



محكمة النقض

المكتب الفني

مجموعة الإجراءات

مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ
جديدة الصادرة من دوائر الإجراءات عن الفترة
من ٢٠١٥/١٠/١ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠



إعداد

المكتب الفني لمحكمة النقض

مجموعة الإجراءات

إشراف

القاضي / حسني عبد اللطيف

نائب رئيس محكمة النقض

رئيس المكتب الفني لمحكمة النقض

مراجعة

القاضي / محمد أيمن سعد الدين

نائب رئيس محكمة النقض

رئيس المكتب الفني المساعد



بسم الله الرحمن الرحيم

تقديم

ينهض المكتب الفني للمبادئ القانونية بمحكمة النقض برسالة جلية ، هي إتاحة المبادئ القانونية التي تقررها المحكمة لكافة المشتغلين والمهتمين بالقانون ، وتتبع رسالة المكتب الفني من اختصاصاته التي خولها له قرار إنشائه الصادر من رئيس محكمة النقض بتاريخ ١٢/١٠/١٩٥٠ ثم قوانين السلطة القضائية المتعاقبة ، وتتمثل اختصاصات المكتب الفني كما جاء بنص المادة الخامسة من قانون السلطة القضائية الحالي في استخلاص المبادئ القانونية من أحكام المحكمة وتبويبها ونشرها ، وكذا إصدار مجموعات الأحكام والنشرة التشريعية ، بالإضافة للإشراف على أعمال المكتبة وجدول المحكمة ، وإعداد البحوث الفنية ، وسائر ما يطلبه رئيس المحكمة .

وإذ يضطلع المكتب الفني لمحكمة النقض برسالته ، ويستمر في ممارسة اختصاصاته التي عهد بها القانون إليه ، ونفاذاً لتكليفات معالي القاضي الجليل / عبد الله عمر رئيس محكمة النقض ، ومن هذا المنطلق كان الإصدار المطروح " مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ١/١٠/٢٠١٥ حتى ٣٠/٩/٢٠٢٠ " ييسر على القارئ الإلمام بما أصدرته محكمة النقض من أحكام متعاقبة تتضمن مبادئ جديدة في هذا الشأن .

والشكر موصول لمعالي القاضي / محمد أيمن سعد الدين " نائب رئيس محكمة النقض - رئيس المكتب الفني المساعد " الذي راجع الإصدار ونقحه ، كما لا يدخر سيادته جهداً فيما يسند إليه من عمل .

والله من وراء القصد ... ،

القاضي / حسني عبد اللطيف

نائب رئيس محكمة النقض

مجموعة أحكام محكمة النقض

المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من

دوائر الإيجارات عن الفترة من

٢٠١٥/١٠/١ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠

أولاً : فهرس
بمضمون القواعد الجديدة

الفهرس الموضوعى

- (١) إعمال نص م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . أن تكون الوحدة المؤجرة للمستأجر أو الوحدات التى يقيمها وحدات سكنية . مقتضاه . عدم جواز تحايل المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة أو الوحدات المملوكة له التى يقيمها إلى غير غرض السكنى بعد نفاذ هذا القانون لتعطيل أحكامه المتعلقة بالنظام العام . علة ذلك ١٦
-الطعن رقم ١٢٨٣ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠١٥/١١/٤ ١٦
- (٢) ثبوت استئجار عين النزاع قبل إنشاء العقار وتحديد الأجرة قبل إتمام البناء وعدم إخطار المستأجر بها بعد إتمامه وعدم تقدم الأخير إلى لجنة تحديد الأجرة فى الميعاد المحدد . مؤداه . صيرورة الأجرة الواردة بعقد الإيجار قانونية . تصدى اللجنة لتقدير الأجرة بناء على الطلب المقدم من المستأجر قبل إنشاء العقار وقبل نشوء الحق فى اللجوء إليها . أثره . قرار باطل ٢١
-الطعن رقم ١٦٤٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠١٥/١١/٢١ ٢١
- (٣)* ثبوت استئجار عين النزاع قبل إنشاء العقار وتحديد الأجرة قبل إتمام البناء وعدم إخطار المستأجر بها بعد إتمامه وعدم تقدم الأخير إلى لجنة تحديد الأجرة فى الميعاد المحدد . مؤداه . صيرورة الأجرة الواردة بعقد الإيجار قانونية . تصدى اللجنة لتقدير الأجرة بناء على الطلب المقدم من المستأجر قبل إنشاء العقار وقبل نشوء الحق فى اللجوء إليها . أثره . قرار باطل . *تحرير الزوج لزوجته المقيمة معه بذات العين عقد إيجار من الباطن عن تلك العين . لا يشكل بذاته مخالفة للحظر الوارد بنص م ١٨/ج من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . ألا تكون الملابس وظروف الحال تؤدى لذلك ٢٨
-الطعن رقم ١٣٤٤٥ لسنة ٨٤ ق - جلسة ٢٠١٥/١٢/١٧ ٢٨
- (٤) اتفاق المتعاقدين على وقت يبدأ فيه تنفيذ الوعد بالإيجار . أثره . انقلابه إلى إيجار تام . علة ذلك ٣٣
-الطعن رقم ٤١٧٤ لسنة ٨٤ ق - جلسة ٢٠١٥/١٢/١٩ ٣٣
- (٥) تأميم الشركة المطعون ضدها الأولى - المستأجرة الأصلية لمحل النزاع - بموجب المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة الصادر بق ٧٢ لسنة ١٩٦٣ وخلوه من النص على إدماجها فى الشركة المطعون ضدها الرابعة . مؤداه . بقاء ذمتها المالية المستقلة وشخصيتها

المعنوية . تمسك الطاعنين بتخلى الشركة المؤممة الشركة المطعون ضدها الرابعة عن عين النزاع دون موافقتها . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى برفض دعوى الإخلاء على سند من تبعية الشركة المطعون ضدها الأولى لمثيلتها الرابعة . لا يواجه دفاع الطاعنين . علة ذلك . عدم صلاحية هذه التبعية بمجرد كسند يبرر هذا التخلي.....٤١

.....الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠١٦/١/١٦ ٤١

(٦) *ظهور مستأجر العين - المتصرف - وممارسته بعض السلطات عليها فى حدود ما يخوله له عقد الإيجار . أثره . انتفاء الخطأ فى جانب المالك الحقيقى عند تأجير الغير لذات العين من المستأجر . عدم نفاذ الإيجار فى مواجهة صاحب الحق ولو كان على علم به . علة ذلك . توفر العلم قد يُعَدُّ موافقة ضمنية على التأجير وليس مساهمة فى ظهور المستأجر بمظهر المالك . *قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن وانتهائه إلى نفاذ عقد الإيجار الصادر من المطعون ضده الأول - المستأجر - للزابع فى مواجهة الطاعن - المالك الحقيقى - بقالة توفر شروط أعمال نظرية الوضع الظاهر حال أن ظهور المطعون ضده الأول على العين بصفته مستأجراً لها كان فى حدود ما يخوله له عقد الإيجار . خطأ . حجه عن بحث وجود موافقة بالتأجير من الباطن من عدمه . علة ذلك ٥٠

.....الطعن رقم ١٢٠٥ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠١٦/٢/١٠ ٥٠

(٧) للمستأجر التمسك بعدم جواز إثبات صورية العقد المكتوب أو أحد بنوده إلا بورقة الضد. . ٥٥

.....الطعن رقم ٢٣١٦ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠١٦/٣/١٩ ٥٥

(٨) تقاعس المستأجر - المالك - أو تراخيه فى إجراء التشطيبات اللازمة لتلك الوحدات أو التصرف فيها بالبيع أو الهبة بقصد التحايل على القانون . مؤداه . انحسار الحماية المقررة عنه . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . خطأ..... ٦٥

.....الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠١٦/٤/١٦ ٦٥

(٩) حصول المؤجر على حكم نهائى موضوعى بالفسخ والإخلاء . لا يُجيز له اللجوء لرفع دعوى تالية للتكرار . علة ذلك . العقد المفسوخ لا يتصور إعادة فسخه . حصول المؤجر على حكم نهائى مستعجل بالطرد . جواز لجوئه لدعوى الإخلاء للتكرار ليتحقق له فسخ العقد . صلاحيته كسابقة يعول عليها فى إثبات التكرار حتى ولو لم يتوق فيها المستأجر الإخلاء إلى ما قبل التنفيذ ٧٢

.....الطعن رقم ٥٣٥٨ لسنة ٨٠ ق - جلسة ٢٠١٦/٤/١٦ ٧٢

(١٠) ثبوت استغلال العين المؤجرة مدرسة خاصة . أثره . تحقق الامتداد القانوني لعقد الإيجار بمجرد انتهاء مدته الأصلية . بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . امتداد للعقد بقوة القانون وليس تجديداً ضمناً . عدم جواز إنهاء العقد ولو كانت الإجارة متعلقة باعتبارات شخصية ٨٧

.....الطعن رقم ١٤٥٥٨ لسنة ٨٤ ق - جلسة ٢٠١٦/٤/٢٧ ٨٧

(١١)* ثبوت استغلال العين المؤجرة مدرسة خاصة . أثره . تحقق الامتداد القانوني لعقد الإيجار بمجرد انتهاء مدته الأصلية . بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . امتداد للعقد بقوة القانون وليس تجديداً ضمناً . عدم جواز إنهاء العقد ولو كانت الإجارة متعلقة باعتبارات شخصية * القول بعدم كفاية سوء النية لإفساد تسجيل سند الغير في مجال أعمال م ١١ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . لا محل له . علة ذلك . سلطة محكمة الموضوع في بحث مسألة حسن نية الغير أو سوءها . شرطه . قيام قضائها على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها . ٩٧الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٧٦ ق - جلسة ٢٠١٦/٦/٨ ٩٧

(١٢) *تطبيق قانونين كليهما خاص . مقتضاه . تقييد السابق منهما بما تضمنه اللاحق من قيود . *صدر ق ٦ لسنة ١٩٩٧ لاحقاً للـ ٥١ لسنة ١٩٨١ وكليهما خاص . أثره . سريان أحكامه على كافة الأماكن الواردة به حتى ولو كان يحكم بعضها نصوص وردت في قوانين خاصة . مؤداه . تطبيق قيود امتداد عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى الواردة بأولهما على ثانيهما بشأن امتداد عقد إيجار المنشأة الطبية . لازمه . ممارسة ورثة الطبيب المستأجر ذات نشاط مورثهم بالعين ولو بواسطة نائب عنهم . علة ذلك . تعلقه بالنظام العام. ١٠٢

.....الطعن رقم ٤٦٧٩ لسنة ٨٤ ق - جلسة ٢٠١٦/٦/٨ ١٠٢

(١٣) الزيادة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى . وجوب تطبيقها على كافة الأماكن المؤجرة للأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والاجتماعية والثقافية والدينية سواء التى أنشئت ابتداءً لغرض السكنى واستعملت لغير ذلك كالاستراحات سواء أُجرت لأشخاص معنوية أو طبيعية ١٠٧

.....الطعن رقم ١٨٤١ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠١٦/١١/٥ ١٠٧

- (١٤) ثبوت تنازل المستأجر الأصلي عن العين المؤجرة بالمخالفة لشروط م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . بطلان التنازل بطلاناً مطلقاً . عدم امتداد البطلان إلى عقد الإيجار . ثبوت تخلى المستأجر الأصلي عن العين المؤجرة بعدم ممارسته لأى نشاط بها وتأجيرها لها من الباطن بموافقة المالك ثم تنازله عنها للغير تنازلاً نهائياً لا رجعة فيه بالمخالفة للمادة ١٨/ج مكملة بالمادتين ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لازمه . القضاء بفسخ عقد الإيجار وإخلاء العين . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . خطأ ومخالفة للقانون ١١٦
-الطعن رقم ٨٣٢١ لسنة ٨٥ ق - جلسة ٢٠١٧/٢/٤ ١١٦
- (١٥) *الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار المؤسسة على تحقق الشرط الفاسخ الصريح نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة . حقيقتها . دعوى طرد من العين المؤجرة للغصب . علة ذلك .
- *الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار تأسيساً على تحقق الشرط الصريح الفاسخ . دعوى غير مقدرة القيمة . أثره . جواز الطعن على الحكم الصادر فيها بالنقض ١٣٢
-الطعن رقم ١٧٣٦٩ لسنة ٨٥ ق - جلسة ٢٠١٧/٢/٨ ١٣٢
- (١٦) تراخى الموكل فى إقامة دعواه بتجاوز وكيله حدود الوكالة لسفره خارج البلاد . عدم اعتباره قبولاً وإجازة للتصرف..... ١٣٨
-الطعن رقم ٨٣٣٣ لسنة ٨٤ ق - جلسة ٢٠١٧/٢/١٥ ١٣٨
- (١٧) إجازة الوكيل . حدودها . لا يملك الوكيل أن يجيز ما حرم من إبرامه من تصرفات والتى لا تدخل فى نطاق سلطته فى الإدارة..... ١٤٤
-الطعن رقم ٥٧٣٤ لسنة ٨٥ ق - جلسة ٢٠١٧/٢/١٥ ١٤٤
- (١٨) التناقض بين مستندي . تحققه بإقرار أحدهما لحق ونفى الآخر ذات الحق..... ١٤٩
-الطعن رقم ٢٠٢٩٤ لسنة ٨٤ ق - جلسة ٢٠١٧/٣/١٥ ١٤٩
- (١٩) قضاء الحكم المطعون فيه - الصادر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية - بعدم قبول الاستئناف لعدم إيداع الكفالة . حكم صادر فى شكل الاستئناف . عدم اعتباره مخالفاً لقضاء سابق صادر من محكمة الاستئناف فى الموضوع بين ذات الخصوم . مؤداه . عدم جواز الطعن فيه بطريق النقض وفقاً للمادة ٢٤٩ مرافعات . علة ذلك ١٥٤
-الطعن رقم ١٧٨٧٧ لسنة ٨٥ ق - جلسة ٢٠١٧/٥/٣ ١٥٤

(٢٠) تمسك الطاعن بطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذى يتناسب مع النقص فى الانتفاع بحانوت النزاع نتيجة التعرض الصادر من إحدى الجهات الحكومية حال تأمينها الطرق المحيطة بها على أثر ما شهدته البلاد من أحداث ٢٥ يناير ٢٠١١ وتدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه برفض هذا الطلب على سند من أن هذا الحدث الطارئ قد جدَّ بعد صدور عقد الإيجار وتنفيذه دون أن يواجه دفاع الطاعن بما يصلح رداً عليه . قصور ١٦٠

.....الطعن رقم ١٢٨٩٣ لسنة ٨٥ ق - جلسة ٢٠١٧/٥/٦ ١٦٠

(٢١) أحكام ق ٤ لسنة ١٩٩٦ . سريانها بأثر فوري على جميع العقود التى تبرم ابتداءً من اليوم التالى لتاريخ نشره سواء كانت تلك العقود لأماكن مؤجرة للسكنى خالية أو مفروشة أو أياً كان الغرض من تأجيرها . أثره . خضوع تلك العقود للأحكام العامة الواردة بالمادة ١/١٤٧ مدنى ١٦٨الطعن رقم ٢٧٤٧ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠١٧/٥/١٤ ١٦٨

(٢٢) وفاة مستأجر العين المؤجرة لغير غرض السكنى . الواقعة الوحيدة التى تُنشئ الحق فى امتداد عقد إيجار العين لورثته حتى الدرجة الثانية الذين يمارسون ذات نشاط مورثهم . تركه العين حال حياته لأى من ورثته . أثره . يُعدُّ تنازلاً عن العين المؤجرة أو تأجير لها من الباطن . مؤداه . إخلاء العين عند تحقق إحدى الصور الواردة بالمادة ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . علة ذلك . المواد ١/١ ، ٤ ، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ١٧٤

.....الطعن رقم ٧٦٧٦ لسنة ٨٦ ق - جلسة ٢٠١٧/١١/٨ ١٧٤

(٢٣) *نيابة النقض . ذات طبيعة خاصة وتتبع محكمة النقض ولا يُعدُّ عضو النيابة مبدى الرأى فى الطعن بالنقض عضواً فى الهيئة التى أصدرت الحكم فيه . أثره . تسرى على أعضائها الإجراءات التى تسرى على مخاصمة قضاة محكمة النقض . مؤداه . وجوب إيداع كفالة مستقلة له عند التقرير بالمخاصمة . علة ذلك . موضوع المخاصمة بالنسبة له وأعضاء الهيئة المخاصمين قابل للتجزئة . المواد ٢/٢٦٣ ، ١/٤٩٤ ، ٢/٤٩٥ مرافعات وم ٢٤ ق ٤٦ لسنة ١٩٧٢ . *دعوى المخاصمة . أساسها القانونى المسئولية الشخصية للقاضى أو عضو النيابة فيما يتعلق بأعمال وظيفتيهما . مؤدى ذلك . عدم جواز مساءلة وزير العدل عن أعمال لم تصدر منه شخصياً . علة ذلك . تبعية القضاة له تبعية إدارية لا تدخل فى نطاق التبعية التضمينية التى يسأل فيها المتبوع عن أعمال تابعه . أثره . عدم اشتراط إيداع كفالة بالنسبة له فى دعوى المخاصمة لقبول اختصاصه ١٨٠

.....الطعن رقم ٥١٩٩ لسنة ٨٦ ق - جلسة ٢٠١٨/١/٢٨ ١٨٠

(٢٤) *التماس إعادة النظر . ماهيته . قضاء المحكمة بشيء أوردت له أسباباً . لا يُجيز التماس إعادة النظر فى حكمها . *التماس إعادة النظر . نطاقه . تحديده بالأسباب التى بنى عليها داخله فيما نص عليه القانون على سبيل الحصر . *الغش كسبب للتماس إعادة النظر . ماهيته . الغبن الذى يُصيب الخصم من صدور الحكم ضده . عدم اعتباره غشاً ١٩٨٠.....
.....الطعن رقم ١١٨٠٢ لسنة ٨٦ ق - جلسة ٢٠١٨/٢/٣ ١٩٨٠.....

(٢٥) قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص م ٤٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما نصت عليه من عدم سماع دعاوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها (الإيجار المفروش) مقيدة لدى الوحدة المحلية المختصة على الوجه المنصوص عليه فى المادة ٤٢ منه . مقتضاه . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لتاريخ نشره . إدراكه الدعوى أمام محكمة النقض . أثره . عدم ترتيب أى أثر للنص من تاريخ نفاذ الحكم . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم سماع دعوى الطاعنين لعدم قيد عقد الإيجار المفروش سند الدعوى لدى الوحدة المحلية المختصة استناداً إلى هذا النص المقضى بعدم دستوريته . مخالفة للقانون وخطأ ٢٠٤
.....الطعن رقم ٧٣٤٧ لسنة ٧٨ ق - جلسة ٢٠١٨/٣/٢١ ٢٠٤

(٢٦) إعلان الدائن لمدينه بفسخ العقد لإخلاله بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة دون تكليفه بالوفاء بها . لا يعد سعيًا من المؤجر إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة..... ٢١٠
.....الطعن رقم ١٣٩٢٣ لسنة ٨٦ ق جلسة ٢٠١٨/٣/٢١ ٢١٠
(٢٧) امتداد عقد إيجار المسكن لصالح المستفيدين ممن عدتهم المادة ٢٩/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مناطه . ثبوت قيام درجة قرابة معينة بين المستأجر الأصلى ومن يتمسك بإعمالها . عبء إثباتها . وقوعه على عاتق الأخير . التزام محكمة الموضوع باستظهارها قبل الحكم باستمرار العقد ٢١٦
.....الطعن رقم ٦٩٣٢ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٨/١١/٧ ٢١٦

(٢٨) *تحديد أجرة الأماكن المرخص بإنشائها فى ظل ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتى لم تُحددها لجان تقدير الأجرة المُشكَّلة وفقاً لهذا القانون . اختصاص اللجان المُشكَّلة وفقاً للق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتحديد أجرة المساكن سواء قُدمت الطلبات للجان الأولى أم لم تُقدم . علة ذلك . م ٤١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ١٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . *ثبوت خضوع عين النزاع للق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . وجوب تقدير أجرتها بمعرفة اللجان المُشكَّلة وفقاً لذلك القانون . تقدّم الطاعن (المستأجر) بطلب إلى تلك اللجان بعد العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . صيرورة اللجان المُشكَّلة بمقتضى القانون

الأخير هي المختصة بنظرها . علة ذلك . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بتأييد الحكم المستأنف بعدم جواز لجوء الطاعن إلى لجان تحديد الأجرة المُشكَّلة طبقاً للق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي يشترط لصحة انعقادها حضور أحد عضوى الاتحاد الاشتراكي العربي الذى لم يَعدْ له وجود . فساد وخطأ..... ٢٢١

.....الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠١٨/١١/١٧ ٢٢١

(٢٩) تواجد شقة النزاع بعزبة تابعة إدارياً لقرية . مؤداه . انحسار قواعد قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية عن عقد إيجارها ولو كانت القرية قد صدر من وزير الإسكان قرار بتطبيق أحكامه عليها . قضاء المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً بنظر دعوى الطاعن بالإخلاء وإحالتها إلى المحكمة الابتدائية على سند من خضوع عين النزاع لقوانين الإيجار الاستثنائية . مؤداه . عدم اكتساب ذلك الحكم حجية بشأن سبب الدعوى . علة ذلك . اقتصار حجيته على إلزام المحكمة المُحال إليها بالفصل فى موضوع الدعوى دون التقريرات الخاطئة الزائدة عن سبب عدم الاختصاص . م ١١٠ مرافعات . قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه برفض الدعوى على ذات أسباب حكم الإحالة . مخالفة للقانون وخطأ..... ٢٣٠

.....الطعن رقم ١٣٢٦٣ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٨/١٢/١ ٢٣٠

(٣٠) *اللجنة الدائمة للأحوزة العمرانية للمدن والقرى المُشكَّلة بقرار وزير التعمير والمجمعات الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٣ . اختصاصها . اعتماد الحيز العمرانى للمدن والقرى . اعتمادها منطقة سكنية بوقوعها داخل الحيز العمرانى لمدينة ما . لازمه . صدور قرار من مجلس الوزراء بذلك . أثره . خضوعها لقانون إيجار الأماكن . م ١/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . اعتمادها منطقة سكنية بوقوعها داخل الحيز العمرانى لقرية ما . لازمه . صدور قرار من وزير الإسكان بسريان ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها . م ١/٥٢ - ٢ ، أ ، ب ق ١١٦ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة والقرارين الوزاريين ٤٧٥ لسنة ١٩٩١ و ٣٦ لسنة ١٩٩٣ . *تمسك الطاعن - المؤجر - بخضوع العلاقة الإيجارية للقانون المدنى وقضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى بإنهاء العقد بمقولة خضوعه لقانون إيجار الأماكن تأسيساً على ثبوت اعتماد اللجنة الدائمة للأحوزة العمرانية وقوع المنطقة الكائنة بها عين النزاع داخل كردون المدن دون التحقق من صدور قرار مجلس الوزراء باعتبارها كذلك وتاريخ سريانه . مخالفة للقانون وخطأ..... ٢٤٠

.....الطعن رقم ٧٨٥٣ لسنة ٧٦ ق - جلسة ٢٠١٩/١/١٩ ٢٤٠

(٣١) *إشهار إفلاس مستأجر المحل التجارى . لا يعد سبباً لفسخ عقد الإيجار . إذن قاضى التفليسة لأمين التفليسة بالاستمرار فى الإيجار . لا أثر له على حق المؤجر ولا يحول دونه والمطالبة بفسخ عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة أو استناداً لشروط العقد . *تجاوز الحكم المطعون فيه عن إعمال الشرط الفاسخ الصريح بعقد الإيجار بقالة إن تكوين جماعة الدائنين والإجراءات المترتبة على الحكم بشهر إفلاس المستأجر يمثل سبباً مشروعاً لتأخر أمين التفليسة عن الوفاء بأجرة العين . فساد وخطأ . علة ذلك ٢٤٧

.....الطعن رقم ٨٦٩٥ لسنة ٧٧ ق - جلسة ٢٠١٩/٥/٢ ٢٤٧

(٣٢) قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية ق ٤٨ لسنة ١٩٧٠ الذى أدرك الدعوى أمام هذه المحكمة . أثره . خضوع التنازل عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن لأحد المهجرين من محافظات القناة وسيناء للق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ . مؤداه . قصر الحماية التى أسبغها المشرع على هؤلاء المهجرين بالامتناع عن إخلاتهم لمدة سنة من تاريخ العمل بالقانون الأخير أو إزالة آثار العدوان أيهما أقل . انتهاء سريان أحكام هذا القانون بمضى سنة على تاريخ العمل به . أثره . عودة الحق للمؤجر فى طلب الإخلاء . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه برفض طلب الإخلاء . خطأ ٢٥٢

.....الطعن رقم ٤١٩٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ٢٠١٩/٥/٤ ٢٥٢

(٣٣) عدم جواز الحكم بصحة الورقة أو بتزويرها وفى الموضوع معاً . وجوب أن يكون القضاء فى الادعاء بالتزوير سابقاً على الحكم فى موضوع الدعوى . علة ذلك . على المحكمة نظر الموضوع دون حاجة لطلب من الخصم صاحب المصلحة . م ٤٤ إثبات . قضاء الحكم المطعون فيه فى الادعاء بالتزوير وفى الموضوع معاً . مخالفة للقانون ٢٥٨

.....الطعن رقم ١١٧٠٤ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠١٩/١٠/١٧ ٢٥٨

(٣٤) *اتباع قواعد وإجراءات إعلان قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لذوى الشأن . عدم الطعن على هذه القرارات فى المواعيد المقررة أو استنفاد طرق الطعن . مؤداه . صيرورتها نهائية . م ٩٠ ، ٩١ ، ٩٢ ق ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . *ثبوت عدم اكتمال قواعد وإجراءات إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط المطعون عليه . مؤداه . عدم صيرورته نهائياً . أثره . عدم انفتاح مواعيد الطعن عليه . قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعنين من محلى النزاع بقالة صيرورة القرار نهائياً لعدم الطعن عليه فى المواعيد المقررة . خطأ ومخالفة للثابت بالأوراق ٢٦٢

.....الطعن رقم ١٤٧٩٧ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٢٠١٩/١٢/٧ ٢٦٢

(٣٥) قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية صدر م ١/١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٣٦ فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى وتحديد اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره . إدراكه الدعوى أمام محكمة النقض . أثره . انحسار الامتداد القانوني عن عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى . قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار . اتفاقه مع حكم المحكمة الدستورية . لا يبطله ما اشتملت عليه أسبابه من أخطاء قانونية . علة ذلك ٢٧٣

.....الطعن رقم ١٣٦٢٦ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠٢٠/٢/٥ ٢٧٣

(٣٦) تطبيق الحكم الصادر في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية بعدم دستورية صدر م ١/١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . إقامة الدعوى ابتداءً بطلب إنهاء عقد الإيجار . القول بغير ذلك . تغيير لسبب الدعوى . علة ذلك ٢٧٩

.....الطعن رقم ٢٠٦٥٤ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٢٠٢٠/٨/١٢ ٢٧٩

(٣٧) مبلغ التأمين المنصوص عليه بالمادة ٢٥ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لا يُعد من قبيل الأجرة القانونية أو ملحقاتها . تضمن التكليف بالوفاء مطالبة الطاعن بذلك التأمين . أثره . بطلان التكليف . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لذلك التكليف . خطأ ٢٨٩

.....الطعن رقم ٧٨٩٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٢٠/٨/٣١ ٢٨٩

(٣٨) ثبوت استئناف المطعون ضده الحكم الصادر بإخلائه من عين النزاع إعمالاً لنص م ٢١٣ مرافعات والقضاء فيه باعتباره كأن لم يكن لتجديده من الشطب بعد الميعاد . مؤداه . اعتبار تاريخ إيداعه لصحيفة ذلك الاستئناف هو تاريخ علمه اليقيني بصدور الحكم المستأنف . معاودة المطعون ضده استئناف ذات الحكم متجاوزاً ذلك الميعاد . لازمه . القضاء بسقوط الحق فيه . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بقبول الاستئناف شكلاً . خطأ ٢٩٤

.....الطعن رقم ٥٥٢٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٢٠/٨/٣١ ٢٩٤

(٣٩) *إعمال البطلان المنصوص عليه في المادة ٦٦ ق ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . مناطه . أن يكون ما آتاه المخالف تصرفاً . *التزام المؤجر - الطاعن بصفته - بتمكين المستأجر - الشركة المطعون ضدها - من الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً لما ينشئه عقد الإيجار من التزامات . ليس من قبيل التصرفات القانونية التي تتضمن النزول عن الحق وترتب حقاً عينياً على العين . أثره . عدم

خضوعه للبطلان الوارد بالمادة ٦٦ ق ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا

النظر . مخالفة للقانون وخطأ ٣٠١

.....الطعن رقم ٤٣٢٨ لسنة ٨٧ ق - جلسة ٢٠٢٠/٨/٣١ ٣٠١

ثانيًا : القواعد

جلسة ٤ نوفمبر سنة ٢٠١٥

برئاسة السيد القاضى / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عمرو محمد الشوربجى ،
أشرف عبد الحى القبانى وعمرو ماهر مأمون نواب رئيس المحكمة .

(١)

الطعن رقم ١٢٨٣ لسنة ٧٣ القضائية

(١ ، ٢) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الاستثناءات الواردة على أسباب الإخلاء : إقامة
المستأجر مبنى مملوكاً له مكون من أكثر من ثلاث وحدات " . حكم " عيوب التدليل : مخالفة
القانون والخطأ فى تطبيقه " .

(١) إعمال نص م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . أن تكون الوحدة المؤجرة
للمستأجر أو الوحدات التى يقيمها وحدات سكنية . مقتضاه . عدم جواز تحايل المستأجر بتغيير
استعمال العين المؤجرة أو الوحدات المملوكة له التى يقيمها إلى غير غرض السكنى بعد نفاذ هذا
القانون لتعطيل أحكامه المتعلقة بالنظام العام . علة ذلك .

(٢) إقامة المطعون ضده مبنى مملوكاً له مكون من أكثر من ثلاث وحدات وتعديل
تراخيصه من سكنى إلى إدارى . مؤداه . التحايل على أحكام م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
أثره . إسقاط حقه فى الخيار المنصوص عليه بنص المادة السالفة . مؤداه . إخلاؤه من العين
المؤجرة . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بالإخلاء . مخالفة
للنانون وخطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن مناط إعمال حكمه أن تكون الوحدة المؤجرة للمستأجر أو الوحدات التى يقيمها وحدات سكنية ولازم ذلك ومقتضاه أن يتمتع على مستأجرى الوحدات السكنية - بعد نفاذ القانون المذكور - القيام بطريق التحايل بتغيير وجه استعمال العين المؤجرة أو الوحدات المملوكة لهم التى أقاموها بعد الاستئجار إلى غير أغراض السكنى وصولاً منهم إلى تعطيل تطبيق النصوص الآمرة المتعلقة بالنظام العام ومنها نص المادة ٢/٢٢ - سالفه الذكر - وإلا عد ذلك مخالفاً لإرادة المشرع ومهدراً للحكمة التى تغياها من تلك النصوص .

٢- إذ كان الثابت بالأوراق والحكم الصادر فى الدعوى السابقة رقم ... لسنة ١٩٩٨ إيجازات أسوان وتقرير الخبير فيها أن المطعون ضده أقام مبنى مملوكاً له به أكثر من ثلاثة وحدات سكنية بموجب التراخيص أرقام ... لسنة ١٩٩١ ، ... لسنة ١٩٩٦ ، ... لسنة ١٩٩٧ وقد قضى فى هذه الدعوى بعدم القبول لرفعها قبل الأوان باعتبار أن وحدات العقار لا تصلح للسكنى إذ ينقصها العديد من التشطيبات فأقام الطاعن الدعوى المطعون فى حكمها التى خلص الخبير فيها إلى أن العقار المذكور المملوك للمطعون ضده به أكثر من ثلاثة وحدات صالحة للسكنى وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى رفض دعوى الطاعن مستنداً فى ذلك إلى صدور الترخيص رقم ... لسنة ١٩٩٨ للمطعون ضده بتعديل التراخيص السابقة الصادرة له من سكنى إلى مبنى إدارى لاستغلاله بنسيون فلا تنطبق أحكام المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معتبراً بذلك أن الوحدات لا تدخل تحت مسمى الوحدات السكنية برغم أن هذا التغيير تم بعد إقامة المستأجر المبنى المملوك له وبعد أن وقعت المخالفة وتحققت وهو ما يعنى أن التغيير تم بقصد التحايل على القانون ومن ثم لا يعول على هذا التغيير ويكون المطعون ضده بذلك قد أسقط الخيار الممنوح له بنص المادة ٢٢ سالفه البيان وينقلب التزامه إلى التزام بسيط له محل

واحد هو إخلاء العين المؤجرة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى إن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٠ مدنى أسوان الابتدائية بطلب الحكم بإخلائه من الشقة المبينة بالأوراق أو تسليم شقة مماثلة بالعقار المملوك له لإقامته مبنى مملوكاً له مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق على استتجاره لعين النزاع ، ومحكمة أول درجة ندبت خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت بالإخلاء ، استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢١ ق قنا ، وبتاريخ ٢٠٠٣/٣/١٨ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن ، وعرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ذلك إنه أقام قضاءه برفض دعواه تأسيساً على أنه تم تغيير ترخيص المبنى الذى أقامه المطعون ضده من سكنى إلى بنسيون فى حين أن حق الطاعن فى الإخلاء نشأ بمجرد إقامة المطعون ضده - المستأجر - لمبنى مكون من أكثر من ثلاثة وحدات سكنية

عملاً بالمادة ١/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن تغيير الترخيص فى تاريخ لاحق لا يسقط هذا الحق ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك إن النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن على إنه " إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه ... " يدل على أن مناط أعمال حكمه أن تكون الوحدة المؤجرة للمستأجر أو الوحدات التى يقيمها وحدات سكنية ولازم ذلك ومقتضاه إنه يتمتع على مستأجرى الوحدات السكنية - بعد نفاذ القانون المذكور - القيام بطريق التحايل بتغيير وجه استعمال العين المؤجرة أو الوحدات المملوكة لهم التى أقاموها بعد الاستئجار إلى غير أغراض السكنى وصولاً منهم إلى تعطيل تطبيق النصوص الآمرة المتعلقة بالنظام العام ومنها نص المادة ٢/٢٢ - سالفه الذكر - وإلا عُد ذلك مخالفاً لإرادة المشرع ومهدراً للحكمة التى تغياها من تلك النصوص ، ولما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق والحكم الصادر فى الدعوى السابقة رقم ... لسنة ١٩٩٨ بإجارات أسوان وتقرير الخبير فيها أن المطعون ضده أقام مبنى مملوكاً له به أكثر من ثلاثة وحدات سكنية بموجب التراخيص أرقام ... لسنة ١٩٩١ ، ... لسنة ١٩٩٦ ، ... لسنة ١٩٩٧ وقد قضى فى هذه الدعوى بعدم القبول لرفعها قبل الأوان باعتبار أن وحدات العقار لا تصلح للسكنى إذ ينقصها العديد من التشطيبات فأقام الطاعن الدعوى المطعون فى حكمها التى خلص الخبير المنتدب فيها إلى أن العقار المذكور المملوك للمطعون ضده به أكثر من ثلاثة وحدات صالحة للسكنى ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى رفض دعوى الطاعن مستنداً فى ذلك إلى صدور الترخيص رقم ... لسنة ١٩٩٨ للمطعون ضده بتعديل التراخيص السابقة الصادرة له من سكنى إلى مبنى إدارى لاستغلاله بنسيون فلا تنطبق أحكام المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معتبراً بذلك أن الوحدات لا

تدخل تحت مسمى الوحدات السكنية برغم أن هذا التغيير تم بعد إقامة المستأجر المبنى المملوك له ، وبعد أن وقعت المخالفة وتحققت وهو ما يعنى أن التغيير تم بقصد التحايل على القانون ومن ثم لا يعول على هذا التغيير ، ويكون المطعون ضده بذلك قد أسقط الخيار الممنوح له بنص المادة ٢٢ سالفه البيان وينقلب التزامه إلى التزام بسيط له محل واحد هو إخلاء العين المؤجرة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه .

جلسة السبت ٢١ من نوفمبر سنة ٢٠١٥

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوى نواب رئيس المحكمة .

(٢)

الطعن رقم ١٦٤٠ لسنة ٦٨ القضائية

(١ ، ٢) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الأجرة فى ظل تشريعات إيجار الأماكن : تحديد الأجرة : تعلقها
بالنظام العام " " قرارات لجان تحديد الأجرة والطعن عليها " .

(١) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . معقود للمالك طبقاً
للأسس المنصوص عليها فيه . المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور . حق المستأجر وحده فى الطعن
أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً . حالاته . عدم مراعاته للميعاد المذكور .
أثره . صيرورة الأجرة التعاقدية نهائية وقانونية . عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو
بناء على طلب المستأجر بتقدير أجرتها بعد الميعاد . علة ذلك .

(٢) ثبوت استئجار عين النزاع قبل إنشاء العقار وتحديد الأجرة قبل إتمام البناء وعدم إخطار
المستأجر بها بعد إتمامه وعدم تقدم الأخير إلى لجنة تحديد الأجرة فى الميعاد المحدد . مؤداه . صيرورة
الأجرة الواردة بعقد الإيجار قانونية . تصدى اللجنة لتقدير الأجرة بناء على الطلب المقدم من المستأجر
قبل إنشاء العقار وقبل نشوء الحق فى اللجوء إليها . أثره . قرار باطل .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى المادتين الرابعة والخامسة
من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون
وتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون
الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب - أن المشرع جعل تحديد الأجرة معقوداً للمالك على

ضوء أسس التكاليف المشار إليها في القانون إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له أن يلجأ إلى لجنة تحديد الأجرة المختصة وذلك خلال تسعين يوماً على إتمام البناء ، أما إذا كان تعاقدته سابقاً على ذلك فإن الميعاد يسرى من تاريخ إخطاره من قبل المالك بالأجرة المحددة أو من تاريخ شغله للمكان أيهما أقرب ، مما مؤداه أنه ما لم يطعن المستأجر أمام اللجنة المختصة لتحديد الأجرة في الميعاد المشار إليه فإن الأجرة التعاقدية تصير نهائية وقانونية ، ولا يجوز للجنة بعد ذلك أن تتصدى لتحديد الأجرة سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد باعتبار أن اللجنة جهة طعن لا جهة لتقدير الأجرة ، وأن الميعاد المنصوص عليه في المادة الخامسة يُعد ميعاداً حتمياً وليس ميعاداً تنظيمياً فيترتب على تجاوزه سقوط حق المستأجر في الطعن باللجوء إلى اللجنة طبقاً للقواعد المنصوص عليها في المادة ٢١٥ من قانون المرافعات ، وتضحي الأجرة التي قدرها المالك أجرة قانونية ملزمة للطرفين .

٢- إذ كان البين من الواقع المطروح بالأوراق أن المطعون ضده الأول استأجر عين النزاع من الطاعن بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٦/٢/١ وتضمن العقد النص على أن يتم تنفيذه في أول يناير ١٩٨٧ أو من تاريخ تسليم عين النزاع أيهما أقرب ويلتزم المؤجر بتشطيب الشقة محل العقد من المستوى الفاخر طبقاً للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقرار وزير الإسكان رقم ... لسنة ١٩٨١ مما مؤداه أن التعاقد تم قبل إنشاء العقار ، والثابت من تقرير الخبير أن العقار أنشئ بدون ترخيص من سبعة طوابق متماثلة ، وأن التسليم قد تم في بداية عام ١٩٨٧ وهو ما تأكد بقرار اللجنة رقم ... لسنة ١٩٨٧ دون منازعة من الطرفين ، وإذ كان الطاعن قد حدد الأجرة قبل إتمام البناء بصفة مبدئية ولم يخطر المطعون ضده الأول بالأجرة المحددة طبقاً لأحكام القانون بعد إتمام البناء ولم يتقدم المطعون ضده الأول بطلب إلى اللجنة خلال تسعين يوماً من تاريخ شغله عين النزاع لتحديد أجرتها طبقاً للأسس المنصوص عليها بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، مما مؤداه أن الأجرة المبدئية الواردة بعقد الإيجار تصبح

هى الأجرة القانونية ، وكانت اللجنة قد تصدت لتقدير أجرتها متكئة على الطلب المؤرخ ١٩٨٦/٤/٢٧ والمقدم من المطعون ضده الأول قبل إنشاء العقار وقبل نشوء الحق فى اللجوء إليها ، ومن ثم فإن قرارها يضحى خارج نطاق اختصاصها الولائى بما يبطله ويجعله عدماً ، وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بقرار اللجنة واتخذة دعامة لقضائه ، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه بما يوجب القضاء بنقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٧ الجيزة الابتدائية بطلب الحكم ببطالان قرار لجنة تقدير الأجرة المحددة بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٦/٢/١ ، وقال بياناً لذلك إنه أجر عين النزاع للمطعون ضده الأول بموجب العقد المذكور مقابل أجرة مقدارها ١٥٠ جنيهاً شهرياً واتفق فى العقد على سريانه من أول يناير سنة ١٩٨٧ أو فى تاريخ تسليم العين المؤجرة ، أيهما أقرب ، وأنه بدأ فى إقامة البناء فى أوائل عام ١٩٨٦ وفرغ من تشطيب وحداته فى شهر أكتوبر ١٩٨٦ وسلم عين النزاع للمطعون ضده الأول فى غضون شهر ديسمبر عام ١٩٨٦ وأنه قدر الأجرة الواردة فى العقد طبقاً للضوابط والمعايير المقررة قانوناً ، كما أقام المطعون ضده الأول الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٧ الجيزة الابتدائية بطلب تخفيض الأجرة المقدرة بقرار اللجنة رقم ... لسنة ١٩٨٧ ، وقال شرحاً لذلك إن اللجنة المذكورة غالت فى تقدير ثمن الأرض وتكاليف المبانى وحصصة عين النزاع منها ، وبعد أن ضمت المحكمة الدعويين حكمت ببطالان قرار اللجنة المطعون فيه وبرفض الدعوى

رقم ... لسنة ١٩٨٧ الجيزة الابتدائية . استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف
 رقم ... لسنة ١٠٧ ق القاهرة - مأمورية الجيزة - كما استأنف الطاعن استئنافاً فرعياً برقم
 ... لسنة ١١١ ق القاهرة - مأمورية الجيزة - وإذ أصدرت اللجنة المختصة قراراً لاحقاً برقم
 ... لسنة ١٩٩١ بتقدير أجره عين النزاع بناءً على فتوى الشئون القانونية بمحافظة الجيزة
 ببطالان القرار السابق ، طعن الطاعن على هذا القرار بالدعوى رقم ... لسنة ١٩٩١ الجيزة
 الابتدائية بطلب الحكم ببطالانه ، كما طعن المطعون ضده الأول على ذات القرار بالدعوى
 رقم ... لسنة ١٩٩١ الجيزة الابتدائية ، وبعد أن ضمت المحكمة الدعويين حكمت فى
 الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩١ الجيزة الابتدائية بتعديل أجره عين النزاع بجعلها ٨٥,٧٤ جنيهاً
 شهرياً وبرفض الدعوى المضمومة . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة
 ١١٢ ق القاهرة . ضمت المحكمة الاستئنافات الثلاثة ، وندبت خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره
 قضت بتاريخ ١٩٩٨/٥/٦ فى موضوع الاستئنافين رقمى ... لسنة ١٠٧ ق ، ... لسنة
 ١١١ ق القاهرة - مأمورية الجيزة - بإلغاء الحكم المستأنف وتعديل أجره عين النزاع بجعلها
 ٨٥,٧٤ جنيهاً شهرياً ، وفى موضوع الاستئناف رقم ... لسنة ١١٢ ق بإلغاء الحكم
 المستأنف وبطلان قرار اللجنة رقم ... لسنة ١٩٩١ . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق
 النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض
 الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة
 رأياها .

وحيث إن ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ،
 وفى بيان ذلك يقول إن المشرع أجاز للمستأجر الالتجاء إلى لجنة تقدير القيمة الإيجارية
 لتحديد أجره المسكن خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو شغل العين أو من تاريخ
 إخطاره من قبل المؤجر بتحديد الأجرة ، وأن كل واقعة من هذه الوقائع ينفث بها الميعاد
 بالنسبة للمذكور ، وأنه قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده الأول أخطر

اللجنة بعد التعاقد المؤرخ ١٩٨٦/٢/١ والذي كان سابقاً على إتمام البناء وقد تأيد هذا الدفاع بما هو ثابت بالطلب المقدم من المطعون ضده الأول في ١٩٨٦/٤/٢٧ ، وتمسك بأن الأجرة الاتفاقية لشقة النزاع صارت نهائية لعدم الإخطار من قبل المستأجر - المطعون ضده الأول - بطلب تحديد الأجرة في الميعاد المحدد بالمادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلا أن الحكم المطعون فيه في مجال الرد على دفاع الطاعن قد أورد في مدوناته أن المادة المذكورة لم تفرق بين ما إذا كان صالحاً أم لا ، بل حددت له خيارات ثلاثة فلا مانع إذا ما لجأ المطعون ضده الأول للجنة خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد دون اعتبار أن الطلب سابق للأوان ما دامت الغاية قد تحققت من تقديم الطلب ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى شديد ، ذلك بأنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة الرابعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقاً للضوابط والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء بشرط ألا تتجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس ، وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار بحسب الأحوال ، وفي المادة الخامسة منه على أنه " إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقاً للأسس المنصوص عليها في هذا القانون " يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون وتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق

العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب - أن المشرع جعل تحديد الأجرة معقوداً للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار إليها في القانون إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له أن يلجأ إلى لجنة تحديد الأجرة المختصة وذلك خلال تسعين يوماً على إتمام البناء ، أما إذا كان تعاقدته سابقاً على ذلك فإن الميعاد يسرى من تاريخ إخطاره من قبل المالك بالأجرة المحددة أو من تاريخ شغله للمكان أيهما أقرب ، مما مؤداه أنه ما لم يطعن المستأجر أمام اللجنة المختصة لتحديد الأجرة في الميعاد المشار إليه فإن الأجرة التعاقدية تصير نهائية وقانونية ولا يجوز للجنة بعد ذلك أن تتصدى لتحديد الأجرة سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد باعتبار أن اللجنة جهة طعن لا جهة لتقدير الأجرة ، وأن الميعاد المنصوص عليه في المادة الخامسة يُعد ميعاداً حتمياً وليس ميعاداً تنظيمياً فيترتب على تجاوزه سقوط حق المستأجر في الطعن باللجوء إلى اللجنة طبقاً للقواعد المنصوص عليها في المادة ٢١٥ من قانون المرافعات ، وتضحى الأجرة التي قدرها المالك أجرة قانونية ملزمة للطرفين ، ولما كان ذلك ، وكان البين من الواقع المطروح بالأوراق أن المطعون ضده الأول استأجر عين النزاع من الطاعن بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٦/٢/١ وتضمن العقد النص على أن يتم تنفيذه في أول يناير ١٩٨٧ أو من تاريخ تسليم عين النزاع أيهما أقرب ويلتزم المؤجر بتشطيب الشقة محل العقد من المستوى الفاخر طبقاً للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقرار وزير الإسكان رقم ... لسنة ١٩٨١ مما مؤداه أن التعاقد تم قبل إنشاء العقار ، والثابت من تقريرى الخبير أن العقار أنشئ بدون ترخيص من سبعة طوابق متماثلة ، وأن التسليم قد تم في بداية عام ١٩٨٧ وهو ما تؤكد بقرار اللجنة رقم ... لسنة ١٩٨٧ دون منازعة من الطرفين ، وإذ كان الطاعن قد حدد الأجرة قبل إتمام البناء بصفة مبدئية ولم يخطر المطعون ضده الأول بالأجرة المحددة طبقاً لأحكام القانون بعد إتمام البناء ولم يتقدم المطعون ضده الأول بطلب إلى اللجنة خلال تسعين يوماً من تاريخ شغله عين النزاع لتحديد أجرتها طبقاً للأسس المنصوص عليها بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما مؤداه أن الأجرة المبدئية الواردة بعقد الإيجار تصبح هي الأجرة

القانونية ، وكانت اللجنة قد تصدت لتقدير أجرتها متكئة على الطلب المؤرخ ١٩٨٦/٤/٢٧ والمقدم من المطعون ضده الأول قبل إنشاء العقار وقبل نشوء الحق فى اللجوء إليها ، ومن ثم فإن قرارها يضحى خارج نطاق اختصاصها الولائى بما يبطله ويجعله عدماً ، وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بقرار اللجنة واتخذة دعامة لقضائه ، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ، ولما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه .

جلسة ١٧ من ديسمبر سنة ٢٠١٥

برئاسة السيد القاضى / عبد الله عصر نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عطية زايد ، خير الله سعد الدين ، علاء أحمد وأحمد
الغايش نواب رئيس المحكمة .

(٣)

الطعن رقم ١٣٤٤٥ لسنة ٨٤ القضائية

(١) نقض " الخصوم فى الطعن " " المصلحة فى الطعن " .

الاختصاص فى الطعن بالنقض . شرطه . اختصاص من لم توجه إليه طلبات ولم يقض له أو
عليه بشيء . أثره . عدم قبول الطعن بالنسبة له .

(٢ - ٦) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الإخلاء للتنازل والترك والتأجير من
الباطن : التأجير من الباطن " . محكمة الموضوع " سلطتها فى تقدير الواقع " .

(٢) ثبوت أو نفى واقعة التأجير من الباطن . من سلطة محكمة الموضوع . شرطه . إقامة
قضاءها على أسباب سائغة .

(٣) الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل أو الترك . م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
شرطه . صدور تصرف من المستأجر نافذ ولازم له يكشف عن تخليه عن حقه فى الانتفاع بالعين
المؤجرة بتنازله عنه للغير من الباطن أو باتخاذ تصرفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى انصراف قصده
إلى الاستغناء عنه نهائياً . مؤداه . الإيواء والاستضافة وإشراك الغير فى النشاط أو توكيله فى إدارة
العمل . لا تعد كذلك .

(٤) التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته فى الاحتباس
والقرار فيه . مؤداه . لا تثريب عليه وفق م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إن ترك العين لها .

(٥) تحرير الزوج لزوجته المقيمة معه بذات العين عقد إيجار من الباطن عن تلك العين . لا يشكل بذاته مخالفة للحظر الوارد بنص م ١٨/ج من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . ألا تكون الملابس وظروف الحال تؤدي لذلك .

(٦) استدلال الحكم المطعون فيه على وقوع التأجير من الباطن من مجرد تحرير الزوج لزوجته عقد إيجار رغم قيام الزوجية بينهما واستمرار إقامتها معه بالعين ودون الوقوف على سبب تحرير العقد وكونه بمقابل من عدمه . فساد وقصور .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المناط في توجيه الطعن إلى خصم معين أن يكون للطاعن مصلحة في اختصامه بأن يكون لأى منهما طلبات قبل الآخر أمام محكمة الموضوع ونزع أى منهما الآخر في طلباته ، وإذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول اختصم المطعون ضدهما الثانى والثالث بصفتيهما أمام محكمة أول درجة واختصمهما الطاعنان أمام محكمة الاستئناف دون أن يوجها لهما طلبات ولم تصدر عنهما منازعة ولم يحكم لهما أو عليهما بشيء وكانت أسباب الطعن لا تتعلق بهما ومن ثم فإن اختصامهما في الطعن يكون غير مقبول .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن ثبوت أو نفى واقعة التأجير من الباطن يعتبر من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها على أن تُقيم قضاءها في ذلك على أسباب سائغة تكفى لحمله .

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في المادة ١٨/ج من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد اشترط لتحقيق سبب الإخلاء في هذه الحالة أن يصدر من المستأجر تصرف لازم له يكشف عن استغناؤه عن حقه في الانتفاع المقرر بعقد الإيجار إما بتنازله عن هذا الحق بيعاً أو هبة أو تأجيراً لهذا الحق إلى الغير من باطنه ويكون ذلك باتخاذ تصرف لا تدع الظروف مجالاً للشك في أنه استغنى عن هذا الحق بصفة نهائية أما ما عدا ذلك من التصرفات التى لا تعتبر عن تخلى المستأجر عن الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو نافذ ولازم بما لا يكشف عن

تخلى الأخير عن حقوقه المستمدة من عقد الإيجار إلى هذا الغير فكل ذلك لا يتحقق به هذا السبب من أسباب الإخلاء .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الزوج هو الملزم شرعاً بإعداد مسكن الزوجية وله على زوجته حق الاحتباس والقرار فيه ، وكان لا تثريب عليه إن ترك العين لها فى معنى نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

٥- إن تحرير الزوج لزوجته المقيمة معه بالعين مع قيام الزوجية عقد إيجار من الباطن عن ذات العين لا ينهض بذاته دليلاً على وقوع المخالفة ما لم تكن ملابسات وظروف الحال ترشح لقيام هذا الأمر .

٦- إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واستدل على وقوع التأجير من الباطن من مجرد تحرير الزوج لزوجته عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/٣/١ رغم قيام الزوجية بينهما واستمرار إقامتهما بالعين دون أن يقف على ما إذا كان هذا التأجير قد اشتمل على مقابل من عدمه أو يستظهر سبباً لتحرير العقد فى ضوء ما جرى على لسان الشاهدين ... ، ... بالتحقيق الذى أجرته محكمة أول درجة من أن الزوج حرر عقد الإيجار من الباطن لزوجته لإدخال هاتف ، فإن الحكم يكون قاصراً فى التسبيب وشابه الفساد فى الاستدلال .

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 الأول أقام على الطاعنين والمطعون ضدهما الثانى والثالث بصفتهم الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٢ أمام محكمة شبين الكوم الابتدائية انتهى فيها إلى طلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٧/٤/١ والإخلاء ، وقال بياناً لذلك إنه

بموجب هذا العقد استأجر مورث الطاعن الأول من مورثه الشقة محل النزاع وإذ أجراها من الباطن لزوجته الطاعنة الثانية بالعقد المؤرخ ١٩٧٥/٣/١ بغير إذن صريح منه فقد أقام الدعوى . أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق وبعد أن استمعت إلى شهود الطرفين حكمت بالطلبات . استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٤٦ ق طنطا " مأمورية شبين الكوم " ، وبتاريخ ٢٥/٣/٢٠١٤ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة أمرت بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه وحددت جلسة لنظره وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن ، وبجلسة المرافعة التزمت النيابة رأيا .

وحيث إن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المناط فى توجيه الطعن إلى خصم معين أن يكون للطاعن مصلحة فى اختصاصه بأن يكون لأى منهما طلبات قبل الآخر أمام محكمة الموضوع ونزاع أى منهما الآخر فى طلباته . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول اختصم المطعون ضدهما الثانى والثالث بصفتيهما أمام محكمة أول درجة واختصمهما الطاعنان أمام محكمة الاستئناف دون أن يوجها لهما طلبات ولم تصدر عنهما منازعة ولم يحكم لهما أو عليهما بشىء وكانت أسباب الطعن لا تتعلق بهما ومن ثم فإن اختصاصهما فى الطعن يكون غير مقبول .

وحيث إن الطعن - فيما عدا ما تقدم - استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وتأويله إذ استند فى ثبوت واقعة التأجير من الباطن وقضائه بالفسخ وإخلاء الشقة محل النزاع إلى أقوال شأهدى المطعون ضده الأول وعقد الإيجار من الباطن المبرم بين الطاعن الأول والطاعنة الثانية رغم نفي الواقعة على لسان الشاهدين وتحرير عقد إيجار من الباطن لإدخال تليفون بالعين وقيام رابطة الزوجية بين طرفى هذا العقد ووفاء الزوج بأجرة العين المؤجرة وهو ما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن ثبوت أو نفى واقعة التأجير من الباطن يعتبر من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها على أن تُقيم قضاءها فى ذلك على أسباب سائغة تكفى لحمله ، كما أن النص فى المادة ١٨/ج من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد اشترط لتحقيق سبب الإخلاء فى هذه الحالة أن يصدر من المستأجر تصرف لازم له يكشف عن استغنائه عن حقه فى الانتفاع المقرر بعقد الإيجار إما بتنازله عن هذا الحق بيعاً أو هبة أو تأجيراً لهذا الحق إلى الغير من باطنه ويكون ذلك باتخاذ تصرف لا تدع الظروف مجالاً للشك فى أنه استغنى عن هذا الحق بصفة نهائية أما ما عدا ذلك من التصرفات التى لا تعبر عن تخلى المستأجر عن الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو نافذ ولازم بما لا يكشف عن تخلى الأخير عن حقوقه المستمدة من عقد الإيجار إلى هذا الغير فكل ذلك لا يتحقق به هذا السبب من أسباب الإخلاء . لما كان ذلك ، وكان من المقرر أن الزوج هو الملمزم شرعاً بإعداد مسكن الزوجية وله على زوجته حق الاحتباس والقرار فيه وكان لا تثريب عليه إن ترك العين لها فى معنى نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن تحرير الزوج لزوجته المقيمة معه بالعين مع قيام الزوجية عقد إيجار من الباطن عن ذات العين لا ينهض بذاته دليلاً على وقوع المخالفة ما لم تكن ملابسات وظروف الحال ترشح لقيام هذا الأمر ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واستدل على وقوع التأجير من الباطن من مجرد تحرير الزوج لزوجته عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/٣/١ رغم قيام الزوجية بينهما واستمرار إقامتهما بالعين دون أن يقف على ما إذا كان هذا التأجير قد اشتمل على مقابل من عدمه أو يستظهر سبباً لتحرير العقد فى ضوء ما جرى على لسان الشاهدين ... ، ... بالتحقيق الذى أجرته محكمة أول درجة من أن الزوج حرر عقد الإيجار من الباطن لزوجته لإدخال هاتف ، فإن الحكم يكون قاصراً فى التسبيب وشابه الفساد فى الاستدلال مما يوجب نقضه .

جلسة ١٩ من ديسمبر سنة ٢٠١٥

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوى نواب رئيس المحكمة .

(٤)

الطعن رقم ١٧٤ لسنة ٨٤ القضائية

(١) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : خصائص عقد الإيجار " .

عقد الإيجار . عقد رضائى . خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة فى حدود ما فرضه القانون من قيود . مؤداه .

(٢) عقد " أركان العقد وشروط انعقاده : التراضى " .

الوعد بالتعاقد . شرطه . اتفاق الطرفين على المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه . المسائل الجوهرية . مقصودها . أركان العقد وشروطه الأساسية . م ١٠١ مدنى .

(٣ - ٧) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : الوعد بالإيجار " . عقد " آثار العقد : آثاره بالنسبة للخلف العام " .

(٣) الوعد بالإيجار . ماهيته . انقلابه إلى إيجار كامل . كفيته .

(٤) الوعد بالإيجار . ملزم لمن صدر منه متى تضمن العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وُحُدت فيه المدة التى يلتزم فيها الواعد بإتمام الإيجار خلالها . الاتفاق على تحديد هذه المدة . جوازه صراحةً أو ضمناً . للقاضى استخلاصه من ظروف الاتفاق .

(٥) اتفاق المتعاقدين على وقت يبدأ فيه تنفيذ الوعد بالإيجار . أثره . انقلابه إلى إيجار تام . علة ذلك .

(٦) عدم اقتصار آثار العقد على المتعاقدين . تجاوزها إلى من يخلفهم خلافة عامة عن طريق الميراث أو الوصية . استثناء العلاقات القانونية الشخصية البحتة . م ١٤٥ مدنى .

(٧) ثبوت اتفاق مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول (المؤجر) والطاعن (المستأجر) على وعد بالتزام الأول بإبرام عقد إيجار جديد للأخير عن حانوت النزاع لمدة تسع سنوات تالية لانتهاه عقد إيجار عين النزاع لقاء أجرة شهرية جديدة . انطواءه على العناصر الجوهرية التى تتحقق بها تلك العلاقة . إظهار الطاعن رغبته فى التمسك بهذه الإجارة الجديدة بإنذاره للمطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة . أثره . صيرورة الاتفاق سالف البيان إيجاراً تاماً وكاملاً وملزماً لمُصدره ويُرتب جميع التزامات المؤجر . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بانتهاء العلاقة الإيجارية معتبراً عقد الاتفاق سالف البيان مجرد وعد بالإيجار . خطأ وقصور وفساد .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن عقد الإيجار عقدٌ رضائى يخضع فى قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة - فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ فى حدودها دون مجاوزة لنطاقها - مما يقتضى إيجاباً يعبر به المؤجر على وجه جازم عن إرادته فى إبرام عقد يلتزم به بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وأن يقترن به قبول مطابق له يصدر من هذا الأخير ، فهو - متى قام صحيحاً - يلزم عاقيه بما يرد الاتفاق عليه .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الوعد بالتعاقد طبقاً للمادة ١٠١ من القانون المدنى يُشترط لانعقاده أن يتفق الطرفان على المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه فضلاً عن المدة التى يجب إبرامه فيها وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام العقد النهائى بمجرد ظهور رغبة الموعود دون حاجة إلى اتفاق على شيء آخر ، والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان هذا العقد وشروطه الأساسية التى يرى العاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم العقد بدونها .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الوعد بالإيجار هو عقد غير مسمى ينشئ فى ذمة الواعد التزاماً نحو الموعود له بأن يؤجر له العين إذا أظهر رغبته فى استئجارها خلال مدة معينة ، وينقلب إلى إيجار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة

إلى رضاء جديد من جانب الواعد الذى يلتزم عندئذ بجميع التزامات المؤجر كما يلتزم الموعد له بجميع التزامات المستأجر.

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن هذا العقد (الوعد بالإيجار) - وفقاً للمادة ١٠١ من القانون المدنى - يعتبر ملزماً لمن صدر منه متى تضمن العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وهى المحل والأجرة والمدة ، وأن تُحدد فيه المدة التى يجوز فيها إلزام الواعد بإتمام الإيجار خلالها ، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة كما يكون صريحاً يجوز أن يكون ضمنياً ، فيحق للقاضى أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة التى يقدرها لنفاذ الوعد بالإيجار .

٥- إذا اتفق المتعاقدان على وقت يبدأ فيه تنفيذه (الوعد بالإيجار) فإنه فى هذه الحالة ينقلب الوعد بالإيجار والاستئجار إلى إيجار تام لأنهما فى الحقيقة يبرمان إيجاراً كاملاً إلا أنهما أرجأ تنفيذه إلى أجل .

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن البين من نص المادة ١٤٥ من القانون المدنى ومذكرتها الإيضاحية أنها وضعت قاعدة عامة تقضى بأن آثار العقد لا تقتصر على المتعاقدين بل تجاوزهم إلى من يخلفهم خلافة عامة عن طريق الميراث أو الوصية ، واستثنى من هذه القاعدة الحالات التى تكون فيها العلاقة القانونية شخصية بحتة ، وهى تستخلص من إرادة المتعاقدين صريحة أو ضمنية أو من طبيعة العقد أو من نص القانون .

٧- إذ كان البين من عقدى الاتفاق المؤرخ أولهما ٢٠٠٣/٩/١٥ المعاصر لتحرير عقد الإيجار والآخر غير مؤرخ أن الاتفاق مبرم بين الطرفين المؤجر (مورث المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة) وبين الطاعن المستأجر ، وقد تضمن وعد بالتزام مورثهم بإبرام عقد إيجار جديد للطاعن عن حانوت النزاع لمدة تسع سنوات تالية لانتهاى مدة عقد الإيجار سند الدعوى فى ٢٠١٢/٩/٢٩ وتبدأ من ٢٠١٢/١٠/١ وتنتهى فى ٢٠٢١/٩/٢٩ وذلك لقاء أجرة شهرية جديدة قدرها ١٢٠٠ جنيه ، فإن الاتفاق بهذه المثابة يكون قد انطوى على العناصر الجوهرية التى يتحقق بها علاقة التأجير الجديدة بين الطرفين ، فحددا فيه

المحل والمدة والأجرة وإن أرجأ تنفيذها وتحرير عقد الإيجار النهائي عنها إلى ما بعد انتهاء مدة عقد الإيجار سند الدعوى في ٢٩/٩/٢٠١٢ ، وبدءاً من ١/١٠/٢٠١٢ أظهر الطاعن رغبته في التمسك بهذه الإجارة الجديدة بإنذاره للمطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة بعرض أجرة شهر أكتوبر سنة ٢٠١٢ وإيداعها على ذمتهم ، ومن ثم فإن هذا الاتفاق بين الطرفين يعد إيجاراً تاماً وكاملاً وملزماً لمُصدره مورث المطعون ضدهم المذكورين ، ويُرتب جميع التزامات المؤجر ، وكان المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة هم ورثته ، فإن آثار هذا العقد بتأجير محل النزاع للطاعن لمدة تسع سنوات تالية لانتهاء عقد الإيجار المبرم مع مورثهم تنصرف إليهم وتسرى في ذمتهم باعتبارهم خلفاً عاماً له ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بانتهاء العلاقة الإيجارية وطرد الطاعن معولاً على انتهاء مدة عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ١٥/٩/٢٠٠٣ وللقول بأن عقد الاتفاق المعاصر له والمبرم بين الطاعن ومورث المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة هو مجرد وعد بالإيجار لا ينشئ التزاماً في ذمتهم ولا ينصرف إليهم في حين أن هذا الاتفاق بانتهاء مدة العقد انقلب إلى عقد إجارة تامة جديدة يلتزم بها المطعون ضدهم المذكورين بصفتهم خلفاً عاماً للمؤجر مورثهم ، مما يعيبه ويوجب نقضه .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة أقاموا على الطاعن والمطعون ضدها السادسة الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٢ قنا الابتدائية " مأمورية نجع حمادى " بطلب الحكم بطردهما من محل النزاع المبين بالصحيفة والإخلاء والتسليم ، وقالوا بياناً لذلك إنه

بموجب عقد الإيجار المؤرخ ٢٠١٣/٩/١٥ استأجر الطاعن من مورثهم المحل المشار إليه لقاء أجرة شهرية مقدارها ألف جنيه لمدة تسع سنوات تبدأ من ٢٠٠٣/١٠/١ وتنتهى فى ٢٠١٢/٩/٢٩ ، وقد أُنذروا الطاعن بعدم رغبتهم فى تجديد العقد بانتهاء مدته ، ومن ثم أقاموا الدعوى ، وبتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٣ حكمت المحكمة بانتهاء العلاقة الإيجارية وبالإخلاء والتسليم . استأنف الطاعن والمطعون ضدها السادسة هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٣٢ ق قنا " مأمورية نجع جمادى " ، وبتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٥ قضت محكمة الاستئناف بالتأييد . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على المحكمة هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن الطعن أُقيم على خمسة أسباب ينعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال والإخلال بحق الدفاع ، وفى بيان ذلك يقول إن الحكم الابتدائى - وسايره الحكم المطعون فيه - عول فى قضائه بانتهاء العلاقة الإيجارية والإخلاء والتسليم على انتهاء مدة عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٣/٩/١٥ وهى تسع سنوات تنتهى فى ٢٠١٢/٩/٢٩ ، وبمقولة إن عقد الاتفاق المؤرخ ٢٠٠٣/٩/١٥ المعاصر لتحرير عقد الإيجار - والمبرم بينه وبين المؤجر مورث المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة - هو مجرد وعد بالإيجار ينشئ التزاماً فى ذمة المؤجر الواعد فقط دون ورثته المطعون ضدهم ولا ينصرف أثره إليهم ، رغم أن هذا الاتفاق المعاصر للعقد قد تضمن تأجير المحل للطاعن بأجرة شهرية مقدارها ١٠٠٠ جنيه لمدة تسع سنوات تنتهى فى ٢٠١٢/٩/٢٩ طبقاً للعقد وفيه التزم المؤجر (مورث المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة) بتحرير عقد إيجار جديد عند انتهاء تلك المدة بأجرة جديدة قدرها ١٢٠٠ جنيه شهرياً ولمدة تسع سنوات أخرى تبدأ فى ٢٠١٢/١٠/١ وتنتهى فى ٢٠٢١/٢/٢٩ ، فهو - وفقاً لإرادة طرفيه - إجارة جديدة تبدأ عند انتهاء العقد وتسرى فى ذمة ورثة المؤجر كخلف عام له وفقاً للمادتين ١٤٥ ، ١٥٠ من القانون المدنى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بانتهاء العلاقة الإيجارية دون إعمال إرادة الطرفين فى إبرام الإجارة الجديدة والتي قدم الطاعن تدليلاً

عليها عقد الاتفاق المذكور وآخر غير مؤرخ بذات المضمون وقد التفت الحكم عن طلبه الإحالة للتحقيق لإثبات ذلك ، فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن عقد الإيجار عقد رضائي يخضع فى قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة - فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ فى حدودها دون مجاوزة لنطاقها - مما يقتضى إيجاباً يعبر به المؤجر على وجه جازم عن إرادته فى إبرام عقد يلتزم به بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وأن يقترن به قبول مطابق له يصدر من هذا الأخير ، فهو - متى قام صحيحاً - يلزم عاقديه بما يرد الاتفاق عليه ، وكان الوعد بالتعاقد طبقاً للمادة ١٠١ من القانون المدنى يُشترط لانعقاده أن يتفق الطرفان على المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه فضلاً عن المدة التى يجب إبرامه فيها وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام العقد النهائى بمجرد ظهور رغبة الموعود دون حاجة إلى اتفاق على شئ آخر ، والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان هذا العقد وشروطه الأساسية التى يرى العاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم العقد بدونها ، وكان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الوعد بالإيجار هو عقد غير مسمى ينشئ فى ذمة الواعد التزاماً نحو الموعود له بأن يؤجر له العين إذا أظهر رغبته فى استئجارها خلال مدة معينة ، وينقلب إلى إيجار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة إلى رضاء جديد من جانب الواعد الذى يلتزم عندئذ بجميع التزامات المؤجر كما يلتزم الموعود له بجميع التزامات المستأجر ، وكان هذا العقد - وفقاً للمادة ١٠١ من القانون المدنى - يعتبر ملزماً لمن صدر منه متى تضمن العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وهى المحل والأجرة والمدة وأن تحدد فيه المدة التى يجوز فيها إلزام الواعد بإتمام الإيجار خلالها ، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة كما يكون صريحاً يجوز أن يكون ضمناً ، فيحق للقاضى أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة التى يقدرها لنفاذ الوعد بالإيجار ، وإذا اتفق المتعاقدان على وقت يبدأ فيه تنفيذه ، فإنه فى هذه الحالة ينقلب الوعد بالإيجار والاستئجار إلى إيجار تام لأنهما فى الحقيقة يبرمان إيجاراً كاملاً إلا أنهما أرجأ تنفيذه إلى أجل ، وكان البين من نص المادة ١٤٥ من القانون المدنى ومذكرتها

الإيضاحية أنها وضعت قاعدة عامة تقضى بأن آثار العقد لا تقتصر على المتعاقدين بل تجاوزهم إلى من يخلفهم خلافة عامة عن طريق الميراث أو الوصية ، واستثنى من هذه القاعدة الحالات التى تكون فيها العلاقة القانونية شخصية بحتة ، وهى تستخلص من إرادة المتعاقدين صريحة أو ضمنية أو من طبيعة العقد أو من نص القانون . لما كان ذلك ، وكان البين من عقدى الاتفاق المؤرخ أولهما ٢٠٠٣/٩/١٥ المعاصر لتحرير عقد الإيجار والآخر غير مؤرخ أن الاتفاق مبرم بين الطرفين المؤجر (مورث المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة) وبين الطاعن المستأجر ، وقد تضمن وعد بالتزام مورثهم بإبرام عقد إيجار جديد للطاعن عن حانوت النزاع لمدة تسع سنوات تالية لانتهاء مدة عقد الإيجار سند الدعوى فى ٢٠١٢/٩/٢٩ وتبدأ من ٢٠١٢/١٠/١ وتنتهى فى ٢٠٢١/٩/٢٩ وذلك لقاء أجرة شهرية جديدة قدرها ١٢٠٠ جنيه ، فإن الاتفاق بهذه المثابة يكون قد انطوى على العناصر الجوهرية التى يتحقق بها علاقة التأجير الجديدة بين الطرفين ، فحددا فيه المحل والمدة والأجرة وإن أربحاً تنفيذها وتحرير عقد الإيجار النهائى عنها إلى ما بعد انتهاء مدة عقد الإيجار سند الدعوى فى ٢٠١٢/٩/٢٩ ، وبدءاً من ٢٠١٢/١٠/١ أظهر الطاعن رغبته فى التمسك بهذه الإجارة الجديدة بإنذاره للمطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة بعرض أجرة شهر أكتوبر سنة ٢٠١٢ وإيداعها على ذمتهم ، ومن ثم فإن هذا الاتفاق بين الطرفين يعد إيجاراً تاماً وكاملاً وملزماً لمصدره مورث المطعون ضدهم المذكورين ، ويرتب جميع التزامات المؤجر ، وكان المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة هم ورثته ، فإن آثار هذا العقد بتأجير محل النزاع للطاعن لمدة تسع سنوات تالية لانتهاء عقد الإيجار المبرم مع مورثهم تنصرف إليهم وتسرى فى ذمتهم باعتبارهم خلفاً عاماً له ، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بانتهاء العلاقة الإيجارية وطرد الطاعن معولاً على انتهاء مدة عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ٢٠٠٣/٩/١٥ وللقول بأن عقد الاتفاق المعاصر له والمبرم بين الطاعن ومورث المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة هو مجرد وعد بالإيجار لا ينشئ التزاماً فى ذمتهم ولا ينصرف إليهم فى حين أن هذا الاتفاق بانتهاء مدة العقد انقلب إلى عقد إجارة تامة جديدة

يلتزم بها المطعون ضدهم المذكورين بصفتهم خلفاً عاماً للمؤجر مورثهم ، مما يعيبه ويوجب نقضه .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم ، يتعين القضاء فى موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى .

جلسة ١٦ من يناير سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوى نواب رئيس المحكمة .

(٥)

الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٧٣ القضائية

(١) استئناف " آثار الاستئناف " .

الاستئناف . نطاقه . حظر إبداء طلبات جديدة أو إدخال من لم يكن خصماً فى الدعوى الصادر
فيها الحكم المستأنف ما لم ينص القانون على غير ذلك . المادتان ١/٢٣٥ و ٢٣٦ مرافعات . عدم
اختصاص المطعون ضدهما الخامس والسادس بصفتهم فى الدعوى المبتدأة واختصاصهما أمام محكمة
الاستئناف . غير جائز .

(٢) دعوى " شروط قبول الدعوى : الصفة : الصفة الإجرائية : صاحب الصفة فى تمثيل شركات
القطاع العام " .

شركات القطاع العام . رئيس مجلس إدارتها هو من يمثلها أمام القضاء وفى صلاتها بالغير . م
٣ ق ٩٧ لسنة ١٩٨٣ . إقامة الطاعنين دعواهما بفسخ عقد الإيجار قبل الشركة المستأجرة والشركة
واضعة اليد (المطعون ضدهما الأولى والرابعة) . أثره . لا صفة لاختصاص للمطعون ضدهما الثانى
والثالث بصفتهم (وزير التموين ووزير الدولة لقطاع الأعمال العام بصفتيهما) .

(٣) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الإخلاء للتنازل والترك والتأجير من الباطن :
التنازل عن الإيجار " .

التنازل عن عقد الإيجار . ماهيته .

(٤) محكمة الموضوع " سلطتها بالنسبة لمسائل الإثبات " .

إثبات التنازل أو نفيه . مسألة واقع . استقلال قاضى الموضوع بتقديرها . شرطه .

إفصاحه عن مصدر الأدلة وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق ومؤدية إلى النتيجة التي خلص إليها . علة ذلك .

(٥) حكم " عيوب التدليل : القصور فى التسبيب " .

تقديم مستندات لها دلالتها . التفات الحكم عن التحدث عنها . قصور .

(٦ ، ٧) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الإخلاء للتنازل والترك والتأجير من الباطن : ترك العين المؤجرة " . تأميم " أثر التأميم على الشخصية المعنوية للشركة المؤممة " .

(٦) تأميم بعض الشركات والمنشآت بالقانون ١١٧ لسنة ١٩٦١ . عدم انقضاء المشروع المؤمم بمقتضاه . بقاءه على شكله القانونى واستمراره فى ممارسة نشاطه مع إخضاعه للجهات الإدارية التى يلحقه بها . مؤداه . مسئولية المشروع الكاملة عن التزاماته السابقة على التأميم . خلو قوانين التأميم من أى تنظيم لهذه الالتزامات . أثره . خضوعها لأحكام القانون المدنى . عقود الإيجار الجدية والصحيحة المبرمة قبل التأميم والقائمة عند حصوله . عدم خضوعها لقوانين التأميم .

(٧) تأميم الشركة المطعون ضدها الأولى - المستأجرة الأصلية لمحل النزاع - بموجب المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة الصادر بق ٧٢ لسنة ١٩٦٣ وخلوه من النص على إدماجها فى الشركة المطعون ضدها الرابعة . مؤداه . بقاء ذمتها المالية المستقلة وشخصيتها المعنوية . تمسك الطاعنين بتخلى الشركة المؤممة الشركة المطعون ضدها الرابعة عن عين النزاع دون موافقتها . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى برفض دعوى الإخلاء على سند من تبعية الشركة المطعون ضدها الأولى لمثيلتها الرابعة . لا يواجه دفاع الطاعنين . علة ذلك . عدم صلاحية هذه التبعية بمجرد كسند يبرر هذا التخلي .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن للمدعى مطلق الحرية أمام محكمة أول درجة فى تحديد الخصوم فى الدعوى وإبداء ما يراه من طلبات أو أسباب إلا إذا أوجب القانون قيد عليه فى هذا الشأن أو نص على إسقاط حقه فى إبداء بعض الطلبات كما هو الحال فى دعاوى الحيازة والحق ، والأمر يختلف أمام محكمة الدرجة الثانية ، إذ إن الاستئناف ينقل الدعوى إليها فى حدود الطلبات التى فصلت فيها محكمة أول درجة وما أقيمت عليه تلك الطلبات من أسباب سواء ما تعرضت له وما لم تتعرض له منها ما دام

الخصم لم يتنازل عن التمسك به ، على أن المشرع حظر إبداء طلبات جديدة أمام محكمة الاستئناف - المادة ١/٢٣٥ من قانون المرافعات - وحظر إدخال من لم يكن خصماً في الدعوى الصادر فيها الحكم المستأنف ما لم ينص القانون على غير ذلك وأجاز التدخل الانضمامي - المادة ٢٣٦ مرافعات . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهما الخامس والسادس بصفتها لم يكونا خصمين في الدعوى المبتدأة وتم اختصاصهما من قبل الطاعنين أمام محكمة الاستئناف ، ومن ثم فإن اختصاصهما أمام محكمة الاستئناف يكون غير جائز .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد المادة الثالثة من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ - بشأن الهيئات العامة وشركات القطاع العام - أن رئيس مجلس إدارة الشركة هو الذي يمثلها أمام القضاء وفي صلاتها بالغير ويختص بإدارة الشركة وتصريف شئونها . لما كان ذلك ، وكان الطاعنان قد أقاما دعواهما المبتدأة بطلب فسخ عقد الإيجار والإخلاء لعين النزاع ، وكانت الشركة المطعون ضدها الأولى هي المستأجرة لتلك العين بموجب ذلك العقد ومن ثم يمثلها رئيس مجلس إدارتها وهو المطعون ضده الأول بصفته ، كما أن الشركة وازعة اليد عليها يمثلها المطعون ضده الرابع بصفته ، ومن ثم فلا صفة للمطعون ضدهما الثاني والثالث بصفتها ويكون الطعن بالنسبة لهما غير مقبول لرفعه على غير ذي صفة .

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - المقصود بالتنازل عن عقد الإيجار هو نقل جميع حقوق المستأجر والالتزامات المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها .

٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان إثبات التنازل أو نفيه من مسائل الواقع التي يستقل قاضى الموضوع بتقديرها بما له من سلطة فهم الواقع في الدعوى إلا أنه يتعين عليه أن يفصح عن مصادر الأدلة التي كَوَّنَ منها عقيدته ، وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق ثم ينزل عليها تقديره ، ويكون مؤدياً إلى النتيجة التي خلص إليها حتى يتأتى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها على سداد الحكم ، وأن الأسباب التي أقيم

عليها قد جاءت سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق ، وأن ما أثير حولها من دفاع لا يؤثر فيها .

٥- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من دلالة فإنه يكون معيباً (بالقصور فى التسبيب) .

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦١ - بتأميم بعض الشركات والمنشآت - ومذكرته الإيضاحية أن المشرع لم يشأ انقضاء المشروع المؤم بل ارتأى الإبقاء على شكله القانونى واستمراره فى ممارسة نشاطه مع إخضاعه للجهات الإدارية التى يلحقه بها ، وكان هذا الإشراف لا يعنى زوال شخصية المشروع المؤم بل تظل له شخصيته المعنوية التى كانت له قبل التأميم ودمته المالية المستقلة بما يكون عالقاً بها من التزامات فيُسأل المشروع مسئولية كاملة عن جميع التزاماته السابقة على التأميم كنتيجة حتمية لاستمرار شخصيته المعنوية . إذ كان ذلك ، وكانت قوانين التأميم قد جاءت خلواً من أى تنظيم لهذه الالتزامات فتبقى على أصلها خاضعة لأحكام القانون المدنى ، وبالتالي فإن القانونين رقمى ١١٧ و ١١٨ لسنة ١٩٦١ ليس من شأنهما التأثير على عقود الإيجار المبرمة قبل التأميم والتى تكون قائمة عند حصوله ما دام كانت جدية وصحيحة .

٧- إذ كانت المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٦٣ - بتأميم بعض الشركات والمنشآت - قد نصت على أن " تؤم الشركات والمنشآت المبينة بالجدول المرافق لهذا القانون وتؤول ملكيتها إلى الدولة وتحدد الجهة الإدارية المختصة بالإشراف عليها وفقاً لما هو موضح قرين كل منها " ، وكانت الشركة المطعون ضدها الأولى - المستأجرة الأصلية لمحل النزاع - قد تأممت كإحدى الشركات التابعة للمؤسسة المصرية العامة للصناعات الغذائية ، وأنها تخضع للقانونين رقمى ١١٨ و ١١٩ لسنة ١٩٦١ ، وكانت المادة الرابعة منه قد نصت على أنه " لا تُسأل الدولة عن التزامات الشركات والمنشآت المشار إليها فى المادة الأولى إلا فى حدود ما آل إليها من

أموالها وحقوقها فى تاريخ التأميم " بينما خلا ذلك القانون من النص على إدماج الشركة المؤممة فى الشركة المطعون ضدها الرابعة - التى تضع يدها على محل النزاع - ، ومن ثم تبقى الشركة المؤممة لها ذمتها المالية المستقلة وشخصيتها المعنوية رغم خضوعها إدارياً ... التى يكون لها دور الإشراف والرقابة على أعمال الشركة المؤممة طبقاً لما ارتأه المشرع . لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعنين بصحيفة الاستئناف قد جرى على أن الشركة المطعون ضدها الأولى استأجرت عين النزاع بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٥٨/٧/١٥ لاستعمالها مخزناً لمنتجاتها ، وأن القرار الجمهورى رقم ٧٢ لسنة ١٩٦٣ - بتأميم بعض الشركات والمنشآت - ومن بينها الشركة المذكورة وإن نقل ملكيتها إلى الدولة وأسند الإشراف عليها إلى المؤسسة المصرية العامة للصناعات الغذائية إلا أنه لم ينص على إلغاء شخصيتها الاعتبارية ولم يدمجها فى الشركة المصرية لتجارة السلع الغذائية بالجملة التى أصبح اسمها ... - المطعون ضدها الرابعة - بل ظلت لكل منها شخصيتها الاعتبارية ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى على ما أورده بأسبابه من أن المطعون ضدها الرابعة شغلت عين النزاع لتبعيةها للمؤسسة المصرية العامة للسلع الغذائية مع أن هذه التبعية بمجرد لا تصلح سنداً يبرر تخطى المطعون ضدها الأولى عن عين النزاع للمطعون ضدها الرابعة ولا يواجه دفاع الطاعنين الوارد بصحيفة الاستئناف مع أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإن الحكم يكون معيباً بما يوجب نقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاما على المطعون ضدهم الأول والثاني والثالث الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٧ شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٥/٧/١٩٥٨ وإخلاء عين النزاع المبينة بالصحيفة والتسليم ، وقالوا شرحاً لذلك إنه بموجب ذلك العقد استأجرت الشركة المطعون ضدها الأولى من مورثهما محل النزاع لاستعماله مخزناً لمنتجاتها مقابل أجره شهرية مقدارها ٥٧,١١ جنيهاً بعد الزيادة القانونية إلا أنها تنازلت عنها للشركة المطعون ضدها الرابعة دون موافقتهم مخالفة بذلك الحظر الوارد في العقد والقانون ، ومن ثم أقاما الدعوى . ندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠٠١ برفض الدعوى . استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٦ ق القاهرة ، وأدخل المطعون ضدهما الخامس والسادس بصفتهم ، وبتاريخ ١٥/٤/٢٠٠٣ قضت المحكمة بالتأييد . طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياً .

حيث إنه عن الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضدهما الخامس والسادس بصفتهم فهو في محله ، ذلك بأن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن للمدعى مطلق الحرية أمام محكمة أول درجة في تحديد الخصوم في الدعوى وإبداء ما يراه من طلبات أو أسباب إلا إذا أوجب القانون قيماً عليه في هذا الشأن ، أو نص على إسقاط حقه في إبداء بعض الطلبات كما هو الحال في دعاوى الحيازة والحق ، والأمر يختلف أمام محكمة الدرجة الثانية ، إذ إن الاستئناف ينقل الدعوى إليها في حدود الطلبات التي فصلت فيها محكمة أول درجة وما أقيمت عليه تلك الطلبات من أسباب سواء ما تعرضت له وما لم تتعرض له منها ما دام الخصم لم يتنازل عن التمسك به على أن المشرع حظر إبداء طلبات جديدة أمام محكمة الاستئناف - المادة ٢٣٥/١ من قانون المرافعات - وحظر إدخال من لم يكن خصماً في الدعوى الصادر فيها الحكم المستأنف ما لم ينص القانون على غير ذلك وأجاز التدخل الانضمامي - المادة ٢٣٦ مرافعات . لما كان ذلك ،

وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهما الخامس والسادس بصفتها لم يكونا خصمين في الدعوى المبتدأة ، وتم اختصاصهما من قبل الطاعنين أمام محكمة الاستئناف ، ومن ثم فإن اختصاصهما أمام محكمة الاستئناف يكون غير جائز .

وحيث إنه عن الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضدهما الثانى والثالث بصفتها لرفعه على غير ذى صفة فهو فى محله ، ذلك بأن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مفاد المادة الثالثة من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ - بشأن الهيئات العامة وشركات القطاع العام - أن رئيس مجلس إدارة الشركة هو الذى يمثلها أمام القضاء وفى صلاتها بالغير ويختص بإدارة الشركة وتصريف شئونها . لما كان ذلك ، وكان الطاعنان قد أقاما دعواهما المبتدأة بطلب فسخ عقد الإيجار والإخلاء لعين النزاع ، وكانت الشركة المطعون ضدها الأولى هى المستأجرة لتلك العين بموجب ذلك العقد ومن ثم يمثلها رئيس مجلس إدارتها وهو المطعون ضده الأول بصفته ، كما أن الشركة واضعة اليد عليها يمثلها المطعون ضده الرابع بصفته ، ومن ثم فلا صفة للمطعون ضدهما الثانى والثالث بصفتها ويكون الطعن بالنسبة لهما غير مقبول لرفعه على غير ذى صفة .

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا فى دفاعهما أمام محكمة الموضوع بأن الشركة المطعون ضدها الأولى تنازلت وتركت محل النزاع للشركة المطعون ضدها الرابعة دون موافقتهم مخالفة بذلك الحظر الوارد فى العقد والقانون ، واستدلا على ذلك بما قدماه لمحكمة الموضوع من مستندات تؤيد هذا التنازل ، إلا أن الحكم المطعون فيه قضى برفض الدعوى وأغفل بحث هذا الدفاع المؤيد بالمستندات رغم أن كلا الشركتين غير مندمجتين وأن لكل منهما شخصيتها المعنوية المستقلة ، بل وخالف الثابت بتقرير الخبير وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك بأن المقصود بالتنازل عن عقد الإيجار - وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة - هو نقل جميع حقوق المستأجر والالتزامات المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها ، وأنه وإن كان إثبات التنازل أو

نفيه من مسائل الواقع التى يستقل قاضى الموضوع بتقديرها بما له من سلطة فهم الواقع فى الدعوى إلا أنه يتعين عليه أن يفصح عن مصادر الأدلة التى كَوَّنَ منها عقيدته ، وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق ثم ينزل عليها تقديره ، ويكون مؤدياً إلى النتيجة التى خلص إليها حتى يتأتى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها على سداد الحكم ، وأن الأسباب التى أقيم عليها قد جاءت سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق ، وأن ما أثير حولها من دفاع لا يؤثر فيها ، ومن المقرر - أيضاً - أنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من دلالة فإنه يكون معيباً ، وكان من المقرر - أيضاً - أن مؤدى القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦١ - بتأميم بعض الشركات والمنشآت - ومذكرته الإيضاحية أن المشرع لم يشأ انقضاء المشروع المؤم بل ارتأى الإبقاء على شكله القانونى واستمراره فى ممارسة نشاطه مع إخضاعه للجهات الإدارية التى يلحقه بها ، وكان هذا الإشراف لا يعنى زوال شخصية المشروع المؤم بل تظل له شخصيته المعنوية التى كانت له قبل التأميم ودمته المالية المستقلة بما يكون عالقاً بها من التزامات فيُسأل المشروع مسئولية كاملة عن جميع التزاماته السابقة على التأميم كنتيجة حتمية لاستمرار شخصيته المعنوية . إذ كان ذلك ، وكانت قوانين التأميم قد جاءت خلواً من أى تنظيم لهذه الالتزامات فتبقى على أصلها خاضعة لأحكام القانون المدنى ، وبالتالي فإن القانونين رقمى ١١٧ و ١١٨ لسنة ١٩٦١ ليس من شأنهما التأثير على عقود الإيجار المبرمة قبل التأميم والتى تكون قائمة عند حصوله ما دامت كانت جدية وصحيحة . لما كان ذلك ، وكانت المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة الصادر بالقانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٦٣ - بتأميم بعض الشركات والمنشآت - قد نصت على أن " تؤم الشركات والمنشآت المبينة بالجدول المرافق لهذا القانون وتؤول ملكيتها إلى الدولة وتحدد الجهة الإدارية المختصة بالإشراف عليها وفقاً لما هو موضح قرين كل منها " ، وكانت الشركة المطعون ضدها الأولى - المستأجرة الأصلية لمحل النزاع - قد تأممت كإحدى الشركات التابعة للمؤسسة المصرية العامة للصناعات الغذائية ، وأنها تخضع للقانونين رقمى ١١٨ و ١١٩ لسنة ١٩٦١ ، وكانت المادة الرابعة منه قد نصت على أنه

" لا تسأل الدولة عن التزامات الشركات والمنشآت المشار إليها في المادة الأولى إلا في حدود ما آل إليها من أموالها وحقوقها في تاريخ التأميم " بينما خلا ذلك القانون من النص على إدماج الشركة المؤممة في الشركة المطعون ضدها الرابعة - التي تضع يدها على محل النزاع - ، ومن ثم تبقى الشركة المؤممة لها ذمتها المالية المستقلة وشخصيتها المعنوية رغم خضوعها إدارياً للمؤسسة المصرية العامة للصناعات الغذائية التي يكون لها دور الإشراف والرقابة على أعمال الشركة المؤممة طبقاً لما ارتآه المشرع . لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعنين بصحيفة الاستئناف قد جرى على أن الشركة المطعون ضدها الأولى استأجرت عين النزاع بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٥٨/٧/١٥ لاستعمالها مخزناً لمنتجاتها ، وأن القرار الجمهوري رقم ٧٢ لسنة ١٩٦٣ - بتأميم بعض الشركات والمنشآت - ومن بينها الشركة المذكورة وإن نقل ملكيتها إلى الدولة وأسند الإشراف عليها إلى المؤسسة المصرية العامة للصناعات الغذائية إلا أنه لم ينص على إلغاء شخصيتها الاعتبارية ولم يدمجها في ... التي أصبح اسمها ... - المطعون ضدها الرابعة - بل ظلت لكل منها شخصيتها الاعتبارية ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي على ما أورده بأسبابه من أن المطعون ضدها الرابعة شغلت عين النزاع لتبعيةها للمؤسسة المصرية العامة للصناعات الغذائية مع أن هذه التبعية بمجرد لا تصلح سنداً يبرر تخلي المطعون ضدها الأولى عن عين النزاع للمطعون ضدها الرابعة ولا يواجه دفاع الطاعنين الوارد بصحيفة الاستئناف مع أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم يكون معيباً بما يوجب نقضه .

جلسة ١٠ من فبراير سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / ربيع محمد عمر ، محمد شفيع الجرف ، محمد
منشاوى بيومى نواب رئيس المحكمة وحاتم إبراهيم الضهيرى .

(٦)

الطعن رقم ١٢٠٥ لسنة ٧٣ القضائية

(١ - ٣) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : بعض أنواع الإيجار : تصرفات صاحب الوضع
الظاهر " " تشريعات إيجار الأماكن : الإخلاء للتنازل والترك والتأجير من الباطن : التأجير من
الباطن " .

(١) نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية فى
مواجهة صاحب الحق . مناطه . إسهام الأخير بخطئه سلباً أو إيجاباً فى ظهور المتصرف
بمظهر صاحب الحق . علة ذلك .

(٢) ظهور مستأجر العين - المتصرف - وممارسته بعض السلطات عليها فى حدود ما
يخوله له عقد الإيجار . أثره . انتفاء الخطأ فى جانب المالك الحقيقى عند تأجير الغير لذات
العين من المستأجر . عدم نفاذ الإيجار فى مواجهة صاحب الحق ولو كان على علم به . علة
ذلك . توفر العلم قد يُعدّ موافقة ضمنية على التأجير وليس مساهمة فى ظهور المستأجر بمظهر
المالك .

(٣) قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن وانتهاؤه إلى نفاذ
عقد الإيجار الصادر من المطعون ضده الأول - المستأجر - للرابع فى مواجهة الطاعن - المالك
الحقيقى - بقالة توفر شروط إعمال نظرية الوضع الظاهر حال أن ظهور المطعون ضده الأول على
العين بصفته مستأجراً لها كان فى حدود ما يخوله له عقد الإيجار . خطأ . حجه عن بحث وجود
موافقة بالتأجير من الباطن من عدمه . علة ذلك .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مناط نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية فى مواجهة صاحب الحق - المالك الحقيقى - أن يكون الأخير قد أسهم بخطئه - سلباً أو إيجاباً - فى ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة ، ومن ثم إذا انتفت مساهمة صاحب الحق بخطئه فى قيام مظهر خارجى من شأنه أن يخدع الغير الذى تعامل مع صاحب الوضع الظاهر فلا مجال لإعمال هذه النظرية .

٢- إذا كان المتصرف مستأجراً للعين وكان ظهوره عليها وممارسته بعض السلطات فى حدود ما يخوله عقد الإيجار للمستأجر فلا ينسب للمالك الحقيقى ثمة خطأ فى جانبه ، فإذا تعاقد الغير مع هذا المستأجر مبرماً معه عقد إيجار على العين المؤجرة له ، فلا ينفذ العقد فى مواجهة صاحب الحق ولو كان على علم به ، لا سيما وأن هذا العلم إن توفر قد يُعدُّ موافقة ضمنية بالتأجير من الباطن ولا يعتبر مساهمة منه فى ظهور المستأجر الأسمى بمظهر المالك .

٣- إذ كان الطاعن قد أقام دعواه بإخلاء عين النزاع لقيام المطعون ضده الأول بتأجيرها من الباطن للمطعون ضده الرابع دون إذن منه ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض الدعويين الأصلية والفرعية وانتهى إلى نفاذ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٥/٨/١ الصادر من المطعون ضده الأول للمطعون ضده الرابع فى مواجهة الطاعن - المالك - على سند من توفر شروط إعمال نظرية الوضع الظاهر والتي يلزم لإعمالها إسهام المالك الحقيقى بخطئه فى ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه فى حين أن ظهور المطعون ضده الأول على العين كان بصفته مستأجراً لها وأن علم المالك بقيام المستأجر الأسمى بتأجير العين لآخر - إن وجد - قد يضحى تصريحاً بالتأجير من الباطن ولا يُعدُّ مساهمة منه فى ظهور المستأجر الأسمى بمظهر المالك بما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون وقد

حجبه هذا الخطأ عن بحث وجود موافقة من الطاعن للمطعون ضده الأول بالتأجير من الباطن من عدمه مما يوجب نقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٠ أمام محكمة المنصورة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء الحانوتين محل النزاع المبينين بالصحيفة والتسليم ، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٨٣/٦/١ استأجر منه المطعون ضده الأول ثلاثة حوانيت بالعقار ملكه ، وإذ قام الأخير بتأجير إحداها من الباطن للمطعون ضدهما الثانى والثالث بموجب عقد مؤرخ ١٩٨٩/٤/١ وأجر الحانوت الثانى من الباطن للمطعون ضده الرابع بالعقد المؤرخ ١٩٨٥/٨/١ دون إذن كتابى صريح منه فقد أقام الدعوى . وجه المطعون ضده الرابع دعوى فرعية بطلب الحكم بصورية عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٣/٦/١ سند الطاعن وبإلزامه والمطعون ضده الأول بالتعويض لإساءتهما استعمال حق التقاضى . حكمت المحكمة فى الدعوى الأصلية بالطلبات ورفض الدعوى الفرعية . استأنف المطعون ضده الرابع هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٥٤ ق المنصورة ، وبتاريخ ٢٠٠٣/٣/٢٥ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعيين الأصلية والفرعية . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول إن الحكم أقام قضاءه بنفاذ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٥/٨/١ في حق الطاعن - المالك - على سند من توفر وضع ظاهر للمطعون ضد الأول - المستأجر الأصلي - أدى إلى اعتقاد المطعون ضده الرابع بأنه مالك العقار الكائن به عين التداعي مما دفعه لاستتجاره منه في حين أنه لم يرتكب ثمة خطأ من شأنه أن يساهم في ظهور المطعون ضده الأول بمظهر صاحب الحق حيث كان الأخير حائزاً لعين النزاع بصفته مستأجراً لها بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مناط نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق - المالك الحقيقي - أن يكون الأخير قد أسهم بخطئه - سلباً أو إيجاباً - في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة ومن ثم إذا انتفت مساهمة صاحب الحق بخطئه في قيام مظهر خارجي من شأنه أن يخدع الغير الذي تعامل مع صاحب الوضع الظاهر فلا مجال لإعمال هذه النظرية ، مما مؤداه أنه إذا كان المتصرف مستأجراً للعين وكان ظهوره عليها وممارسته بعض السلطات في حدود ما يخوله عقد الإيجار للمستأجر فلا ينسب للمالك الحقيقي ثمة خطأ في جانبه ، فإذا تعاقد الغير مع هذا المستأجر مبرماً معه عقد إيجار على العين المؤجرة له فلا ينفذ العقد في مواجهة صاحب الحق ولو كان على علم به لا سيما وأن هذا العلم إن توفر قد يُعدّ موافقة ضمنية بالتأجير من الباطن ولا يعتبر مساهمة منه في ظهور المستأجر الأصلي بمظهر المالك . لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد أقام دعواه بإخلاء عين النزاع لقيام المطعون ضده الأول بتأجيرها من الباطن للمطعون ضده الرابع دون إذن منه ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض الدعويين الأصلية والفرعية وانتهى إلى نفاذ عقد

الإيجار المؤرخ ١٩٨٥/٨/١ الصادر من المطعون ضده الأول للمطعون ضده الرابع في مواجهة الطاعن - المالك - على سند من توفر شروط إعمال نظرية الوضع الظاهر والتي يلزم لإعمالها إسهام المالك الحقيقي بخطئه في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه في حين أن ظهور المطعون ضده الأول على العين كان بصفته مستأجراً لها وأن علم المالك بقيام المستأجر الأصلي بتأجير العين لآخر - إن وجد - قد يضحى تصريحاً بالتأجير من الباطن ولا يُعدّ مساهمة منه في ظهور المستأجر الأصلي بمظهر المالك بما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث وجود موافقة من الطاعن للمطعون ضده الأول بالتأجير من الباطن من عدمه مما يوجب نقضه .

جلسة ١٩ من مارس سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج نواب رئيس المحكمة وصلاح الدين فتحى الخولى .

(٧)

الطعن رقم ٢٣١٦ لسنة ٧٣ القضائية

(١) محكمة الموضوع " سلطتها فى فهم الواقع وتقدير الأدلة فى الدعوى " .

محكمة الموضوع . سلطتها فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى من الأدلة المقدمة فيها .
خضوعها فى ذلك لرقابة محكمة النقض . اطراحها للأدلة والأوراق والمستندات المؤثرة فى حقوق الخصوم
دون تدوين أسباب ذلك . قصور .

(٢ ، ٣) حكم " عيوب التدليل : الفساد فى الاستدلال " " بطلان الحكم وانعدامه : ما يؤدي
إلى بطلان الحكم " .

(٢) الفساد فى الاستدلال . ماهيته .

(٣) ابتناء الحكم على واقعة لا سند لها فى الأوراق أو مستنده إلى مصدر موجود ولكنه مناقض
لها . أثره . بطلان الحكم .

(٤ - ٧) إثبات " طرق الإثبات : الكتابة ، متى يجب الإثبات بالكتابة " . التزام " انتقال
الالتزام : حوالة الحق " . إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : سريان عقد الإيجار فى حق
المالك الجديد : أثره " .

(٤) حوالة عقد الإيجار . مفادها . استمرار عقد الإيجار بين المشتري المُحال له
والمستأجر المُحال عليه . للأخير التمسك بذات الدفوع التى كانت له قبل المؤجر وقت نفاذ
الحوالة فى حقه . مؤداه . للمستأجر التمسك بعدم جواز إثبات صورة العقد المكتوب أو أحد
بنوده إلا بورقة الضد .

(٥) عقد الإيجار . سريانه فى حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على انتقال الملكية إليه . م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(٦) اكتساب حق عينى على شىء . التزام من استخلفه بما تعاقد عليه السلف . شرطه . م ١٤٦ مدنى .

(٧) ثبوت أن عقدى الإيجار محل النزاع قد أبرما بين الملاك السابقين وبين الطاعنين فى ظل قانون إيجار الأماكن قبل شراء المطعون ضده الأول للعقار وحوالة العقدين إليه . مؤداه . علمه بتاريخ العقدين وقت الشراء مستمداً حقه من عقد الحوالة الذى لا يُنشئ له التزاماً جديداً فى ذمة الطاعنين . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى بصورية تاريخ عقدى الإيجار سالفى البيان لما استند إليه من أقوال شاهدى المطعون ضده الأول من أن المستأجر السابق للمحلين كان يضع اليد عليهما حتى تاريخ لاحق لإبرام عقدى الطاعنين ملتفتاً عن الدفع بعدم جواز إثبات الصورية بين المتعاقدين بالبيئة فيما يخالف الكتابة وعدم تقديم المطعون ضده الأول الدليل على وقوع غش بين المحيلين والمُحال إليهم . خطأ وفساد .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى من الأدلة المقدمة فيها وتقديرها وترجيح بعضها على البعض الآخر ، إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض فى تكييف هذا الفهم وفى تطبيق ما ينبغى من أحكام القانون ، بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها تقديماً صحيحاً من الأدلة والأوراق والمستندات المؤثرة فى حقوق الخصوم دون أن تدون فى حكمها بأسباب خاصة ما يبرر هذا الاطراح وإلا كان حكمها قاصراً .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بفساد الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى تثبت لديها .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذا كان الحكم قد بنى على واقعة لا سند لها فى أوراق الدعوى أو مستندة إلى مصدر موجود ولكنه مناقض لما أثبتته أو غير مناقض ولكن من المستحيل عقلاً استخلاص تلك الواقعة منه كان الحكم باطلاً .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة ٣١٢ من القانون المدنى يدل على استمرار عقد الإجارة بين المشتري (المُحال له) والمستأجر (المُحال عليه) بأن يقوم الأول مقام المؤجر (المُحيل) بذات حقوق الإجارة وواجباتها ، ويخول المستأجر التمسك بذات الدفع التى كان له أن يتسكك بها قبل المؤجر (المُحيل) وقت نفاذ الحوالة فى حقه ، ومن بينها عدم جواز إثبات صورية العقد المكتوب أو أحد بنوده إلا بورقة الضد .

٥- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن إيجار وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أن عقود الإيجار الصادرة من المالك السابق تسرى فى حق المالك الجديد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على انتقال الملكية إليه ، وأن هذه العقود والتى تسرى فى مواجهة المالك الجديد هى تلك العقود القائمة فى مواجهة المالك السابق .

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى ما نصت عليه المادة ١٤٦ من القانون المدنى أن من اكتسب ممن يستخلفه حقاً عينياً على شيء معين يلتزم بما تعاقد عليه السلف متعلقاً بهذا الشيء متى كان هذا التعاقد سابقاً على انتقال هذا الحق العينى إليه ، وكان ما يرتبه العقد السابق من حقوق أو التزامات من مستلزمات الشيء ، وكان الخلف يعلم بها وقت انتقال الحق إليه ، وتعتبر الالتزامات من مستلزمات الشيء إذا كانت محددة له بأن تفرض عليه قيوداً أو تضيق من نطاقه .

٧- إذ كان البين من الواقع المطروح بالأوراق أن عقدي الإيجار محل النزاع قد أبرما بين الملاك السابقين وبين الطاعنين بتاريخ ١٩٩٥/١٢/١ وتم إثبات تاريخهما بالشهر العقاري في يومي ١٩٩٨/٨/٢٩ و ١٩٩٨/١١/١٢ قبل شراء المطعون ضده الأول للعقار بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ٢٠٠٠/٢/١٤ المقترن بحوالة العقدين له في ذات تاريخ إبرام عقد البيع ، بما مؤداه علمه بتاريخ عقدي الإيجار في ذات وقت التعاقد على الشراء ، فضلاً على أنه يستأجر شقة بذات العقار من الملاك السابقين ويستعملها عيادة طبية ، وأنه كان يتولى تحصيل أجرة وحدات العقار نيابة عن الملاك السابقين ، وهو ما لم ينكره أو ينازع في دفاع الطاعنين بشأنه ، وكان المطعون ضده الأول يستمد حقه في مقاضاة الطاعنين من عقد الحوالة الذي لا يُنشئ له التزاماً جديداً في ذمة الطاعنين بل ينتقل إليه الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقدي الإيجار بجميع مقوماتهما وخصائصهما ويظل العقدان محكومين بذات القانون اللذان نشأ في ظله ، لأنه ليس له من الحقوق إلا ما كان لسلفه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي فيما انتهى إليه من صورية تاريخ عقدي الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ على ما أورده بأسبابه من اطمئنانه إلى أقوال شاهدي المطعون ضده الأول فيما قرراه من أن المستأجر السابق للمحلين كان يضع اليد عليهما حتى سنة ١٩٩٨ ولم يتركهما إلا في ذلك التاريخ ، وأحال إلى أسباب الحكم الابتدائي الذي أقام قضاءه على ما استخلصه من تقرير الخبير ومن محضر الجنحة رقم ... لسنة ١٩٩٨ جنح أبو قرقاص أن المستأجر السابق (...) كان يضع يده على المحلين ويستعملهما مكتباً سياحياً حتى عام ١٩٩٨ ، ورتب على ذلك الحكم بصورية تاريخ عقدي الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ والتفت عن الدفع المبدى من الطاعنين والمطعون ضدهم (البائعين) بعدم جواز إثبات الصورية بين المتعاقدين بالبينة فيما يخالف الكتابة ، ومعرضاً عن تحقيق دفاع الطاعنين بأن المستأجر السابق المشار إليه قد أنهى علاقته الإيجارية عن محلي النزاع في ١٩٩٥/١١/٢٩ على النحو الوارد بإقراره المؤرخ ٢٠٠١/٤/٢٤ المودع ملف الدعوى ، وهو ما تمسك به المطعون ضدهم من الثاني إلى الأخيرة في صحيفة استئنافهم المنضم رقم ... لسنة ٣٨ ق ، فضلاً عن عدم التلازم بين

تاريخ إبرام عقدى الإيجار وتاريخ استلام الطاعنين للمحليين ، وكان المطعون ضده الأول لم يقدم دليل على وقوع غش أو تدليس بين المؤجرين المُحِيلين والمستأجرين المحال عليهم ، بما يعيب الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال ويوجب نقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعنين والمطعون ضدهم من الثانى إلى الأخيرة الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٠ أمام محكمة المنيا الابتدائية بطلب الحكم بصورية تاريخ عقدى الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ ، وقال فى بيان ذلك إن الطاعنين يستأجرون محلين بالعقار المبين بالصحيفة وعقدى الإيجار المذكورين ، وأنه بموجب عقد بيع مؤرخ ٢٠٠٠/٢/١٤ اشترى العقار من المطعون ضدهم من الثانى إلى الأخيرة ، وقد حولوا له جميع عقود الإيجار الخاصة بوحدات العقار المؤجرة ، ومن بينها عقدى الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ المتضمن أحدهما استئجار الطاعنين الأول والثانى محل لتجارة الأحذية وإصلاحها ، ويستأجر الطاعن الثالث والرابعة محل بموجب العقد الثانى للتجارة وإصلاح الأحذية ، وقد أُنذر الطاعنين وباقى المستأجرين على يد محضر بحوالة عقود الإيجار ، وعقب ذلك نما إلى علمه أن المطعون ضدهم من الثانى إلى الأخيرة قد اتفقوا مع الطاعنين على إرجاع تاريخ عقدى الإيجار إلى ١٩٩٥/١٢/١ ليستفيد الطاعنون من الامتداد القانونى لعقدى الإيجار رغم أن تاريخ إبرامهما الحقيقى كان فى نهاية شهر مارس سنة ١٩٩٨ أثناء

التفاوض على شراء العقار وقبل إبرام عقد البيع تحايلاً على أحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ ، بما يدل على صورية تاريخ عقدى الإيجار المؤرخين فى ١٩٩٥/١٢/١ ، ومن ثم فقد أقام الدعوى . وجه الطاعنون دعوى فرعية بطلب الحكم بنفاذ عقدى الإيجار فى مواجهة المطعون ضدهم جميعاً بالتاريخ الوارد بهما فى ١٩٩٥/١٢/١ . ندبت المحكمة خبيراً فى الدعوى ، وبعد أن أودع تقريره حكمت فى الدعوى الأصلية بإثبات صورية تاريخ عقدى الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ ، وفى الدعوى الفرعية برفضها . استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٣٨ ق بنى سوييف مأمورية المنيا ، كما استأنفه المطعون ضدهم من الثانى وحتى الأخيرة بالاستئناف رقم ... لسنة ٣٨ ق أمام ذات المحكمة . ضمت المحكمة الاستئنافين وحكمت بإحالتهم إلى التحقيق ، وبعد سماع شهود الطرفين قضت بتاريخ ٢٠٠٣/٩/٢ برفض الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقص ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - رأته جديراً بالنظر ، وحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن حاصل ما ينعى به الطاعنون على الحكم المطعون فيه بأسباب الطعن مخالفته للقانون والخطأ فى تطبيقه والقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى بيان ذلك يقولون إنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بدرجيتها بدفاع حاصله أن حوالة الحق لا تُنشئ التزاماً جديداً فى ذمة المدين ، وإنما تنقل الالتزام الثابت أصلاً فى ذمته من دائن إلى دائن آخر باعتبار أن هذا الالتزام حق للدائن المُحيل وينتقل بها الالتزام ذاته بجميع مقوماته وخصائصه ، وينبنى على ذلك أن يظل الالتزام بعد حوالاته محكوماً بذات القانون الذى نشأ فى ظله من حيث طبيعته وصفاته وإثباته وقابليته للحوالة والشروط اللازمة لذلك ، فإذا صدر قانون يغير من هذه الأحكام فلا يسرى على هذا الالتزام إلا فى نطاق ما يستحدثه من قواعد أمره تتصل بالنظام العام ، وأنه لا يجوز للمُحال له إثبات صورية التاريخين المدونين بعقدى الإيجار له عن الدكانين محل التداعى إلا بالكتابة شأنه فى ذلك شأن المُحيلين ، وأن عقدى الإيجار المؤرخين فى ١٩٩٥/١٢/١ قد أبرما بينهم

وبين المطعون ضدهم من الثانى للأخيرة قبل تصرف الأخيرين فى العقار للمطعون ضده الأول بالبيع بموجب العقد المؤرخ ٢٠٠٠/٢/١٤ وتمت حوالة العقدين له نفاذاً لعقد البيع ، وأن المطعون ضده الأول يستأجر بذات العقار شقة ويستعملها عيادة طبية قبل أن يشتري العقار ، كما كان يتولى تحصيل الأجرة من مستأجرى وحدات العقار لصالح البائعين المقيمين بالقاهرة ويعلم بإبرام وشروط عقدى الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ قبل حوالتهما له ، فضلاً عن أن العقدين ثابتا التاريخ فى ١٩٩٨/٨/٢٩ و ١٩٩٨/١١/١٢ قبل شرائه العقار وحوالتهما إليه ، كما أنه لا تلازم بين تاريخ إبرام العقدين وتاريخ استلامهم للمحلين ، وأن نص المادة ١٤٦ من القانون المدنى قد جرى على أنه إذا أنشأ العقد التزامات وحقوق شخصية تتصل بشئ انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف فى الوقت الذى ينتقل فيه الشئ إذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشئ إليه ، وإذ قضى الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه بصورة تاريخ عقدى الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ وبرفض الدعوى الفرعية على ما أورده بأسبابه من أن المستأجر السابق ظل يضع يده على المحلين حتى عام ١٩٩٨ ويستعملهما مكتباً سياحياً معتداً فى ذلك بتحرير جنحة له برقم ... لسنة ١٩٩٨ أبو قرقاص بشأن نشاطه فيهما ، وبأقوال شاهدى المطعون ضده ، وتقرير خبير الدعوى ومهدراً الثابت بالعقدين وما ورد بمستنداتهم المؤيدة لدفاعهم ومنها إقرار المستأجر السابق / ... بأنه أنهى عقد الإيجار وسلم المحلين لورثة المؤجر منذ ١٩٩٥/١١/٢٩ وجده صور إيصالات سداد الأجرة المقدمة من المطعون ضده الأول لخدمة دعواه ، كما أهدر الحكم ما تمسك به الطاعنون من إقرار المطعون ضده الأول فى عقد البيع بصحة كافة عقود الإيجار ومن بينها عقدى الإيجار سند الدعوى ، ومن مطالبته لهم بالأجرة وزيادتها القانونية التى لا تنطبق على عقود الإيجار المبرمة فى ظل القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ مما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى من الأدلة المقدمة فيها وتقديرها وترجيح بعضها على البعض الآخر ، إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض فى تكييف هذا الفهم وفى تطبيق ما ينبغى من أحكام القانون ، بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها تقديماً صحيحاً من الأدلة والأوراق والمستندات المؤثرة فى حقوق الخصوم دون أن تدون فى حكمها بأسباب خاصة ما يبرر هذا الاطراح وإلا كان حكمها قاصراً ، وأن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بفساد الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى تثبت لديها ، ومن المقرر - أيضاً - أنه إذا كان الحكم قد بنى على واقعة لا سند لها فى أوراق الدعوى أو مستندة إلى مصدر موجود ولكنه مناقض لما أثبتته أو غير مناقض ولكن من المستحيل عقلاً استخلاص تلك الواقعة منه كان الحكم باطلاً ، ومن المقرر - أيضاً - أن النص فى المادة ٣١٢ من القانون المدنى على أنه " للمدين أن يتمسك قبل المحال له بالدفع التى كان له أن يتمسك بها قبل المحيل وقت نفاذ الحوالة فى حقه ، كما يجوز له أن يتمسك بالدفع المستمدة من عقد الحوالة " يدل على استمرار عقد الإجارة بين المشتري (المحال له) والمستأجر (المحال عليه) بأن يقوم الأول مقام المؤجر (المحيل) بذات حقوق الإجارة وواجباتها ، ويخول المستأجر التمسك بذات الدفع التى كان له أن يتمسك بها قبل المؤجر (المحيل) وقت نفاذ الحوالة فى حقه ، ومن بينها عدم جواز إثبات صورية العقد المكتوب أو أحد بنوده إلا بورقة الضد ، وأن النص فى المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن إيجار وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة وبين المؤجر والمستأجر - على أنه " استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار على المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على انتقال الملكية " يدل على أن عقود الإيجار الصادرة من المالك السابق تسرى فى حق المالك

الجديد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على انتقال الملكية إليه ، وأن هذه العقود والتي تسرى فى مواجهة المالك الجديد هى تلك العقود القائمة فى مواجهة المالك السابق ، وأن مؤدى ما نصت عليه المادة ١٤٦ من القانون المدنى أن من اكتسب ممن يستخلفه حقاً عينياً على شيء معين يلتزم بما تعاقد عليه السلف متعلقاً بهذا الشيء متى كان هذا التعاقد سابقاً على انتقال هذا الحق العينى إليه ، وكان ما يرتبه العقد السابق من حقوق أو التزامات من مستلزمات الشيء ، وكان الخلف يعلم بها وقت انتقال الحق إليه ، وتعتبر الالتزامات من مستلزمات الشيء إذا كانت محددة له بأن تفرض عليه قيوداً أو تضيق من نطاقه . لما كان ذلك ، وكان البين من الواقع المطروح بالأوراق أن عقدى الإيجار محل النزاع قد أبرما بين الملاك السابقين وبين الطاعنين بتاريخ ١٩٩٥/١٢/١ وتم إثبات تاريخهما بالشهر العقارى فى يومى ١٩٩٨/٨/٢٩ و ١٩٩٨/١١/١٢ قبل شراء المطعون ضده الأول للعقار بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ ٢٠٠٠/٢/١٤ المقترن بحوالة العقدين له فى ذات تاريخ إبرام عقد البيع ، بما مؤداه علمه بتاريخ عقدى الإيجار فى ذات وقت التعاقد على الشراء ، فضلاً على أنه يستأجر شقة بذات العقار من الملاك السابقين ويستعملها عيادة طبية ، وأنه كان يتولى تحصيل أجرة وحدات العقار نيابة عن الملاك السابقين ، وهو ما لم ينكره أو ينازع فى دفاع الطاعنين بشأنه ، وكان المطعون ضده الأول يستمد حقه فى مقاضاة الطاعنين من عقد الحوالة الذى لا يُنشئ له التزاماً جديداً فى ذمة الطاعنين بل ينتقل إليه الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقدى الإيجار بجميع مقوماتهما وخصائصهما ويظل العقدان محكومين بذات القانون اللذان نشأ فى ظله ، لأنه ليس له من الحقوق إلا ما كان لسلفه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى فيما انتهى إليه من صورية تاريخ عقدى الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ على ما أورده بأسبابه من اطمئنانه إلى أقوال شاهدى المطعون ضده الأول فيما قرراه من أن المستأجر السابق للمحلين كان يضع اليد عليهما حتى سنة ١٩٩٨ ولم يتركهما إلا فى ذلك التاريخ ، وأحال إلى أسباب الحكم الابتدائى الذى أقام قضاءه على ما استخلصه من تقرير الخبير

ومن محضر الجنحة رقم ... لسنة ١٩٩٨ جنح أبو قرقاص أن المستأجر السابق (...)
كان يضع يده على المحليين ويستعملهما مكتباً سياحياً حتى عام ١٩٩٨ ، ورتب على ذلك
الحكم بصورة تاريخ عقدي الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ والتقت عن الدفع المبدى من
الطاعنين والمطعون ضدهم (البائعين) بعدم جواز إثبات الصورية بين المتعاقدين بالبينة فيما
يخالف الكتابة ، ومعرضاً عن تحقيق دفاع الطاعنين بأن المستأجر السابق المشار إليه قد
أنهى علاقته الإيجارية عن محلى النزاع فى ١٩٩٥/١١/٢٩ على النحو الوارد بإقراره المؤرخ
٢٠٠١/٤/٢٤ المودع ملف الدعوى ، وهو ما تمسك به المطعون ضدهم من الثانى إلى
الأخيرة فى صحيفة استئنافهم المنضم رقم ... لسنة ٣٨ ق ، فضلاً عن عدم التلازم بين
تاريخ إبرام عقدي الإيجار وتاريخ استلام الطاعنين للمحليين ، وكان المطعون ضده الأول لم
يقدم دليل على وقوع غش أو تدليس بين المؤجرين المحليين والمستأجرين المحال عليهم ،
بما يعيب الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال ويوجب
نقضه .

لما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه .

جلسة ١٦ من أبريل سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوى نواب رئيس المحكمة .

(٨)

الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٧٣ القضائية

(١ - ٥) إيجار " تشريعات إيجار الأمان : أسباب الإخلاء : الاستثناءات الواردة على أسباب الإخلاء : إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية " . قانون " تفسيره " .

(١) إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له يزيد على ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره . مؤداه .
صيرورة المستأجر فى غنى عن الحماية التى قررها المشرع . علة ذلك . م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
(٢) تفسير النصوص . مبناه . المقاصد والمعانى لا بالألفاظ والمباني . التعرف على الحكم
الصحيح فى النص . مقتضاه . تقصى الغرض الذى رمى إليه والقصد الذى أملاه .

(٣) النصاب المتطلب لإعمال حكم المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . إقامة أكثر من
ثلاث وحدات سكنية دون اشتراط أن تكون الوحدة الزائدة وحدة كاملة صالحة للانتفاع بها . علة ذلك .
تقاعس المستأجر - المالك - أو تراخيه فى إجراء التشطيبات اللازمة لتلك الوحدات أو التصرف فيها بالبيع
أو الهبة بقصد التحايل على القانون . مؤداه . انحسار الحماية المقررة عنه . مخالفة الحكم المطعون فيه
هذا النظر . خطأ .

(٤) إقامة المستأجر مبنى مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية . أثره . تخييره بين ترك
الوحدة السكنية التى يستأجرها أو توفير وحدة سكنية ملائمة للمالك أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية . م
٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم استعماله هذا الحق أو إسقاطه . مؤداه . انفساخ عقد الإيجار بقوة
القانون ووجوب إخلائه العين المؤجرة .

(٥) ثبوت إقامة المطعون ضده الأول (المستأجر) مبنى سكنى مملوكاً له عقب استئجاره لعين
النزاع مكون من بدروم وأرضى وستة أدوار متكررة به ثلاث وحدات كاملة التشطيب الأول والثانى فيلا

تُقيم فيها زوجته والثالث شقة تُقيم فيها ابنته وحجرة ودورة مياه يُقيم فيها ابنه وباقي الوحدات أربع شقق تم بناؤها وتوصيل الكهرباء لها . تصرفه في بعض وحدات العقار لزوجته وأبنائه وشقيقه . مؤداه . وجوب إعمال نص المادة ٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في حقه . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك . موجب لإلغائه .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٢ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - الصادر في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به من تاريخ ٣١ يوليو ١٩٨١ - يدل على أن المشرع قصد من هذا الحكم المستحدث الموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر إذا ما أصبح الأخير من طبقة الملاك بأن أقام مبنى مملوكاً له يزيد على ثلاث وحدات سكنية ، إذ إن المستأجر أصبح في غنى من الحماية التي قررها المشرع للمستأجرين عامةً عن طريق الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، إذ في استطاعته نقل سكنه إلى المبنى الجديد الذي يملكه أو يوفر لمالك العين المؤجرة أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية مكاناً ملائماً في المبنى الجديد بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة عليه ، والعمل بغير ذلك يؤدي إلى إثراء طائفة من الملاك على حساب غيرهم دون مبرر وهو ما يعد مجافاة لروح العدالة ولا يتفق والعقل والمنطق .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن العبرة في تفسير النصوص هي بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني ، فإن التعرف على الحكم الصحيح في النص يقتضى تقصى الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملاه .

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مناط إعمال الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يكون المبنى الذي أقامه المستأجر يشتمل على أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون ، وبالنسبة لعدد الوحدات فقد وردت عبارة النص " إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات ... " فإن ظاهر النص يشير إلى أن النصاب المتطلب لإعمال حكمها هو إقامة أكثر من ثلاث وحدات سكنية ، وهو نص ورد مطلقاً ، فلم يرد به ما يشير إلى

تقييد تلك الزيادة بوحدة كاملة صالحة للانتفاع بها من عدمه ، فيظل هذا النص على إطلاقه ليكون مطلق الزيادة أيّاً كان مقدارها ووصفها وصلاحياتها للسكنى ، وذلك اتساقاً مع روح التشريع واستهداءً بحكمته التى تغياها المشرع وهى إعادة التوازن بين طرفى العلاقة الإيجارية بعد أن أصبح المستأجر - وقد كان الطرف الضعيف فيها - من طائفة الملاك ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأمسك عن إعمال حكم المادة ٢٢/٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفه البيان مشترطاً أن تكون وحدات المبنى المقام من المستأجر ثلاث وحدات تامة البناء صالحة للانتفاع بها قبل رفع الدعوى رغم أنها لم تشترط لقبول الدعوى تمام تشطيب الوحدات السكنية المقامة لأن الثابت من تقرير الخبير أمام محكمة أول درجة أن العقار مكون من ست وحدات تحت التشطيب خلاف الفيلا التى تشغل دورين سكناً لزوجات المطعون ضده الأول ، ومن ثم فإن تقاعس المستأجر " المالك " أو تراخيه فى إجراء التشطيبات اللازمة لتلك الوحدات أو التصرف فيها بالبيع أو الهبة أو غيره بقصد التحايل على القانون تتحسر عنه الحماية المقررة للمستأجر ويؤرد عليه قصده بأن يسقط حقه فى الخيار المار ذكره ، خاصةً وأن من المعلوم للكافة - الذى يجيز للقاضى أن يقضى فيه بعلمه - أن القائم بالبناء لا يسارع إلى إجراء التشطيبات اللازمة للوحدات المنشأة إلا بعد إتمام المبنى ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله بما يوجب نقضه .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى نص المادة ٢٢ سالفه البيان أن التزام المستأجر هو التزام تخييرى بين محلين أحدهما إخلاء العين المؤجرة له والثانى هو توفير مكان ملائم لمالك هذه العين أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية فى المبنى الذى أقامه ، بحيث يكون له الحق فى اختيار أحد هذين المحلين ، فإذا ما أقام مبنى بهذا الوصف مكتملاً ولم يستعمل هذا الحق أو أسقطه على أية صورة تدل على انعدام رغبته فى توفير مكان ملائم فى المبنى الجديد ليشغله المالك بنفسه أو بأحد أقاربه المذكورين انحل التزامه التخيري إلى التزام بسيط يستوجب إخلاء العين المؤجرة مما لازمه انفساخ عقد إيجارها بقوة القانون منذ الوقت الذى وقعت فيه المخالفة دون أن يبدى المستأجر تلك الرغبة للمالك .

٥- إذ كان البين من الأوراق وعقد الملكية والتخصيص وتقرير الخبر المودع بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠١ أمام محكمة الاستئناف أن العقار الجديد الذى أقامه المطعون ضده الأول على قطعة الأرض رقم ... بلوك ... تقسيم ... يحمل رقم ... شارع ... هو مبنى سكنى هيكلى مكون من بدروم وأرضى وستة أدوار متكررة به ثلاث وحدات كاملة التشطيب ، الأول والثانى فيلا تقيم فيها زوجته ، والثالث شقة تقيم فيها ابنته ، وحجرة ودورة مياه يقيم فيها ابنه ، وباقي الوحدات أربع شقق تم بناؤها وتوصيل الكهرباء لها فى عام ١٩٩٩ بتركيب العدادات ، وأن المطعون ضده الأول هو مالك أرض العقار وأقام البناء من ماله الخاص فى تاريخ لاحق لاستتجاره عين النزاع وفى ظل أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ومن ثم فإن تصرفه فى بعض وحدات العقار لزوجته وأبنائه وشقيقه من بعد ذلك يُعد مسقطاً لخياره وموجباً لإعمال نص المادة ٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى حقه ، وإذ خالف الحكم الابتدائى هذا النظر فإنه يتعين القضاء بإلغائه وإخلاء عين النزاع وتسليمها للطاعنين .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن الأول عن نفسه وبصفته ممثلاً لورثة المؤجر أقام على المطعون ضدهما الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٨ شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء عين النزاع الميينة بالصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٥/٧/١ والتسليم ، وقال بياناً لذلك إنه بموجب ذلك العقد استأجر المطعون ضده الأول عين النزاع للسكنى ، وإذ أقام مبنى مملوكاً له مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات سكنية فى ذات المدينة وفى تاريخ لاحق لاستتجاره العين التى تنازل عنها للمطعون ضده الثانى دون إذن من المؤجر فقد أقام الدعوى . تدخل المطعون ضدهم

من الثالثة حتى الخامس انضمامياً للطاعن الأول في طلباته ، وندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ ٢٩/٧/٢٠٠٠ برفض الدعوى . استأنف الطاعن عن نفسه وبصفته هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٤ ق القاهرة ، وندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره أحالت الدعوى للتحقيق ، واستمعت إلى شهود الطرفين ، وبتاريخ ٢٩/٤/٢٠٠٣ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه بالسببين الأول والثاني مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسييب ، وفي بيان ذلك يقولون إن الثابت من تقريرى خبيرى الدعوى أن المطعون ضده الأول هو المالك للأرض المبينة بالتقريرين والمبنى المقام عليها من ماله الخاص وبه أكثر من ثلاث وحدات صالحة للسكنى وتقيم فيه زوجته وأبناءؤه مما ينطبق عليه الشروط الواردة بنص المادة ٢٢/٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك بأن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به من تاريخ ٣١ يوليو ١٩٨١ قد نص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ على أنه " إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لا يتجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " يدل على أن المشرع قصد من هذا الحكم المستحدث الموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر إذا ما أصبح الأخير من طبقة الملاك بأن أقام مبنى مملوكاً له يزيد على ثلاث وحدات سكنية ، إذ إن المستأجر أصبح فى غنى من الحماية التى قررها المشرع للمستأجرين عامةً عن طريق الامتداد

القانونى لعقد الإيجار ، إذ فى استطاعته نقل سكنه إلى المبنى الجديد الذى يملكه أو يوفر لمالك العين المؤجرة أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية مكاناً ملائماً فى المبنى الجديد بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة عليه ، والعمل بغير ذلك يؤدى إلى إثراء طائفة من الملاك على حساب غيرهم دون مبرر وهو ما يعد مجافاة لروح العدالة ولا يتفق والعقل والمنطق .

لما كان ذلك ، وكانت العبرة فى تفسير النصوص هى بالمقاصد والمعانى لا بالألفاظ والمباني ، فإن التعرف على الحكم الصحيح فى النص يقتضى تقصى الغرض الذى رمى إليه والقصد الذى أملاه ، وإذ كان ذلك ، وكان مناط إعمال الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يكون المبنى الذى أقامه المستأجر يشتمل على أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون ، وبالنسبة لعدد الوحدات فقد وردت عبارة النص " إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات ... " فإن ظاهر النص يشير إلى أن النصاب المتطلب لإعمال حكمها هو إقامة أكثر من ثلاث وحدات سكنية وهو نص ورد مطلقاً فلم يرد به ما يشير إلى تقييد تلك الزيادة بوحدة كاملة صالحة للانتفاع بها من عدمه ، فيظل هذا النص على إطلاقه ليكون مطلق الزيادة أيّاً كان مقدارها ووصفها وصلاحياتها للسكنى وذلك اتساقاً مع روح التشريع واستهداءً بحكمته التى تغياها المشرع وهى إعادة التوازن بين طرفى العلاقة الإيجارية بعد أن أصبح المستأجر - وقد كان الطرف الضعيف فيها - من طائفة الملاك ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأمسك عن إعمال حكم المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سائلة البيان مشترطاً أن تكون وحدات المبنى المقام من المستأجر ثلاث وحدات تامة البناء صالحة للانتفاع بها قبل رفع الدعوى رغم أنها لم تشترط لقبول الدعوى تمام تشطيب الوحدات السكنية المقامة لأن الثابت من تقرير الخبير أمام محكمة أول درجة أن العقار مكون من ست وحدات تحت التشطيب خلاف الفيلا التى تشغل دورين سكناً لزوجات المطعون ضده الأول ، ومن ثم فإن تقاعس المستأجر " المالك " أو تراخيه فى إجراء التشطيبات اللازمة لتلك الوحدات أو التصرف فيها بالبيع أو الهبة أو غيره بقصد التحايل على القانون تنحسر عنه الحماية المقررة للمستأجر ويُرد عليه قصده بأن يسقط حقه فى

الخيار المار ذكره ، خاصةً وأن من المعلوم للكافة - الذى يجيز للقاضى أن يقضى فيه بعلمه - أن القائم بالبناء لا يسارع إلى إجراء التشطيبات اللازمة للوحدات المنشأة إلا بعد إتمام المبنى ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

ولما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما كان مؤدى نص المادة ٢٢ سائلة البيان أن التزام المستأجر هو التزام تخييرى بين محلين أحدهما إخلاء العين المؤجرة له والثانى هو توفير مكان ملائم لمالك هذه العين أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية فى المبنى الذى أقامه بحيث يكون له الحق فى اختيار أحد هذين المحلين ، فإذا ما أقام مبنى بهذا الوصف مكتملاً ولم يستعمل هذا الحق أو أسقطه على أية صورة تدل على انعدام رغبته فى توفير مكان ملائم فى المبنى الجديد ليشغله المالك بنفسه أو بأحد أقاربه المذكورين انحل التزامه التخيري إلى التزام بسيط يستوجب إخلاء العين المؤجرة مما لازمه انفساخ عقد إيجارها بقوة القانون منذ الوقت الذى وقعت فيه المخالفة دون أن يبدى المستأجر تلك الرغبة للمالك ، وكان البين من الأوراق وعقد الملكية والتخصيص وتقرير الخبير المودع بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠١ أمام محكمة الاستئناف أن العقار الجديد الذى أقامه المطعون ضده الأول على قطعة الأرض رقم ٩ بلوك ٣٧ تقسيم زهرة المدينة يحمل رقم ٨ شارع الدكتور أحمد القداح هو مبنى سكنى هيكلى مكون من بدروم وأرضى وستة أدوار متكررة به ثلاث وحدات كاملة التشطيب ، الأول والثانى فيلا تقيم فيها زوجته ، والثالث شقة تقيم فيها ابنته ، وحجرة ودورة مياه يقيم فيها ابنه ، وباقى الوحدات أربع شقق تم بناؤها وتوصيل الكهرباء لها فى عام ١٩٩٩ بتركيب العدادات ، وأن المطعون ضده الأول هو مالك أرض العقار وأقام البناء من ماله الخاص فى تاريخ لاحق لاستجاره عين النزاع وفى ظل أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ومن ثم فإن تصرفه فى بعض وحدات العقار لزوجته وأبنائه وشقيقه من بعد ذلك يُعد مسقطاً لخياره وموجباً لإعمال نص المادة ٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى حقه ، وإذ خالف الحكم الابتدائى هذا النظر فإنه يتعين القضاء بإلغائه وإخلاء عين النزاع وتسليمها للطاعنين .

جلسة ١٦ من أبريل سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوى نواب رئيس المحكمة .

(٩)

الطعن رقم ٥٣٥٨ لسنة ٨٠ القضائية

(١) نقض " إجراءات الطعن بالنقض : صحيفة الطعن بالنقض : بيانات الصحيفة : بيان
أسباب الطعن " .

أوجه الطعن . وجوب تقديم الخصوم أنفسهم الدليل عليها فى المواعيد التى حددها القانون . علة
ذلك . عدم تقديم المطعون ضدهم الثلاثة الأول الدليل على أن المطعون ضدها الأخيرة بلغت سن الرشد
وأنها اختُصت بشخصها أمام محكمة الاستئناف . مؤداه . صحة اختصاصها بالصفة التى كانت متصفة بها
فى الدعوى التى صدر فيها الحكم المطعون فيه . الدفع ببطلان الطعن لهذا السبب . عار من الدليل .

(٢ ، ٣) إعلان " إعلان الأحكام " .

(٢) إعلان الأحكام القضائية فى أحوال تخلف المحكوم عليه عن حضور جميع الجلسات وعدم
تقديم مذكرة بدفاعه . وجوب الإعلان لشخصه أو فى موطنه الأسمى . م ٣/٢١٣ مرافعات . عدم كفاية
العلم الحكمى لسريان ميعاد الطعن فى الحكم . علة ذلك .

(٣) ثبوت تخلف مورث المطعون ضدهم عن الحضور بالجلسات أمام محكمة أول درجة وعدم
تقديمه مذكرة بدفاعه وإعلانه بالحكم الابتدائى مع جهة الإدارة لغلق مسكنه . عدم اعتداد الحكم المطعون
فيه بهذا الإعلان لخلو الأوراق من أى دليل على استلام مورث المطعون ضدهم أو من يمثله لورقة
الإعلان من جهة الإدارة أو من استلام الكتاب المسجل الذى يخبره فيه المحضر بتسليم تلك الورقة للجهة
المشار إليها وعدم إثبات المطعون ضدها هذا العلم . قضاء الحكم المطعون فيه بقبول الاستئناف شكلاً
للتقرير به فى الميعاد . صحيح . النعى عليه بهذا السبب . غير مقبول .

(٤ - ٨) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة " .

(٤) تكرار تأخير المستأجر أو امتناعه عن الوفاء بأجرة مستحقة عليه . شرطه . سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد يتحقق للمحكمة فى أيهما تأخير المستأجر أو امتناعه عن الوفاء بأجرة غير متنازع فى مقدارها أو شروط استحقاقها ثم توقيه الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل بالوفاء بالأجرة المستحقة والمصروفات والأتعاب . م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . التكرار لغة . المقصود به . علة ذلك .

(٥) توفر التكرار فى دعوى الإخلاء للتكرار . كفاية تحقق المحكمة من سبق تأخر أو امتناع المستأجر عن الوفاء بأجرة مستحقة غير متنازع فى مقدارها قام بسدادها مع المصاريف والأتعاب ليتوقى الحكم بالإخلاء .

(٦) تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة الموجب للحكم بالإخلاء . المقصود به . مرود المستأجر على عدم الوفاء بالأجرة فى مواقيتها . تحققه . سبق صدور حكم نهائى فى دعوى موضوعية بالإخلاء أو مستعجلة بالطرد وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الإخلاء أو الطرد فى تلك الدعوى مرده قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها . علة ذلك . القضاء بعدم قبول الدعوى أو رفضها لسبب آخر . أثره . انتفاء حالة التكرار .

(٧) حصول المؤجر على حكم نهائى موضوعى بالفسخ والإخلاء . لا يُجيز له اللجوء لرفع دعوى تالية للتكرار . علة ذلك . العقد المفسوخ لا يتصور إعادة فسخه . حصول المؤجر على حكم نهائى مستعجل بالطرد . جواز لجوئه لدعوى الإخلاء للتكرار ليتحقق له فسخ العقد . صلاحيته كسابقة يعول عليها فى إثبات التكرار حتى ولو لم يتوق فيها المستأجر بالإخلاء إلى ما قبل التنفيذ .

(٨) ثبوت إقامة الطاعنة دعواها بطلب إخلاء مورث المطعون ضدهم من الشقة المؤجرة له لتكرار تأخره فى سداد الأجرة لسبق صدور حكم مستعجل بطرده لم يتوق فيه الطرد بالسداد . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى على سند من عدم صلاحية ذلك الحكم سنداً للتكرار لعدم توقى المستأجر الطرد فيه بسداد الأجرة . خطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه يناط بالخصوم أنفسهم تقديم الدليل على ما يتمسكون به من أوجه الطعن فى المواعيد التى حددها القانون حتى تستطيع المحكمة التحقق من صحة النعى الموجه إلى الحكم المطعون فيه ، وكان المطعون ضدهم الثلاثة الأول لم يقدموا الدليل على أن المطعون ضدها الأخيرة سالفه الذكر قد بلغت سن الرشد وأنها اختصمت بشخصها أمام محكمة الاستئناف ، وإذ خلت مدونات الحكم المطعون فيه مما يفيد ذلك ، فإنه يصح اختصاصها فى هذا الطعن بالصفة التى كانت متصفة بها " بوصاية المطعون ضدها الثالثة " فى الدعوى التى صدر فيها الحكم المطعون فيه ، ويكون الدفع ببطلان الطعن عارياً عن الدليل ، ومن ثم غير مقبول .

٢- المقرر - وعلى ما انتهت إليه الهيئتان المدنية والجنائية لمحكمة النقض - أن إعلان الحكم إلى المحكوم عليه والذى يبدأ به ميعاد الطعن فى الأحوال التى يكون فيها المذكور قد تخلف عن حضور جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه يخضع لنص الفقرة الثالثة من المادة ٢١٣ من قانون المرافعات التى استوجبت إعلان الحكم لشخص المحكوم عليه أو فى موطنه الأصلى لمن يقرر أنه وكيله أو أنه يعمل فى خدمته أو أنه من الساكنين معه من الأزواج والأقارب والأصهار ، مما مؤداه وجوب توفر علم المحكوم عليه بإعلان الحكم علماً يقينياً أو ظنياً دون الاكتفاء فى هذا الصدد بالعلم الحكمى استثناء من الأصل فى إعلان أوراق المحضرين القضائية المنصوص عليه فى المواد ١٠ ، ١١ ، ١٣ من قانون المرافعات ، وذلك لأن الأثر الذى رتبته المادة الحادية عشرة من قانون المرافعات على تسليم صورة الإعلان إلى جهة الإدارة إذا لم يجد المحضر من يصح تسليم الورقة إليه فى موطن المعلن إليه ... تقتصر فى هذه الحالة على مجرد العلم الحكمى ، وهو وإن كان يكفى لصحة إعلان سائر الأوراق القضائية ، إلا أنه لا يكفى لإعلان الحكم المشار إليه ، إذ لا تتوفر به الغاية التى استهدفها المشرع من الاستثناء المنصوص عليه فى الفقرة الثالثة من المادة ٢١٣ من قانون المرافعات ، ومن ثم لا ينتج العلم الحكمى أثره فى بدء

ميعاد الطعن فى الحكم ، فإن إعلان الحكم فى هذه الحالة لجهة الإدارة لا ينتج بذاته أثراً فى بدء ميعاد الطعن فيه ما لم يثبت المحكوم له أو صاحب المصلحة فى التمسك بتحقيق إعلان المحكوم عليه بالحكم أن الأخير قد تسلم الإعلان من جهة الإدارة أو الكتاب المسجل الذى يخبره فيه المحضر أن صورة الإعلان بالحكم سُلمت إلى تلك الجهة فعندئذ تتحقق الغاية من الإجراء بعلمه بالحكم الصادر ضده ويُنتج الإعلان أثره وتتفتح به مواعيد الطعن .

٣- إذ كان الثابت بالأوراق أن مورث المطعون ضدهم قد تخلف عن الحضور بالجلسات أمام محكمة أول درجة ولم يقدم مذكرة بدفاعه ، وأنه أعلن بالحكم الابتدائى مع جهة الإدارة بتاريخ ١٩٩١/٧/٢٧ لغلق مسكنه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعتد بهذا الإعلان لخلو الأوراق من أى دليل على استلام مورث المطعون ضدهم أو من يمثله لورقة الإعلان من جهة الإدارة التى أعلنه عليها المحضر بسبب غلق مسكنه أو من استلام الكتاب المسجل الذى يخبره فيه المحضر بتسليم تلك الورقة للجهة المشار إليها حتى يمكن القول بتحقيق الغاية من الإجراء بعلم مورث المطعون ضدهم بالحكم ، كما أن الطاعنة - المحكوم لها - لم تقم بإثبات هذا العلم ، ورتب على ذلك قضاءه بقبول الاستئناف شكلاً للتقرير به فى الميعاد يكون قد التزم التطبيق الصحيح للقانون ، ويضحى النعى عليه بهذا السبب على غير أساس ، ومن ثم غير مقبول .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن نص المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أنه يشترط لتوفر حالة التكرار هذه أن يكون التأخير أو الامتناع قد رُفعت بشأنه دعوى إخلاء موضوعية أو دعوى طرد مستعجلة يتحقق فى أيهما للمحكمة تأخير المستأجر أو امتناعه عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع فى مقدارها أو شروط استحقاقها ، ولكنه تولى صدور الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل لسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والأتعاب ، إذ إن كلمة التكرار لغة تعنى أن

تكون الدعوى أو الدعاوى السابقة متماثلة فى الدعوى المنظورة ، أى من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة ، ويستوى أن تكون قد رُفعت أمام القضاء العادى أو القضاء المستعجل .

٥- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه يكفى لتوفر التكرار أن تتحقق المحكمة وهى تنظر دعوى الإخلاء للتكرار من أن المستأجر سبق أن تأخر أو امتنع عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل غير متنازع فى مقدارها ، وأنه قام بسدادها مع المصاريف والأتعاب لى يتوقى الحكم بالإخلاء .

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المقصود بالتكرار فى الامتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للإخلاء - فيما يعنيه عجز المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ١/٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى موابقتها ، ولا يكفى لتحقيق ذلك التكرار إقامة المؤجر دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد ضد المستأجر لتأخره أو امتناعه عن سداد الأجرة فى مواعيدها ، ويستمر تأخر هذا الأخير أو امتناعه إبان نظر تلك الدعوى عن الوفاء بالأجرة التى استحققت فى ذمته وحتى إقفال باب المرافعة فيها ، إذ يمثل فى جملته حالة تأخير أو امتناع واحدة ، باعتبار أن المستأجر إذا قعد عن الوفاء فى جزء من هذه الأجرة ولو عن فترة لاحقة لتلك الواردة فى التكليف بالوفاء فقد يتعرض لصدور حكم ضده بالإخلاء أو الطرد ، وأن توقيه صدور مثل هذا الحكم ضده لازمه أداء كامل الأجرة المستحقة حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى إلى جانب المصاريف والنفقات الفعلية ، وبالتالي فإنه حتى يتحقق التكرار يتعين أن تكون واقعة التأخير أو الامتناع التالية عن سداد الأجرة لاحقة على صدور حكم نهائى فى الدعوى الأولى ، وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الإخلاء أو الطرد فى تلك الدعوى مرده قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها ، إذ بذلك تثبت سابقة تأخره أو امتناعه عن سدادها ، أما إذ قُضى فى الدعوى الأولى بعدم القبول أو الرفض لسبب آخر فإنها لا تعد كذلك .

٧- إذ كان الإخلاء للتكرار بمثابة جزاء مرد المستأجر على التأخير أو الامتناع عن الوفاء بالأجرة في مواقيتها المرة تلو الأخرى ، فإن حصول المؤجر على حكم نهائى موضوعى بالفسخ والإخلاء لا يجيز له اللجوء لرفع دعوى تالية للتكرار ، لأن العقد المفسوخ لا يتصور إعادة فسخه مرة أخرى ، وذلك على خلاف ما إذا حصل المؤجر على حكم نهائى مستعجل بالطرد ، ففي هذه الحالة يمكنه المستأجر أن يتوقى الطرد بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والنفقات أمام المحضر عند تنفيذه حكم الطرد المستعجل ، أما إذا لم يرغب المؤجر فى تنفيذ حكم الطرد رغم عدم توقى المستأجر له وتأخره فى سداد الأجرة مرة أخرى فإن ذلك لا يحول دون حق المؤجر فى أن يلجأ لدعوى الإخلاء للتكرار ليتحقق له فسخ العقد ، فيصلح مثل هذا الحكم المستعجل بالطرد كسابقة يعول عليها فى إثبات تكرار الامتناع أو التأخير فى الوفاء بالأجرة الموجب للفسخ والإخلاء فى الدعوى اللاحقة التى لا يلزم فيها التكليف بالوفاء ولا يتقضى فيها المستأجر الحكم بإخلائه ولو قام بسداد الأجرة المستحقة أثناء نظرها إلا إذا قدم مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الامتناع .

٨- إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنة طلبت فى الدعوى الماثلة إخلاء مورث المطعون ضدهم من الشقة المؤجرة له - عين النزاع - لتكرار تأخره فى سداد الأجرة المستحقة عن المدة من ١٩٩٠/٩/١ حتى ١٩٩٠/١٢/٣١ وجعلتها ٥٥,٣٢ جنيهاً محل التكليف المعلن إليه بتاريخ ١٩٩٠/١٢/١٢ وذلك لسبق صدور حكم مستعجل بطرده من عين النزاع بتاريخ ١٩٩٠/١٠/٤ فى الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ مستعجل القاهرة التى تأخر فيها عن سداد الأجرة عن المدة من ١٩٩٠/١/١ حتى ١٩٩٠/٥/٣١ وجعلتها ٦٩,٤١٥ جنيهاً رغم تكليفه بها فى ١٩٩٠/٦/٥ فبادر بعرض أجرة الشهور ٦ ، ٧ ، ٨ لسنة ١٩٩٠ دون أجرة الفترة المستحقة والمطالب بها فى التكليف ، فصدر الحكم بطرده ولم يتوق الطرد بالسداد ، وكانت فترة التأخير فى سداد الأجرة فى الدعوى الماثلة مغايرة ولاحقة لتلك التى كانت محلاً لدعوى الطرد المستعجلة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض

طلب الإخلاء للتكرار ولم يتخذ من صدور الحكم المستعجل بطرد مورث المطعون ضدهم سنداً في ثبوت تكرار تأخره وامتناعه عن الوفاء بالأجرة المستحقة في المدة التالية على صدوره نهائياً ويبرر الحكم بإخلائه في الدعوى المطروحة على القول منه بأن فترة تأخره في سداد الأجرة في كلا الدعويين تعتبر في جملتها بمثابة فترة تأخير وامتناع واحدة ، وأن المستأجر مورث المطعون ضدهم لم يتوق الطرد بسداد الأجرة ، فلا يصلح ذلك الحكم المستعجل بالطرد سنداً للتكرار ، في حين أن الحكم المستعجل بطرد مورث المطعون ضدهم لتأخره في سداد الأجرة صدر عن مدة سابقة على الدعوى الماثلة وإن كان لم يتوق فيها طرده بالسداد ، إلا أنه لا يحول دون إقامة الطاعنة المؤجرة لدعوى الإخلاء الماثلة ابتغاء حصولها على حكم ضده بالإخلاء وفسخ العقد لتكرار تأخره في سداد الأجرة المستحقة عن المدة التالية والمغايرة للمدة السابقة التي صدر بشأنها حكم الطرد المستعجل ، فإن صدور هذا الحكم المستعجل بطرده يصلح سنداً لإثبات تكرار تأخر المستأجر مورث المطعون ضدهم في سداد الأجرة ودون منازعة في مقدارها ، وبالتالي صلاحية هذه الدعوى المستعجلة لأن تكون سابقة في دعوى الإخلاء للتكرار الماثلة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى على سند من أن الدعوى المستعجلة السابقة لا يتحقق بها التكرار ، فإنه يكون معيباً .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت على مورث المطعون ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء العين المبينة بالصحيفة والتسليم وإلزامه بأداء مبلغ

١٢٤,٩٤٧ جنيهاً قيمة الأجرة المتأخرة وما يستجد منها ، وقالت بياناً لذلك إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٧١/١١/١ استأجر منها شقة النزاع لقاء أجرة شهرية مقدارها ١٣,٨٨٣ جنيهاً ، وإذ تخلف عن الوفاء بمبلغ ٦٩,٤١٥ جنيهاً قيمة الأجرة عن الفترة من ١٩٩٠/١/١ حتى ١٩٩٠/٥/٣٠ رغم تكليفه بالوفاء بها الحاصل في ١٩٩٠/٦/٥ ، وعقب ذلك عرض عليها الأجرة عن شهور ٦ ، ٧ ، ٨ سنة ١٩٩٠ فقط دون المستحق عليه في هذه الفترة ، ثم امتنع عن الوفاء بمبلغ ٥٥,٥٣٢ جنيهاً قيمة الأجرة عن المدة من ١٩٩٠/٩/١ حتى ١٩٩٠/١٢/٣١ رغم تكليفه بالوفاء بها الحاصل في ١٩٩٠/١٢/١٢ ، فيكون جملة ما ترصد في ذمته مبلغ ١٢٤,٩٤٧ جنيهاً فأقامت الدعوى ، ثم أضافت سبباً آخر لطلبها هو الإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة لسبق تأخره في الوفاء بها في الفترة الأولى المشار إليها في مواعيد استحقاقها حسبما هو ثابت من الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ مستعجل القاهرة التي قُضِيَ فيها بطرد مورث المطعمون ضدهم من العين محل النزاع . حكمت المحكمة بالإخلاء استناداً إلى الامتناع عن سداد الأجرة . استأنف مورث المطعمون ضدهم هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٠٨ ق لدى محكمة استئناف القاهرة التي قضت في ١٩٩٧/٣/١٢ بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم ... لسنة ٦٧ ق ، وبتاريخ ٢٠٠٨/٢/٦ نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه لإغفاله التكرار ، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف القاهرة . دفعت الطاعنة بسقوط الحق في الاستئناف للتقرير به بعد الميعاد ، وبتاريخ ٢٠١٠/١/٢٦ قضت المحكمة برفض الدفع وبقبول الاستئناف شكلاً وبإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الدفع المبدى من المطعون ضدهم الثلاثة الأول ببطلان الطعن بالنقض لاختصام المطعون ضدها الأخيرة - ... - فى خصومة الطعن بوصاية والدتها - المطعون ضدها الثالثة - حال أنها بلغت سن الرشد واختُصمت بشخصها أمام محكمة الاستئناف غير مقبول ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن يناط بالخصوم أنفسهم تقديم الدليل على ما يتمسكون به من أوجه الطعن فى المواعيد التى حددها القانون حتى تستطيع المحكمة التحقق من صحة النعى الموجه إلى الحكم المطعون فيه ، وكان المطعون ضدهم الثلاثة الأول لم يقدموا الدليل على أن المطعون ضدها الأخيرة سالفه الذكر قد بلغت سن الرشد وأنها اختُصمت بشخصها أمام محكمة الاستئناف ، وإذ خلت مدونات الحكم المطعون فيه مما يفيد ذلك ، فإنه يصح اختصاصها فى هذا الطعن بالصفة التى كانت متصفة بها " بوصاية المطعون ضدها الثالثة " فى الدعوى التى صدر فيها الحكم المطعون فيه ، ويكون الدفع ببطلان الطعن عارياً عن الدليل ، ومن ثم غير مقبول .

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين تنعى الطاعنة بالسبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك تقول إنها تمسكت بالدفع بسقوط الحق فى الاستئناف لرفعه بعد الميعاد على سند من أن المحكوم عليه مورث المطعون ضدهم قد أعلن بالحكم الابتدائى بتاريخ ١٩٩١/٧/٢٧ مع جهة الإدارة لغلق المسكن ، وهو ما يكفى بذاته لبدء سريان ميعاد الاستئناف على ذلك الحكم بالنسبة له ، وتم إيداع صحيفة الاستئناف قلم كتاب المحكمة بتاريخ ١٩٩١/١٠/٢١ بعد انقضاء الميعاد المقرر مما يسقط حقه فى الاستئناف ، إلا أن الحكم المطعون فيه خالف ذلك ولم يعتد بهذا الإعلان على سند من خلو الأوراق من دليل على استلام مورث المطعون ضدهم أو من يمثله لورقة الإعلان من جهة الإدارة أو استلام الكتاب المسجل الذى يخبره فيه المحضر بتسليم تلك الورقة للجهة المشار إليها ، وأن الطاعنة لم تقم بإثبات علمه بالإعلان بالحكم ، ورتب على ذلك قضاءه

برفض الدفع وبقبوله الاستئناف في حين أن عبء إثبات ذلك يقع على عاتق المطعون ضدهم مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن إعلان الحكم إلى المحكوم عليه والذي يبدأ به ميعاد الطعن في الأحوال التي يكون فيها المذكور قد تخلف عن حضور جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه يخضع - وعلى ما انتهت إليه الهيئتان المدنية والجنائية لمحكمة النقض - لنص الفقرة الثالثة من المادة ٢١٣ من قانون المرافعات التي استوجبت إعلان الحكم لشخص المحكوم عليه أو في موطنه الأصلي لمن يقرر أنه وكيله أو أنه يعمل في خدمته أو أنه من الساكنين معه من الأزواج والأقارب والأصهار ، مما مؤداه وجوب توفر علم المحكوم عليه بإعلان الحكم علماً يقينياً أو ظنياً دون الاكتفاء في هذا الصدد بالعلم الحكمي استثناء من الأصل في إعلان أوراق المحضرين القضائية المنصوص عليه في المواد ١٠ ، ١١ ، ١٣ من قانون المرافعات ، وذلك لأن الأثر الذي رتبته المادة الحادية عشرة من قانون المرافعات على تسليم صورة الإعلان إلى جهة الإدارة إذا لم يجد المحضر من يصح تسليم الورقة إليه في موطن المعلن إليه ... تقتصر في هذه الحالة على مجرد العلم الحكمي ، وهو وإن كان يكفي لصحة إعلان سائر الأوراق القضائية ، إلا أنه لا يكفي لإعلان الحكم المشار إليه ، إذ لا تتوفر به الغاية التي استهدفها المشرع من الاستثناء المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة ٢١٣ من قانون المرافعات ، ومن ثم لا ينتج العلم الحكمي أثره في بدء ميعاد الطعن في الحكم ، فإن إعلان الحكم في هذه الحالة لجهة الإدارة لا ينتج بذاته أثراً في بدء ميعاد الطعن فيه ما لم يثبت المحكوم له أو صاحب المصلحة في التمسك بتحقيق إعلان المحكوم عليه بالحكم أن الأخير قد تسلم الإعلان من جهة الإدارة أو الكتاب المسجل الذي يخبره فيه المحضر أن صورة الإعلان بالحكم سُلمت إلى تلك الجهة فعندئذ تتحقق الغاية من الإجراء بعلمه بالحكم الصادر ضده ويُنتج الإعلان أثره وتنتفح به مواعيد الطعن . لما كان

ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن مورث المطعون ضدهم قد تخلف عن الحضور بالجلسات أمام محكمة أول درجة ولم يقدم مذكرة بدفاعه ، وأنه أعلن بالحكم الابتدائي مع جهة الإدارة بتاريخ ١٩٩١/٧/٢٧ لغلق مسكنه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعتد بهذا الإعلان لخلو الأوراق من أى دليل على استلام مورث المطعون ضدهم أو من يمثله لورقة الإعلان من جهة الإدارة التى أعلنه عليها المحضر بسبب غلق مسكنه أو من استلام الكتاب المسجل الذى يخبره فيه المحضر بتسليم تلك الورقة للجهة المشار إليها حتى يمكن القول بتحقيق الغاية من الإجراء بعلم مورث المطعون ضدهم بالحكم ، كما أن الطاعنة - المحكوم لها - لم تقم بإثبات هذا العلم ، ورتب على ذلك قضاءه بقبول الاستئناف شكلاً للتقرير به فى الميعاد يكون قد التزم التطبيق الصحيح للقانون ، ويضحى النعى عليه بهذا السبب على غير أساس ، ومن ثم غير مقبول .

وحيث إن الطاعنة تنعى بالوجه الثانى من السبب الثانى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك تقول إن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض طلب الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة على سند من أن دعوى الطرد رقم ... لسنة ١٩٩٠ مستعجل القاهرة والتى لم يتوق فيها مورث المطعون ضدهم حكم الطرد بالسداد لا تصلح سابقة للقول بتكرار تخلف مورث المطعون ضدهم عن سداد الأجرة ومبرراً للإخلاء ، ذلك أن إنذار التكليف بالوفاء فيها المعلن إليه بتاريخ ١٩٩١/٦/٥ لامتناعه عن الوفاء بالأجرة عن المدة من ١/١/١٩٩٠ حتى ٣١/٥/١٩٩٠ هو ذاته محل موضوع دعوى الإخلاء المطروحة عن الفترة من ١/٦/١٩٩٠ حتى ٣١/١٢/١٩٩٠ بما يكون معه الامتناع عن سداد الأجرة يمثل فى جملته حالة تأخير أو امتناع واحدة لا تتحقق بها حالة التكرار ، فى حين أن مورث المطعون ضدهم قد تأخر عن سداد الأجرة عن المدة من ١/٩/١٩٩٠ حتى ٣١/١٢/١٩٩٠ موضوع دعوى الإخلاء الرهانة ومحلها إنذار التكليف المعلن إليه بتاريخ ١٢/١٢/١٩٩٠ وهى فترة لاحقة ومغايرة لتلك التى كانت محلاً لدعوى الطرد السابقة

وتالية لصدور الحكم فيها ، ولم يقدّم بسداد الأجرة حتى إقامة دعوى الإخلاء بما يتوفر معه حالة تكرار تأخره في الوفاء بالأجرة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وانتهى إلى رفض الإخلاء فإنه يكون معيباً ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية ... (ب) إذا لم يقدّم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بدون مظروف أو بإعلان على يد محضر ، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ، ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم ... فإذا ما تكرر امتناع المستأجر أو تأخر في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال " يدل على أنه يشترط لتوفر حالة التكرار هذه أن يكون التأخير أو الامتناع قد رُفعت بشأنه دعوى إخلاء موضوعية أو دعوى طرد مستعجلة يتحقق في أيهما للمحكمة تأخير المستأجر أو امتناعه عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها أو شروط استحقاقها ، ولكنه توقي صدور الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل لسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والأتعاب ، إذ إن كلمة التكرار لغة تعني أن تكون الدعوى أو الدعاوى السابقة متماثلة في الدعوى المنظورة ، أي من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة ، ويستوى أن تكون قد رُفعت أمام القضاء العادي أو القضاء المستعجل ، ويكفي لتوفر التكرار أن تتحقق المحكمة وهي تنظر دعوى الإخلاء للتكرار من أن المستأجر سبق أن تأخر أو امتنع عن سداد أجرة

مستحقة عليه بالفعل غير متنازع في مقدارها ، وأنه قام بسدادها مع المصاريف والأتعاب لى يتوقى الحكم بالإخلاء ، وكان المقصود بالتكرار فى الامتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للإخلاء - فيما يعنيه عجز المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ٣١/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ٢٣/١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى موابقتها ، ولا يكفى لتحقيق ذلك التكرار إقامة المؤجر دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد ضد المستأجر لتأخره أو امتناعه عن سداد الأجرة فى موابقتها ، ويستمر تأخر هذا الأخير أو امتناعه إبان نظر تلك الدعوى عن الوفاء بالأجرة التى استحققت فى ذمته وحتى إقفال باب المرافعة فيها ، إذ يمثل فى جملة حالة تأخير أو امتناع واحدة ، باعتبار أن المستأجر إذا قعد عن الوفاء فى جزء من هذه الأجرة ولو عن فترة لاحقة لتلك الواردة فى التكليف بالوفاء فقد يتعرض لصدور حكم ضده بالإخلاء أو الطرد ، وأن توقيه صدور مثل هذا الحكم ضده لازمه أداء كامل الأجرة المستحقة حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى إلى جانب المصاريف والنفقات الفعلية ، وبالتالي فإنه حتى يتحقق التكرار يتعين أن تكون واقعة التأخير أو الامتناع التالية عن سداد الأجرة لاحقة على صدور حكم نهائى فى الدعوى الأولى ، وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الإخلاء أو الطرد فى تلك الدعوى مرده قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها ، إذ بذلك تثبت سابقة تأخره أو امتناعه عن سدادها ، أما إذ قُضى فى الدعوى الأولى بعدم القبول أو الرفض لسبب آخر فإنها لا تعد كذلك ، وإذ كان الإخلاء للتكرار بمثابة جزاء مرد المستأجر على التأخير أو الامتناع عن الوفاء بالأجرة فى موابقتها المرة تلو الأخرى ، فإن حصول المؤجر على حكم نهائى موضوعى بالفسخ والإخلاء لا يجيز له اللجوء لرفع دعوى تالية للتكرار ، لأن العقد المفسوخ لا يتصور إعادة فسحه مرة أخرى ، وذلك على خلاف ما إذا حصل المؤجر على حكم نهائى مستعجل بالطرد ، ففى هذه الحالة يمكنه المستأجر أن يتوقى الطرد بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والنفقات أمام المحضر عند تنفيذه حكم الطرد المستعجل ، أما إذا لم يرغب المؤجر فى تنفيذ حكم الطرد

رغم عدم توقى المستأجر له وتأخره فى سداد الأجرة مرة أخرى فإن ذلك لا يحول دون حق المؤجر فى أن يلجأ لدعوى الإخلاء للتكرار ليتحقق له فسخ العقد ، فيصلح مثل هذا الحكم المستعجل بالطرد كسابقة يعول عليها فى إثبات تكرار الامتناع أو التأخير فى الوفاء بالأجرة الموجب للفسخ والإخلاء فى الدعوى اللاحقة التى لا يلزم فيها التكاليف بالوفاء ولا يتفادى فيها المستأجر الحكم بإخلائه ولو قام بسداد الأجرة المستحقة أثناء نظرها إلا إذا قدم مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الامتناع ، ولما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنة طلبت فى الدعوى الماثلة إخلاء مورث المطعون ضدهم من الشقة المؤجرة له - عين النزاع - لتكرار تأخره فى سداد الأجرة المستحقة عن المدة من ١٩٩٠/٩/١ حتى ١٩٩٠/١٢/٣١ وجعلتها ٥٥,٣٢ جنيهاً محل التكاليف المعلن إليه بتاريخ ١٩٩٠/١٢/١٢ وذلك لسبق صدور حكم مستعجل بطرده من عين النزاع بتاريخ ١٩٩٠/١٠/٤ فى الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ مستعجل القاهرة التى تأخر فيها عن سداد الأجرة عن المدة من ١٩٩٠/١/١ حتى ١٩٩٠/٥/٣١ وجعلتها ٦٩,٤١٥ جنيهاً رغم تكليفه بها فى ١٩٩٠/٦/٥ فبادر بعرض أجرة الشهور ٦ ، ٧ ، ٨ لسنة ١٩٩٠ دون أجرة الفترة المستحقة والمطالب بها فى التكاليف ، فصدر الحكم بطرده ولم يتوق الطرد بالسداد ، وكانت فترة التأخير فى سداد الأجرة فى الدعوى الماثلة مغايرة ولاحقة لتلك التى كانت محلاً لدعوى الطرد المستعجلة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإخلاء للتكرار ولم يتخذ من صدور الحكم المستعجل بطرد مورث المطعون ضدهم سنداً فى ثبوت تكرار تأخره وامتناعه عن الوفاء بالأجرة المستحقة فى المدة التالية على صدوره نهائياً ويبرر الحكم بإخلائه فى الدعوى المطروحة على القول منه بأن فترة تأخره فى سداد الأجرة فى كلا الدعويين تعتبر فى جعلتها بمثابة فترة تأخير وامتناع واحدة ، وأن المستأجر مورث المطعون ضدهم لم يتوق الطرد بسداد الأجرة ، فلا يصلح ذلك الحكم المستعجل بالطرد سنداً للتكرار ، فى حين أن الحكم المستعجل بطرد مورث المطعون ضدهم لتأخره فى سداد الأجرة صدر عن مدة سابقة على الدعوى الماثلة وإن كان لم يتوق فيها طرده بالسداد ، إلا أنه لا يحول دون إقامة الطاعنة

المؤجرة لدعوى الإخلاء الماثلة ابتغاء حصولها على حكم ضده بالإخلاء وفسخ العقد لتكرار تأخره فى سداد الأجرة المستحقة عن المدة التالية والمغايرة للمدة السابقة التى صدر بشأنها حكم الطرد المستعجل ، فإن صدور هذا الحكم المستعجل بطرده يصلح سنداً لإثبات تكرار تأخر المستأجر مورث المطعون ضدهم فى سداد الأجرة ودون منازعة فى مقدارها ، وبالتالي صلاحية هذه الدعوى المستعجلة لأن تكون سابقة فى دعوى الإخلاء للتكرار الماثلة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى على سند من أن الدعوى المستعجلة السابقة لا يتحقق بها التكرار ، فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا الوجه من السبب الثانى دون حاجة لبحث الوجه الآخر من هذا السبب .

ولما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، وكان الحكم المستأنف قد انتهى إلى نتيجة صحيحة ، فإنه يتعين تأييده .

جلسة ٢٧ من أبريل سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / ربيع محمد عمر ، محمد شفيع الجرف ،
محمد منشاوى بيومى وضياء الدين عبد المجيد نواب رئيس المحكمة .

(١٠)

الطعن رقم ١٤٥٥٨ لسنة ٨٤ القضائية

(١ - ٤) نقض " شروط قبول الطعن : الصفة والمصلحة فى الطعن بالنقض " .

(١) قبول الطعن بالنقض . شرطاه . أن يحكم بشيء على الطاعن وأن تتوفر له مصلحة فيه .

(٢) المصلحة فى الطعن . توفرها إذا كان من شأن الحكم المطعون فيه حرمان الطاعن من حق يدعيه .

(٣) وجوب رفع الطعن من المحكوم عليه بذات الصفة التى كان متصفاً بها فى الخصومة . إغفال الطاعن بيان صفته فى صدر الصحيفة . كفاية ورودها فى أى موضع منها .
(٤) ترديد الطاعنين - فى عدة مواضع من صحيفة الطعن - صفتها كوارثين للمستأجر الأصلى وهى الصفة التى أقيمت بها الدعوى وصدر بها الحكم المطعون فيه . أثره . اشتمال صحيفة الطعن على بيان كافٍ لصفتهما . الدفع بعدم قبول الطعن لرفعه من غير ذى صفة . غير مقبول .

(٥ - ١٢) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : انتهاء عقد الإيجار " " تشريعات إيجار الأماكن : الامتداد القانونى لعقد الإيجار : الامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى " " الامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لغير أغراض السكنى ولغير الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية " .

(٥) النص فى التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن على منع المؤجر من طلب إخلاء المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب المبينة بها . أثره . امتداد عقود إيجار الأماكن بقوة القانون .

(٦) ثبوت استغلال العين المؤجرة مدرسة خاصة . أثره . تحقق الامتداد القانوني لعقد الإيجار بمجرد انتهاء مدته الأصلية . بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . امتداد للعقد بقوة القانون وليس تجديداً ضمناً . عدم جواز إنهاء العقد ولو كانت الإجارة متعلقة باعتبارات شخصية .

(٧) خلو قوانين إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة . أثره . وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدني . لا يغير من ذلك امتداد العقد بقوة القانون الاستثنائي .

(٨) تنظيم أثر وفاة مستأجر الأماكن المؤجرة لغير السكنى الممتدة عقودها بقوة القانون من حيث المستفيدين ومدى الامتداد . خلو قوانين إيجار الأماكن السابقة على ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ منها .

(٩) الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . تحديد المستفيدين من الامتداد القانوني لها بعد وفاة مستأجرها بوضع ضوابط موضوعية وحدود زمنية لعقود إيجارها . م ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بق ٦ لسنة ١٩٩٧ . الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى والتي لا تدخل في عداد تلك الأنشطة . عدم امتداد الحكم إليها . انتهاء عقود إيجار الأماكن الخاضعة لق ٦ لسنة ١٩٩٧ . مؤداه . خضوع العلاقات الإيجارية لهذه الأماكن لإرادة المتعاقدين .

(١٠) خلو قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية من وضع حكم لحالة المستفيدين من الامتداد القانوني لعقود الإيجار عند وفاة مستأجر الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والتي لا تدخل في عداد الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية والمدى الزمني لهذا الامتداد . أثره . وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدني . علة ذلك .

(١١) عقد الإيجار . عدم انتهائه بموت المستأجر . انتقال حق الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة العقد إلى ورثة المستأجر . م ٦٠١ مدني .

(١٢) وفاة مستأجر العين المؤجرة مدرسة خاصة ولو بعد انتهاء مدة العقد الأصلية وامتداده بقوة القانون . أثره . امتداد العقد لورثته . قضاء الحكم بإنهاء العقد لوفاة المستأجر . خطأ . علة ذلك .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه يكفى لقبول الطعن - أياً كانت المحكمة المرفوع إليها - أن يكون الطاعن محكوماً عليه بشيء ، وأن تتوفر له مصلحة فى الطعن .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مصلحة الطاعن تتوفر إذا كان من شأن الحكم المطعون فيه أن يحرمه من حق يدعيه .

٣- أنه ولئن كان يلزم لصحة الطعن رفعه من المحكوم عليه بذات الصفة التى كان متصفاً بها فى ذات الخصومة التى صدر فيها الحكم المطعون فيه ، إلا أنه لما كان القانون لم يشترط فى بيان هذه الصفة موضعاً معيناً من صحيفة الطعن ، فإنه يكفى لصحته أن يرد بصحيفته فى أى موضع منها ما يفيد إقامة الطاعن له بذات الصفة ما دام أن المطعون ضده لا ينازع فى أن الطاعن هو ذاته من كان مختصماً فى الدعوى وصدر عليه فيها الحكم المطعون فيه .

٤- إذ كان البين من صحيفة الطعن أن الطاعنين - الصادر ضدتهما الحكم المطعون فيه - وإن لم يُشيرا فى صدرها إلى صفتها كوارثين للمستأجر الأصلى لعين النزاع وهى الصفة التى أقيمت بها الدعوى وصدر الحكم المطعون فيه على أساسها ، إلا أنهما رددا هذه الصفة فى مواضع متعددة من الصحيفة ، سواء فى بيان وقائع النزاع أو أسباب الطعن ، مما يدل على أنهما التزما فى طعنهما الصفة التى صدر بها الحكم المطعون فيه ، ومن ثم فإن صحيفة الطعن تكون قد اشتملت على بيان كافٍ لصفة الطاعنين ويضحي الدفع برمته غير مقبول .

٥- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ابتداءً بالأوامر العسكرية التى صدرت اعتباراً من عام ١٩٤١ حتى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على منع المؤجر من طلب إخلاء المكان المؤجر للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد

الأسباب المبينة بها ، فقد ترتب على ذلك امتداد عقود إيجار الأماكن بقوة القانون واستمرار العلاقة التأجيرية بين طرفيها بعد انقضاء مدة العقد إلى أن يتقرر إنهائه وفقاً للقانون في الحالات التي يجوز فيها ذلك أو بتشريع جديد يلغى هذا الامتداد .

٦- إذ كان الواقع في الدعوى - أخذاً مما حصله الحكم المطعون فيه - أن العلاقة الإيجارية مثار النزاع قد نشأت في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وأن الغرض منها هو استغلال المكان مدرسة خاصة ، فإن الامتداد القانوني لعقد الإيجار يتحقق بمجرد انتهاء مدته الأصلية ، ولو كان العقد ينص على أن يمتد لمدد أخرى إذا لم يُخَطَّر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد ، ولا يعتبر بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية تجديداً ضمنياً للعقد وإنما يعتبر العقد بعد انتهاء تلك المدة ممتداً بقوة القانون ، وبالتالي فلا محل للقول في هذا الصدد بجواز إنهاء عقد الإيجار من قبل المؤجر إذا كانت الإجارة معقودة لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر .

٧- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا خلت قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتداً بقوة تلك القوانين الخاصة .

٨- إن قوانين إيجار الأماكن السابقة على صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - حسبما يبين من استقراء نصوصها - قد خلت من تنظيم أثر وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير السكنى التي امتدت عقودها امتداداً قانونياً ، وذلك من حيث تحديد المستفيدين من هذا الامتداد ومداه .

٩- قد أصدر المشرع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فحدد بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، وإذ صدر القانون رقم

٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المشار إليها فقد حدد بنص المادة الأولى منه المستفيدين من الامتداد القانوني بعد وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لمزاولة الأنشطة الأربعة سالفه الذكر وأورد حدوداً زمنية لهذا الامتداد دون أن يمتد حُكمه إلى الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى والتي لا تدخل فى عداد تلك الأنشطة ، ولما كان هذا القانون الأخير - وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب - قد جاء ليواجه ما ترتب على حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد اقتصر على وضع ضوابط موضوعية وحدود زمنية لعقود إيجار الأماكن المؤجرة لمزاولة الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية ، يترتب على انتهائها عودة العلاقات الإيجارية إلى ما كانت عليه قبل صدور قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية من حيث خضوعها لما يترضى عليه أطرافها .

١٠- إن نص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من الوضوح بحيث يُفهم منه بجلاء أنه لا يتسع لغير الأنشطة الأربعة سالفه البيان ، فإنه يكون قد خلا من وضع حكم لحالة المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والتي لا تدخل فى عداد الأنشطة المذكورة والمدى الزمنى لهذا الامتداد ، وإلى أن يتدخل المشرع لتنظيم أثر وفاة مستأجرى هذه الأماكن الأخيرة والتي امتدت عقودها امتداداً قانونياً فإنه يجب الرجوع إلى أحكام القانون المدنى فى هذا الخصوص باعتبارها القواعد الأساسية التى يجب الرجوع إليها فيما فات القانون الخاص من أحكام .

١١- أنه لما كانت المادة ٦٠١ من القانون المدنى تقضى بأن موت المستأجر ليس من شأنه أن يُنهى عقد الإيجار ، إذ ينتقل حق الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة العقد إلى ورثة المستأجر حيث يستمر العقد بالنسبة لهم .

١٢- إذ كان الغرض من الإجارة مثار النزاع هو استغلال المكان مدرسة خاصة ، وكان هذا النشاط بحسب طبيعته لا يدخل فى عداد الأنشطة التجارية أو

الصناعية أو المهنية أو الحرفية ، فإن وفاة مستأجر العين ولو بعد انتهاء مدة العقد الأصلية وامتداده بقوة القانون لا ينهيه كقاعدة عامة ، بل ينتقل الحق في الامتداد لورثته من بعده ، ومنهم الطاعنان ، ويكون قضاء الحكم المطعون فيه ، وقد أُقيم على سندٍ من أنَّ وفاة المستأجر الأصلية لعين النزاع تُنتهي عقد الإيجار بمجرد وقوعها ولا تجعل لورثته حقاً في الانتفاع بالعين المؤجرة ، منطوياً على خطأ في تطبيق القانون .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصّل في أن الشركة المطعون ضدها الأولى أقامت على الطاعنين ومورثة المطعون ضدهما الأخيرين الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٩ أمام محكمة بورسعيد الابتدائية بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٨/٧/١٩٥٠ - وملحقه المؤرخ ١٦/٥/١٩٥١ - والإخلاء والتسليم ، وقالت بياناً لدعواها إنه بموجب هذين العقدين يستأجر مورث الطاعنين ومورثة المطعون ضدهما الأخيرين العين محل النزاع لاستعمالها مدرسة خاصة لمدة خمسين شهراً تنتهي في ٣١/٧/١٩٥٥ ، قابلة للتجديد ما لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بعدم رغبته في ذلك قبل نهاية مدة العقد بستة أشهر ، وإذ أُنذرت الورثة المذكورين في ١/٣/٢٠٠٩ بعدم رغبتها في التجديد ونبهت عليهم بالإخلاء ولم يستجيبوا لطلبها فقد أقامت الدعوى . حكمت المحكمة برفضها . استأنفت الشركة المطعون ضدها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٥١ ق الإسماعيلية - مأمورية بورسعيد - وبتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٤ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم ، طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض . دفعت الشركة المطعون ضدها الأولى بعدم قبول

الطعن ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الدفع ، وفى الموضوع برفض الطعن ، وإذ عُرضَ الطعن على هذه المحكمة أمرت بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه مؤقتاً وبجلسة المرافعة التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من الشركة المطعون ضدها الأولى بعدم قبول الطعن ، أن الطاعنين لم يُقدما رفق طعنهما صورة رسمية أو معلنة من الحكم المطعون فيه ، كما أنهما رفعا طعنهما بصفتيهما الشخصية رغم اختصاصهما أمام محكمة الموضوع بصفتيهما من ورثة المستأجر الأصلى لعين النزاع .

وحيث إن هذا الدفع فيما يتعلق بشقه الأول غير صحيح ، إذ الثابت أن الطاعنين قد قدما عند إيداع صحيفة الطعن صورة رسمية من الحكم المطعون فيه وفق ما تقضى به المادة ٢٥٥ من القانون المرافعات المدنية والتجارية المعدلة بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ ، كما أنه فى شقه الثانى غير سديد ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه يكفى لقبول الطعن - أياً كانت المحكمة المرفوع إليها - أن يكون الطاعن محكوماً عليه بشيء ، وأن تتوفر له مصلحة فى الطعن ، وتتوفر مصلحة الطاعن إذا كان من شأن الحكم المطعون فيه أن يحرمه من حقٍ يدعيه ، وأنه ولئن كان يلزم لصحة الطعن رفعه من المحكوم عليه بذات الصفة التى كان متصفاً بها فى ذات الخصومة التى صدر فيها الحكم المطعون فيه ، إلا أنه لما كان القانون لم يشترط فى بيان هذه الصفة موضعاً معيناً من صحيفة الطعن ، فإنه يكفى لصحته أن يرد بصحيفته فى أى موضع منها ما يفيد إقامة الطاعن له بذات الصفة ما دام أن المطعون ضده لا ينازع فى أن الطاعن هو ذاته من كان مختصماً فى الدعوى وصدر عليه فيها الحكم المطعون فيه . لما كان ذلك ، وكان البين من صحيفة الطعن أن الطاعنين - الصادر ضدهما الحكم المطعون فيه - وإن لم يُشيراً فى صدرها إلى صفتيهما كوارثين للمستأجر الأصلى لعين النزاع وهى الصفة التى أقيمت بها الدعوى وصدر الحكم المطعون فيه على أساسها ، إلا أنهما رددا هذه الصفة فى مواضع متعددة من الصحيفة ، سواء فى بيان وقائع النزاع أو أسباب

الطعن ، مما يدل على أنهما التزما في طعنهما الصفة التي صدر بها الحكم المطعون فيه ، ومن ثم فإن صحيفة الطعن تكون قد اشتملت على بيان كافٍ لصفة الطاعنين ويضحي الدفع برمته غير مقبول .

وحيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقولان إن الحكم إذ قضى بإنهاء عقد إيجار عين النزاع لوفاة المستأجر فقد استند إلى أنها تُستغل في نشاط لا يَدْخُل ضمن الأنشطة التي عدتها المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المستبدلة بنص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، في حين أن مورثهما استأجر العين في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كمكانٍ خالٍ لاستعماله مدرسة خاصة ، فيخضع العقد بالتالي لتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية فلا ينتهي بوفاة المستأجر ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ابتداءً بالأوامر العسكرية التي صدرت اعتباراً من عام ١٩٤١ حتى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على منع المؤجر من طلب إخلاء المكان المؤجر للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب المبينة بها ، فقد ترتب على ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - امتداد عقود إيجار الأماكن بقوة القانون واستمرار العلاقة التأجيرية بين طرفيها بعد انقضاء مدة العقد إلى أن يتقرر إنهاؤه وفقاً للقانون في الحالات التي يجوز فيها ذلك أو بتشريع جديد يلغى هذا الامتداد . لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى - أخذاً مما حصله الحكم المطعون فيه - أن العلاقة الإيجارية مثار النزاع قد نشأت في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وأن الغرض منها هو استغلال المكان

مدرسة خاصة ، فإن الامتداد القانوني لعقد الإيجار يتحقق بمجرد انتهاء مدته الأصلية ، ولو كان العقد ينص على أن يمتد لمدد أخرى إذا لم يُخَطَر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد ، ولا يعتبر بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية تجديداً ضمنياً للعقد وإنما يعتبر العقد بعد انتهاء تلك المدة ممتداً بقوة القانون ، وبالتالي فلا محل للقول في هذا الصدد بجواز إنهاء عقد الإيجار من قبل المؤجر إذا كانت الإجارة معقودة لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر ، وإذا كان ذلك ، وكان المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا خلت قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتداً بقوة تلك القوانين الخاصة ، وكانت قوانين إيجار الأماكن السابقة على صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - حسبما يبين من استقراء نصوصها - قد خلت من تنظيم أثر وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير السكنى التى امتدت عقودها امتداداً قانونياً ، وذلك من حيث تحديد المستفيدين من هذا الامتداد ومداه ، وقد أصدر المشرع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فحدد بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، وإذا صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المشار إليها فقد حدد بنص المادة الأولى منه المستفيدين من الامتداد القانوني بعد وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لمزاولة الأنشطة الأربعة سالف الذكر وأورد حدوداً زمنية لهذا الامتداد دون أن يمتد حُكْمُه إلى الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى والتي لا تدخل في عداد تلك الأنشطة ، ولما كان هذا القانون الأخير - وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب - قد جاء ليواجه ما ترتب على حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد اقتصر على وضع ضوابط موضوعية وحدود زمنية لعقود إيجار الأماكن المؤجرة لمزاولة الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية ،

يترتب على انتهائها عودة العلاقات الإيجارية إلى ما كانت عليه قبل صدور قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية من حيث خضوعها لما يترضى عليه أطرافها ، ولما كان نص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من الوضوح بحيث يُفهم منه بجلاء أنه لا يتسع لغير الأنشطة الأربعة سالفه البيان ، فإنه يكون قد خلا من وضع حكم لحالة المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والتي لا تدخل فى عداد الأنشطة المذكورة والمدى الزمنى لهذا الامتداد ، وإلى أن يتدخل المشرع لتنظيم أثر وفاة مستأجرى هذه الأماكن الأخيرة والتي امتدت عقودها امتداداً قانونياً فإنه يجب الرجوع إلى أحكام القانون المدنى فى هذا الخصوص باعتبارها القواعد الأساسية التى يجب الرجوع إليها فيما فات القانون الخاص من أحكام ، ولما كانت المادة ٦٠١ من القانون المدنى تقضى بأن موت المستأجر ليس من شأنه أن يُنهى عقد الإيجار ، إذ ينتقل حق الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة العقد إلى ورثة المستأجر حيث يستمر العقد بالنسبة لهم ، وكان الغرض من الإجارة مثار النزاع هو استغلال المكان مدرسة خاصة ، وكان هذا النشاط بحسب طبيعته لا يدخل فى عداد الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية ، فإن وفاة مستأجر العين ولو بعد انتهاء مدة العقد الأصلية وامتداده بقوة القانون لا ينهيه كقاعدة عامة ، بل ينتقل الحق فى الامتداد لورثته من بعده ، ومنهم الطاعنان ، ويكون قضاء الحكم المطعون فيه ، وقد أُقيم على سندٍ من أن وفاة المستأجر الأصل لعين النزاع تُتْهى عقد الإيجار بمجرد وقوعها ولا تجعل لورثته حقاً فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، منطوياً على خطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدّم ، فإنه يتعين رفض الاستئناف وتأيد الحكم المستأنف .

جلسة ٨ من يونيه سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / ربيع محمد عمر ، محمد شفيع الجرف ،
محمد منشاوى بيومى وضياء الدين عبد المجيد نواب رئيس المحكمة .

(١١)

الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٧٦ القضائية

(١ - ٣) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : نفاذ عقد الإيجار : نفاذ عقد الإيجار الزائدة مدته عن تسع سنوات " .

(١) نفاذ عقد الإيجار الزائدة مدته عن تسع سنوات فى حق الغير . شرطه . تسجيله .
مشتري العقار بعقد مسجل قبل تسجيل عقد الإيجار . يعد من الغير . شرط نفاذ العقد . حسن
النية . لازمه . عدم العلم بتأجير العين المشتراة مدة تجاوز تسع سنوات . علة ذلك . م ١١ ق
١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل .

(٢) القول بعدم كفاية سوء النية لإفساد تسجيل سند الغير فى مجال أعمال م ١١ ق
١١٤ لسنة ١٩٤٦ . لا محل له . علة ذلك . سلطة محكمة الموضوع فى بحث مسألة حسن نية
الغير أو سوءها . شرطه . قيام قضائها على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها .

(٣) تأييد الحكم المطعون فيه لقضاء الحكم الابتدائى بنفاذ عقد الإيجار غير المُسَجَّل
بكامل مدته التى جاوزت تسع سنوات فى مواجهة الطاعن - مشتري العقار بعقد مُسَجَّل -
تأسيساً على علمه بعقد الإيجار ومدته دون إيراد الدليل على هذا العلم واستظهار وقت حصوله .
خطأ وقصور .

١ - النص فى المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة
١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ يدل على أن عقد الإيجار إذا كان

وارداً على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات فإنه يجب لنفاذه فى حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مُسَجَّلاً ، وأنه يُعَدُّ من الغير فى هذا الخصوص مشترى العقار الذى قام بتسجيل عقده قبل تسجيل عقد الإيجار طبقاً لإجراءات وقواعد التسجيل التى نظمها نصوص هذا القانون ، وكان مقتضى أعمال نص المادة ١١ سالفه البيان أن يكون هذا الغير حسن النية وقت تسجيل سنده ، بما لازمه ألا يكون عالماً وقت التسجيل بتأجير العين مشتره مدة تجاوز تسع سنوات ، بحيث إذا أثبت المستأجر هذا العلم بما أُتيح له من وسائل الإثبات المقررة قانوناً - باعتبار أن العلم واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن - تَوَافَرَ لدى الغير سوء النية المُفْسِدُ لأثر تسجيل سنده قَبْلَ المستأجر ، ويحق للأخير فى هذه الحالة الاحتجاج عليه بعقده غير المُسَجَّل فيما زاد على مدة تسع سنوات .

٢- لا محل للقول - فى مجال أعمال حكم المادة ١١ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ - بعدم كفاية سوء النية لإفساد تسجيل سند الغير ، ذلك أن هذا القول وإن صَحَّ إعماله عند المفاضلة بين عقدي بيع واردين على عقار واحد وصادرين من متصرف واحد بصدد نقل ملكيته ، إلا أنه فى مجال أعمال نص المادة ١١ سالف البيان لم يستهدف النص مثل هذه المفاضلة وإنما اشترط للاحتجاج على الغير بعقد الإيجار الذى جاوزت مدته تسع سنوات أن يكون مُسَجَّلاً ، وهو حكم يتسع لبحث مسألة حسن نية ذلك الغير أو سوءها ، وهى مسألة موضوعية لمحكمة الموضوع الحق فى تقديرها شريطة أن تُقيم قضاءها على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها .

٣- إذ كان الثابت من الحكم الابتدائى الذى أيدىه الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه أنه قضى بنفاذ عقد الإيجار غير المُسَجَّل سند المطعون ضده الأول والمؤرخ ٢٠٠٢/٨/٣ فى مواجهة الطاعن بكامل مدته التى جاوزت تسع سنوات ، استناداً إلى علم الأخير علماً يقينياً بهذا العقد ومدته ، دون أن يورد الدليل الذى استقى منه هذا العلم ويستظهر منه وقت حصوله ، حتى يمكن التحقق من أنه يصح

قانوناً بناء الحكم عليه ، ولا يُغنى عن ذلك ما حَصَّلَهُ الحكم من الإخطار الموجه من المؤجر إلى المطعون ضده الأول فى ٢٠٠٣/٧/٢ ببيع العقار للطاعن والتنبية عليه بسداد الأجرة إليه إذ لا يكفى بذاته للاستدلال على علم الأخير بعقد الإيجار ومدته وقت تسجيل عقد البيع سنده مما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضده الأول الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٣ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بعدم نفاذ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٢/٨/٣ فى حقه فيما زاد على مدة تسع سنوات ، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب هذا العقد يستأجر المطعون ضده الأول من المطعون ضده الثانى - أحد الملاك السابقين للعقار - الشقة محل النزاع ، وإذ قام بشراء العقار الكائن به العين بموجب عقد البيع المسجل برقم ... لسنة ٢٠٠٣ شهر عقارى شمال القاهرة ، وباعتباره من الغير وفقاً لحكم المادة ١١ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، فإن عقد الإيجار المذكور لا ينفذ فى حقه فيما يجاوز مدة التسع سنوات لعدم تسجيله ، ومن ثم فقد أقام الدعوى ، أدخل المطعون ضده الأول المطعون ضده الثانى خصماً فيها كما أقام على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٤ أمام ذات المحكمة بطلب الحكم بنفاذ عقد الإيجار سالف البيان فى حقه بكامل شروطه ومدته دون تعديل على سند من علم الطاعن عند شراء العقار بعقد الإيجار سنده ورضائه به . ضمت المحكمة الدعويين للارتباط وحكمت فى الدعوى الأولى برفضها ، وفى

الثانية بالطلبات . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٨ ق القاهرة ، وبتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٣ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وتأويله والقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقول إن الحكم الابتدائى الذى أحال إليه الحكم المطعون فيه قد قضى بنفاذ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٢/٨/٣ فى حقه بكامل مدته ، رغم عدم تسجيله وفقاً للمادة ١١ من قانون الشهر العقارى ورغم خلو الأوراق مما يفيد علمه بهذا العقد ومدته وقت تسجيل عقد البيع الصادر له من الملاك السابقين للعقار ، بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أنه لما كان النص فى المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ على أنه " يجب تسجيل الإيجارات والسندات التى ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات ... ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة فى حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات ... " يدل على أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات فإنه يجب لنفاذه فى حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مُسَجَّلاً ، وأنه يُعَدُّ من الغير فى هذا الخصوص مشتري العقار الذى قام بتسجيل عقده قبل تسجيل عقد الإيجار طبقاً لإجراءات وقواعد التسجيل التى نظمها نصوص هذا القانون ، وكان مقتضى أعمال نص المادة ١١ سالفه البيان أن يكون هذا الغير حسن النية وقت تسجيل سنده ، بما لازمه ألا يكون عالماً وقت التسجيل بتأجير العين مشتراه مدة تجاوز تسع سنوات ، بحيث إذا أثبت المستأجر هذا العلم بما أتيح له من وسائل

الإثبات المقررة قانوناً - باعتبار أن العلم واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن - توافر لدى الغير سوء النية المُفسد لأثر تسجيل سنده قبّل المستأجر ، ويحق للأخير فى هذه الحالة الاحتجاج عليه بعقده غير المُسجّل فيما زاد على مدة تسع سنوات ، ولا محل للقول - فى مجال إعمال حكم المادة ١١ المشار إليها - بعدم كفاية سوء النية لإفساد تسجيل سند الغير ، ذلك أن هذا القول وإن صحّ إعماله عند المفاضلة بين عقدى بيع واردين على عقار واحد وصادرين من متصرف واحد بصدد نقل ملكيته ، إلا أنه فى مجال إعمال نص المادة ١١ سالف البيان لم يستهدف النص مثل هذه المفاضلة وإنما اشترط للاحتجاج على الغير بعقد الإيجار الذى جاوزت مدته تسع سنوات أن يكون مُسجّلاً ، وهو حكم يتسع لبحث مسألة حسن نية ذلك الغير أو سوءها ، وهى مسألة موضوعية لمحكمة الموضوع الحق فى تقديرها شريطة أن تقيم قضاءها على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الحكم الابتدائى الذى أيدى الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه ، أنه قضى بنفاذ عقد الإيجار غير المُسجّل سند المطعون ضده الأول والمؤرخ ٢٠٠٢/٨/٣ فى مواجهة الطاعن بكامل مدته التى جاوزت تسع سنوات ، استناداً إلى علم الأخير علماً يقينياً بهذا العقد ومدته ، دون أن يورد الدليل الذى استقى منه هذا العلم ويستظهر منه وقت حصوله ، حتى يمكن التحقق من أنه يصح قانوناً بناء الحكم عليه ، ولا يُغنى عن ذلك ما حصّله الحكم من الإخطار الموجه من المؤجر إلى المطعون ضده الأول فى ٢٠٠٣/٧/٢ ببيع العقار للطاعن والتنبية عليه بسداد الأجرة إليه إذ لا يكفى بذاته للاستدلال على علم الأخير بعقد الإيجار ومدته وقت تسجيل عقد البيع سنده مما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه .

جلسة ٨ من يونيه سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضي / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / ربيع محمد عمر ، محمد شفيع الجرف ،
محمد منشاوى بيومى ومحمد محمود أبو نمشة نواب رئيس المحكمة .

(١٢)

الطعن رقم ٤٦٧٩ لسنة ٨٤ القضائية

(١ - ٣) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط
تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى " " الامتداد القانونى لعقد إيجار المنشأة الطبية " .
قانون " تطبيق القانون " .

(١) تطبيق قانونين كليهما خاص . مقتضاه . تقييد السابق منهما بما تضمنه اللاحق

من قيود .

(٢) صدور ق ٦ لسنة ١٩٩٧ لاحقاً للق ٥١ لسنة ١٩٨١ وكليهما خاص . أثره .
سريان أحكامه على كافة الأماكن الواردة به حتى ولو كان يحكم بعضها نصوص وردت فى
قوانين خاصة . مؤداه . تطبيق قيود امتداد عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى
أو مهنى أو حرفى الواردة بأولهما على ثانيهما بشأن امتداد عقد إيجار المنشأة الطبية . لازمه .
ممارسة ورثة الطبيب المستأجر ذات نشاط مورثهم بالعين ولو بواسطة نائب عنهم . علة ذلك .
تعلقه بالنظام العام .

(٣) تمسك الطاعنين - ورثة الطبيب المستأجر - باستعمالهم العين محل النزاع فى
ممارسة مهنة الطب خلال السنة التى أعقبت وفاة مورثهم . قضاء الحكم المطعون فيه بإنهاء
عقد إيجار تلك العين تأسيساً على أقوال شأهدى المطعون ضدهما بأن الطاعنين لم يمارسوا مهنة
الطب بالعين وتم إغلاقها بعد مضى عام من وفاة مورثهم دون تمحيص دفاع الطاعنين .
قصور وإخلال . علة ذلك .

١- إذا تعلق الأمر بتطبيق قانونين كلاهما خاص فإنه يتعين تقييد السابق منهما بما تضمنه اللاحق من قيود .

٢- لما كان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ هو قانون خاص وتسرى أحكامه على كافة الأماكن الواردة به حتى ولو كان يحكم بعضها نصوص وردت فى قوانين خاصة ، وكان هذا القانون لاحق فى صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم المنشآت الطبية - لا يغير من ذلك ما ورد به من سريان المادة الأولى منه بأثر رجعى - وقد ورد فى أحكامه قيوداً لامتداد عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بأن اشترط المشرع لاستمرار العقد لورثة المستأجر الأصلى بعد وفاته ممارستهم ذات نشاط مورثهم بالعين طبقاً للعقد ، وكانت نصوص هذا القانون متعلقة بالنظام العام ولا يجوز مخالفتها فإنه يتعين إعمالها على عقد إيجار المنشأة الطبية بأن يستلزم ممارسة ورثة الطبيب ذات نشاط مورثهم بالعين ولو بواسطة نائباً عنهم - طبيب مرخص له بمزاولة المهنة - ودليل ذلك ما جاء بالمادة الرابعة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من اشتراط تعيين مديراً للمنشأة الطبية خلال ستة أشهر من تاريخ وفاة المستأجر الأصلى وذلك للإبقاء على رخصة صاحب المنشأة لصالح ورثته ، كما أجازت المادة الخامسة من هذا القانون لورثة الطبيب التنازل عن المنشأة الطبية لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وذلك لضمان استمرار المنشأة وعدم توقفها ، ويؤكد ذلك أن العلة من استمرار عقد إيجار المنشأة الطبية لورثة الطبيب وشركائه فى استعمال العين هى الإبقاء على المنشأة وعدم تأثرها بوفاة صاحبها ولكى تستمر فى أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لا يجوز مخالفته .

٣- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على ما استخلصه من أقوال شاهدى المطعون ضدها بأن الطاعنين بصفتهم ورثة للمستأجر الأصلى لم يمارسوا مهنة الطب بالعين وتم إغلاقها بعد مضى سنة

من وفاة المستأجر الأصلي وحتى الآن ولم يبين من الحكم المطعون فيه ما إذا كان الطاعنون قد استعملوا العين في ممارسة مهنة الطب خلال السنة التي أعقبت وفاة مورثهم من عدمه وهو ما تمسكوا به أمام محكمة الموضوع لا سيما وأن غلق العين المؤجرة والتوقف عن استعمالها في ذات نشاط المورث لا ينم عن تخلي الورثة تخلياً نهائياً عن هذا النشاط بل قد يكون مجرد توقفاً مؤقتاً اقتضته ظروف الوفاة مما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدها أقامت على الطاعنين وأخرى الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٠ أمام محكمة الجيزة الابتدائية بطلب الحكم بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٧/٨/٧ وإخلاء العين المبينة بالصحيفة والتسليم ، وقالت بياناً لدعواها إنه بموجب هذا العقد استأجر مورث الطاعنين العين محل التداعى بقصد استعمالها عيادة طبية ومنذ وفاة مورثهم أغلقت العين ولم يستعملها أى من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي فقد أقامت الدعوى ، وجه الطاعنون دعوى فرعية قبل المطعون ضدها بطلب الحكم بامتناد عقد الإيجار سند الدعوى لهم . أحالت المحكمة الدعوى للتحقيق وبعد أن استمعت لأقوال شهود الطرفين حكمت فى الدعوى الفرعية بامتناد عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٧/٨/٧ للطاعنين ، وفى الدعوى الأصلية برفضها . استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٢٨ ق القاهرة ، وبتاريخ ٢٠١٤/١/٢١ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف

وفى الدعوى الأصلية بإخلاء العين محل التداعى والتسليم ، وفى الدعوى الفرعية برفضها . طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة أمرت بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه مؤقتاً لحين الفصل فى موضوع الطعن وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب وفى بيان ذلك يقولون إن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإخلاء عين النزاع والتسليم على ما استخلصه من أقوال شاهدهى المطعون ضدها من أن الطاعنين لم يستعملوا العين محل التداعى فى ذات نشاط مورثهم المستأجر الأصلى - مزاولة مهنة الطب - وتم إغلاقها بعد مضى سنه من وفاة مورثهم ، وأنه تم تشكيل لجنة للمرور عليها فوجدت مغلقة ، فى حين أن الثابت من الأوراق أنهم جميعاً أطباء ويمارسون مهنة الطب بعين التداعى وأن تاريخ مرور اللجنة على العين فى ٢٤/١٢/٢٠١٢ كان يوافق عيد الكريسماس لدى الطاعنين وأنهم يسددون الضرائب عن نشاطهم بالعين ومن ثم يمتد إليهم عقد الإيجار ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بالإخلاء والتسليم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن القاعدة أنه إذا تعلق الأمر بتطبيق قانونين كلاهما خاص فإنه يتعين تقييد السابق منهما بما تضمنه اللاحق من قيود ، ولما كان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ هو قانون خاص وتسرى أحكامه على كافة الأماكن الواردة به حتى ولو كان يحكم بعضها نصوص وردت فى قوانين خاصة ، وكان هذا القانون لاحق فى صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم المنشآت الطبية - لا يغير من ذلك ما ورد به من سريان المادة الأولى منه بأثر رجعى - وقد ورد فى أحكامه قيوداً لامتداد عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بأن اشترط المشرع لاستمرار العقد لورثة المستأجر

الأصلى بعد وفاته ممارستهم ذات نشاط مورثهم بالعين طبقاً للعقد ، وكانت نصوص هذا القانون متعلقة بالنظام العام ولا يجوز مخالفتها فإنه يتعين إعمالها على عقد إيجار المنشأة الطبية بأن يستلزم ممارسة ورثة الطبيب ذات نشاط مورثهم بالعين ولو بواسطة نائباً عنهم - طبيب مرخص له بمزاولة المهنة - ودليل ذلك ما جاء بالمادة الرابعة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من اشتراط تعيين مديراً للمنشأة الطبية خلال ستة أشهر من تاريخ وفاة المستأجر الأصلى وذلك للإبقاء على رخصة صاحب المنشأة لصالح ورثته ، كما أجازت المادة الخامسة من هذا القانون لورثة الطبيب التنازل عن المنشأة الطبية لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وذلك لضمان استمرار المنشأة وعدم توقفها ، ويؤكد ذلك أن العلة من استمرار عقد إيجار المنشأة الطبية لورثة الطبيب وشركائه فى استعمال العين هى الإبقاء على المنشأة وعدم تأثرها بوفاة صاحبها ولكى تستمر فى أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لا يجوز مخالفته . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على ما استخلصه من أقوال شهودى المطعون ضدها بأن الطاعنين بصفقتهم ورثة للمستأجر الأصلى لم يمارسوا مهنة الطب بالعين وتم إغلاقها بعد مضى سنة من وفاة المستأجر الأصلى وحتى الآن ولم يبين من الحكم المطعون فيه ما إذا كان الطاعنون قد استعملوا العين فى ممارسة مهنة الطب خلال السنة التى أعقبت وفاة مورثهم من عدمه وهو ما تمسكوا به أمام محكمة الموضوع لا سيما وأن غلق العين المؤجرة والتوقف عن استعمالها فى ذات نشاط المورث لا ينم عن تولى الورثة تخلياً نهائياً عن هذا النشاط بل قد يكون مجرد توقفاً مؤقتاً اقتضته ظروف الوفاة مما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه .

جلسة ٥ من نوفمبر سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج وصلاح الدين فتحى الخولى نواب رئيس المحكمة .

(١٣)

الطعن رقم ١٨٤١ لسنة ٧٣ القضائية

(١ - ٨) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : خصائص عقد الإيجار " " تشريعات إيجار الأماكن :
الأجرة فى ظل تشريعات إيجار الأماكن : أحوال الزيادة فى الأجرة : الزيادة فى أجرة الأماكن المؤجرة
لغير غرض السكنى : الأماكن المؤجرة لنشاط اجتماعى أو ثقافى أو دينى " . قانون " تفسير القانون :
التفسير القضائى " .

(١) عقد الإيجار . خصائصه . تدخل المشرع بتشريعات استثنائية لتحديد الأجرة وامتداد عقود
الإيجار . علة ذلك .

(٢) القضاء بعدم دستورية م ٢٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مؤداه . انسحاب الزيادة فى الأجرة
المنصوص عليها فى م ٧ من ذات القانون على المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى المستعملة فى
أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى . علة ذلك .

(٣) استعمال العين المؤجرة فى غير أغراض السكنى . أحقية المالك فى تقاضى زيادة فى
أجرتها . علة ذلك .

(٤) البحث فى حكمة التشريع ودواعيه . شرطه . غموض النص أو وجود لبس فيه .

(٥) ورود صياغة النص فى لفظ مجمل . وجوب ترجيح المعنى الذى تقتضيه طبيعة الحكم
الوارد فيه . علة ذلك .

(٦) فحوى النص . شموله إشارات ومفهومه واقتضاؤه .

(٧) الزيادة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى . وجوب تطبيقها على كافة الأماكن المؤجرة للأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والاجتماعية والثقافية والدينية سواء التى أنشئت ابتداءً لغرض السكنى واستعملت لغير ذلك كالاستراحات سواء أُجرت لأشخاص معنوية أو طبيعية .

(٨) ثبوت استئجار الشركة المطعون ضدها عين النزاع دون تحديد الغرض الذى أبرم العقد من أجله واستعمالها استراحة للوافدين من عمالها . خروجها من وصف المسكن الذى عناه المشرع بقوانين الإيجار الاستثنائية . أثره . خضوعها للزيادة المقررة بمقتضى هذه القوانين . علة ذلك . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه ببطلان التكاليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالزيادة القانونية فى الأجرة . خطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن عقد الإيجار هو فى الأصل عقد رضائى ، وأنه من عقود المعاوضة المؤقتة التى ترد على منفعة الشيء المؤجر ، وأن تدخل المشرع بالقوانين الاستثنائية فى تحديد الأجرة وامتداد عقود الإيجار امتداداً قانونياً كان بهدف درء خطر تشرّد الأشخاص وخطر ارتفاع الإيجارات عقب نشوب الحربين العالميتين ، وأن التطبيق العملى لهذه القوانين قد كشف عن قصور فى أحكامها المتعلقة بقواعد وإجراءات تحديد الأجرة التى تقتقر إلى الأسس والضوابط التى اتبعتها اللجان فى تقدير التكاليف الفعلية لإنشاء المباني وتحديد العائد الاستثمارى لملاكها ، على الرغم من أن تحديد أجرة الأماكن قُصد به علاج أزمة الإسكان وتيسير الانتفاع بها لغالبية المواطنين بأجور من المفترض أن تكون عادلة وميسورة لهم باعتبار أن منفعة الأماكن هى عند جمهور الفقهاء سلعة ، وأنه يجوز للحاكم أن يضع حداً أقصى لأثمان السلع فى وقت الأزمات ، إلا أن أجرة الأماكن القديمة قد خُفّضت لأسباب سياسية إلى الحد الذى جعلها بخسة إن لم تكن تافهة .

٢- وإذ نصت المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن " تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهن غير التجارية " ، فقد قضت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ ق دستورية المنشور بالجريدة

الرسمية بالعدد ٢٠ ص ١٦٢ فى ١٩٨٩/٤/٢٩ بعدم دستورية النص المذكور ، وورد بأسباب حكمها أن المشرع استند فى تقرير الزيادة بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى إلى تحقيق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض أجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها باعتبارها من عناصر الثروة القومية إنما ينسحب كذلك على المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها أحد عناصر الثروة القومية التى يجب الحفاظ عليها ، وأن استغلال هذه المباني الأخيرة بأنواع معينة من النشاط اجتماعية كانت أو دينية أو ثقافية لا يخرجها عن كونها مباني مؤجرة لغير أغراض السكنى طبقاً للغرض المقصود من تأجيرها بما كان ينبغى أن تتدرج فى إطار القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون ، فيسرى عليها حكم الزيادة .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الأحكام التى تضمنتها قوانين الإيجار الاستثنائية تأخذ فى حسابها الاستعمال الأعم للأماكن وهو السكنى ، ولا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام - وبالذات فيما يتعلق بتحديد الأجرة - على الأماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض ، فيصبح من العدالة زيادة أجرتها تعويضاً للملاك عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تُعجل باستهلاك المبنى وحاجته إلى الصيانة والترميم ، مما يقتضى إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بصيانة المبنى ، ومما يؤكد هذا المعنى الذى بينته المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المغايرة فى نسبة الزيادة المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى بزيادتها بالنسب المنصوص عليها تصاعدياً بالنظر إلى ذلك التاريخ .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن البحث فى حكمة التشريع ودواعيه تكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يستوجب فى سبيل التعرف على الحكم الصحيح إلى تقصى الغرض الذى رُمى إليه والقصد الذى أملاه .

٥- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذ كانت صياغة النص قد وردت فى لفظ مجمل فإن تفسير النص يستوجب ترجيح المعنى الذى تقتضيه طبيعة الحكم الوارد فيه ، والاستهداء بحكمة التشريع ، ذلك لأن الأحكام تدور مع علتها .

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن فحوى النص يشمل إشارته ومفهومه واقتضاه .

٧- إن الزيادة التى فرضها المشرع فى أجرة الأماكن القديمة المستعملة فى غير أغراض السكنى واجبة التطبيق على كافة الأماكن القديمة المؤجرة لكافة الأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والاجتماعية والثقافية والدينية سواء كانت هذه الأماكن قد أنشئت ابتداءً لغرض السكنى واستُعملت لغير ذلك الغرض بما فى ذلك الاستراحات أو أُجرت لأشخاص معنوية أو أشخاص طبيعية ، ولا يستثنى من تطبيق هذه الزيادة سوى الأماكن المستعملة سكناً للأشخاص الطبيعيين وأسرهم .

٨- إذ كان البين من الواقع المطروح بالأوراق أن الشركة المطعون ضدها قد استأجرت عين النزاع بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦١/٦/١ دون تحديد الغرض الذى أبرم العقد من أجله واستعملتها استراحة للوافدين من عمالها ، فلا يصدق عليها وصف المسكن الذى عناه المشرع بقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، وأياً كان الباعث على هذا النوع من الاستعمال ، بمقابل أو بدونه ، وبقصد راحة عمالها أم لصالح العمل فى الشركة ، فإن العلة من فرض هذه الزيادة لإعادة التوازن بين المؤجر والمستأجر ولمواجهة أعباء الترميم والصيانة تكون متحققة فى هذا النوع من الاستعمال ، وإذ خالف الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى القضاء ببطلان التكليف بالوفاء المتضمن المطالبة بالزيادة القانونية فى الأجرة ، ورتب على ذلك القضاء بعدم قبول الدعوى ، فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه ، وإذ حجب هذا عن الفصل فى طلب الإخلاء المؤسس على عدم الوفاء بالأجرة فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة .

المحكمة

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

حيث إن الوقائع - وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعنين ومورثهم أقاموا على الشركة المطعون ضدها الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠١ أمام محكمة طنطا الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء عين التداعى والتسليم ، وفى بيان ذلك قالوا إنه بموجب العقد المؤرخ فى ١٩٦١/٦/١ استأجرت الشركة المطعون ضدها من سلفهم عين النزاع بقصد استعمالها استراحة للعاملين لديها ، وإذ امتنعت الشركة عن سداد الزيادات القانونية المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ فقد أقاموا الدعوى ، وبتاريخ ٢٧/١١/٢٠٠٢ حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء . استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم لسنة ٥٢ ق استئناف طنطا ، وبتاريخ ٢١/٥/٢٠٠٣ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنون على هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إنه وعن الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن لعدم اختصاص باقى المحكوم عليهم وهم ... ، ... ، ... و ... فإنه لما كان الثابت من الصورة الرسمية لمادة الوراثة رقم ... لسنة ٢٠٠٧ وراثات بندر ثانى طنطا والخاص بتحقيق وفاة ووراثة الطاعن / ... المتوفى بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٣٠ وكذا زوجته ... المتوفية فى ٢٠٠٧/٤/١٢ وانحصار ميراثهما الشرعى فى أولادهما ... ، ... ، ... والذين مثلوا جميعاً أمام المحكمة بموجب التوكيل رقم ... / ب لسنة ٢٠١٦ توثيق قسم الضواحي بطنطا طالبين تدخلهم فى الطعن ، فيضحي الدفع المبدى من النيابة على غير أساس .

وحيث إن الطعن قد استوفى - بذلك - كافة أوضاعه الشكلية .

وحيث إن حاصل ما ينعى به الطاعنون على الحكم المطعون فيه بسببى الطعن الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقولون إن المستأجرة شركة تجارية تابعة للقطاع العام ، وأنها استأجرت عين النزاع بموجب عقد الإيجار المورخ ١٩٦١/٦/١ نظير أجرة مقدارها اثنا عشر جنيهاً شهرياً واستعملتها استراحة للمهندسين العاملين لديها ، وأنها سددت لهم الزيادة فى الأجرة المقررة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، إلا أنها امتنعت عن سداد الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على الرغم من أنها شخص اعتبارى وتمارس نشاطاً تجارياً ، وأن عين النزاع تستعمل لخدمة ذات النشاط وتخضع أجزتها للزيادة القانونية المقررة للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى ، وإذ انتهى الحكم الابتدائى والمؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه إلى بطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بتلك الزيادة القانونية فى الأجرة بقاله إن عين النزاع مستعملة للسكن ، ورتب على ذلك القضاء بعدم قبول الدعوى ، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن عقد الإيجار هو فى الأصل عقد رضائى ، وأنه من عقود المعاوضة المؤقتة التى ترد على منفعة الشئ المؤجر ، وأن تدخل المشرع بالقوانين الاستثنائية فى تحديد الأجرة وامتداد عقود الإيجار امتداداً قانونياً كان بهدف درء خطر تشرد الأشخاص وخطر ارتفاع الإيجارات عقب نشوب الحربين العالميتين ، وأن التطبيق العملى لهذه القوانين قد كشف عن قصور فى أحكامها المتعلقة بقواعد وإجراءات تحديد الأجرة التى تقتقر إلى الأسس والضوابط التى اتبعتها اللجان فى تقدير التكاليف الفعلية لإنشاء المبانى وتحديد العائد الاستثمارى لملاكها على الرغم من أن تحديد أجرة الأماكن قُصد به علاج أزمة الإسكان وتيسير الانتفاع بها لغالبية المواطنين بأجور من المفترض أن تكون عادلة وميسورة لهم باعتبار أن منفعة الأماكن هى عند جمهور الفقهاء سلعة ، وأنه يجوز للحاكم أن يضع حداً أقصى لأثمان السلع فى وقت الأزمات ، إلا أن أجرة الأماكن القديمة قد خُفّضت لأسباب سياسية إلى الحد الذى جعلها بخسة إن لم تكن تافهة ، مما دعا المشرع إلى إصدار القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - متضمناً فى البند الثانى تحت عنوان " فى شأن تصحيح بعض أوضاع

الأماكن القديمة " ونص في المادة السابعة على أنه " اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تُزاد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية ، ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ، ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ... " ، وإذ قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق دستورية وبتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٢ في القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نصت عليه من " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال " مما اضطر المشرع إلى إصدار القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، ونصت المادة الثالثة منه على تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن وبمضاعفتها بالنسب المحددة بهذا النص حسب تاريخ إنشائها مع زيادتها زيادة دورية فى نفس الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠ % من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر ، ثم صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل هذه النسبة إلى ٢ % للأماكن المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ و ١ % بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٩٧٧/٩/١٠ حتى ١٩٩٦/١/٣٠ ، ونصت المادة ٤ من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه " تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى التى يحكمها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن

التي انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ... " وإذ نصت المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن " تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهن غير التجارية " فقد قضت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٢٠ ص ١٦٢ فى ١٩٨٩/٤/٢٩ بعدم دستورية النص المذكور ، وورد بأسباب حكمها أن المشرع استند فى تقدير الزيادة بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى إلى تحقيق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض أجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها باعتبارها من عناصر الثروة القومية إنما ينسحب كذلك على المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها أحد عناصر الثروة القومية التى يجب الحفاظ عليها ، وأن استغلال هذه المباني الأخيرة بأنواع معينة من النشاط اجتماعية كانت أو دينية أو ثقافية لا يخرجها عن كونها مباني مؤجرة لغير أغراض السكنى طبقاً للغرض المقصود من تأجيرها بما كان ينبغى أن تتدرج فى إطار القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون ، فيسرى عليها حكم الزيادة ، ومن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الأحكام التى تضمنتها قوانين الإيجار الاستثنائية تأخذ فى حسابها الاستعمال الأعم للأماكن وهو السكنى ولا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام وبالأذات فيما يتعلق بتحديد الأجرة على الأماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض ، فيصبح من العدالة زيادة أجرتها تعويضاً للملاك عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تُعجل باستهلاك المبنى وحاجته إلى الصيانة والترميم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بصيانة المبنى ، ومما يؤكد هذا المعنى الذى بينته المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المغايرة فى نسبة الزيادة المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى بزيادتها بالنسب المنصوص عليها تصاعدياً بالنظر إلى ذلك التاريخ ، ومن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن البحث فى

حكمة التشريع ودواعيه تكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يستوجب فى سبيل التعرف على الحكم الصحيح إلى تقصى الغرض الذى رمى إليه والقصد الذى أملاه ، وإذ كانت صياغة النص قد وردت فى لفظ مجمل فإن تفسير النص يستوجب ترجيح المعنى الذى تقتضيه طبيعة الحكم الوارد فيه والاستهداء بحكمة التشريع ، ذلك لأن الأحكام تدور مع علتها ، وأن فحوى النص يشمل إشارته ومفهومه واقتضائه ، ومؤدى ذلك أن الزيادة التى فرضها المشرع فى أجرة الأماكن القديمة المستعملة فى غير أغراض السكنى واجبة التطبيق على كافة الأماكن القديمة المؤجرة لكافة الأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والاجتماعية والثقافية والدينية سواء كانت هذه الأماكن قد أنشئت ابتداءً لغرض السكنى واستُعملت لغير ذلك الغرض بما فى ذلك الاستراحات أو أُجرت لأشخاص معنوية أو أشخاص طبيعية ، ولا يستثنى من تطبيق هذه الزيادة سوى الأماكن المستعملة سكناً للأشخاص الطبيعيين وأسرهم . لما كان ذلك ، وكان البين من الواقع المطروح بالأوراق أن الشركة المطعون ضدها قد استأجرت عين النزاع بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦١/٦/١ دون تحديد الغرض الذى أبرم العقد من أجله واستعملتها استراحة للوافدين من عمالها ، فلا يصدق عليها وصف المسكن الذى عناه المشرع بقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، وأياً كان الباعث على هذا النوع من الاستعمال ، بمقابل أو بدونه ، وبقصد راحة عمالها أم لصالح العمل فى الشركة ، فإن العلة من فرض هذه الزيادة لإعادة التوازن بين المؤجر والمستأجر ولمواجهة أعباء الترميم والصيانة تكون متحققة فى هذا النوع من الاستعمال ، وإذ خالف الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى القضاء ببطلان التكاليف بالوفاء المتضمن المطالبة بالزيادة القانونية فى الأجرة ، ورتب على ذلك القضاء بعدم قبول الدعوى ، فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه ، وإذ حجه هذا عن الفصل فى طلب الإخلاء المؤسس على عدم الوفاء بالأجرة فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة .

جلسة ٤ من فبراير سنة ٢٠١٧

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر اللاه فراج وعبد العزيز محمد صلاح الدين عبد العزيز نواب رئيس
المحكمة .

(١٤)

الطعن رقم ٨٣٢١ لسنة ٨٥ القضائية

(١ - ٥) إثبات " عبء الإثبات " . إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : آثار عقد الإيجار : انصرافها
إلى الخلف الخاص " .

(١) عقود الإيجار الصادرة من المالك السابق . سريانها فى حق المالك الجديد ولو لم يكن لها
تاريخ ثابت وسابق على انتقال الملكية إليه . شرطه . م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(٢) الإيجار السابق على التصرف الناقل للملكية . انصراف أثره إلى الخلف الخاص بحكم
القانون . المواد ١٤٦ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ مدنى . حلول هذا الأخير محل المؤجر فى جميع حقوقه والتزاماته
الناشئة عن العقد أو بموجب تعديلات لاحقة عليه . شرطه .

(٣) عبء الإثبات . تناوبه بين الخصمين تبعاً لما يدعيه كل منهما .

(٤) المتمسك بالثابت أصلاً غير مكلف بإثباته . من يدعى خلاف ذلك عليه عبء الإثبات .

(٥) ثبوت استئجار مورث المطعم ضدهم ثانياً عين النزاع من المالك السابق لاستعمالها جراجاً
أو أى مشروع تجارى مُصرحاً له - فى وقت لاحق - بتأجيرها من الباطن والتنازل عنها للغير بموجب
عبارتين صحيحتين أُضيفتا على العقد بدون تاريخ . اعتداد الحكم المطعمون فيه بهذا التصريح وبسريانه
فى حق الطاعن بعد شرائه العقار . صحيح .

(٦) قانون " تطبيق القانون " .

تطبيق القانون على وجهه الصحيح . واجب على القاضى دون طلب من الخصوم . عدم تقيده بما يُسبغ على الوقائع من وصف قانونى معين .

(٧ ، ٨) دعوى " نطاق الدعوى : الطلبات فى الدعوى " " سبب الدعوى " .

(٧) الطلب . ماهيته .

(٨) سبب الدعوى . ماهيته .

(٩) محكمة الموضوع " سلطتها بالنسبة لتكييف الدعوى " .

سلطة محكمة الموضوع فى إعمال صحيح القانون على الواقعة المطروحة عليها . غير مقيدة بوصف الخصوم لها . مخالفتها لهذا الوصف . عدم اعتباره تغييراً لسببها أو موضوعها . شرطه .

(١٠) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن " " أسباب الإخلاء : الإخلاء للتنازل والترك والتأجير من الباطن " .

طلب إخلاء العين المؤجرة لتخلى المستأجر عنها للغير بالتنازل أو الترك أو التأجير من الباطن . مؤداه . كفاية أن يبين المؤجر تصرفات المستأجر الكاشفة عن استغنائه وتخليه عن حقوق الانتفاع حتى تتصدى المحكمة لإسباغ الوصف الصحيح على الواقعة بإحدى صورها الثلاث . ثبوت إحداها . وجوب الحكم بالإخلاء .

(١١ - ١٣) استئناف " آثار الاستئناف : الأثر الناقل للاستئناف " .

(١١) المحكمة الاستئنافية . محكمة موضوع . سبيلها إلى مراقبة الحكم المستأنف . ماهيته .

(١٢) قضاء محكمة أول درجة برفض الدعوى . مؤداه . استئناف ولايتها فى الفصل فى موضوعها . استئناف حكمها . مقتضاه . طرح النزاع من جديد فى حدود ما رُفع عنه الاستئناف لتفصل فيه غير مقيدة بتكييف محكمة أول درجة له . عدم اعتباره تقويماً لدرجة من درجات التقاضى .

(١٣) إقامة الطاعن دعواه بفسخ عقد الإيجار والإخلاء لتخلى مورث المطعون ضدهم ثانياً - المستأجر الأصلى - عن عين النزاع وتمكين المطعون ضده أولاً من الانتفاع بها دون موافقته بالمخالفة لنص المادتين ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قضاء محكمة أول درجة برفض الدعوى على سند من سبق تأجير المستأجر عين النزاع من الباطن لأخرى بعلم الطاعن وإقراره مما يعد تنازله عنها للمطعون ضده أولاً إيجاراً من الباطن يسرى فى حق الطاعن على الرغم من تمام هذا التنازل دون اتباعه للإجراءات المنصوص عليها بالمادتين ٢٠ و ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قضاء

الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي دون إعمال سلطته في مراقبة تقدير حكم أول درجة لواقع الدعوى وما طرح فيها من أدلة وإعطاء الدعوى وصفها الحق . فساد وخطأ ومخالفة للقانون .

(١٤ ، ١٥) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الإخلاء للتنازل عن الإيجار " الاستثناءات الواردة على أسباب الإخلاء : بيع الجذك " .

(١٤) حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر التنازل عن المكان المؤجر - لأغراض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض - تنازلاً نافذاً في حقه الحصول على ٥٠ % من ثمن المبيع أو مقابل التنازل أو في شراء العين متى أبدى رغبته في ذلك وأودع نصف الثمن - مخصوماً منه قيمة ما بها من منقولات شملها التصرف - خزينة المحكمة . مخالفة ذلك . أثره . بطلان التصرف . م ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(١٥) ثبوت تنازل المستأجر الأصلي عن العين المؤجرة بالمخالفة لشروط م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . بطلان التنازل بطلاناً مطلقاً . عدم امتداد البطلان إلى عقد الإيجار . ثبوت تخلى المستأجر الأصلي عن العين المؤجرة بعدم ممارسته لأي نشاط بها وتأجيرها لها من الباطن بموافقة المالك ثم تنازله عنها للغير تنازلاً نهائياً لا رجعة فيه بالمخالفة للمادة ١٨/ج مكملة بالمادتين ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لازمه . القضاء بفسخ عقد الإيجار وإخلاء العين . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . خطأ ومخالفة للقانون .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أن عقود الإيجار الصادرة من المالك السابق تسرى في حق المالك الجديد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية إليه ، وأن هذه العقود التي تسرى في مواجهة المالك الجديد هي تلك القائمة في مواجهة المالك السابق متى صدرت صحيحة .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن ما تنص عليه المواد ١٤٦ و ٦٠٥ و ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون ، فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه ، ويقصد بنفاذ الإيجار في حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من التزامات

وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفاً في العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق وتلك الالتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات لاحقة شريطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها .

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد المادة الأولى من قانون الإثبات أن يتناوب الخصمان في الدعوى عبء الإثبات تبعاً لما يدعيه كل منهما .

٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المقرر في قواعد الإثبات أن من يتمسك بالثابت أصلاً لا يكلف بإثباته ، أما من يدعى خلاف الأصل فعليه هو عبء إثبات ما يدعيه .

٥- إذ كان البين من الواقع المطروح بالأوراق أن مورث المطعون ضدهم ثانياً استأجر عين النزاع بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٧٧/١/١ من المالك السابق لاستعمالها جراج أو أى مشروع تجارى ، وقد صرح له الأخير فى وقت لاحق بالحق فى تأجيرها من الباطن والتنازل عنها للغير بعبارتين أضيفتا على العقد بدون تاريخ ، مذيلتين بتوقيع منسوب للمالك السابق ، وانتقلت ملكية العقار إلى الطاعن وآخرين بموجب عقد بيع مشهر بتاريخ ١٩٧٩/٤/٢٤ ، وكان الطاعن قد طعن على العبارتين المشار إليهما بالتزوير فى دعوى سابقة برقم ... لسنة ٢٠٠٤ مدنى كلى الجيزة وتمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع فى الدعوى الماثلة بأن العبارتين أضيفتا على العقد بعد تقديمه من مورث المطعون ضدهما فى ٢٠٠٤/٤/٤ للشهر العقارى لإثبات تاريخه ، وقد ثبت من التقرير الأول لقسم أبحاث التزييف والتزوير بمصلحة الطب الشرعى المؤرخ ٢٠٠٩/٣/٢٦ أن المالك السابق / ... هو الكاتب لتوقيعه على العبارتين المشار إليهما ، كما ثبت من تقريره الثانى المؤرخ ٢٠١٠/٨/١٧ أن العبارتين قد حررتا فى ظرف كتابى مغاير لظرف كتابة العقد ويتعذر فنياً تحديد تاريخ كتابة العبارتين ، كما تبين من صورة عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ المستخرجة من مركز الخدمة الميكروفيلمية بالشهر العقارى بالجيزة أن العبارتين المشار إليهما مدونتين بها عند تقديم العقد لإثبات تاريخه فى ٢٠٠٤/٤/٤ ، وهذه المستندات مودعة

من الطاعن بملف الدعوى وتحت بصر طرفى الخصومة ولم ينكر سابقة تأجير المستأجر الأصلى لعين النزاع من الباطن لمستأجرة أخرى تدعى / ... قبل التنازل عنها للمطعون ضده أولاً استعمالاً للتصريح الصادر لصالحه من المالك السابق بالتأجير من الباطن ، وإذ اعتد الحكم الابتدائى بالتصريح الوارد بالعبارتين المدونتين على عقد الإيجار المنسوب للمالك السابق وبسريان ذلك التصريح فى حق الطاعن بعد شرائه العقار ، فإنه يكون قد انتهى فى هذا الخصوص إلى نتيجة صحيحة قانوناً ، ويضحى النعى عليه بالوجه الأول من سبب الطعن على غير أساس .

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تطبيق القانون على وجهه الصحيح لا يحتاج إلى طلب الخصوم بل هو واجب القاضى الذى عليه من تلقاء نفسه أن يبحث عن الحكم القانونى المنطبق على الوقائع المطروحة عليه وأن يُنزل عليها هذا الحكم أياً ما كانت الحجج القانونية التى استند إليها الخصوم فى تأييد طلباتهم أو دفاعهم ، وهو لا يتقيد بما يسبغونه على الوقائع من وصف قانونى معين .

٧- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الطلب هو القرار الذى يطلبه المدعى حماية للحق أو المركز القانونى الذى يبغيه من دعواه .

٨- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن سبب الدعوى هو الواقعة أو الوقائع التى يستمد منها المدعى حقه فى هذا الطلب .

٩- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه بحسب المدعى أن يطرح على محكمة الموضوع طلباته وأسانيدها الواقعية حتى يجب على القاضى أعمال صحيح القانون على الواقعة المطروحة عليه غير مقيد بوصف الخصوم لها ، ولا تعد مخالفته لهذا الوصف تغييراً لسبب الدعوى ولا موضوعها ما دام أنه التزم الوقائع المطروحة عليه .

١٠- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد ما تنص عليه المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه إذا طلب المؤجر الإخلاء بسبب التخلّى فإنه يكفيه أن يبين ما صدر من المستأجر من تصرف يكشف عن استغنائه وتخليه من حقوق الانتفاع

حتى تتصدى المحكمة من تلقاء نفسها وتسبغ على هذه الواقعة الوصف الصحيح لها من الصور الثلاث التي أشار إليها هذا النص ، فإذا ما تحققت من ثبوت إحداها حكمت بالإخلاء .

١١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المحكمة الاستئنافية محكمة موضوع وسبيلها لمراقبة قضاء الحكم المستأنف هو أن تُعيد بحث أوجه دفاع وأدلة الخصوم من الناحيتين القانونية والواقعية ، فلا ينبغى أن تحجب نفسها عن ممارسة سلطتها فى مراقبة تقدير حكم أول درجة لواقع الدعوى وما طُرح فيها من أدلة .

١٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن محكمة أول درجة إذا قضت برفض الدعوى فقد استنفدت ولايتها فى الفصل فى موضوعها ، ومقتضى استئناف حكمها - وطبقاً للأثر الناقل للاستئناف - طرح النزاع من جديد فى حدود ما رُفع عنه الاستئناف لتفصل محكمة الاستئناف فى موضوع الدعوى على أساس ما ترى أنه وصفها الحق وتكييفها الصحيح غير مقيدة فى هذا بتكييف محكمة أول درجة لها ودون أن يُعد ذلك منها تقوية لدرجة من درجات التقاضى .

١٣- إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن طلب فسخ عقد الإيجار والإخلاء بسبب تخلى مورث المطعون ضدهم ثانياً عن عين النزاع ومكن المطعون ضده أولاً من الانتفاع بها بدون موافقته أو علمه ، ولوقوع ذلك التصرف باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفة نص المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وقدم للتدليل على ذلك الإنذار المعلن إليه فى ٢٠٠٤/٩/٣٠ على يد محضر من المطعون ضده أولاً المتضمن تنازل المستأجر له عن عين النزاع من ٢٠٠٤/٤/٥ ، وقدم المطعون ضده أولاً أصل عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ مدون على هامش الصفحة الثانية منه تنازل مورث المطعون ضدهم ثانياً عن العقد للمطعون ضده أولاً بكافة بنوده وشروطه طبقاً لتصريح مالك العقار / ... المبين بالعقد ، وأن هذا التنازل نهائى ولا رجعة فيه ، وهذه العبارة مزيلة بتوقيع / ... - مورث المطعون ضدهم ثانياً - . لما كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائى قد أسس ما انتهى إليه من

رفض الدعوى على ما أورده بأسبابه من " أن المستأجر سبق أن أجر عين النزاع من الباطن للمدعوة / ... بعلم الطاعن وإقراره ، فإن تنازله عن عين النزاع للمدعى عليه الأول " المطعون ضده أولاً " ما هو إلا إيجار من الباطن ويسرى في حق المدعى ولا يعد تنازلاً عن الانتفاع بما هو مقرر بنص المادة ٢٠ من القانون سالف الذكر " على الرغم من ثبوت تنازل المستأجر عن العين المؤجرة لغير أغراض السكنى للمطعون ضده أولاً دون أن يعلن الطاعن على يد محضر بالثمن المعروض عليه قبل إبرام الاتفاق ، وأن يمهله مدة شهر من تاريخ الإعلان ، مخالفاً بذلك نص المادتين ٢٠ و ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وإذ قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه حاجبة نفسها عن ممارسة سلطتها في مراقبة تقدير حكم أول درجة لواقع الدعوى وما طُرح فيها من أدلة وأحجمت عن إعطائها الوصف الحق والتكييف الصحيح ، بما يعيب الحكم المطعون فيه بعدم فهم الواقع والفساد في الاستدلال الذي جره لمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ويوجب نقضه .

١٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - يدل على أن المشرع استحدث حلاً عادلاً لمشكلة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر له تنازلاً نافذاً في حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين في هذه الحالة ، ولم يقصر المشرع هذا الحل على حالة بيع الجدك التي ينطبق عليها حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني فقط ، بل جعله يشمل الحالة التي يثبت فيها للمستأجر حق التنازل عن الإجارة بسبب وجود تصريح مسبق من المالك بذلك سواء كانت العين مؤجرة بغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، ولذلك فقد رأى المشرع أن العدالة تقتضى أن يقتسم المالك مع المستأجر الأصلية قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الإجارة ، فنص على أحقية المالك في أن يتقاضى نسبة ٥٠ % من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف ، وأوجب على المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ، ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوماً

منه نسبة الـ ٥٠ % المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان ، وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠ % المشار إليها ، ورتب على مخالفة هذا الإجراء بطلان البيع أو التنازل الذي تم واعتباره كأن لم يكن مع إعادة الحال إلى ما يتفق وأحكام القانون ، مما مؤداه أن يعود أطراف النزاع المالك والمستأجر الأصلي والمشتري أو المتنازل له عن الإجارة إلى المركز القانوني الذي كان عليه كل منهم قبل إبرام هذا التصرف المخالف ، فيبقى عقد المستأجر الأصلي قائماً ومنتجاً لآثاره بين عاقيه ، ولا يلحق البطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذي تم بين المستأجر الأصلي والمشتري أو المتنازل إليه ، ويلزم الأخير وحده بإخلاء العين كآثر من آثار إبطال التنازل وزوال السبب القانوني لوضع يده عليها .

١٥- إذ كان البين من الأوراق أن مورث المطعون ضدهم ثانياً - المستأجر الأصلي - تنازل عن عين النزاع للمطعون ضده أولاً ، وكانت الإجراءات التي اشترطها المشرع في المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالف الذكر لم تتبع في شأن ذلك التنازل الصادر من مورث المطعون ضدهم ثانياً للمطعون ضده أولاً ، ولا يُغنى عن تلك الإجراءات الأمرة ذلك الإنذار الموجه من الأخير للطاعن في ٢٠٠٤/٩/٣٠ ، بما لازمه ومقتضاه بطلان ذلك التنازل بطلاناً مطلقاً ، ويترتب على ذلك - وعلى نحو ما تقدم - زوال سبب وضع يد المطعون ضده أولاً على عين النزاع ويتعين قانوناً إخلاؤه منها ، وفي مقام رد الحال إلى ما يتفق وأحكام القانون عملاً بنص المادة ٢/٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فإنه ولئن كان بطلان الاتفاق على التنازل لا يمتد إلى عقد الإيجار إلا أن البين من الواقع المطروح بالأوراق أن مورث المطعون ضدهم ثانياً استأجر عين النزاع من المالك السابق قبل انتقال ملكية العقار للطاعن وآخرين بقصد استعمالها جراج أو أى مشروع تجارى ، إلا أنه أجراها من الباطن بموجب التصريح الصادر له من المالك السابق للمدعوة / ... ، ولم يُنشئ فيها لنفسه مشروعاً تجارياً أو صناعياً أو حرفياً أو مهنيّاً ، ثم تنازل عنها للمطعون ضده أولاً تنازلاً نهائياً لا رجعة فيه ، وقد توفى أمام محكمة أول درجة واختصم الطاعن ورثته

واعتصم بطلب إخلاء عين النزاع لتنازل مورثهم عن عين النزاع وتركها للمطعون ضده أولاً بنية التخلي عنها ، وأضاف في مواجعتهم طلب التسليم ، فلم يبدوا دفعاً أو دفاعاً ، وتستخلص المحكمة من الواقع المطروح السالف ذكره ثبوت تخلي مورث المطعون ضدهم ثانياً عن عين النزاع بعنصره المادى والمعنوى بتنازله عنها للمطعون ضده أولاً بالمخالفة لنص المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مكملة بنص المادتين ٢٠ ، ٢٥ من ذات القانون مع اتخاذه وورثته من بعده موقفاً سلبياً من تاريخ التنازل وبدء إجراءات التقاضى ، بما يوجب القضاء بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ وإخلاء عين النزاع وتسليمها للطاعن ، وإذ خالف الحكم الابتدائى هذا النظر بما يوجب إلغاءه وإجابة الطاعن إلى طلباته .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ أمام محكمة الجيزة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء عين النزاع المبينة بصحيفة الدعوى وعقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ ، وقال شارحاً لذلك إن مورث المطعون ضدهم ثانياً استأجر عين النزاع بموجب العقد المذكور من المالك السابق للعقار بقصد استعمالها جراج أو أى مشروع تجارى نظير أجرة مقدارها ٩,٨٣٥ جنيهات حسب تقدير اللجنة ، وقد آلت ملكية العقار له وآخرين بموجب عقد بيع مشهر برقم ... فى ٢٤/٤/١٩٧٩ شهر عقارى الجيزة ، وأن المستأجر - مورث المطعون ضدهم ثانياً - تنازل عن العين المؤجرة للمطعون ضده أولاً دون موافقته وبالمخالفة لنص المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وأندره المطعون ضده أولاً فى

٢٠٠٤/٩/٣٠ على يد محضر بالتنازل له عن عقد الإيجار من ٢٠٠٤/٤/٥ فأقام الدعوى . حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٣١ ق القاهرة مأمورية الجيزة ، وبتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٣ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد من وجهين ينعى الطاعن على الحكم المطعون فيه بالوجه الأول بالبطلان ، وفى بيان ذلك يقول إن مورث المطعون ضدهم ثانياً تنازل عن العين المؤجرة للمطعون ضده أولاً دون موافقته ، وأن العبارة المضافة على نسخة عقد الإيجار المقدم من المطعون ضده أولاً والمنسوبة إلى المالك السابق المتضمنة عدم ممانعته فى تأجير عين النزاع من الباطن والتنازل عنها للغير تمت كتابتها بتاريخ لاحق على تقديم عقد الإيجار للشهر العقارى فى ٢٠٠٤/٤/٤ لإثبات تاريخه ولم تكن مكتوبة على نسخة العقد فى وقت إثبات تاريخه ، وأنه سبق أن أقام الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٤ مدنى كلى الجيزة على المطعون ضده أولاً بطلب الحكم بطرده من عين النزاع وطعن على عقد الإيجار بتزوير تلك العبارة وانتهى تقرير الطب الشرعى إلى أن عبارات بند ملاحظة الثابتة بالهامش العلوى بالصفحة الأولى من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ حُررت فى ظرف كتابى مغاير لظرف كتابة البيانات الخطية بصلب العقد والتوقيع عليه من طرفيه المؤجر والمستأجر وبمداد مختلف عن المداد المكتوب به بيانات العقد ، وإذ اعتد الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه بهذه العبارة رغم تزويرها بالإضافة بعد إثبات تاريخ العقد بالشهر العقارى واعتبرها موافقة كتابية من المالك السابق لمورث المطعون ضدهم ثانياً على تأجير عين النزاع من الباطن والتنازل عنها للغير ، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - على أنه " استثناءً من حكم المادة ٦٠٤ من

القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على انتقال الملكية " يدل على أن عقود الإيجار الصادرة من المالك السابق تسرى فى حق المالك الجديد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية إليه ، وأن هذه العقود التى تسرى فى مواجهة المالك الجديد هى تلك القائمة فى مواجهة المالك السابق متى صدرت صحيحة ، وكان مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ و ٦٠٥ و ٦٠٦ من القانون المدنى أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون ، فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، ويقصد بنفاذ الإيجار فى حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من التزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفاً فى العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق وتلك الالتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات لاحقة شريطة ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها ، كما أن من المقرر - أيضاً - أن مفاد المادة الأولى من قانون الإثبات أن يتناوب الخصمان فى الدعوى عبء الإثبات تبعاً لما يدعيه كل منهما ، ومن المقرر فى قواعد الإثبات أن من يتمسك بالثابت أصلاً لا يكلف بإثباته ، أما من يدعى خلاف الأصل فعليه هو عبء إثبات ما يدعيه . لما كان ذلك ، وكان البين من الواقع المطروح بالأوراق أن مورث المطعون ضدهم ثانياً استأجر عين النزاع بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٧٧/١/١ من المالك السابق لاستعمالها جراج أو أى مشروع تجارى ، وقد صرح له الأخير فى وقت لاحق بالحق فى تأجيرها من الباطن والتنازل عنها للغير بعبارتين أضيفتا على العقد بدون تاريخ ، مديلتين بتوقيع منسوب للمالك السابق ، وانتقلت ملكية العقار إلى الطاعن وآخرين بموجب عقد بيع مشهر بتاريخ ١٩٧٩/٤/٢٤ ، وكان الطاعن قد طعن على العبارتين المشار إليهما بالتزوير فى دعوى سابقة برقم ... لسنة ٢٠٠٤ مدنى كلى الجيزة وتمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع فى الدعوى الماثلة بأن العبارتين أضيفتا على العقد بعد تقديمه من مورث المطعون ضدهما فى ٢٠٠٤/٤/٤ للشهر العقارى لإثبات تاريخه ، وقد ثبت من التقرير الأول لقسم أبحاث التزييف والتزوير بمصلحة الطب الشرعى المؤرخ ٢٠٠٩/٣/٢٦ أن المالك السابق ... هو الكاتب لتوقيعه على العبارتين

المشار إليهما ، كما ثبت من تقريره الثانى المؤرخ ٢٠١٠/٨/١٧ أن العبارتين قد حررتا فى ظرف كتابى مغاير لظرف كتابة العقد ويتعذر فنياً تحديد تاريخ كتابة العبارتين ، كما تبين من صورة عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ المستخرجة من مركز الخدمة الميكروفيلمية بالشهر العقارى بالجيزة أن العبارتين المشار إليهما مدونتين بها عند تقديم العقد لإثبات تاريخه فى ٢٠٠٤/٤/٤ ، وهذه المستندات مودعة من الطاعن بملف الدعوى وتحت بصر طرفى الخصومة ولم ينكر سابقة تأجير المستأجر الأصلى لعين النزاع من الباطن لمستأجرة أخرى تدعى ... قبل التنازل عنها للمطعون ضده أولاً استعمالاً للتصريح الصادر لصالحه من المالك السابق بالتأجير من الباطن ، وإذ اعتد الحكم الابتدائى بالتصريح الوارد بالعبارتين المدونتين على عقد الإيجار المنسوب للمالك السابق وبسريان ذلك التصريح فى حق الطاعن بعد شرائه العقار ، فإنه يكون قد انتهى فى هذا الخصوص إلى نتيجة صحيحة قانوناً ، ويضحي النعى عليه بالوجه الأول من سبب الطعن على غير أساس .

وحيث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بالوجه الثانى من سبب الطعن مخالفته للقانون ، وفى بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بدفاع حاصله أن مورث المطعون ضدهم ثانياً تنازل عن عين النزاع وتركها للمطعون ضده أولاً ، وأثبت ذلك التنازل على عقد الإيجار دون أن يعلنه بالثمن المعروض رغم أحقيته فى اقتضاء ٥٠ % منه ، بما مؤداه بطلان التنازل لمخالفة نص المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وبالتالي يضحى وضع يد المطعون ضده أولاً على عين النزاع باطلاً ، بما يتعين معه الإخلاء وتسليم العين للمؤجر ، وإذ قضى الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن تطبيق القانون على وجهه الصحيح لا يحتاج إلى طلب الخصوم بل هو واجب القاضى الذى عليه من تلقاء نفسه أن يبحث عن الحكم القانونى المنطبق على الوقائع المطروحة عليه وأن يُنزل عليها هذا الحكم أياً ما كانت الحجج القانونية التى استند إليها الخصوم فى تأييد طلباتهم أو دفاعهم ، وهو لا يتقيد بما يسبغونه على الوقائع من وصف قانونى معين ،

وكان الطلب هو القرار الذي يطلبه المدعى حماية للحق أو المركز القانوني الذي يبغيه من دعواه ، وسبب الدعوى هو الواقعة أو الوقائع التي يستمد منها المدعى حقه في هذا الطلب ، وبحسب المدعى أن يطرح على محكمة الموضوع طلباته وأسانيدها الواقعية حتى يجب على القاضي أعمال صحيح القانون على الواقعة المطروحة عليه غير مقيد بوصف الخصوم لها ، ولا تعد مخالفته لهذا الوصف تغييراً لسبب الدعوى ولا موضوعها ما دام أنه التزم الوقائع المطروحة عليه ، وكان مفاد ما تنص عليه المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه إذا طلب المؤجر الإخلاء بسبب التخلي فإنه يكفي أن يبين ما صدر من المستأجر من تصرف يكشف عن استغنائه وتخليه من حقوق الانتفاع حتى تتصدى المحكمة من تلقاء نفسها وتسبغ على هذه الواقعة الوصف الصحيح لها من الصور الثلاث التي أشار إليها هذا النص ، فإذا ما تحققت من ثبوت إحداها حكمت بالإخلاء ، ومن المقرر - أيضاً - أن المحكمة الاستئنافية محكمة موضوع وسبيلها لمراقبة قضاء الحكم المستأنف هو أن تُعيد بحث أوجه دفاع وأدلة الخصوم من الناحيتين القانونية والواقعية ، فلا ينبغي أن تحجب نفسها عن ممارسة سلطتها في مراقبة تقدير حكم أول درجة لواقع الدعوى وما طُرح فيها من أدلة ، وأن محكمة أول درجة إذا قضت برفض الدعوى فقد استنفدت ولايتها في الفصل في موضوعها ، ومقتضى استئناف حكمها - وطبقاً للأثر الناقل للاستئناف - طرح النزاع من جديد في حدود ما رُفع عنه الاستئناف لتفصل محكمة الاستئناف في موضوع الدعوى على أساس ما ترى أنه وصفها الحق وتكييفها الصحيح غير مقيدة في هذا بتكييف محكمة أول درجة لها ودون أن يُعد ذلك منها تقويت لدرجة من درجات التقاضي . لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن طلب فسخ عقد الإيجار والإخلاء بسبب تخلي مورث المطعون ضدهم ثانياً عن عين النزاع ومكن المطعون ضده أولاً من الانتفاع بها بدون موافقته أو علمه ، ولوقوع ذلك التصرف باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفة نص المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وقدم للتلايل على ذلك الإنذار المعلن إليه في ٢٠٠٤/٩/٣٠ على يد محضر من المطعون ضده أولاً المتضمن تنازل المستأجر له عن عين النزاع من ٢٠٠٤/٤/٥ ، وقدم المطعون ضده أولاً أصل عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ مدون على هامش الصفحة

الثانية منه تنازل مورث المطعون ضدهم ثانياً عن العقد للمطعون ضده أولاً بكافة بنوده وشروطه طبقاً لتصريح مالك العقار ... المبين بالعقد ، وأن هذا التنازل نهائى ولا رجعة فيه ، وهذه العبارة مزيلة بتوقيع ... مورث المطعون ضدهم ثانياً - . لما كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائى قد أسس ما انتهى إليه من رفض الدعوى على ما أورده بأسبابه من " أن المستأجر سبق أن أجر عين النزاع من الباطن للمدعوة ... بعلم الطاعن وإقراره ، فإن تنازله عن عين النزاع للمدعى عليه الأول " المطعون ضده أولاً " ما هو إلا إيجار من الباطن ويسرى فى حق المدعى ولا يعد تنازلاً عن الانتفاع بما هو مقرر بنص المادة ٢٠ من القانون سالف الذكر " على الرغم من ثبوت تنازل المستأجر عن العين المؤجرة لغير أغراض السكنى للمطعون ضده أولاً دون أن يعلن الطاعن على يد محضر بالثمن المعروض عليه قبل إبرام الاتفاق ، وأن يمهله مدة شهر من تاريخ الإعلان ، مخالفاً بذلك نص المادتين ٢٠ و ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وإذ قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه حاجبة نفسها عن ممارسة سلطتها فى مراقبة تقدير حكم أول درجة لواقع الدعوى وما طُرح فيها من أدلة وأحجمت عن إعطائها الوصف الحق والتكييف الصحيح ، بما يعيب الحكم المطعون فيه بعدم فهم الواقع والفساد فى الاستدلال الذى جره لمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ويوجب نقضه .

لما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، وكان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - يدل على أن المشرع استحدث حلاً عادلاً لمشكلة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر له تنازلاً نافذاً فى حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر فى الانتفاع بالعين فى هذه الحالة ، ولم يقصر المشرع هذا الحل على حالة بيع الجدك التى ينطبق عليها حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى فقط ، بل جعله يشمل الحالة التى يثبت فيها للمستأجر حق التنازل عن الإجارة بسبب وجود تصريح مسبق من المالك بذلك سواء كانت العين مؤجرة بغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، ولذلك فقد رأى المشرع أن العدالة تقتضى أن يقتسم المالك مع

المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجذك أو التنازل عن الإجارة ، فنص على أحقية المالك في أن يتقاضى نسبة ٥٠ % من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف ، وأوجب على المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ، ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوماً منه نسبة الـ ٥٠ % المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان ، وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠ % المشار إليها ، ورتب على مخالفة هذا الإجراء بطلان البيع أو التنازل الذي تم واعتباره كأن لم يكن مع إعادة الحال إلى ما يتفق وأحكام القانون ، مما مؤداه أن يعود أطراف النزاع المالك والمستأجر الأصلي والمشتري أو المتنازل له عن الإجارة إلى المركز القانوني الذي كان عليه كل منهم قبل إبرام هذا التصرف المخالف ، فيبقى عقد المستأجر الأصلي قائماً ومنتجاً لآثاره بين عاقيه ، ولا يلحق البطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذي تم بين المستأجر الأصلي والمشتري أو المتنازل إليه ، ويلزم الأخير وحده بإخلاء العين كأثر من آثار إبطال التنازل وزوال السبب القانوني لوضع يده عليها . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن مورث المطعون ضدهم ثانياً - المستأجر الأصلي - تنازل عن عين النزاع للمطعون ضده أولاً ، وكانت الإجراءات التي اشترطها المشرع في المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفه الذكر لم تتبع في شأن ذلك التنازل الصادر من مورث المطعون ضدهم ثانياً للمطعون ضده أولاً ، ولا يُغنى عن تلك الإجراءات الآمرة ذلك الإنذار الموجه من الأخير للطاعن في ٣٠/٩/٢٠٠٤ ، بما لازمه ومقتضاه بطلان ذلك التنازل بطلاناً مطلقاً ، ويترتب على ذلك - وعلى نحو ما تقدم - زوال سبب وضع يد المطعون ضده أولاً على عين النزاع ويتعين قانوناً إخلاؤه منها ، وفي مقام رد الحال إلى ما يتفق وأحكام القانون عملاً بنص المادة ٢/٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فإنه ولئن كان بطلان الاتفاق على التنازل لا يمتد إلى عقد الإيجار إلا أن البين من الواقع المطروح بالأوراق أن مورث

المطعون ضدهم ثانياً استأجر عين النزاع من المالك السابق قبل انتقال ملكية العقار للطاعن وآخرين بقصد استعمالها جراج أو أى مشروع تجارى ، إلا أنه أجراها من الباطن بموجب التصريح الصادر له من المالك السابق للمدعوة ... ، ولم يُنشئ فيها لنفسه مشروعاً تجارياً أو صناعياً أو حرفياً أو مهنيّاً ، ثم تنازل عنها للمطعون ضده أولاً تنازلاً نهائياً لا رجعة فيه ، وقد توفى أمام محكمة أول درجة واختصم الطاعن وورثته واعتصم بطلب إخلاء عين النزاع لتنازل مورثهم عن عين النزاع وتركها للمطعون ضده أولاً بنية التخلي عنها ، وأضاف فى مواجعتهم طلب التسليم ، فلم يبدوا دفعاً أو دفاع ، وتستخلص المحكمة من الواقع المطروح السالف ذكره ثبوت تخلى مورث المطعون ضدهم ثانياً عن عين النزاع بعنصره المادى والمعنوى بتنازله عنها للمطعون ضده أولاً بالمخالفة لنص المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مكملة بنص المادتين ٢٠ ، ٢٥ من ذات القانون مع اتخاذه وورثته من بعده موقفاً سلبياً من تاريخ التنازل وبدء إجراءات التقاضى ، بما يوجب القضاء بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ وإخلاء عين النزاع وتسليمها للطاعن ، وإذ خالف الحكم الابتدائى هذا النظر بما يوجب إلغاءه وإجابة الطاعن إلى طلباته .

جلسة ٨ من فبراير سنة ٢٠١٧

برئاسة السيد القاضى / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / ربيع محمد عمر ، محمد شفيع الجرف ،
محمد منشاوى بيومى نواب رئيس المحكمة وحاتم إبراهيم الضهيرى .

(١٥)

الطعن رقم ١٧٣٦٩ لسنة ٨٥ القضائية

(١ - ٥) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : فسخ عقد الإيجار : الشرط الصريح الفاسخ " .

(١) قبول المستأجر الشرط الصريح الفاسخ مقدماً . مقتضاه . موافقته الضمنية على
تغيير صفة وضع يده على العين عند قيام الشرط من يد مستأجر إلى يد غاصب .

(٢) الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار المؤسسة على تحقق الشرط الفاسخ الصريح نتيجة
إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة . حقيقتها . دعوى طرد من العين المؤجرة للغصب .
علة ذلك .

(٣) الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار تأسيساً على تحقق الشرط الصريح الفاسخ . دعوى
غير مقدرة القيمة . أثره . جواز الطعن على الحكم الصادر فيها بالنقض .

(٤) الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى توجيه إنذار أو
اتخاذ أية إجراء آخر عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه . أثره . وقوع الفسخ حتماً بمجرد
تحقق الشرط دون حاجة إلى تنبيه أو رفع دعوى أو صدور حكم به . لجوء الدائن إلى القضاء .
اعتبار حكمه مقررراً للفسخ بعد التحقق من توفر شروطه . مؤداه . عدم استطاعة المدين تقاضى
الفسخ بالسداد . شرطه . ورود الاتفاق على وقوع الفسخ حتماً حال تحققه بصيغة صريحة وألا
يكون الدائن قد أسقط حقه فى التمسك به . م ١٥٨ مدنى .

(٥) تمسك الطاعن بتحقيق موجبات إعمال الشرط الصريح الفاسخ الوارد بعقد الإيجار لتعاس المطعون ضده عن سداد أجرة العين لمدة ثلاثة أشهر . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعواه بالطرد بقاله إن المبلغ الذى لم يوف به المطعون ضده كان مقابل مدة زمنية ضئيلة بالنسبة لمدة العقد كليةً وعَوَّل على سدادته اللاحق للأجرة بعد انقضاء ميعاد استحقاقها المحدد بالعقد . مخالفة للقانون وخطأ . علة ذلك .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المستأجر بقبوله الشرط الصريح الفاسخ مقدماً ، يعتبر قد وافق ضمناً على تغيير صفة وضع يده على العين المؤجرة عند قيام هذا الشرط من يد مستأجر إلى يد غاصب .

٢- إذا أقيمت الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء عين النزاع تأسيساً على إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة (بما يتحقق معه الشرط الصريح الفاسخ) وأن يده على العين قد صارت - تبعاً لذلك - يد غاصب ، فإن الدعوى بهذه المثابة هى فى حقيقتها دعوى طرد من العين المؤجرة للغصب ، وتكون قد أقيمت بطلب غير قابل للتقدير وفقاً للقواعد المنصوص عليها بالمواد رقم ٣٦ حتى ٤٠ من قانون المرافعات .

٣- إذ كانت الدعوى قد أقيمت بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ٢٠٠٣/٨/٣ والإخلاء لعدم سداد الأجرة استناداً إلى تحقق الشرط الصريح الفاسخ ، وأن يد المطعون ضده على عين النزاع أضحت يداً غاصبة اعتباراً من هذا التاريخ ، فإنها تكون غير مقدرة القيمة ، ومن ثم يجوز الطعن على الحكم الصادر فيها بالنقض ، ويضحي الدفع المبدى من النيابة على غير أساس .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى توجيه إنذار أو اتخاذ أية إجراء آخر عند عدم

الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه إعمالاً لنص المادة ١٥٨ من القانون المدني يترتب عليه الفسخ حتماً عند تحقق الشرط الصريح الفاسخ الوارد في العقد إذ يقع هذا الفسخ الاتفاقي بمجرد إعلان الدائن رغبته في ذلك دون حاجة إلى تنبيه أو رفع دعوى بالفسخ أو صدور حكم به ، فإذا ما لجأ الدائن إلى القضاء فإن حكمه يكون مقررًا للفسخ بعد التحقق من توفر شروط الفسخ الاتفاقي ووجوب إعماله ، ولا يستطيع المدين تقاضى الفسخ بسداد المستحق عليه بعد تحقق الشرط الصريح الفاسخ إذ ليس من شأن هذا السداد أن يعيد العقد بعد انفساخه ، إلا أنه يتعين أن تكون صيغة الاتفاق صريحة الدلالة على وقوع الفسخ حتماً حال تحققه وألا يكون الدائن قد أسقط حقه في التمسك به .

٥- إذ كان الثابت من عقد الإيجار سند الدعوى أنه قد تم الاتفاق فيما بين طرفي التداعى وفي البند الثانى منه على التزام المطعون ضده بسداد أجرة عين النزاع للطاعن بداية كل شهر ، كما تضمن العقد بالبند الرابع شرطاً صريحاً فاسخاً مفاده أنه يتعين على المستأجر سداد الأجرة في المواعيد المتفق عليها وفي حالة تأخر المستأجر عن سدادها - أو أى جزء منها في ميعاد استحقاقها - يصبح العقد مفسوخاً بقوة القانون دون حاجة إلى تنبيه أو أى إجراء آخر . لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بتحقيق موجبات إعمال الشرط الصريح الفاسخ لتقاعس المطعون ضده عن سداد أجرة العين لمدة ثلاثة أشهر إلا أن الحكم المطعون فيه قد قضى برفض دعواه على سند من أن المبلغ الذى لم يوف به المطعون ضده كان مقابل مدة زمنية ضئيلة بالنسبة لمدة العقد كليةً وعول على سداد اللاحق للأجرة بعد انقضاء ميعاد استحقاقها المحدد بالعقد رغم أنه ليس من شأن هذا السداد - حال ما إذا تحققت شروط الفسخ المنصوص عليه - أن يعيد العقد بعد انفساخه وقد حجه ذلك عن بحث مدى توفر شرائط إيقاع الفسخ الاتفاقي من عدمه مما يعيبه ويستوجب نقضه .

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 الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٤ أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بطرد المطعون ضده من عين التداعى والتسليم وقال شرحاً لدعواه إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٠٠٣/٨/٣ استأجر منه المطعون ضده الحانوت عين النزاع بأجرة شهرية مقدارها مائة جنيه تزداد بنسبة ٥٪ اعتباراً من أول يناير سنة ٢٠٠٥ ثم ١٢٪ من أول سبتمبر سنة ٢٠٠٩ إلا أنه تقاعس عن سداد كامل الأجرة المتفق عليها فى مواعيد استحقاقها رغم إنذاره مما تحققت معه موجبات إعمال الشرط الصريح الفاسخ المنصوص عليه بالعقد ومن ثم فقد أقام الدعوى . حكمت المحكمة بفسخ العقد وبالإخلاء والتسليم . استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٧١ ق الإسكندرية ، وبتاريخ ٢٠١٥/٨/١٢ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بعدم جواز الطعن على الحكم المطعون فيه لقلة النصاب ، وفى الموضوع بنقض الحكم ، وإذ عُرِض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إنه عن الدفع المبدى من النيابة بعدم جواز الطعن لقلة النصاب ، فإن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المستأجر بقبوله الشرط الصريح الفاسخ مقدماً ، يعتبر قد وافق ضمناً على تغيير صفة وضع يده على العين المؤجرة عند قيام هذا الشرط من يد مستأجر إلى يد غاصب ، ومن المقرر أيضاً أنه إذا أقيمت الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء عين النزاع تأسيساً على إخلال

المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة وأن يده على العين قد صارت - تبعاً لذلك - يد غاصب ، فإن الدعوى بهذه المثابة هي في حقيقتها دعوى طرد من العين المؤجرة للغصب ، وتكون قد أقيمت بطلب غير قابل للتقدير وفقاً للقواعد المنصوص عليها بالمواد رقم ٣٦ حتى ٤٠ من قانون المرافعات . لما كان ذلك ، وكانت الدعوى قد أقيمت بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ٢٠٠٣/٨/٣ والإخلاء لعدم سداد الأجرة استناداً إلى تحقق الشرط الصريح الفاسخ ، وأن يد المطعون ضده على عين النزاع أضحت يداً غاصبة اعتباراً من هذا التاريخ ، فإنها تكون غير مقدرة القيمة ومن ثم يجوز الطعن على الحكم الصادر فيها بالنقض ويضحي الدفع المبدى من النيابة على غير أساس .

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن حاصل ما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه بسبب الطعن الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول إن عقد الإيجار سند الدعوى قد تضمن شرطاً صريحاً فاسخاً حال تخلف المستأجر - المطعون ضده - عن أداء الأجرة ، ورغم ذلك اعتد الحكم بسداده للأجرة بعد مواعيد استحقاقها المتفق عليها بالعقد في حين أن السداد اللاحق لا يحول دون تطبيق هذا الشرط والقضاء بالفسخ ، بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى توجيه إنذار أو اتخاذ أية إجراء آخر عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه إعمالاً لنص المادة ١٥٨ من القانون المدني يترتب عليه الفسخ حتماً عند تحقق الشرط الفاسخ الصريح الوارد في العقد إذ يقع هذا الفسخ الاتفاقى بمجرد إعلان الدائن رغبته في ذلك دون حاجة إلى تنبيه أو رفع دعوى بالفسخ أو صدور حكم به ، فإذا ما لجأ الدائن إلى القضاء فإن حكمه يكون مقررراً للفسخ بعد التحقق من توفر شروط الفسخ الاتفاقى

ووجوب إعماله ، ولا يستطيع المدين تفادى الفسخ بسداد المستحق عليه بعد تحقق الشرط الصريح الفاسخ إذ ليس من شأن هذا السداد أن يعيد العقد بعد انفساخه ، إلا أنه يتعين أن تكون صيغة الاتفاق صريحة الدلالة على وقوع الفسخ حتماً حال تحققه وألا يكون الدائن قد أسقط حقه في التمسك به . لما كان ذلك ، وكان الثابت من عقد الإيجار سند الدعوى أنه قد تم الاتفاق فيما بين طرفي التداوى وفي البند الثاني منه على التزام المطعون ضده بسداد أجرة عين النزاع للطاعن بداية كل شهر ، كما تضمن العقد بالبند الرابع شرطاً صريحاً فاسخاً مفاده أنه يتعين على المستأجر سداد الأجرة في المواعيد المتفق عليها وفي حالة تأخر المستأجر عن سدادها - أو أى جزء منها في ميعاد استحقاقها - يصبح العقد مفسوخاً بقوة القانون دون حاجة إلى تنبيه أو أى إجراء آخر. لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بتحقيق موجبات إعمال الشرط الفاسخ الصريح لتقاعس المطعون ضده عن سداد أجرة العين لمدة ثلاثة أشهر إلا أن الحكم المطعون فيه قد قضى برفض دعواه على سند من أن المبلغ الذى لم يوف به المطعون ضده كان مقابل مدة زمنية ضئيلة بالنسبة لمدة العقد كليةً وعول على سداده اللاحق للأجرة بعد انقضاء ميعاد استحقاقها المحدد بالعقد رغم أنه ليس من شأن هذا السداد - حال ما إذا تحققت شروط الفسخ المنصوص عليه - أن يعيد العقد بعد انفساخه وقد حجب ذلك عن بحث مدى توفر شرائط إيقاع الفسخ الاتفاقي من عدمه مما يعيبه ويستوجب نقضه .

جلسة ١٥ من فبراير سنة ٢٠١٧

برئاسة السيد القاضي / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عبد الرحيم زكريا يوسف ،
عمرو محمد الشوربجي وأشرف عبد الحى القباني نواب رئيس المحكمة .

(١٦)

الطعن رقم ٨٣٣٣ لسنة ٨٤ القضائية

(١ - ٥) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : الوكالة فى الإيجار : انتهاء عقد الإيجار " . حكم " عيوب التدليل : الفساد فى الاستدلال " . محكمة الموضوع " سلطتها بالنسبة لعقد الوكالة " . وكالة " الوكالة العامة : تجاوز حدود الوكالة " .

(١) الإجارة الصادرة من الوكيل وكالة عامة لمدة تزيد عن ثلاث سنوات . عدم نفاذها فى حق الموكل إلا بإجازته . إجازة الموكل . ماهيتها . شرطها . علم الأخير بأن العمل الذى يقره خارجاً عن حدود الوكالة وأنه قصد إضافة أثرها إلى نفسه .

(٢) استخلاص إجازة الأصل لتصرفات الوكيل خارج حدود وكالته من سلطة محكمة الموضوع . شرطه . أن يكون سائغاً وله أصل ثابت بالأوراق .

(٣) تراخى الموكل فى إقامة دعواه بتجاوز وكيله حدود الوكالة لسفـره خارج البلاد . عدم اعتباره قبولاً وإجازة للتصرف .

(٤) الفساد فى الاستدلال . ماهيته .

(٥) قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بانتهاء عقد الإيجار استناداً إلى إجازته لعقد الإيجار - فيما جاوز الثلاث سنوات - الصادر من وكيله المطعون ضده الثانى للمطعون ضده الأول عن عين النزاع مستخلصاً من إبرام وكيله لتلك الإجارة فى ذات يوم التنازل عن الإجارة السابقة ومن نموذج بيان القيمة الإيجارية لشقق العقار الكائنة به عين النزاع والخطاب المرسل من الطاعن بالتوقف عن إبرام أى عقود إيجار جديدة ومن تراخى الأخير فى

إقامة دعواه لأكثر من ثلاث سنوات من تاريخ تأجير وكيله لعين النزاع أن الطاعن كان يعلم بهذا التأجير وأنه أجازته . خطأ وفساد .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الإجازة الصادرة من الوكيل وكالة عامة لمدة تزيد على ثلاث سنوات لا تنفذ فى حق الموكل إلا بإجازته لها ، والإجازة لما يباشره الوكيل خارجاً عن حدود وكالته - باعتبارها تصرف قانونى يتضمن إسقاطاً لحق - تقتضى أن يكون الموكل عالماً بأن العمل الذى يقره خارجاً عن حدود الوكالة وأنه قد أقره قاصداً إضافة أثره إلى نفسه .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان لمحكمة الموضوع استخلاص ما يعتبر إجازة من الموكل لعمل وكيله المجاوز لحدود الوكالة ، لتعلق ذلك بالتعبير عن الإرادة الذى يكفى لقيامه اتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على حقيقة المقصود منه ، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها سائغاً وله أصله الثابت فى الأوراق .

٣- إن تراخى الموكل فى رفع دعواه بتجاوز الوكيل لحدود الوكالة مع غيابه خارج البلاد فترة من الزمن لا يعتبر بذاته دليلاً على القبول والإجازة للتصرف .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن أسباب الحكم تكون مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها ، أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت إليها أو استخلص من الأوراق واقعة لا تنتجها .

٥- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن استناداً إلى إجازته لعقد الإيجار الصادر من وكيله المطعون ضده الثانى للمطعون ضده

الأول عن عين النزاع بما اشتمل عليه من بنود وشروط مستدلاً على ذلك من أن إبرام وكيله لتلك الإجارة في ذات يوم التنازل عن الإجارة السابقة لتلك العين والخاضعة لقوانين إيجار الأماكن حقق منفعة لموكله الطاعن بتخلص الأخير من علاقة إيجارية غير محددة المدة بأخرى تخضع لأحكام القانون المدني ، واستخلص من ذلك ومما ورد بالمستندات المشار إليها بوجه النعى (نموذج بيان القيمة الإيجارية لشقق العقار الكائن به عين النزاع المقدم من المطعون ضده الثانى وبالخطاب المرسل منه لمن يُدعى ... فى ٢٥/٥/٢٠٠٨ بالتوقف عن إبرام أى عقود إيجار جديدة) ومن تراخى الطاعن فى إقامة دعواه لأكثر من ثلاث سنوات من تاريخ تأجير وكيله لعين النزاع ، أن الطاعن كان يعلم بهذا التأجير وأنه أجازه ، وكان هذا الذى ساقه الحكم لا يصلح سنداً لحمل قضائه المتقدم ولا يمكن أن يستفاد منه تعبيراً للطاعن عن علمه بالتأجير الصادر من وكيله ومدته وإجازته لها ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الاستدلال .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضده الأول الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم أصلياً بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٧/١٢/٣ بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ إبرامه ، واحتياطياً برد وبطلان ذلك العقد لابتثائه على الغش والتواطؤ مع إخلاء الشقة المبينة بصحيفة الدعوى وتسليمها إليه فى كل من الطلبين ، وقال بياناً لدعواه ، إنه يمتلك وآخرين على المشاع العقار

الكائن به تلك الشقة ، وأنه قد عهد إلى المطعون ضده الثانى - وكيله السابق - بإدارة ذلك العقار بسبب إقامته وباقي الملاك خارج البلاد ، وإذ فوجئ بأن الأخير عقد إيجاراً متجاوزاً فيه حدود وكالته ، بأن حرر عقد الإيجار المشار إليه للمطعون ضده الأول لمدة تسعة وخمسين عاماً بالمخالفة لنص المادة ٥٥٩ من القانون المدنى ، فأنذر الأخير بإخلاء العين المؤجرة ، إلا أنه لم يمتثل ، فأقام الدعوى . حكمت المحكمة بانتهاء عقد الإيجار وبالإخلاء والتسليم . استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٧ ق القاهرة ، وتدخل المطعون ضده الثانى انضمامياً للمطعون ضده الأول فى طلباته ، وبتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٤ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقول ، إن الحكم أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى ، على سند من أن إبرام وكيله فى الإدارة " المطعون ضده الثانى " لعقد إيجار شقة النزاع المؤرخ ٣/١٢/٢٠٠٧ فى ذات يوم التنازل عن عقد إيجارها السابق والخاضع لقوانين إيجار الأماكن حقق منفعة له بتخلصه من علاقة إيجارية غير محددة المدة بأخرى تخضع لأحكام القانون المدنى ، واستخلص من ذلك ومما ورد بنموذج بيان القيمة الإيجارية لشقق العقار الكائن به عين النزاع المقدم من المطعون ضده الثانى من أن تأجير الأخير لتلك العين تم بأجرة شهرية مقدارها ٦٠ جنيهاً بدلاً من ٢,٥٥ جنيه وبالخطاب المرسل منه لمن يدعى ... فى ٢٥/٥/٢٠٠٨ بالتوقف عن إبرام أى عقود إيجار جديدة ومن سكوته لأكثر من ثلاث سنوات حتى إقامة الدعوى فى ٧/٦/٢٠١١ أنه كان يعلم بالتأجير الصادر من وكيله

وأنه وافق عليه ، فى حين أن ما ساقه الحكم تبريراً لقضائه لا يصلح بذاته دليلاً على علمه بذلك التأجير وعلى إجازته له مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك بأن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الإجارة الصادرة من الوكيل وكالة عامة لمدة تزيد على ثلاث سنوات لا تنفذ فى حق الموكل إلا بإجازته لها ، والإجارة لما يباشره الوكيل خارجاً عن حدود وكالته - باعتبارها تصرف قانونى يتضمن إسقاطاً لحق - تقتضى أن يكون الموكل عالماً بأن العمل الذى يقره خارجاً عن حدود الوكالة وأنه قد أقره قاصداً إضافة أثره إلى نفسه ، وأنه وإن كان لمحكمة الموضوع استخلاص ما يعتبر إجازة من الموكل لعمل وكيله المجاوز لحدود الوكالة ، لتعلق ذلك بالتعبير عن الإرادة الذى يكفى لقيامه اتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على حقيقة المقصود منه ، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها سائغاً وله أصله الثابت فى الأوراق ، وأن تراخى الموكل فى رفع دعواه بتجاوز الوكيل لحدود الوكالة مع غيابه خارج البلاد فترة من الزمن لا يعتبر بذاته - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - دليلاً على قبوله وإجازته لعمل وكيله ، وأن أسباب الحكم تكون مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها ، أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت إليها أو استخلاص من الأوراق واقعة لا تنتجها . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن استناداً إلى إجازته لعقد الإيجار الصادر من وكيله المطعون ضده الثانى للمطعون ضده الأول عن عين النزاع بما اشتمل عليه من بنود وشروط مستدلاً على ذلك من أن إبرام وكيله لتلك الإجارة فى ذات يوم التنازل عن الإجارة السابقة لتلك العين والخاضعة لقوانين إيجار الأماكن حقق منفعة لموكله الطاعن بتخلص الأخير من علاقة إيجارية غير محددة المدة بأخرى تخضع لأحكام القانون المدنى ، واستخلص

من ذلك ومما ورد بالمستندات المشار إليها بوجه النعى ومن تراخى الطاعن فى إقامة دعواه لأكثر من ثلاث سنوات من تاريخ تأجير وكيله لعين النزاع أن الطاعن كان يعلم بهذا التأجير وأنه أجازته ، وكان هذا الذى ساقه الحكم لا يصلح سنداً لحمل قضائه المتقدم ولا يمكن أن يستفاد منه تعبيراً للطاعن عن علمه بالتأجير الصادر من وكيله ومدته وإجازته لها ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الاستدلال بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم ، وكانت الأوراق قد خلت من أى دليل على أن الطاعن قد اتخذ موقفاً يقطع فى الدلالة على علمه بالتأجير الصادر من وكيله المطعون ضده الثانى للمطعون ضده الأول وعلى إجازته لهذا التأجير ، وكان الحكم المستأنف قد خلص فى قضائه إلى عدم نفاذ هذا التأجير فيما زاد عن ثلاث سنوات من تاريخ إبرامه فى حق الطاعن ، ورتب على انقضاء تلك المدة قضاءه بانتهاء عقد الإيجار المشار إليه ، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة قانوناً بما يتعين معه تأييده .

جلسة ١٥ من فبراير سنة ٢٠١٧

برئاسة السيد القاضى / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عبد الرحيم زكريا يوسف ،
عمرو محمد الشوربجى ومحمد خالد زين الدين نواب رئيس المحكمة .

(١٧)

الطعن رقم ٥٧٣٤ لسنة ٨٥ القضائية

(١ - ٦) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : الوكالة فى الإيجار : انتهاء عقد الإيجار " .
محكمة الموضوع " سلطتها بالنسبة لعقد الوكالة " . وكالة " الوكالة العامة : تجاوز حدود
الوكالة " .

(١) الإجارة الصادرة من الوكيل وكالة عامة لمدة تزيد عن ثلاث سنوات . عدم نفاذها
فى حق الموكل إلا بإجازته . إجارة الموكل . شرطها . علم الأخير بأن العمل الذى يجيزه خارجاً
عن حدود الوكالة وأنه قصد إضافة أثرها إلى نفسه .

(٢) الإجارة . ماهيتها . شرطها . توافر سلطة المجيز فى إبرام العقد محل الإجارة .
(٣) إجارة الوكيل . حدودها . لا يملك الوكيل أن يجيز ما حرم من إبرامه من تصرفات
والتي لا تدخل فى نطاق سلطته فى الإدارة .

(٤) استخلاص إجارة الأصل لتصرفات الوكيل خارج حدود وكالته من سلطة محكمة
الموضوع . شرطه . أن يكون سائغاً وله أصل ثابت بالأوراق .

(٥) تراخى الموكل فى إقامة دعواه بتجاوز وكيله حدود الوكالة لسفـره خارج البلاد . عدم
اعتباره قبولاً وإجارة للتصرف . علة ذلك .

(٦) قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بانتهاء عقد الإيجار استناداً إلى
إجازته لعقد الإيجار - فيما جاوز الثلاث سنوات - الصادر من وكيله المطعون ضده الثانى
للمطعون ضدها الأولى عن عين النزاع مستنداً على ذلك بسكوته وعدم منازعته مدة عشر سنوات
وغيابه خارج البلاد ومن الإنذار الصادر من وكيله للمطعون ضدها الأولى . خطأ وفساد .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الإجازة الصادرة من الوكيل وكالة عامة لمدة تزيد على ثلاث سنوات لا تنفذ فى حق الموكل إلا بإجازته لها قاصداً إضافة أثرها إلى نفسه مع علمه بأن العمل الذى يجيزه خارجاً عن حدود الوكالة .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الإجازة تصرف قانونى يتضمن إسقاطاً لحق ، فلا يملكها إلا من يملك الحق أو بتفويض خاص ، فيجب أن تتوفر فى المجيز سلطة إبرام العقد محل الإجازة .

٣- لا يملك الوكيل أن يجيز ما حرم من إبرامه من تصرفات ابتداء ، والتي لا تدخل فى نطاق سلطته فى الإدارة .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع استخلاص ما يعتبر إجازة من الموكل لأعمال وكيله المجاوز لحدود الوكالة لتعلق ذلك بالتعبير عن الإرادة الذى يكفى لقيامه اتخاذ الموكل موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على حقيقة المقصود منه ، إلا أن شرط ذلك أن يكون استخلاصها سائغاً له أصل ثابت فى الأوراق .

٥- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تراخى الموكل فى رفع دعواه بتجاوز الوكيل لحدود الوكالة مع غيابه خارج البلاد فترة من الزمن لا يعتبر بذاته دليلاً على القبول والإجازة للتصرف لانقضاء التلازم بين هذا الموقف السلبى والتعبير الإيجابى عن الإرادة .

٦- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن استناداً إلى إجازته تصرف وكيله المطعون ضده الثانى بالإجازة للمطعون ضدها الأولى فيما زاد عن ثلاث سنوات معولاً فى ذلك على عدم منازعته مدة عشر سنوات منذ إبرام العقد فى ٢٠٠١/٦/١١ وغيابه خارج البلاد وإلى الإنذار الصادر من وكيله عام ٢٠١٠ للمطعون ضدها الأولى (بانتهاء أعمال الترميم) ، فى حين أن هذا الإنذار

صدر ممن لا يملك الإجازة وليس بيده وكالة ولا تصلح للتعبير عن إرادة الطاعن ، فإن الحكم إذ عول على هذه القرائن ورتب على ذلك قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائي القاضى بانتهاء عقد الإيجار ، فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدها فى البند أولاً الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ أمام محكمة الجيزة الابتدائية بطلب الحكم أصلياً بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠١/٦/١١ بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ إبرامه والإخلاء والتسليم ، واحتياطياً برد وبطلان ذلك العقد لابتنائه على الغش والتواطؤ ، وقال بياناً لها إنه يمتلك وآخرين على المشاع العقار الكائن به عين النزاع ، وإذ كان وباقى الملاك يقيمون بالخارج فعهد إلى المطعون ضده فى البند ثانياً - الخصم المدخل - بإدارة العقار ، فحرر الأخير للمطعون ضدها الأولى عقد إيجار تجاوز فيه حدود وكالته واتفق فيه على أن مدة الإيجار تسعة وخمسين عاماً بالمخالفة لنص المادة ٥٥٩ من القانون المدنى ، فأقام الدعوى ، حكمت المحكمة بانتهاء عقد الإيجار . استأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٢٩ ق القاهرة ، وبتاريخ ٢٠١٥/١/٢٠ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون

فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقول إنه أقام دعواه بانتهاء عقد الإيجار بمرور ثلاث سنوات من تاريخ انعقاده فى ١١/٦/٢٠٠١ لصدوره ممن لا يملك التأجير لمدة تزيد على الثلاث سنوات ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بإلغاء حكم أول درجة وبرفض الدعوى متخذاً من عدم إقامة الدعوى إلا بعد عشر سنوات من تاريخ تحرير العقد وإنذار وكيله للمطعون ضدها الأولى عام ٢٠١٠ بانتهاء أعمال الترميم قرينة على إجازته تصرفات وكيله ومستدلاً من شهادة التحركات بعدم دخوله البلاد من عام ٢٠٠٢ وحتى ٢٠١٢ بتفويض وكيله فى كافة أنواع التصرفات ، حال أن ما تساند إليه الحكم لا ينهض بذاته دليلاً على تحقق الإجازة ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الإجازة الصادرة من الوكيل وكالة عامة لمدة تزيد على ثلاث سنوات لا تنفذ فى حق الموكل إلا بإجازته لها قاصداً إضافة أثرها إلى نفسه مع علمه بأن العمل الذى يجيزه خارجاً عن حدود الوكالة ، والإجازة تصرف قانونى يتضمن إسقاطاً لحق ، فلا يملكها إلا من يملك الحق أو بتفويض خاص ، فيجب أن تتوفر فى المجيز سلطة إبرام العقد محل الإجازة ، فلا يملك الوكيل أن يجيز ما حرم من إبرامه من تصرفات ابتداء ، والتي لا تدخل فى نطاق سلطته فى الإدارة ، وكان من المقرر كذلك أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع استخلاص ما يعتبر إجازة من الموكل لأعمال وكيله المجاوز لحدود الوكالة لتعلق ذلك بالتعبير عن الإرادة الذى يكفى لقيامه اتخاذ الموكل موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على حقيقة المقصود منه ، إلا أن شرط ذلك أن يكون استخلاصها سائغاً له أصل ثابت فى الأوراق ، وكان تراخى الموكل فى رفع دعواه بتجاوز الوكيل لحدود الوكالة مع غيابه

خارج البلاد فترة من الزمن لا يعتبر بذاته - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - دليلاً على القبول والإجازة للتصرف لانتهاء التلازم بين هذا الموقف السلبي والتعبير الإيجابي عن الإرادة . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن استناداً إلى إجازته تصرف وكيله المطعون ضده الثاني بالإجازة للمطعون ضدها الأولى فيما زاد عن ثلاث سنوات معولاً في ذلك على عدم منازعته مدة عشر سنوات منذ إبرام العقد في ٢٠٠١/٦/١١ وغيابه خارج البلاد وإلى الإنذار الصادر من وكيله عام ٢٠١٠ للمطعون ضدها الأولى ، في حين أن هذا الإنذار صدر ممن لا يملك الإجازة وليس بيده وكالة خاصة بتبيح ذلك ، وأن سكوت الطاعن مع غيابه خارج البلاد لا يقطع بعلمه وإجازته للتصرف ولا تصلح للتعبير عن إرادة الطاعن ، فإن الحكم إذ عول على هذه القرائن ورتب على ذلك قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي بانتهاء عقد الإيجار ، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

ولما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، وقد خلت الأوراق من أى دليل على أن الطاعن قد اتخذ موقفاً يقطع في الدلالة على إجازته لتصرف المطعون ضده الثاني في الإيجار للمطعون ضدها الأولى للمدة الزائدة عن ثلاث سنوات ، وكان الحكم المستأنف قد خلص في قضائه إلى عدم نفاذ العقد فيما زاد عن هذه المدة في حق الطاعن وقضى بانتهاء عقد الإيجار ، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة بما يتعين معه تأييده .

جلسة ١٥ من مارس سنة ٢٠١٧

برئاسة السيد القاضى / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عبد الرحيم زكريا يوسف ،
عمرو محمد الشوربجى وأشرف عبد الحى القبانى نواب رئيس المحكمة .

(١٨)

الطعن رقم ٢٠٢٩٤ لسنة ٨٤ القضائية

(١ - ٥) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : حقوق والتزامات طرفى عقد الإيجار : التزامات المستأجر : الالتزام بالوفاء بالأجرة " " فسخ عقد الإيجار " . حكم " تسببه : موضوع الدعوى وطلبات الخصوم والأدلة الواقعية والحجج القانونية " " عيوب التدليل : القصور فى التسبيب " . دعوى " الدفاع فيها : الدفاع الجوهرى " . محكمة الموضوع " سلطتها فى فهم الواقع وتقدير الأدلة " .

(١) وجوب تضمين الحكم ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة محصت الأدلة المقدمة إليها وحصلت منها ما تؤدى إليه بما ينبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .

(٢) تقديم مستندات لها دلالتها . التفات الحكم عن التحدث عنها . قصور .

(٣) محكمة الموضوع غير ملزمة بإبداء أسباب ترجيح دليل على آخر . شرطه .

(٤) التناقض بين مستندي . تحققه بإقرار أحدهما لحق ونفى الآخر ذات الحق .

(٥) تمسك الطاعن فى صحيفة الاستئناف بأن العقد المقدم من المطعون ضده غير صحيح وأن العلاقة الإيجارية بينهما يحكمها العقد المقدم منه . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بفسخ العلاقة الإيجارية والتسليم لعدم وفاء الطاعن بالأجرة المستحقة عليه معتداً بالعقد المقدم من المطعون ضده وملتقياً عن دفاع الطاعن وما خلص إليه تقرير الخبير من براءة ذمته من دين الأجرة ودون إزالة التناقض بين العقدين فى خصوص قيمة الأجرة . قصور وفساد .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة قد محصت الأدلة التى قدمت إليها وحصلت منها ما تودى إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذا ما قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات من شأنها التأثير فى الدعوى وتمسك بدلائلها والتفت الحكم عن التحدث عنها مع ما قد يكون لها من دلالة فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع الأخذ بما تطمئن إليه من أدلة الدعوى وتطرح ما لا تقتنع بصحته منها دون أن تكون ملزمة بإبداء أسباب ترجيحها دليل على آخر إلا أن ذلك مشروط أن تكون ما تساندت إليه فى أسباب حكمها سائغاً ويكفى لحمل قضائها .

٤- إن التناقض بين مستنديين يتحقق بإقرار أحدهما لحق معين ونفى الآخر ذات الحق .

٥- إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ العلاقة الإيجارية فيما بين الطاعن والمطعون ضده وتسليم عين التداعى للأخير تأسيساً على أن الأجرة الشهرية لها هى ٣٠٠ جنيه معتداً فى ذلك بالعقد المقدم من المطعون ضده والمؤرخ ٢٠٠٧/٤/١ وأنه لم يسددها خلال فترة المطالبة ، فى حين أن الثابت من واقع الدعوى أمام محكمة الاستئناف أن الطاعن تمسك فى صحيفة الاستئناف أن العقد المشار إليه غير صحيح بحسبان أن العلاقة الإيجارية بينهما يحكمها عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٧/٥/١٧ ، وأيد ذلك بتقديم هذا العقد بأجرة شهرية مقدارها ٢٥٠ جنيه وما ورد بتقرير الخبير المنوه عنه بسبب النعى من سدادها لها ومبلغ مقداره ثلاثون ألف جنيه لحساب سداد الأجرة ، وما خلص إليه الخبير من أن ذمة الطاعن

بريئة من دين الأجرة لمدة عشر سنوات من تاريخ التعاقد وحتى ٢٠١٧/٥/١٧ بما ينفي عنه التقاعس عن سداد الأجرة خلال فترة المطالبة ، بما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف أن تعرض لدفاع الطاعن وما قدمه من مستندات تدليلاً على دفاعه الذى من شأنه - إن صح - أن يغير وجه الرأى فى الدعوى وأن تقول رأيها فى شأن ما سلف إيجاباً أو سلباً إلا أنها التفتت عن هذا الدفاع واعتدت بعقد المطعون ضده بحجة أن الطاعن لم يوجه له أى مطعن رغم تمسكه فى صحيفة الاستئناف بعدم صحته وتقديمه لعقد آخر ، فضلاً عن عدم إزالة الحكم المعارض بين هذين العقدين فى خصوص قيمة الأجرة والغرض من سداد المبلغ المشار إليه عند تحرير العقد مما يعيبه بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ كلى شمال القاهرة بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٧/٤/١ وتسليم العين المؤجرة لعدم سداد الأجرة اعتباراً من ٢٠٠٨/١١/١ إلى ٢٠١٠/٧/١ فأقام الدعوى . حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٦ ق القاهرة . ندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره قضت بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن على هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة

أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث أقيم الطعن على سببين ينعى بهما الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال ، وبياناً لذلك يقول إن الحكم أقام قضاءه تأسيساً على أن الأجرة ٣٠٠ جنيه شهرياً حسبما ورد بالعقد المقدم من المطعون ضده والمؤرخ ٢٠٠٧/٤/١ ، وأن الطاعن لم يسددها خلال فترة المطالبة ، فى حين أنه تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بأن العلاقة الإيجارية فيما بينه وبين المطعون ضده لا يحكمها العقد المشار إليه وإنما يحكمها العقد المؤرخ ٢٠٠٧/٥/١٧ والثابت به أن الأجرة ٢٥٠ جنيه شهرياً وأنه دفع مبلغ ٣٠ ألف جنيه تحت حساب سداد الأجرة ، وأيد هذا الدفاع بتقديم ذلك العقد وبدلالة ما أثبتته خبير الدعوى فى تقريره من أن قيمة الأجرة والمبلغ المدفوع يبرئ ذمته من دين الأجرة غير أنها التقتت عن الرد عليه واعتدت بعقد المطعون ضده دون أن تزيل التعارض فيما بينهما مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة قد محصت الأدلة التى قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدى إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيره ، فإذا ما قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات من شأنها التأثير فى الدعوى وتمسك بدلائلها والتقتت الحكم عن التحدث عنها مع ما قد يكون لها من دلالة فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب ، وأنه ولئن كان لمحكمة الموضوع الأخذ بما تطمئن إليه من أدلة الدعوى وتطرح ما لا تقتنع بصحته منها دون أن تكون ملزمة بإبداء أسباب ترجيحها دليل على آخر إلا أن ذلك مشروط أن تكون ما تساندت إليه فى أسباب حكمها سائغاً وكفى لحمل قضائها ، وأن التناقض بين

مستثنين يتحقق بإقرار أحدهما لحق معين ونفى الآخر ذات الحق . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ العلاقة الإيجارية فيما بين الطاعن والمطعون ضده وتسليم عين التداعي للأخير تأسيساً على أن الأجرة الشهرية لها هي ٣٠٠ جنيه معتداً في ذلك بالعقد المقدم من المطعون ضده والمؤرخ ٢٠٠٧/٤/١ وأنه لم يسددها خلال فترة المطالبة ، في حين أن الثابت من واقع الدعوى أمام محكمة الاستئناف أن الطاعن تمسك في صحيفة الاستئناف أن العقد المشار إليه غير صحيح بحسبان أن العلاقة الإيجارية بينهما يحكمها عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٧/٥/١٧ وأيد ذلك بتقديم هذا العقد بأجرة شهرية مقدارها ٢٥٠ جنيه وما ورد بتقرير الخبير المنوه عنه بسبب النعى من سدادها لها ومبلغ مقداره ثلاثون ألف جنيه لحساب سداد الأجرة وما خلص إليه الخبير من أن ذمة الطاعن بريئة من دين الأجرة لمدة عشر سنوات من تاريخ التعاقد وحتى ٢٠١٧/٥/١٧ بما ينفي عنه التقاعس عن سداد الأجرة خلال فترة المطالبة بما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف أن تعرض لدفاع الطاعن وما قدمه من مستندات تدليلاً على دفاعه الذي من شأنه - إن صح - أن يغير وجه الرأي في الدعوى وأن تقول رأيها في شأن ما سلف إيجاباً أو سلباً إلا أنها التفتت عن هذا الدفاع واعتدت بعقد المطعون ضده بحجة أن الطاعن لم يوجه له أى مطعن رغم تمسكه في صحيفة الاستئناف بعدم صحته وتقديمه لعقد آخر فضلاً عن عدم إزالة الحكم التعارض بين هذين العقدين في خصوص قيمة الأجرة والغرض من سداد المبلغ المشار إليه عند تحرير العقد مما يعيبه بالقصور في التسبب والفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه .

جلسة ٣ من مايو سنة ٢٠١٧

برئاسة السيد القاضى / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عبد الرحيم زكريا يوسف ،
عمرو محمد الشوربجى وأشرف عبد الحى القبانى نواب رئيس المحكمة .

(١٩)

الطعن رقم ١٧٨٧٧ لسنة ٨٥ القضائية

(١ - ٥) اختصاص . استئناف " شكل الاستئناف : جواز الاستئناف : من أحوال جواز استئناف الأحكام الانتهائية " . حكم " حجية الأحكام : شروط الحجية ، ما يحوز الحجية : نطاق الحجية ومداها " " الطعن فى الحكم : الأحكام الجائز الطعن فيها " . قوة الأمر المقضى " نطاقها " . نظام عام " المسائل المتعلقة بالنظام العام : المسائل الإجرائية الآمرة : الاختصاص الولائى والنوعى والقيمى للمحاكم : الاختصاص القيمى " . نقض " جواز الطعن بالنقض : الأحكام غير الجائز الطعن فيها " " حالات الطعن بالنقض : الطعن بمخالفة حكم سابق حائز قوة الأمر المقضى " .

(١) الطعن بالنقض . قصره أصلاً على الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف . م ٢٤٨ مرافعات . الاستثناء . جواز الطعن بالنقض فى أى حكم انتهائى صدر على خلاف حكم سابق بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى . م ٢٤٩ مرافعات . تحققه بالتخالف والتعارض بين الحكمين السابق واللاحق .

(٢) الحكم بعدم جواز الاستئناف الصادر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية . حكم صادر فى شكل الاستئناف . عدم مخالفته حجية حكم سابق فى الموضوع .

(٣) وجوب مراعاة نوع الحكم والجهة التى أصدرته فى إجراءات الطعن فيه بغير اعتبار للمسألة التى صدر فيها .

(٤) جواز استئناف الأحكام الانتهائية الصادرة من محاكم أول درجة لمخالفة الحكم لقواعد الاختصاص المتعلقة بالنظام العام . شرطه . إيداع الكفالة المنصوص عليها فى تلك

المادة . مؤداه . إيداع الكفالة إجراء جوهري لازم لقبول الاستئناف فى تلك الحالة . م ٢٢١ مرافعات .

(٥) قضاء الحكم المطعون فيه - الصادر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية - بعدم قبول الاستئناف لعدم إيداع الكفالة . حكم صادر فى شكل الاستئناف . عدم اعتباره مخالفاً لقضاء سابق صادر من محكمة الاستئناف فى الموضوع بين ذات الخصوم . مؤداه . عدم جواز الطعن فيه بطريق النقض وفقاً للمادة ٢٤٩ مرافعات . علة ذلك .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه لئن كان الطعن بالنقض كأصل عام ، وعلى ما تقضى به المادة ٢٤٨ من قانون المرافعات لا يجوز إلا فى الأحكام الصادرة من محكمة الاستئناف إلا أن النص فى المادة ٢٤٩ من ذات القانون أجاز للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض فى أى حكم انتهائى - أياً كانت المحكمة التى أصدرته - فصل فى نزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى ، وهو ما يتحقق بالتخالف والتعارض بين الحكمين السابق واللاحق بحيث يكون من شأن ثانيهما إزالة المراكز القانونية أو الحقوق التى أنشأها الحكم الأول بإقرار وجود حق بعد تقرير عدم وجوده ، أو بنفى وجود حق سبق تقرير وجوده .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الحكم فى شكل الاستئناف بعدم جوازه - الصادر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية - لا يعد مخالفاً لحجية حكم سابق صادر فى موضوع الدعوى .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن إجراءات الطعن فى الأحكام لا يراعى فى اتباعها نوع المسألة التى صدر فيها الحكم وإنما نوع الحكم ذاته والجهة التى أصدرته .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٢٢١ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ أنه يجوز استئناف الأحكام الصادرة بصفة انتهازية من محاكم الدرجة الأولى بسبب توفر إحدى الحالات الواردة على سبيل الحصر ومنها مخالفة الحكم قواعد الاختصاص المتعلقة بالنظام العام ، واشترط المشرع لقبول الاستئناف فى هذه الحالة أن يودع المستأنف خزينة المحكمة الاستئنافية عند تقديم صحيفة الاستئناف أو خلال ميعاد الاستئناف الكفالة المنصوص عليها فى هذه المادة ، وهو إجراء جوهرى لازم لقبول الاستئناف استهدف منه المشرع تضيق نطاق الرخصة الاستثنائية التى يتيحها النص حتى لا يقدم على هذه الرخصة إلا من هو جاد .

٥- إذ كان الحكم الصادر فى الدعوى السابقة رقم ... لسنة ١٥ ق القاهرة قد صدر فى موضوع دعوى أقامها المطعون ضدهم بطلب طرد الطاعن من شقة النزاع لانتفاء عقد الإيجار بانتهاء مدته وقضى فى موضوعها بالرفض وفى الدعوى الفرعية المقامة من الطاعن بسريان عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٨/١٠/٢٥ مدة حياته ، بيد أن الحكم المطعون فيه الصادر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية قضى صحيحاً بعدم قبول استئناف الحكم الصادر من المحكمة الجزئية لعدم إيداع الكفالة المنصوص عليها فى المادة ٢٢١ سالفه الذكر ، وهو حكم صادر فى شكل الاستئناف - من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية - وليس فى موضوع الدعوى الذى يحتج الطاعن فى شأنه بالحكم السابق ، ومن ثم فلا قيام للحالة الواردة بالمادة ٢٤٩ من قانون المرافعات والتى تجيز الطعن بطريق النقض فى أى حكم انتهائى ، ولا يكون الحكم المطعون فيه خالف قضاء سابقاً فى هذا الشأن ، ومن ثم فإن الطعن عليه بطريق النقض يكون غير جائز .

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 ضدهم أقاموا على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٢ مدنى جزئى المرج بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٠/٢٥/١٩٩٨ والتسليم ، وقالوا بياناً لها إنه بموجب ذلك العقد استأجر الطاعن من مورثهم الشقة المبنية بالصحيفة بأجرة شهرية مقدارها ١٢٠ جنيه ، وقد تأخر عن سدادها ، فأقاموا الدعوى . حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠١٤ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية التى قضت بتاريخ ١٤/٩/٢٠١٥ بعدم قبول الاستئناف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض استناداً إلى أن الحكم فصل فى النزاع على خلاف حكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى فيه فى الاستئناف رقم ... لسنة ١٥ ق القاهرة ، وأودعت النيابة مذكرة بالرأى دفعت فيها بعدم جواز الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن الدفع المبدى من النيابة بعدم جواز الطعن فى محله ، ذلك أنه لئن كان الطعن بالنقض كأصل عام ، وعلى ما تقضى به المادة ٢٤٨ من قانون المرافعات لا يجوز إلا فى الأحكام الصادرة من محكمة الاستئناف إلا أن النص فى المادة ٢٤٩ من ذات القانون أجاز للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض فى أى حكم انتهائى - أياً كانت المحكمة التى أصدرته - فصل فى نزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى ، وهو ما يتحقق بالتخالف والتعارض بين الحكمين السابق واللاحق بحيث يكون من شأن ثانيهما إزالة المراكز القانونية أو

الحقوق التى أنشأها الحكم الأول بإقرار وجود حق بعد تقرير عدم وجوده ، أو بنفى وجود حق سبق تقرير وجوده ، بما لزمه أن الحكم فى شكل الاستئناف بعدم جوازه - الصادر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية - لا يعد مخالفاً لحجية حكم سابق صادر فى موضوع الدعوى ، وإذ كانت إجراءات الطعن فى الأحكام لا يراعى فى اتباعها نوع المسألة التى صدر فيها الحكم وإنما نوع الحكم ذاته والجهة التى أصدرته ، وكان مفاد نص المادة ٢٢١ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ أنه يجوز استئناف الأحكام الصادرة بصفة انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب توفر إحدى الحالات الواردة على سبيل الحصر ومنها مخالفة الحكم قواعد الاختصاص المتعلقة بالنظام العام ، واشترط المشرع لقبول الاستئناف فى هذه الحالة أن يودع المستأنف خزينة المحكمة الاستئنافية عند تقديم صحيفة الاستئناف أو خلال ميعاد الاستئناف الكفالة المنصوص عليها فى هذه المادة ، وهو إجراء جوهري لازم لقبول الاستئناف استهدف منه المشرع تضيق نطاق الرخصة الاستثنائية التى يتيحها النص حتى لا يقدم على هذه الرخصة إلا من هو جاد . لما كان ذلك ، وكان الحكم الصادر فى الدعوى السابقة رقم ... لسنة ١٥ ق القاهرة قد صدر فى موضوع دعوى أقامها المطعون ضدهم بطلب طرد الطاعن من شقة النزاع لانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته وقضى فى موضوعها بالرفض وفى الدعوى الفرعية المقامة من الطاعن بسريان عقد الإيجار المؤرخ ٢٥/١٠/١٩٩٨ مدة حياته ، بيد أن الحكم المطعون فيه الصادر من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية قضى صحيحاً بعدم قبول استئناف الحكم الصادر من المحكمة الجزئية لعدم إيداع الكفالة المنصوص عليها فى المادة ٢٢١ سالف الذكر ، وهو حكم صادر فى شكل الاستئناف - من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية - وليس فى موضوع الدعوى الذى يحتج الطاعن فى شأنه بالحكم السابق ، ومن ثم فلا

قيام للحالة الواردة بالمادة ٢٤٩ من قانون المرافعات والتي تجيز الطعن بطريق النقض فى أى حكم انتهائى ، ولا يكون الحكم المطعون فيه خالف قضاء سابقاً فى هذا الشأن ، ومن ثم فإن الطعن عليه بطريق النقض يكون غير جائز .

جلسة ٦ من مايو سنة ٢٠١٧

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوى نواب رئيس المحكمة .

(٢٠)

الطعن رقم ١٢٨٩٣ لسنة ٨٥ القضائية

(١) محكمة الموضوع " سلطتها فى فهم الواقع وتقدير الأدلة فى الدعوى " .

محكمة الموضوع . سلطتها فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى من الأدلة المقدمة فيها .
خضوعها فى ذلك لرقابة محكمة النقض . اطراحها للأوراق والمستندات المؤثرة فى حقوق
الخصوم دون تدوين أسباب ذلك . قصور .

(٢) حكم " عيوب التدليل : القصور : ما يُعد كذلك " .

إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أبداه الخصم . قصور فى أسبابه الواقعية . مقتضاه .
بطلانه . مؤداه . التزام المحكمة بنظر أثر هذا الدفاع وتقدير مدى جديته للوقوف على أثره فى
قضائها . قعودها عن ذلك . قصور .

(٣ - ٥) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : أثر تعرض الحكومة للمستأجر فى انتفاعه
بالعين " .

(٣) تعرض الحكومة للمستأجر فى العين المؤجرة . لازمه . حق الأخير فى طلب فسخ
العقد إذا كان الحرمان من الانتفاع جسيماً . عدم بلوغ ذلك الحرمان تلك الدرجة . اقتصار حقه
على طلب إنقاص الأجرة . شرطه . النقص اليسير . ليس مبرراً لفسخ عقد الإيجار ولا لإنقاص
الأجرة . م ٥٧٤ ق المدنى . ثبوت حصول التعرض المادى . افتراض استمراره إلى أن يقوم
الدليل على زواله .

(٤) تمسك الطاعن بطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذى يتناسب مع النقص فى الانتفاع
بحانوت النزاع نتيجة التعرض الصادر من إحدى الجهات الحكومية حال تأمينها الطرق المحيطة

بها على أثر ما شهدته البلاد من أحداث ٢٥ يناير ٢٠١١ وتدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه برفض هذا الطلب على سند من أن هذا الحدث الطارئ قد جدَّ بعد صدور عقد الإيجار وتنفيذه دون أن يواجه دفاع الطاعن بما يصلح رداً عليه . قصور .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى من الأدلة المقدمة فيها وترجيح بعضها على البعض الآخر إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض فى تكييف هذا الفهم وفى تطبيق ما ينبغى من أحكام القانون ، بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها تقديماً صحيحاً من الأوراق والمستندات المؤثرة فى حقوق الخصوم دون أن تدون فى حكمها بأسباب خاصة ما يبرر هذا الاطراح وإلا كان حكمها قاصراً .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً فى النتيجة التى انتهى إليها ، إذ يُعد ذلك الإغفال قصوراً فى الأسباب الواقعية يقتضى بطلانه ، بما مؤداه أنه إذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها أن تنتظر فى أثره فى الدعوى فإن كان منتجاً فعليها أن تقدر مدى جديته حتى إذا ما رآته متسماً بالجدية مضت إلى فحصه لتقف على أثره فى قضائها فإن لم تفعل كان حكمها قاصراً .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى المادة ٥٧٤ من القانون المدنى يدل على أن مناط حق المستأجر فى طلب فسخ عقد الإيجار عند تعرض الحكومة له فى العين المؤجرة هو أن يكون من شأن هذا التعرض الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة حرماناً جسيماً بحيث ما كان للمستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، أما إذا لم يبلغ الحرمان من

الانتفاع هذه الدرجة من الجسامة جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير فى الانتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة ، أما إذا كان النقص فى الانتفاع يسيراً فلا يكون هناك مبرر لا لفسخ عقد الإيجار ولا لإنقاص الأجرة ، وكان المقرر - أيضاً - أنه متى ثبت حصول التعرض المادى فإنه يفترض استمراره إلى أن يقوم الدليل على زواله .

٤- إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجةيتها بطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذى يتناسب مع النقص فى الانتفاع بمحل النزاع نتيجة التعرض الصادر من الجهة الحكومية " مديرية أمن الأقصر " - حال تأمينها الطرق المحيطة بها بوضع الحواجز الأسمنتية والعربات المصفحة مع غلق الطرق المؤدية إليها - ترتب عليه عدم تمكين مرتادى محل النزاع والمجاور لها من الوصول إليه مما أدى إلى نقص كبير فى انتفاع الطاعن بالعين المؤجرة واعتصم فى طلبه العارض بتطبيق نص المادة ٥٧٤ من القانون المدنى وقدم للتدليل على دفاعه حافظتى مستندات طويت الأولى على صورة رسمية من المحضر رقم ... لسنة ٢٠١٤ إدارى الأقصر ثابت به تضرره من غلق الطريق المؤدى إلى مطعمه ، والأخرى طويت على صور فوتوغرافية لمتاريس وحواجز رملية وحديدية بعرض هذا الطريق ومن خلفها سيارات وجنود الشرطة لمراقبة أو منع المرور به ، وكان الحكم الابتدائى قد أقام قضاءه برفض الطلب العارض بتخفيض أجرة عين النزاع لنقص منفعتها على أثر ما تشهده البلاد من أحداث ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١ على ما أورده بأسبابه من أن " ذلك الحدث الطارئ قد جدّ بعد صدور عقد الإيجار وتنفيذه فلا أثر لهذا الحادث " ورتّب على ذلك القضاء بفسخ عقد الإيجار وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه ، ولما كانت وظيفة محكمة

الاستئناف ليست مقصورة على مراقبة الحكم المستأنف من حيث سلامة تطبيق القانون فحسب ، وإنما يترتب على رفع الاستئناف نقل موضوع النزاع فى حدود طلبات المستأنف إلى محكمة الدرجة الثانية وإعادة طرحه عليها بكل ما اشتمل عليه من أدلة ودفوع وأوجه دفاع لتقول كلمتها فيه بقضاء مسبب يواجه عناصر النزاع الواقعية والقانونية على السواء ، فلا ينبغي لها أن تحجب نفسها عن ممارسة سلطاتها فى مراقبة تقدير محكمة أول درجة لواقع الدعوى وما طرح فيها من أدلة ، ولا يغير من ذلك إحالة الحكم المطعون فيه إلى أسباب الحكم المستأنف إذا كانت هذه الإحالة ليست وليدة إعمال محكمة الاستئناف رقابتها على تقدير محكمة الدرجة الأولى لأدلة الدعوى وما سبق إبدائه وما يعن للخصوم إضافته وإصلاح ما اعترى الحكم المستأنف من خطأ أياً كان مرده سواء كان خطأ من محكمة أول درجة أو تقصيراً من الخصوم . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى تأييد الحكم المستأنف لأسبابه دون أن يعنى بالرد على سائر عناصر النزاع الواقعية والقانونية بكل ما اشتملت عليه من أدلة وأوجه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فيه ، فإنه يكون قد خالف الأثر الناقل للاستئناف وتخلّى عن تقدير الدليل فيه مما يعيبه بالقصور المبطل ويوجب نقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ...

لسنة ٢٠١١ الأقصر الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠١٠/٢/١ والإخلاء والتسليم والزامه بسداد الأجرة المتأخرة ومقدارها ٨٢٤٠٠ جنيهاً وما يستجد منها ، وقال شرحاً لذلك إنه بموجب هذا العقد استأجر منه الطاعن محل النزاع بأجرة شهرية مقدارها عشرة آلاف جنية ، وإذ امتنع عن سداد الأجرة عن المدة من ٢٠١١/٢/١ حتى ٢٠١١/٩/٣٠ رغم تكليفه بالوفاء فقد أقام الدعوى . وجه الطاعن طلباً عارضاً برفض الدعوى وإلزام المطعون ضده بقيمة التشطيبات التي أجراها بمحل النزاع والأجرة المسددة منه قبل أبريل ٢٠١٠ وتخفيضها عملاً بالمادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى . ندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢ برفض الطلب العارض ، وفى الدعوى الأصلية بالفسخ والتسليم وإلزام الطاعن بأن يؤدي للمطعون ضده مبلغ ٣٠٣١٠٠ جنية القيمة الإيجارية عن الفترة من ٢٠١١/٢/١ حتى ٢٠١٣/٨/٣١ . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٣٣ ق قنا " مأمورية الأقصر " وبتاريخ ٢٠١٥/٥/٦ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، وفى بيان ذلك يقول إنه تمسك بدفاع أمام محكمة الموضوع حاصله أن سبب توقفه عن سداد الأجرة يرجع إلى عدم انتقاعه بمحل النزاع نتيجة تعرض جهة حكومية هى مديرية أمن الأقصر ، إذ قامت بتأمين الطرق المحيطة بها عقب الاضطرابات التى واكبت ثورة ٢٥ يناير ترتب عليها غلق الطرق المؤدية إلى محله " مطعم سياحى " نتج عنه نقص كبير فى الانتفاع به مما يحق له طلب إنقاص الأجرة إعمالاً لنص المادة ٥٧٤ من القانون

المدنى ، وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن تمحيص دفاعه ولم يقسطه حقه فى الرد عليه مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك بأن المقرر فى - قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى من الأدلة المقدمة فيها وترجيح بعضها على البعض الآخر إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض فى تكييف هذا الفهم وفى تطبيق ما ينبغى من أحكام القانون ، بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها تقديماً صحيحاً من الأوراق والمستندات المؤثرة فى حقوق الخصوم دون أن تدون فى حكمها بأسباب خاصة ما يبرر هذا الاطراح وإلا كان حكمها قاصراً ، وأن إغفال الحكم بحث دفاع أعباء الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً فى النتيجة التى انتهى إليها ، إذ يُعد ذلك الإغفال قصوراً فى الأسباب الواقعية يقتضى بطلانه ، بما مؤداه أنه إذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها أن تنتظر فى أثره فى الدعوى فإن كان منتجاً فعليها أن تقدر مدى جديته حتى إذا ما رأته متسماً بالجدية مضت إلى فحصه لتقف على أثره فى قضائها فإن لم تفعل كان حكمها قاصراً ، وكان من المقرر أن النص فى المادة ٥٧٤ من القانون المدنى على أنه " إذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . " يدل على أن مناط حق المستأجر فى طلب فسخ عقد الإيجار عند تعرض الحكومة له فى العين المؤجرة هو أن يكون من شأن هذا التعرض الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة حرماناً جسيماً بحيث ما كان للمستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، أما إذا لم يبلغ الحرمان من الانتفاع هذه الدرجة من الجسامة جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير فى الانتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة ، أما إذا كان النقص فى الانتفاع يسيراً فلا يكون هناك مبرر لا لفسخ عقد الإيجار ولا لإنقاص الأجرة ، وكان المقرر - أيضاً - أنه متى ثبت حصول التعرض المادى فإنه يفترض استمراره إلى أن يقوم الدليل على

زواله . لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذى يتناسب مع النقص فى الانتفاع بمحل النزاع نتيجة التعرض الصادر من الجهة الحكومية " مديرية أمن الأقصر " - حال تأمينها الطرق المحيطة بها بوضع الحواجز الأسمنتية والعربات المصفحة مع غلق الطرق المؤدية إليها - ترتب عليه عدم تمكين مرتادى محل النزاع والمجاور لها من الوصول إليه مما أدى إلى نقص كبير فى انتفاع الطاعن بالعين المؤجرة واعتصم فى طلبه العارض بتطبيق نص المادة ٥٧٤ من القانون المدنى ، وقدم للتدليل على دفاعه حافظتى مستندات طويت الأولى على صورة رسمية من المحضر رقم ... لسنة ٢٠١٤ إدارى الأقصر ثابت به تضرره من غلق الطريق المؤدى إلى مطعمه ، والأخرى طويت على صور فوتوغرافية لمتاريس وحواجز رملية وحديدية بعرض هذا الطريق ومن خلفها سيارات وجنود الشرطة لمراقبة أو منع المرور به ، وكان الحكم الابتدائى قد أقام قضاءه برفض الطلب العارض بتخفيض أجرة عين النزاع لنقص منفعتها على أثر ما تشهده البلاد من أحداث ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١ على ما أورده بأسبابه من أن " ذلك الحدث الطارئ قد جدّ بعد صدور عقد الإيجار وتنفيذه فلا أثر لهذا الحادث " ورتّب على ذلك القضاء بفسخ عقد الإيجار وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه ، ولما كانت وظيفة محكمة الاستئناف ليست مقصورة على مراقبة الحكم المستأنف من حيث سلامة تطبيق القانون فحسب ، وإنما يترتب على رفع الاستئناف نقل موضوع النزاع فى حدود طلبات المستأنف إلى محكمة الدرجة الثانية وإعادة طرحه عليها بكل ما اشتمل عليه من أدلة ودفع وأوجه دفاع لتقول كلمتها فيه بقضاء مسبب يواجه عناصر النزاع الواقعية والقانونية على السواء ، فلا ينبغى لها أن تحجب نفسها عن ممارسة سلطاتها فى مراقبة تقدير محكمة أول درجة لواقع الدعوى وما طرح فيها من أدلة ، ولا يغير من ذلك إحالة الحكم المطعون فيه إلى أسباب الحكم المستأنف إذا كانت هذه الإحالة ليست وليدة أعمال محكمة الاستئناف رقابتها على تقدير محكمة الدرجة الأولى لأدلة

الدعوى وما سبق إبدائه وما يعن للخصوم إضافته وإصلاح ما اعتري الحكم المستأنف من خطأ أياً كان مرده سواءً كان خطأ من محكمة أول درجة أو تقصيراً من الخصوم . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى تأييد الحكم المستأنف لأسبابه دون أن يعنى بالرد على سائر عناصر النزاع الواقعية والقانونية بكل ما اشتملت عليه من أدلة وأوجه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فيه ، فإنه يكون قد خالف الأثر الناقل للاستئناف وتخلى عن تقدير الدليل فيه مما يعيبه بالقصور المبطل ويوجب نقضه .

جلسة ١٤ من مايو سنة ٢٠١٧

برئاسة السيد القاضى / عبد الله عمر نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / أحمد فتحى المزين ، محمد حسن عبد اللطيف ،
حاتم أحمد السنوسى ومحمود محمد توفيق نواب رئيس المحكمة .

(٢١)

الطعن رقم ٢٧٤٧ لسنة ٧٤ القضائية

(١ - ٥) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : نطاق سريانها " . قانون " تطبيق القانون " " سريان القانون من حيث الزمان " .

(١) تطبيق القانون على وجهه الصحيح . واجب على القاضى دون طلب من الخصوم .

(٢) القانون الجديد . الأصل أن له أثراً مباشراً على ما ينشأ فى ظله من أوضاع ومراكز

قانونية .

(٣) العقود . خضوعها كأصل للقانون الذى أبرمت فى ظله .

(٤) أحكام ق ٤ لسنة ١٩٩٦ . سريانها بأثر فوري على جميع العقود التى تبرم ابتداءً من اليوم التالى لتاريخ نشره سواء كانت تلك العقود لأماكن مؤجرة للسكنى خالية أو مفروشة أو أياً كان الغرض من تأجيرها . أثره . خضوع تلك العقود للأحكام العامة الواردة بالمادة ١/١٤٧ مدنى .

(٥) إبرام عقد الإيجار للحجرة المفروشة محل التداعى بعد العمل بق ٤ لسنة ١٩٩٦ . أثره . خضوعه لأحكام القانون المدنى التى خلت من ضرورة تسجيل العقد بالوحدة المحلية . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بإلغاء الحكم المستأنف وعدم سماع الدعوى لعدم تسجيل العقد إعمالاً لنص المادتين ٤٢ ، ٤٣ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . خطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تطبيق القانون على وجهه الصحيح لا يحتاج إلى طلب الخصوم بل هو واجب القاضى الذى عليه من تلقاء نفسه أن يبحث عن الحكم القانونى المنطبق على الوقائع المطروحة عليه وأن ينزل عليها هذا الحكم أياً ما كانت الحجج القانونية التى يستند إليها الخصوم فى تأييد طلباتهم أودفاعهم .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الأصل أن للقانون الجديد أثراً مباشراً على ما ينشأ فى ظله من أوضاع ومراكز قانونية .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الأصل فى العقود خضوعها للقانون الذى أبرمت فى ظله .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها على أن " لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون ... " والنص فى المادة الثانية منه على أن " تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة ... " والنص فى المادة الرابعة منه على " أن ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى

لتاريخ نشره " يدل على أنه اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ - تاريخ العمل بهذا القانون - فإن أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى أخضع عقود إيجار الأماكن للقانون المدنى تسرى بأثر فوري على جميع العقود التى تبرم ابتداءً من اليوم التالى لتاريخ نشر ذلك القانون يستوى فى ذلك الأماكن المعدة للسكنى خالية أو مفروشة أو غيرها من الأماكن أياً كان الغرض من تأجيرها ، ومن ثم تعود عقود إيجار تلك الأماكن خاضعة للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدنى ، ويكون ذلك العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقرها القانون .

٥- إذ كان البين من الأوراق أن عقد الإيجار المفروش للحجرة محل التداعى سند الدعوى قد أبرم - دون خلاف بين الخصوم - بتاريخ ١٩٨٩/٢/١ أى بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ وبدأ العمل به بتاريخ ١٩٩٦/١/٣١ ، ومن ثم فإن هذا العقد لا يخضع لأحكام تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية وإنما تحكمه قواعد القانون المدنى والذى خلت نصوصه من ضرورة تسجيل عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وعدم سماع الدعوى بقالة عدم تسجيل الطاعن عقد الإيجار المفروش سند الدعوى بالوحدة المحلية الكائن بدائرتها العين المؤجرة إعمالاً لنص المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم عدم خضوع العلاقة الإيجارية مثار النزاع لهذا القانون الأخير ، فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون مما حجبته عن التصدى للفصل فى الموضوع .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكائية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٣ بإجارات شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بتسليم عين التداعى المبينة بالصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٨/٢/١ وما بها من منقولات ، على سند من القول إنه بموجب العقد سالف الذكر استأجرت منه والدة المطعون ضده حجرة النزاع مفروش وكانت تقيم فيها بمفردها وعقب وفاتها استولى الأخير عليها وما بها من منقولات ورفض ردها إليه ، فحرر الطاعن المحضر رقم ... لسنة ٢٠٠٢ إدارى الزيتون وأنذره بتسليمها وما بها من منقولات إلا أنه لم يمثل فقد أقام الدعوى . حكمت المحكمة بإخلاء المطعون ضده من العين والتسليم . استأنف الطاعن بالاستئناف رقم ... لسنة ٨ ق قضائية القاهرة ، وبتاريخ ٢٠٠٤/٩/٨ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وعدم سماع الدعوى . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار سند الدعوى بالوحدة المحلية عملاً بنص المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم أن العقد

خاضع لأحكام القانون المدنى دون أحكام قوانين إيجار الأماكن ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن تطبيق القانون على وجهه الصحيح لا يحتاج إلى طلب الخصوم بل هو واجب القاضى الذى عليه من تلقاء نفسه أن يبحث عن الحكم القانونى المنطبق على الوقائع المطروحة عليه وأن ينزل عليها هذا الحكم أياً ما كانت الحجج القانونية التى يستند إليها الخصوم فى تأييد طلباتهم أو دفاعهم ، وأن الأصل أن للقانون الجديد أثراً مباشراً على ما ينشأ فى ظله من أوضاع ومراكز قانونية والأصل فى العقود خضوعها للقانون الذى أبرمت فى ظله ، وكان النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها على أن " لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون ... " والنص فى المادة الثانية منه على أن " تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة ... " والنص فى المادة الرابعة منه على " أن ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره " يدل على أنه اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ - تاريخ العمل بهذا القانون - فإن أحكام القانون رقم

٤ لسنة ١٩٩٦ الذى أخضع عقود إيجار الأماكن للقانون المدنى تسرى بأثر فوري على جميع العقود التى تبرم ابتداءً من اليوم التالى لتاريخ نشر ذلك القانون يستوى فى ذلك الأماكن المعدة للسكنى خالية أو مفروشة أو غيرها من الأماكن أياً كان الغرض من تأجيرها ، ومن ثم تعود عقود إيجار تلك الأماكن خاضعة للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدنى ويكون ذلك العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقرها القانون . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن عقد الإيجار المفروش للحجرة محل التداعى سند الدعوى قد أبرم - دون خلاف بين الخصوم بتاريخ ١٩٨٩/٢/١ أى بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ وبدأ العمل به بتاريخ ١٩٩٦/١/٣١ ، ومن ثم فإن هذا العقد لا يخضع لأحكام تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية وإنما تحكمه قواعد القانون المدنى والذى خلت نصوصه من ضرورة تسجيل عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وعدم سماع الدعوى بقاله عدم تسجيل الطاعن عقد الإيجار المفروش سند الدعوى بالوحدة المحلية الكائن بدائرتها العين المؤجرة إعمالاً لنص المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم عدم خضوع العلاقة الإيجارية مثار النزاع لهذا القانون الأخير ، فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون مما حجبته عن التصدى للفصل فى الموضوع بما يوجب نقضه .

جلسة ٨ من نوفمبر سنة ٢٠١٧

برئاسة السيد القاضى / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / ربيع محمد عمر ، محمد شفيع الجرف ،
مصطفى محمد عبد العليم وحاتم إبراهيم الضهيرى نواب رئيس المحكمة .

(٢٢)

الطعن رقم ٧٦٧٦ لسنة ٨٦ القضائية

(١ ، ٢) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الامتداد القانونى لعقد الإيجار : الامتداد
القانونى لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى :
الواقعة المنشئة للحق فى امتداد العقد " .

(١) وفاة مستأجر العين المؤجرة لغير غرض السكنى . الواقعة الوحيدة التى
تُنشئ الحق فى امتداد عقد إيجار العين لورثته حتى الدرجة الثانية الذين يمارسون ذات
نشاط مورثهم . تركه العين حال حياته لأى من ورثته . أثره . يُعدُّ تنازلاً عن العين
المؤجرة أو تأجير لها من الباطن . مؤداه . إخلاء العين عند تحقق إحدى الصور
الواردة بالمادة ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . علة ذلك . المواد ١/١ ، ٤ ، ٥ ق ٦
لسنة ١٩٩٧ .

(٢) قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بالإخلاء لتأجير
المطعون ضده الأول - المستأجر - العين المؤجرة لنجله من الباطن دون إذن منه
بقالة إنه يجوز للمستأجر ترك العين لأى من أقاربه حتى الدرجة الثانية طالما استعملها
فى ذات النشاط . مخالفة للقانون وخطأ حجبته عن بحث مدى تحقق التخلّى بأي من
صوره الثلاث .

١- إن النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى والمادتين الرابعة والخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مفاده أن المشرع اعتبراً من هذا التاريخ جعل وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى هى الواقعة الوحيدة المنشئة للحق فى امتداد عقد إيجار العين لورثته حتى الدرجة الثانية الذين يمارسون ذات نشاط مورثهم ، أما ترك العين حال حياته لأى من هؤلاء الورثة فلا يترتب عليه امتداد العقد ، وآية ذلك أن المشرع وضع فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قيوداً وضوابطاً لاستمرار عقد إيجار العين المستغلة لمزاولة الأنشطة المنوّه عنها لورثة المستأجر الأصلي الذين عدتهم المادة الأولى المشار إليها وذلك فى حالة وفاته بينما أغفل تنظيم حالة تركه العين المؤجرة لهذا الغرض حال حياته لأى من هؤلاء الورثة والتي كان ينظمها نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريته بما مقتضاه أن امتداد عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة الأنشطة آتفة البيان أصبح قاصراً على حالة وحيدة هى وفاة المستأجر الأصلي للعين ، أما تركه لها - ولو لأى من أقاربه المذكورين بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - فإنه يُعدّ نزولاً عن العين المؤجرة أو تأجيراً لها من الباطن والمحظور قانوناً بموجب نص المادة ١٨/ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويعتبر مسوغاً للإخلاء إذا ما تحققت محكمة الموضوع من وقوعه بتوفر شرائطه التى أوردها هذا النص .

٢- إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعن على سند من أنه يجوز للمستأجر ترك العين لأى من أقاربه حتى الدرجة الثانية وأن هذا لا يصلح سبباً للإخلاء متى كانت العين تستعمل فى ذات النشاط يكون مشوباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وقد حجب ذلك عن بحث ما إذا كان المطعون ضده الأول قد تخلّى عن عين التداعى

المؤجرة له للمطعون ضده الثانى بأى صورة من صور التخلّى الثلاث - الترك أو التأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة - مما يعيبه ويوجب نقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدهما الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٤ أمام محكمة كفر الشيخ الابتدائية " مأمورية دسوق الكلية " بطلب الحكم بإخلاء حانوت النزاع محل عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٦/٣/١ ، وقال شرحاً لدعواه إنه بموجب هذا العقد استأجر المطعون ضده الأول من مورثة الطاعن عين النزاع إلا أنه قام بتأجيرها من الباطن للمطعون ضده الثانى دون إذن من المالك ، ومن ثم فقد أقام الدعوى . حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٤٨ ق طنطا " مأمورية كفر الشيخ " وبتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٢ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ، وفى بيان ذلك يقول إن البين من الأوراق وبمقتضى الإيجار من الباطن المؤرخ ٢٠١٣/١٢/١٥ والثابت التاريخ برقم ... لسنة ٢٠١٣ شهر عقارى دسوق أن المطعون ضده الأول قام بتأجير عين التدعى المؤجرة له إلى المطعون ضده الثانى من الباطن لقاء أجره شهرية مقدارها ستمائة جنيه دون إذن من المالك ، إلا أن الحكم المطعون فيه قضى برفض دعواه استناداً إلى أن ترك المطعون ضده الأول حانوت النزاع لنجله - المطعون ضده الثانى - لا يُعد سبباً للإخلاء متى كانت العين تستعمل فى ذات النشاط بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن النص فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أن " يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتى :- فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصل طبقاً للعقد ، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ... " ، وفى المادة الرابعة منه على أنه " تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ... " ، وفى المادة الخامسة منه على أن " ينشر هذا القانون فى

الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه " مفاده أن المشرع اعتباراً من هذا التاريخ جعل وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى هى الواقعة الوحيدة المنشئة للحق فى امتداد عقد إيجار العين لورثته حتى الدرجة الثانية الذين يمارسون ذات نشاط مورثهم ، أما ترك العين حال حياته لأى من هؤلاء الورثة فلا يترتب عليه امتداد العقد ، وآية ذلك أن المشرع وضع فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قيوداً وضوابطاً لاستمرار عقد إيجار العين المستغلة لمزاولة الأنشطة المنوّه عنها لورثة المستأجر الأصلي الذين عدت لهم المادة الأولى المشار إليها وذلك فى حالة وفاته بينما أغفل تنظيم حالة تركه العين المؤجرة لهذا الغرض حال حياته لأى من هؤلاء الورثة والتي كان ينظمها نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريته بما مقتضاه أن امتداد عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة الأنشطة آتفة البيان أصبح قاصراً على حالة وحيدة هى وفاة المستأجر الأصلي للعين ، أما تركه لها - ولو لأى من أقاربه المذكورين بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - فإنه يُعدّ نزولاً عن العين المؤجرة أو تأجيراً لها من الباطن والمحظور قانوناً بموجب نص المادة ١٨/ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويعتبر مسوغاً للإخلاء إذا ما تحققت محكمة الموضوع من وقوعه بتوفر شرائطه التى أوردها هذا النص ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعن على سند من أنه يجوز للمستأجر ترك العين لأى من أقاربه حتى الدرجة الثانية وأن هذا لا يصلح سبباً للإخلاء متى كانت العين تستعمل فى ذات النشاط يكون مشوباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وقد حجه ذلك عن

بحث ما إذا كان المطعون ضده الأول قد تخلص عن عين التداعي المؤجرة له للمطعون ضده الثاني بأي صورة من صور التخلي الثلاث - الترك أو التأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة - مما يعيبه ويوجب نقضه .

جلسه ٢٨ من يناير لسنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضى / عبد الله عمر نائب رئيس المحكمة وعضوية
السادة القضاة / أحمد فتحى المزين ، محمد حسن عبد اللطيف ، حاتم أحمد
السنوسى ومحمود محمد توفيق نواب رئيس المحكمة .

(٢٣)

الطعن رقم ٥١٩٩ لسنة ٨٦ القضائية

(١ - ٣) تجزئة " أحوال التجزئة " . قضاة " دعوى المخاصمة " " إيداع الكفالة عند
التقرير بالمخاصمة " . مسئولية " المسئولية التقصيرية : من صور المسئولية التقصيرية :
مسئولية القاضى " .

(١) نيابة النقض . ذات طبيعة خاصة وتتبع محكمة النقض ولا يُعدُّ عضو النيابة مبدئى
الرأى فى الطعن بالنقض عضواً فى الهيئة التى أصدرت الحكم فيه . أثره . تسرى على أعضائها
الإجراءات التى تسرى على مخاصمة قضاة محكمة النقض . مؤداه . وجوب إيداع كفالة مستقلة له
عند التقرير بالمخاصمة . علة ذلك . موضوع المخاصمة بالنسبة له وأعضاء الهيئة المخاصمين
قابل للتجزئة . المواد ٢/٢٦٣ ، ١/٤٩٤ ، ٢/٤٩٥ مرافعات و م ٢٤ ق ٤٦ لسنة ١٩٧٢ .

(٢) دعوى المخاصمة . أساسها القانونى المسئولية الشخصية للقاضى أو عضو النيابة
فيما يتعلق بأعمال وظيفتهما . مؤدى ذلك . عدم جواز مساءلة وزير العدل عن أعمال لم تصدر
منه شخصياً . علة ذلك . تبعية القضاة له تبعية إدارية لا تدخل فى نطاق التبعية التضمينية
التي يسأل فيها المتبوع عن أعمال تابعه . أثره . عدم اشتراط إيداع كفالة بالنسبة له فى دعوى
المخاصمة لقبول اختصاصه .

(٣) الأصل عدم مسئولية القاضى عما يصدر منه من تصرفات أثناء عمله . الاستثناء .
حالاته . م ٤٩٤ مرافعات . الخطأ المهني الجسمي . ماهيته . تحصيل القاضى لفهم الواقع فى
الدعوى وتقديره للأدلة والمستندات فيها واستنباط الحلول القانونية للمسألة المطروحة عليه ولو
بالمخالفة لأحكام القضاء أو إجماع الفقهاء . خروجه عن دائرة الخطأ .

(٤ ، ٥) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الأجرة فى ظل تشريعات إيجار الأماكن : ميعاد استحقاقها " أسباب الإخلاء : الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة : الوفاء بطريق العرض والإيداع " .

(٤) إيداع المستأجر الأجرة المستحقة للمؤجر خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة . وجوب إخطاره المؤجر طبقاً للإجراءات والمواعيد المنصوص عليها فى المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . حق المستأجر فى سلوك طريق العرض والإيداع المعتاد . العرض الحقيقى . حصوله بإعلان الدائن على يد محضر . م ١/٤٨٧ ق مرافعات . قبول الدائن للمبلغ المعروض واستلامه إياه . مبرئ لذمته .

(٥) الوفاء بالأجرة بعد إقامة الدعوى اللاحقة . لا يحول دون توافر التكرار . مناطه . أن تكون تلك الدعوى قد أقيمت بعد انقضاء الموعد المحدد للوفاء بالأجرة الوارد بنص المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أثره . اعتداد الحكم بإنذار عرض وإيداع الأجرة من أنه مبرئ لزمة المستأجر من دين الأجرة المتأخرة وفى خلال الميعاد الذى أتاحتها المادة ٢٧ ق ٤٧ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر . صحيح .

(٦ ، ٧) دعوى " نظر الدعوى أمام المحكمة : الخصوم فى الدعوى : انعقاد الخصومة " . نقض " نظر الطعن أمام محكمة النقض " .

(٦) الخصومة لا تنعقد إلا بين الأحياء . مؤداه . انعدامها وعدم ترتيبها أثراً فى مواجهة الخصم المتوفى .

(٧) الدعوى تعتبر مهياًة للحكم أمام محكمة النقض بعد استيفاء جميع الإجراءات من إيداع المذكرات وتبادلها بين الطرفين . وفاة الطاعن بعد ذلك . لا أثر له . مثال انعقاد الخصومة صحيحة بإيداع صحيفة الطعن وإعلانها للمخاصمين وإيداعهما مذكرة بدفاعهما وتهيئ الطعن للفصل فيه قبل وفاة الطاعن .

(٨) حكم " بيانات الحكم : أسماء الخصوم وصفاتهم " .

النقص أو الخطأ فى أسماء الخصوم وصفاتهم الذى لا يشكك فى حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة . لا بطلان . علة ذلك . مثال بشأن خطأ الحكم بإيراد اسم المخاصم الثانى فى ديباجة الحكم محل المخاصمة .

(٩ ، ١٠) مسئولية " من صور المسؤولية التقصيرية : المسؤولية عن إساءة استعمال حق التقاضى " .

(٩) حق التقاضى والإبلاغ والشكوى . من الحقوق المباحة . مؤدى ذلك . عدم مسئولية من يلج أبواب القضاء تمسكا بحق أو زوداً عنه . الاستثناء . انحرافه عن الحق المباح إلى اللدد فى الخصومة والعنت مع وضوح الحق بقصد الإضرار . سريانه على المخاصم فيما له من حق فى التعويض عن دعوى المخاصمة . المواد ١/٤٩٩ مرافعات ، ٣ ، ٤ مدنى .

(١٠) مخاصمة الطاعنان للمطعون ضدهم بتقرير ومذكرة دفاع ضمناها أعمالهم فى القضية محل المخاصمة اعتقاداً منهما ارتكابهم خطأ مهنيّاً جسيماً فى حقهم دون المساس بهيبتهم وكرامتهم . مؤداه . استعمالهما الحق المكفول فى التقاضى . أثره . انتقاء أركان المسؤولية التقصيرية الموجبة للتعويض .

١- إن النص فى المادة ٢٤ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ والمستبدلة بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٨٤ ، وفى المادتين ٢/٢٦٣ و ١/٤٩٤ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ يدل على أن نيابة النقض نيابة عامة مستقلة ذات طبيعة خاصة بحكم الاختصاصات المخولة لها قانوناً ، ولا يُعد عضو النيابة الذى أبدى رأيه فى الطعن بالنقض - وهذا الرأى غير ملزم للمحكمة - عضواً فى الهيئة التى أصدرت الحكم فيه وتتبع محكمة النقض ويجوز مخاصمة أعضائها ، ولئن كان قانون المرافعات قد نظم إجراءات مخاصمة أعضاء النيابة العامة التابعين للسيد النائب العام ، إلا أنه قد خلا من تنظيم لكيفية مخاصمة أعضاء تلك النيابة ولتبعيتها لمحكمة النقض فإنه يسرى على أعضائها الإجراءات التى تسرى على مخاصمة السادة قضاة محكمة النقض ، وكان النص فى المادة ٢/٤٩٥ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ قد أوجبت على رافع دعوى المخاصمة أن يودع عند التقرير فى قلم الكتاب مبلغ خمسمائة جنيه على سبيل الكفالة ، وكان البين من الأوراق أن المخاصمين لم

يودعا سوى كفالة واحدة للمخاضمين من الأول حتى الخامس - السادة أعضاء الهيئة - وكان يتعين إيداع كفالة مستقلة بالنسبة للمخاضم السادس - السيد رئيس نيابة النقض - وكان موضوع المخاضمة بالنسبة له ، والسادة أعضاء الهيئة المخاضمين يقبل التجزئة لاختلاف أسباب المخاضمة لكل منهما ذلك أن الخطأ المهني الجسيم المنسوب لعضو النيابة مبدى الرأي فى الطعن محل المخاضمة تعلق باستبعاده لمذكرتى المخاضمين المقدمتين فى الطعن لتقديمهما بعد الميعاد حسبما ارتآه ، ومن ثم فإن دعوى المخاضمة بالنسبة له - دون باقى المخاضمين - تكون غير مقبولة .

٢- دعوى المخاضمة تستند فى أساسها القانونى إلى المسئولية الشخصية للقاضى أو عضو النيابة فيما يتعلق بأعمال وظيفتهما ، وكان اختصاصه لا يستند إلى وقوعه فى خطأ مهنى جسيم بسبب أعمال وظيفته ولكن يدخل فى نطاق التبعية التضامنية التى يسأل فيها المتبوع عن أعمال تابعه إذ لا تقوم هذه التبعية إلا فى جانب الدولة التى يمثلها السيد وزير العدل باعتباره الرئيس الإدارى المسئول عن أعمال الوزارة وعن إدارتها ومن ثم لا يشترط لقبول اختصاصه - أى كان وجه الرأى فى اختصاصه باعتباره مسئولاً بصفته أو غير مسئول - فى دعوى المخاضمة إيداع كفالة وفقاً لنص المادة ٢/٤٩٥ المشار إليه .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الأصل هو عدم مسئولية القاضى عما يصدر منه فى تصرف أثناء عمله لأنه يستعمل فى ذلك حقاً خوله له القانون وترك له سلطة التقدير فيه ولكن المشرع رأى أن يقرر مسئوليته على سبيل الاستثناء إذا انحرف عن واجبات وظيفته وأساء استعمالها فنص فى المادة ٤٩٤ من قانون المرافعات على أحوال معينة أوردها على سبيل الحصر ومن بينها إذا وقع منه خطأ مهنى جسيم وهو

الخطأ الذى يرتكبه القاضى لوقوعه فى غلط فاضح ما كان ليساق إليه لو اهتم بواجباته الاهتمام العادى أو لإهماله فى عمله إهمالاً مفرطاً مما وصفته المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات السابق بالخطأ الفاحش الذى لا ينبغى أن يتردى فيه بحيث لا يفرق هذا الخطأ فى جسامته عن الغش سوى كونه أتى بحسن نية فيخرج عن هذا الخطأ تحصيل القاضى لفهم الواقع فى الدعوى وتقديره للأدلة والمستندات فيها وكل رأى أو تطبيق قانونى يخلص إليه بعد إمعان النظر والاجتهاد فى استتباط الحلول القانونية للمسألة المطروحة عليه ولو خالف فى ذلك أحكام القضاء أو إجماع الفقهاء .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أتاح للمستأجر قبل مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الأجرة أن يخطر المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها خلال الأسبوع الثانى ودون رسوم خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد ، على أن المشرع وإن رسم بموجب النص المشار إليه طريقاً ميسراً لقيام المستأجر بسداد الأجرة التى يمتنع المؤجر عن تسلمها إلا أنه لم يسلب المستأجر حقه فى سلوك سبيل الطريق المعتاد لعرض وإيداع الأجرة متى توافرت شرائطه المقررة ، وكان مفاد نص المادة ١/٤٨٧ من قانون المرافعات أن العرض الحقيقى يحصل بإعلان الدائن على يد محضر ويشتمل محضر العرض على بيان الشئ المعروض وشروط العرض وقبول المعروض أو رفضه فإذا قبل الدائن العرض واستلم المبلغ المعروض اعتبر ذلك وفاءً مبرئاً للذمة من المبلغ المعروض .

٥- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كان الوفاء بالأجرة بعد إقامة الدعوى اللاحقة لا يحول دون توافر التكرار إلا أن مناط ذلك أن تكون الدعوى قد أقيمت بعد انقضاء الموعد المحدد لسداد الأجرة على النحو المتقدم بنص المادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإذا تعجل المؤجر فى رفع دعواه قبل انتهاء هذا الموعد فلا يجاب إلى طلب الإخلاء متى ثبت قيام المستأجر بالسداد خلال ذلك الميعاد ولو كان ذلك بعد إقامة الدعوى . لما كان ذلك ، وكان الحكم محل المخاصمة قد اعتنق هذا النظر واعتد بإنذار عرض وإيداع الأجرة المؤرخ ٢٠١١/١/١٥ - وبما له من سلطة تقدير هذا الإنذار - من أنه مبرء لزمة المستأجر من دين الأجرة المتأخرة والمستحقة عليه عن شهر يناير ٢٠١١ وفى خلال الميعاد الذى أتاحتها المادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر فى الوفاء بالأجرة المتأخرة عليه ، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ، ويضحى النعى عليه بأوجه النعى على غير أساس .

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الخصومة لا تتعقد إلا بين أشخاص موجودين على قيد الحياة ، ومن ثم فإنها بالنسبة للخصم المتوفى تكون معدومة ولا ترتب أثراً .

٧- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن وفاة أحد طرفى الخصومة بعد أن تكون الدعوى قد تهيأت للحكم فى موضوعها لا يمنع من الحكم فيها ، والدعوى تعتبر مهياً للحكم أمام محكمة النقض على مقتضى النص فى المادة ٢٥٨ مرافعات بعد استيفاء جميع إجراءات الدعوى من إيداع المذكرات وتبادلها بين الطرفين . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن صحيفة الطعن بالنقض رقم ... لسنة ٨٢ قضائية - محل المخاصمة - أودعت فى ٢٠١٢/١٠/١ وأعلن بها المخاصمان فى

٢٠١٢/١٠/١٣ وأودعا فى ٢٠١٢/١٠/٢٤ مذكرة بدفاعهما قبل وفاة الطاعن فى ٢٠١٢/١٢/٢١ فإن الخصومة فى الطعن تكون قد انعقدت صحيحة مبرأة من قاله الانعدام ، كما أن الطعن قد تهيأ للفصل فيه قبل حدوث الوفاة فلا على الهيئة المخاصمة إن هى مضت فى السير فى نظر الطعن وأصدرت حكمها فيه ، ويضحى النعى عليه بهذا الوجه على غير أساس .

٨- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النقص أو الخطأ فى أسماء الخصوم وصفاتهم الذى لا يكون من شأنه التشكيك فى حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة المرددة فى الدعوى لا يعتبر نقصاً أو خطأ جسيماً يترتب عليه البطلان ، وكان الخطأ فى اسم المخاصم الثانى فى ديباجة الحكم محل المخاصمة على النحو الوارد بوجه المخاصمة ليس من شأنه التشكيك فى حقيقة اتصاله بالخصومة المرددة فى الطعن ، ومن ثم فإنه لا يعتبر خطأ جسيماً مما قصدت المادة ١٧٨ من قانون المرافعات أن ترتب البطلان عليه ، ويضحى النعى بهذا الشق على غير أساس ، وكان ما تمسك به المخاصمان بالشق الثانى من هذا الوجه بشأن إثبات حضورهما بمحاضر الجلسات أمام الهيئة المخاصمة غير مؤثر فى النتيجة التى انتهى إليها الحكم محل المخاصمة فإنه يكون - وأياً كان وجه الرأى فيه - غير منتج .

٩- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان المشرع قد خص السادة القضاة وأعضاء النيابة بإجراءات حددها لمخاصمتهم ضمنها مواد الباب الثانى من الكتاب الثالث من قانون المرافعات ، ونص فى المادة ١/٤٩٩ منه على أنه " إذا قضت المحكمة بعدم جواز المخاصمة أو رفضها حكمت على الطالب بغرامة لا تقل عن ... ولا تزيد على ...

وبمصادرة الكفالة مع التعويضات إن كان لها وجه ... " إلا أنه لم يخرج فيما رخصه للمخاصم من حق فى التعويض عن تلك القواعد العامة الواردة فى المادتين الرابعة والخامسة من القانون المدنى اللتين قررتا أن من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر بالغير ، وأن استعمال الحق يكون غير مشروع إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير ، وهو ما يتحقق بانتفاء كل مصلحة من استعمال الحق ، وأن حق التقاضى وحق الإبلاغ وحق الشكوى من الحقوق المباحة للأشخاص واستعمالها لا يدعو إلى مساءلة طالما لم ينحرف به صاحب الحق ابتغاء مضارة للمبلغ ضده ولا يُسأل من يلج أبواب القضاء تمسكاً بحق يدعيه لنفسه أو زوداً عن هذا الحق إلا إذا ثبت انحرافه عنه إلى اللدد فى الخصومة والعنت مع وضوح الحق ابتغاء الإضرار بالخصم .

١٠- وإذ كان البين من الأوراق من تقرير المخاصمة ومذكرتى دفاع المخاضمين أنهما ساقا عباراتهما بما لا يمس هيبة السادة المخاضمين بل حرصاً عليها بما فيهم السيد رئيس الهيئة المخاصم الأول أو كرامتهم وإنما قاما بسرد تصرفاتهم فى الطعن محل المخاصمة على نحو ما اعتقدا أنه يمثل خطأ مهنيّاً جسيماً فى حقهم ، ومن ثم يكونا قد استعملا حقهما المكفول فى التقاضى بما تنتفى معه أركان المسؤولية التقصيرية الموجبة للتعويض ، الأمر الذى يتعين معه رفض الدعوى الفرعية .

المحكمة

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

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الأوراق - تتحصل في أن المخاصمين أقاما دعوى المخاصمة المطروحة بتقرير في قلم كتاب هذه المحكمة بتاريخ ٢٠١٦/٤/٤ يختصمان فيها الدائرة المدنية والتجارية بمحكمة النقض والمشكلة من السادة القضاة نواب رئيس المحكمة ... ، ... ، ... ، ... أعضاء الذين أصدروا في ٦ أبريل ٢٠١٣ حكماً في الطعن بالنقض رقم ... لسنة ٨٢ قضائية بنقض الحكم المطعون فيه وفي موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى ، وذلك بطلب الحكم بقبول المخاصمة وبطلان الحكم الصادر في الطعن رقم ... لسنة ٨٢ قضائية وإلزام السادة المخاصمين بالتساوى فيما بينهم متضامين مع المخاصم الأخير - بصفته - أن يؤدوا لهما واحد جنيته على سبيل التعويض المدني المؤقت وأرفقا بتقرير المخاصمة توكيلاً خاصاً صادراً من المخاصم الثاني للمخاصم الأول - والأخير عن نفسه - وست حواظ مستندات على سند من أنهما أقاما الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ إيجارات شابين الكوم الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء العين المبينة بالصحيفة والتسليم ، على سند من أنه بموجب عقد الإيجار - المؤرخ ١٩٦٤/١٠/٤ يستأجر - ... - تلك العين إلا أنه تأخر في الوفاء بأجرة شهر يناير ٢٠١١ وقد سبق له التأخير في الوفاء بها والثابت بالحكم الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٨ إيجارات شابين الكوم الابتدائية والذي توقي فيها الحكم بالإخلاء بالسداد ، حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف المستأجر هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٤٤ قضائية طنطا - مأمورية شابين الكوم - قضت المحكمة بالتأييد ، طعن في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم ... لسنة ٨٢ قضائية وبتاريخ ٢٠١٣/٤/٦ نقضت الهيئة المخاصمة الحكم المطعون فيه وحكمت في موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى وهذا الحكم هو محل دعوى المخاصمة استناداً إلى وقوع المخاصمين في خطأ مهني جسيم ، أودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأيها برفض الدعوى وتغريم المخاصمين ، عرضت الدعوى على هذه المحكمة فحددت جلسة لنظرها في غرفة مشورة وحضر المخاصمان

والمخاصم الأول والذي ادعى فرعياً بطلب التعويض عما أصابه من أضرار مادية وأدبية كما أودع مذكرتين بالرد على أوجه المخاصمة انتهى فيهما إلى طلب الحكم بعدم جواز المخاصمة وفي الدعوى الفرعية بإلزام المخاصمين بأن يؤديا له تعويضاً مؤقتاً مقداره مائة وعشرة ألف جنيه ، كما أودع المخاصم الخامس مذكرة بالرد على أوجه المخاصمة انضم فيها للمخاصم الأول طالباً الحكم بعدم قبول الدعوى ، كما قدم المخاصمان مذكرتي دفاع صمما فيهما على طلباتهما والحكم برفض الدعوى الفرعية ، والتزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مبنى الدفع من المخاصم الأول بعدم جواز المخاصمة استناداً إلى أن المخاصمين خاصما الهيئة مصدرة الحكم محل دعوى المخاصمة وسددا كفالة واحدة - وهي لا تتعدد بتعدد أعضاء تلك الهيئة - ولكن كان يتعين سداد كفالة مستقلة لكل من السيد عضو النيابة - المخاصم السادس - والسيد وزير العدل المخاصم الأخير - بصفته - لا سيما وأن أسباب المخاصمة بالنسبة لهما تختلف عن أسباب المخاصمة المتعلقة بالسادة أعضاء الهيئة المخاصمين .

وحيث إن هذا الدفع بالنسبة للمخاصم السادس السيد رئيس نيابة النقض فيما يخص عدم إيداع كفالة بالنسبة له في محله ، ذلك أن النص في المادة ٢٤ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ والمستبدلة بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٨٤ على أنه " تنشأ لدى محكمة النقض نيابة عامة مستقلة تقوم بأداء وظيفة النيابة العامة لدى محكمة النقض ويكون لها بناء على طلب المحكمة حضور مداوالات الدوائر المدنية والتجارية والأحوال الشخصية دون أن يكون لممثليها صوت معدود في المداوالات " ، وفي المادة ٢/٢٦٣ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ على أنه " على النيابة أن تودع مذكرة برأيها في أقرب وقت مراعية في ذلك ترتيب

الطعون فى السجل ما لم تر الجمعية العمومية لمحكمة النقض تقديم نظر أنواع من الطعون قبل دورها " وفى المادة ١/٤٩٤ من قانون المرافعات على أنه تجوز مخاصمة القضاة وأعضاء النيابة فى الأحوال الآتية : ١ - إذا وقع من القاضى أو عضو النيابة فى عملهما غش أو تدليس أو غدر أو خطأ مهنى جسيم " يدل على أن نيابة النقض نيابة عامة مستقلة ذات طبيعة خاصة بحكم الاختصاصات المخولة لها قانوناً ، ولا يُعد عضو النيابة الذى أبدى رأيه فى الطعن بالنقض - وهذا الرأى غير ملزم للمحكمة - عضواً فى الهيئة التى أصدرت الحكم فيه وتتبع محكمة النقض ويجوز مخاصمة أعضائها ، ولئن كان قانون المرافعات قد نظم إجراءات مخاصمة أعضاء النيابة العامة التابعين للسيد النائب العام ، إلا أنه قد خلا من تنظيم لكيفية مخاصمة أعضاء تلك النيابة ولتبعيتها لمحكمة النقض فإنه يسرى على أعضائها الإجراءات التى تسرى على مخاصمة السادة قضاة محكمة النقض ، وكان النص فى المادة ٢/٤٩٥ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ قد أوجبت على رافع دعوى . المخاصمة أن يودع عند التقرير فى قلم الكتاب مبلغ خمسمائة جنيه على سبيل الكفالة ، وكان البين من الأوراق أن المخاصمين لم يودعوا سوى كفالة واحدة للمخاصمين من الأول حتى الخامس - السادة أعضاء الهيئة - وكان يتعين إيداع كفالة مستقلة بالنسبة للمخاصم السادس - السيد رئيس نيابة النقض - وكان موضوع المخاصمة بالنسبة له والسادة أعضاء الهيئة المخاصمين يقبل التجزئة لاختلاف أسباب المخاصمة لكل منهما ذلك أن الخطأ المهنى الجسيم المنسوب لعضو النيابة مبدى الرأى فى الطعن محل المخاصمة تعلق باستبعاده لمذكرتى المخاصمين المقدمتين فى الطعن لتقديمهما بعد الميعاد حسبما ارتآه ، ومن ثم فإن دعوى المخاصمة بالنسبة له - دون باقى المخاصمين - تكون غير مقبولة .

وحيث إنه بالنسبة للمخاضم الأخير السيد وزير العدل - بصفته - فإن الدفع بعدم جواز مخاضمته لعدم إيداع كفالة بالنسبة له فى غير محله ، ذلك أن دعوى المخاضمة تستند فى أساسها القانونى إلى المسئولية الشخصية للقاضى أو عضو النيابة فيما يتعلق بأعمال وظيفتهما ، وكان اختصاصه لا يستند إلى وقوعه فى خطأ مهنى جسيم بسبب أعمال وظيفته ولكن يدخل فى نطاق التبعية التضامنية التى يسأل فيها المتبوع عن أعمال تابعه إذ لا تقوم هذه التبعية إلا فى جانب الدولة التى يمثلها السيد وزير العدل باعتباره الرئيس الإدارى المسئول عن أعمال الوزارة وعن إدارتها ومن ثم لا يشترط لقبول اختصاصه - أياً كان وجه الرأى فى اختصاصه باعتباره مسئولاً بصفته أو غير مسئول - فى دعوى المخاضمة إيداع كفالة وفقاً لنص المادة ٢/٤٩٥ المشار إليه ، وحيث إن المخاضمين يستندان فى تقرير مخاضمتهما للسادة القضاة الخمسة الأول على سبب واحد من ستة أوجه ينعين بها وقوعهم فى خطأ مهنى جسيم وفى بيان الأوجه الثلاثة الأول يقولان : إنهما أقاما الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ بإجارات شبين الكوم الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة لتأخير المستأجر فى سداد أجرة شهر يناير ٢٠١١ وقد سبق له التأخير والثابت بحكم نهائى حكمت المحكمة بالإخلاء وتأييد هذا الحكم استئنافياً استناداً إلى أن سداد الأجرة المتأخرة لاحق على رفع الدعوى إلا أن الحكم الصادر من الهيئة المخاضمة فى الطعن رقم ... لسنة ٨٢ قضائية بتاريخ ٢٠١٣/٤/٦ قد انتهى فى قضائه إلى نقض الحكم المطعون فيه وبإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى تأسيساً على قيام الطاعن بعرض الأجرة المتأخرة على المخاضمين خلال الميعاد الوارد بالمادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بموجب إنذار عرض بتاريخ ٢٠١١/١/١٥ وأودع المبلغ خزينة المحكمة فى ٢٠١١/١١/١٦ مما يبرى ذمة الطاعن وأنهما تعجلا فى رفع دعوى الإخلاء

مما يتمتع معه القضاء به وذلك بالمخالفة للحكم الصادر من الهيئة العامة .
 للمواد المدنية والتجارية فى الطعن رقم ... لسنة ٧٥ قضائية والذى أرسى
 مبدأ أن السداد اللاحق لرفع الدعوى بإيداع صحيفة قلم الكتاب موجب
 للإخلاء فى دعوى الإخلاء للتكرار فى التأخير فى الوفاء بالأجرة إذ إنهما
 أودعا صحيفة دعوى الإخلاء بتاريخ ٢٠١١/١/١٥ الساعة ٩.١٩ صباحاً
 فى حين أن إنذار عرض الأجرة تم فى ذات التاريخ الساعة ٢ مساءً أى أن
 السداد تم بعد رفع الدعوى ، كما أنه خالف مبادئ صادرة من دوائر أخرى
 والتي اشترطت أن يكون السداد المبرر للذمة فى الأسبوع الأول من الشهر
 وهو المستفاد من نص المادة ٢٧ آفة البيان ، فضلاً عن أن إجراءات
 العرض والإيداع للأجرة المتأخرة غير قانونية وغير مبررة للذمة مما يشكل
 خطأ مهنيًا جسيمًا فى جانب السادة المخاضمين .

وحيث إن هذا النعى فى غير محله ، ذلك أن المقرر - فى قضاء
 هذه المحكمة - أن الأصل هو عدم مسئولية القاضى عما يصدر منه فى
 تصرف أثناء عمله لأنه يستعمل فى ذلك حقاً خوله له القانون وترك له
 سلطة التقدير فيه ولكن المشرع رأى أن يقرر مسئوليته على سبيل الاستثناء
 إذا انحرف عن واجبات وظيفته وأساء استعمالها فنص فى المادة ٤٩٤ من
 قانون المرافعات على أحوال معينة أوردتها على سبيل الحصر ومن بينها إذا
 وقع منه خطأ مهنى جسيم وهو الخطأ الذى يرتكبه القاضى لوقوعه فى غلط
 فاضح ما كان لیساق إليه لو اهتم بواجباته الاهتمام العادى أو لإهماله فى
 عمله إهمالاً مفراطاً مما وصفته المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات السابق
 بالخطأ الفاحش الذى لا ينبغى أن يتردى فيه بحيث لا يفرق هذا الخطأ فى
 جسامته عن الغش سوى كونه أتى بحسن نية فيخرج عن هذا الخطأ تحصيل
 القاضى لفهم الواقع فى الدعوى وتقديره للأدلة والمستندات فيها وكل رأى أو
 تطبيق قانونى يخلص إليه بعد إمعان النظر والاجتهاد فى استنباط الحلول

القانونية للمسألة المطروحة عليه ولو خالف فى ذلك أحكام القضاء أو إجماع الفقهاء ، كما أنه من المقرر - أيضاً - أن النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أتاح للمستأجر قبل مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الأجرة أن يخطر المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها خلال الأسبوع الثانى ودون رسوم خزنة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد - وقد جرى قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع وإن رسم بموجب النص المشار إليه طريقاً ميسراً لقيام المستأجر بسداد الأجرة التى يمتنع المؤجر عن تسلمها إلا أنه لم يسلب المستأجر حقه فى سلوك سبيل الطريق المعتاد لعرض وإيداع الأجرة متى توفرت شرائطه المقررة ، وكان مفاد نص المادة ١/٤٨٧ من قانون المرافعات أن العرض الحقيقى يحصل بإعلان الدائن على يد محضر ويشتمل محضر العرض على بيان الشئ المعروض وشروط العرض وقبول المعروض أو رفضه فإذا قبل الدائن العرض واستلم المبلغ المعروض اعتبر ذلك وفاءً مبرئاً للذمة من المبلغ المعروض ، وأنه ولئن كان الوفاء بالأجرة بعد إقامة الدعوى اللاحقة لا يحول دون توافر التكرار إلا أن مناط ذلك أن تكون الدعوى قد أقيمت بعد انقضاء الموعد المحدد لسداد الأجرة على النحو المتقدم بنص المادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإذا تعجل المؤجر فى رفع دعواه قبل انتهاء هذا الموعد فلا يجاب إلى طلب الإخلاء متى ثبت قيام المستأجر بالسداد خلال ذلك الميعاد ولو كان ذلك بعد إقامة الدعوى . لما كان ذلك ، وكان الحكم محل المخاصمة قد اعتنق هذا النظر واعتد بإنذار عرض وإيداع الأجرة المؤرخ ٢٠١١/١/١٥ - وبما له من سلطة تقدير هذا الإنذار - من أنه مبرء لذمة المستأجر من دين الأجرة المتأخرة والمستحقة

عليه عن شهر يناير ٢٠١١ وفى خلال الميعاد الذى أتاحتها المادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر فى الوفاء بالأجرة المتأخرة عليه ، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ، ويضحى النعى عليه بأوجه النعى على غير أساس .

وحيث إن المخاصميين يستتدا بالوجه الرابع من سبب المخاصمة إلى وقوع الهيئة المخاصمة فى خطأ مهنى جسيم استناداً إلى أنه أثناء تداول الطعن أمامها وبجلسة ٢٠١٣/٤/٦ حضر محام عن الطاعن وقرر بوفاته بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢١ وقدم الدليل على ذلك وطلب أجلاً لتصحيح شكل الطعن ، إلا أن الهيئة استمرت فى نظره وأصدرت حكمها محل المخاصمة رغم انعدام الخصومة فى الطعن والتي يترتب عليه انعدام الحكم الصادر فيها .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الخصومة لا تتعقد إلا بين أشخاص موجودين على قيد الحياة ، ومن ثم فإنها بالنسبة للخصم المتوفى تكون معدومة ولا ترتب أثراً ، كما أن المقرر - أيضاً - أن وفاة أحد طرفى الخصومة بعد أن تكون الدعوى قد تهيأت للحكم فى موضوعها لا يمنع من الحكم فيها ، والدعوى تعتبر مهياة للحكم أمام محكمة النقض على مقتضى النص فى المادة ٢٥٨ مرافعات بعد استيفاء جميع إجراءات الدعوى من إيداع المذكرات وتبادلها بين الطرفين . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن صحيفة الطعن بالنقض رقم ... لسنة ٨٢ قضائية - محل المخاصمة - أودعت فى ٢٠١٢/١٠/١ وأعلن بها المخاصمان فى ٢٠١٢/١٠/١٣ وأودعا فى ٢٠١٢/١٠/٢٤ مذكرة بدفاعهما قبل وفاة الطاعن فى ٢٠١٢/١٢/٢١ فإن الخصومة فى الطعن تكون قد انعقدت صحيحة مبرأة من قالة الانعدام ، كما أن الطعن قد تهيأ للفصل فيه قبل حدوث الوفاة فلا على الهيئة المخاصمة

إن هي مضت في السير في نظر الطعن وأصدرت حكمها فيه ويضحى النعى عليه بهذا الوجه على غير أساس .

وحيث إن المخاضمين يستندان في الوجه الخامس من سبب المخاصمة إلى وقوع الهيئة المخاصمة في خطأ مهني جسيم ، وفي بيان ذلك يقولان إن الثابت من ديباجة الحكم محل المخاصمة أن اسم المطعون ضده الثانى ... فى حين أن صحة اسمه ... حسبما هو ثابت بجميع الأوراق ، كما أنها أخطأت فى إثبات حضورهما بمحاضر الجلسات ذلك أنهما حضرا بمحام عنهما ولم يحضر المخاضم الأول سوى بالجلسة الأخيرة وحضر عن نفسه فقط لكن أثبت بمحضر الجلسة حضوره عن نفسه وبصفته وكيلاً عن المخاضم الثانى .

وحيث إن هذا النعى فى شقه الأول غير سديد ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النقص أو الخطأ فى أسماء الخصوم وصفاتهم الذى لا يكون من شأنه التشكيك فى حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة المرددة فى الدعوى لا يعتبر نقصاً أو خطأ جسيماً يترتب عليه البطلان ، وكان الخطأ فى اسم المخاضم الثانى فى ديباجة الحكم محل المخاصمة على النحو الوارد بوجه المخاصمة ليس من شأنه التشكيك فى حقيقة اتصاله بالخصومة المرددة فى الطعن ، ومن ثم فإنه لا يعتبر خطأ جسيماً مما قصدت المادة ١٧٨ من قانون المرافعات أن ترتب البطلان عليه ويضحى النعى بهذا الشق على غير أساس ، وكان ما تمسك به المخاضمان بالشق الثانى من هذا الوجه بشأن إثبات حضورهما بمحاضر الجلسات أمام الهيئة المخاصمة غير مؤثر فى النتيجة التى انتهى إليها الحكم محل المخاصمة فإنه يكون - وأياً كان وجه الرأى فيه - غير منتج .

وحيث إنه عن الوجه السادس من سبب المخاصمة فإنه يتعلق بالسيد رئيس النيابة المخاصم السادس وقد انتهت المحكمة إلى عدم قبول دعوى المخاصمة بالنسبة له فإن ما ورد بهذا الوجه يكون غير مقبول .

ولما تقدم يتعين القضاء بعدم جواز المخاصمة وبتغريم طالبي المخاصمة مبلغ أربعة آلاف جنيه عملاً بنص المادة ٤٩٩ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ مع مصادرة الكفالة المنصوص عليها في المادة ١/٤٩٥ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ وهو ما يستتبع عدم التعرض لطلباتهم بشأن التعويض .

وحيث إنه عن دعوى المخاصم الأول الفرعية وقد أقامها بموجب صحيفة أعلنت للمخاضمين قانوناً وقد حضرا بالجلسات أثناء تداول الدعوى في غرفة المشورة فإنها تكون مقبولة شكلاً .

وحيث إنه وعن موضوعها فإنه وإن كان المشرع قد خص السادة القضاة وأعضاء النيابة بإجراءات حددها لمخاضمتهم ضمنها مواد الباب الثاني من الكتاب الثالث من قانون المرافعات ، ونص في المادة ١/٤٩٩ منه على أنه " إذا قضت المحكمة بعدم جواز المخاصمة أو رفضها حكمت على الطالب بغرامة لا تقل عن ... ولا تزيد على ... وبمصادرة الكفالة مع التعويضات إن كان لها وجه ... " إلا أنه لم يخرج فيما رخصه للمخاصم من حق في التعويض عن تلك القواعد العامة الواردة في المادتين الرابعة والخامسة من القانون المدني اللتين قررتا أن من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر بالغير ، وأن استعمال الحق يكون غير مشروع إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير ، وهو ما يتحقق بانتفاء كل مصلحة من استعمال الحق ، وأن حق التقاضى وحق الإبلاغ وحق الشكوى من الحقوق المباحة للأشخاص واستعمالها لا يدعو إلى مساءلة طالما لم ينحرف به صاحب الحق ابتغاء مضارة للمبلغ ضده ولا يُسأل من يلج أبواب

القضاء تمسكاً بحق يدعيه لنفسه أو زوداً عن هذا الحق إلا إذا ثبت انحرافه عنه إلى اللدد في الخصومة والعنت مع وضوح الحق ابتغاء الإضرار بالخصم .

وحيث إن الموضوع بالنسبة للدعوى الفرعية صالح للفصل فيه ولما تقدم ، وإذ كان الثابت من تقرير المخاصمة ومذكرتي دفاع المخاصمين أنهما ساقا عباراتهما بما لا يمس هيبة السادة المخاصمين بل حرصاً عليها بما فيهم السيد رئيس الهيئة المخاصم الأول أو كرامتهم وإنما قاما بسرد تصرفاتهم في الطعن محل المخاصمة على نحو ما اعتقدا أنه يمثل خطأ مهنيًا جسيمًا في حقهم ، ومن ثم يكونا قد استعملتا حقهما المكفول في التقاضي بما تنتقي معه أركان المسؤولية التقصيرية الموجبة للتعويض ، الأمر الذي يتعين معه رفض الدعوى الفرعية .

جلسة السبت ٣ من فبراير سنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج وعبد العزيز محمد صلاح الدين نواب رئيس المحكمة .

(٢٤)

الطعن رقم ١١٨٠٢ لسنة ٨٦ القضائية

(١ - ٤) التماس إعادة النظر " ماهيته ونطاقه " " من حالاته : الغش " . حكم " طرق الطعن فى الأحكام : التماس إعادة النظر " .

(١) التماس إعادة النظر . ماهيته . قضاء المحكمة بشئ أوردت له أسباباً . لا يُجيز التماس إعادة النظر فى حكمها .

(٢) التماس إعادة النظر . نطاقه . تحديده بالأسباب التى بنى عليها داخله فيما نص عليه القانون على سبيل الحصر .

(٣) الغش كسبب لالتماس إعادة النظر . ماهيته . الغبن الذى يُصيب الخصم من صدور الحكم ضده . عدم اعتباره غشاً .

(٤) إقامة الحكم الملتمس فيه قضاءه برفض دعوى الإخلاء مستخلصاً ثبوت سداد الطاعن للأجرة محل النزاع وتوقيه الحكم بالإخلاء . مؤداه . عدم جواز تسمية ذلك الاستخلاص بالغش كسبب يُجيز الالتماس . قبول محكمة الاستئناف الالتماس شكلاً وبجوازه وتصديها للموضوع . مخالفة للقانون وخطأ . علة ذلك .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن التماس إعادة النظر طريق غير عادى للطعن فى الأحكام الصادرة بصفة انتهائية ، يُرفع أمام المحكمة التى أصدرت الحكم المطعون فيه إذا تحقق سبب أو أكثر من الأسباب التى حددها

القانون على سبيل الحصر ، وهو لا يستهدف إصلاح الحكم موضوع الالتماس ولا يقصد به تجريحه ، وإنما يرمى إلى محو الحكم ذاته ليعود مركز الملتمس فى الخصومة إلى ما كان عليه قبل صدوره ومواجهة النزاع من جديد للحصول على حكم آخر بعد أن يتم التخلص من حجية الأمر المقضى ، ومن ثم لا يجوز الالتماس إلا على أساس أن المحكمة لم تخطئ عندما أصدرت حكمها الملتمس فيه ، فإذا كان يبين من حكمها أنها قضت بما قضت به مصرّة عليه وأوردت له أسباباً فى هذا الخصوص ، لم يجز التماس إعادة النظر فى هذا الحكم ، وإنما يجب اللجوء إلى طريق الطعن بالنقض إن كان متاحاً .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن نطاق الالتماس يتحدد بالأسباب التى بنى عليها داخله فيما نص عليه القانون على سبيل الحصر .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الغش المعتبر فى قبول الالتماس هو ما كان حاله خافياً على الملتمس طيلة نظر الدعوى بحيث لم تتح له الفرصة لتقديم دفاعه فيه وتنوير المحكمة بحقيقته ، أما ما قد تتناوله الخصومة ويكون محل أخذ ورد بين طرفيها وعلى أساسه رجحت المحكمة قول خصم على آخر وحكمت له اقتناعاً ببرهانه لا يجوز أن يكون سبباً لالتماس إعادة النظر فى الحكم تحت ستار تسميته اقتناع المحكمة بالبرهان غشاً ، ومن ثم لا يعتبر غشاً - يُجيز الالتماس - مجرد الغبن الذى يُصيب الخصم من صدور الحكم ضده أو مجرد تفنن الخصم فى أساليب دفاعه .

٤- إذ كان البين من أسباب ومنطوق الحكم الملتمس فيه أنه قد أقام قضاءه برفض الدعوى بطلب الإخلاء على ما أورده بأسبابه من اطمئنانه إلى نتيجة تقرير الخبير المنتدب بشأن تحديد الأجرة القانونية وزيادتها لكل شقة من الشقتين محل التعاقد ، وانتهى إلى رفض الدفع ببطلان التكليف بالوفاء المتضمن المطالبة بما كان يعتقد المؤجر من مقدار الزيادة القانونية وبرفض الدعوى الأصلية بطلب الإخلاء لثبوت سداد الأجرة وزيادتها حتى إقفال باب المرافعة أمام

محكمة الاستئناف توقيماً للإخلاء ، بما مؤداه أن قضاء الحكم الملتبس فيه قد أُقيم على فهم حصلته محكمة الاستئناف من مستندات الدعوى وتقارير الخبراء التي كانت محل أخذ ورد بين طرفي الخصومة ، واستخلصت منها المحكمة ثبوت سداد الأجرة حتى إقفال باب المرافعة ، وقضت برفض طلب الإخلاء مصرّة عليه للتوقي اقتناعاً منها بنتيجة تقرير الخبراء ، ومن ثم فإن ذلك الفهم والاقتناع - وأياً كان وجه الرأي فيه - لا يجوز أن يكون سبباً لالتماس إعادة النظر تحت ستار تسميته بالغش ، بل إن سبيل من أصابه غبن من صدور الحكم أن يطعن فيه بطريق النقض ، وإذ تنكّب المطعون ضده بصفته هذا الطريق وسأيرته محكمة الاستئناف بقبولها الالتماس شكلاً وبجوازه والتصدي لموضوعه رغم استفاد ولايتها وتعلق طرق الطعن في الأحكام بالنظام العام ، بما يعيب الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ويوجب نقضه .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده بصفته حارساً قضائياً أقام على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٧ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء عيني النزاع المبينتين بالصحيفة وعقدى الإيجار المؤرخين ١٩٩٠/٧/١ و ١٩٩٥/٢/١٠ ، وقال بياناً لذلك إن الطاعن يستأجر بموجب عقدى الإيجار المذكورين عين النزاع بقصد استعمالهما مكتباً ، وأنه امتنع عن الوفاء بالزيادات القانونية في الأجرة عن شهرى إبريل ومايو سنة ١٩٩٧ رغم تكليفه بالوفاء ، ومن

ثم فقد أقام الدعوى . أقام الطاعن دعوى فرعية بطلب تحديد الأجرة القانونية وزياداتها . ندبت المحكمة خبيراً فى الدعوى ، وبعد أن أودع تقريره أقام الطاعن دعوى فرعية بطلب المقاصة بين الأجرة المستحقة وما له من ريع فى ذمة المطعون ضده عن حصته الشائعة فى ملكية العقار الكائن به شقتا النزاع ومقدارها ثلاثة قراريط من أربعة وعشرين قيراطاً . ندبت المحكمة لجنة خبراء ، وبعد أن أودعت تقريرها حكمت فى الدعوى الفرعية بتحديد الأجرة القانونية لشقتى النزاع وفى الدعوى الأصلية بعدم قبولها لبطلان التكاليف بالوفاء . استأنف المطعون ضده بصفته هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٢٤ ق القاهرة ، وأعادت المحكمة الدعوى إلى مكتب الخبراء ، وبعد إيداع التقرير قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى . طعن المطعون ضده بصفته فى هذا الحكم أمام ذات المحكمة بالتماس إعادة النظر المقيّد برقم ... لسنة ١٣٢ ق القاهرة ، وبجلسة ٢٠١٦/١/٥ قضت المحكمة بقبول الالتماس شكلاً وبجوازه وبإلغاء الحكم الملتمس فيه ، وبجلسة ٢٠١٦/٦/٨ قضت بإلغاء الحكم المستأنف وبالإخلاء . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وتأويله والفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، وفى بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجةتها بدفاع حاصله أنه سدد الأجرة المستحقة عن شقتى النزاع بموجب إنذارات عرض أودعها ملف الدعوى ودفع ببطلان التكاليف بالوفاء وأقام دعوى فرعية بطلب المقاصة القضائية بين ما قد يستحق عليه من زيادة قانونية فى الأجرة بعد تحديدها وما يستحق له من ريع فى ذمة المطعون ضده بصفته عن حصته فى ملكية العقار المقام بشأنها دعوى حساب رقم لسنة ٢٠٠٦ مدنى

كلى جنوب القاهرة ، وأن محكمة الاستئناف قضت بوقف الدعوى تعليقاً لحين الفصل فى دعوى الحساب ، وبعد أن صدر فيها الحكم النهائى المودع ملف الدعوى لصالحه بإلزام المطعون ضده بصفته بأن يؤدى إليه ريع حصته فى الملكية ومقداره ٢٨٢,٨٥ جنيه عن المدة من ١٩٩٦ حتى مارس ٢٠١٤ ، وعجل المطعون ضده نظر الاستئناف وأعدت المحكمة المأمورية إلى لجنة الخبراء ، وبعد إيداع تقريرها قضت المحكمة برفض الدعوى الأصلية لتوقى الإخلاء بسداد الأجرة ، وإذ قضت المحكمة مجدداً فى التماس إعادة النظر بقبوله وبالإخلاء لعدم سداد كامل الأجرة والمصروفات والنفقات الفعلية بالمناقضة لحكمها السابق ، مما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى جملة سديد ، ذلك أن التماس إعادة النظر طريق غير عادى للطعن فى الأحكام الصادرة بصفة انتهائية يُرفع أمام المحكمة التى أصدرت الحكم المطعون فيه إذا تحقق سبب أو أكثر من الأسباب التى حددها القانون على سبيل الحصر ، وهو لا يستهدف إصلاح الحكم موضوع الالتماس ولا يقصد به تجريحه ، وإنما يرمى إلى محو الحكم ذاته ليعود مركز الملتمس فى الخصومة إلى ما كان عليه قبل صدوره ومواجهة النزاع من جديد للحصول على حكم آخر بعد أن يتم التخلص من حجية الأمر المقضى ، ومن ثم لا يجوز الالتماس إلا على أساس أن المحكمة لم تخطئ عندما أصدرت حكمها الملتمس فيه ، فإذا كان يبين من حكمها أنها قضت بما قضت به مصرّة عليه وأوردت له أسباباً فى هذا الخصوص ، لم يجز التماس إعادة النظر فى هذا الحكم ، وإنما يجب اللجوء إلى طريق الطعن بالنقض إن كان متاحاً ، وكان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن نطاق الالتماس يتحدد بالأسباب التى بنى عليها داخله فيما نص عليه القانون على سبيل الحصر ، وأن الغش المعتبر فى قبول الالتماس هو ما كان حاله خافياً على الملتمس طيلة نظر الدعوى بحيث لم تتح له الفرصة لتقديم دفاعه فيه وتنوير المحكمة بحقيقته أما ما قد تتناوله الخصومة ويكون محل أخذ

ورد بين طرفيها وعلى أساسه رجحت المحكمة قول خصم على آخر وحكمت له اقتناعاً ببرهانه لا يجوز أن يكون سبباً لالتماس إعادة النظر فى الحكم تحت ستار تسميته اقتناع المحكمة بالبرهان غشاً ، ومن ثم لا يعتبر غشاً - يُجيز الالتماس - مجرد الغبن الذى يُصيب الخصم من صدور الحكم ضده أو مجرد تقنن الخصم فى أساليب دفاعه . لما كان ذلك ، وكان البين من أسباب ومنطوق الحكم الملتمس فيه أنه قد أقام قضاءه برفض الدعوى بطلب الإخلاء على ما أورده بأسبابه من اطمئنانه إلى نتيجة تقرير الخبير المنتدب بشأن تحديد الأجرة القانونية وزيادتها لكل شقة من الشقتين محل التعاقد ، وانتهى إلى رفض الدفع ببطلان التكاليف بالوفاء المتضمن المطالبة بما كان يعتقد المؤجر من مقدار الزيادة القانونية وبرفض الدعوى الأصلية بطلب الإخلاء لثبوت سداد الأجرة وزيادتها حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف توقيماً للإخلاء ، بما مؤداه أن قضاء الحكم الملتمس فيه قد أُقيم على فهم حصلته محكمة الاستئناف من مستندات الدعوى وتقارير الخبراء التى كانت محل أخذ ورد بين طرفى الخصومة ، واستخلصت منها المحكمة ثبوت سداد الأجرة حتى إقفال باب المرافعة ، وقضت برفض طلب الإخلاء مصرّة عليه للتوقى اقتناعاً منها بنتيجة تقرير الخبراء ، ومن ثم فإن ذلك الفهم والاقتناع - وأياً كان وجه الرأى فيه - لا يجوز أن يكون سبباً لالتماس إعادة النظر تحت ستار تسميته بالغش ، بل إن سبيل من أصابه غبن من صدور الحكم أن يطعن فيه بطريق النقض ، وإذ تتكّـب المطعون ضده بصفته هذا الطريق وسائرته محكمة الاستئناف بقبولها الالتماس شكلاً وبجوازه والتصدى لموضوعه رغم استنفاد ولايتها وتعلق طرق الطعن فى الأحكام بالنظام العام ، بما يعيب الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ويوجب نقضه .

جلسة ٢١ من مارس سنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضى / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عبد الرحيم زكريا يوسف ،
عمرو محمد الشوربجى ومحمد على محمد نواب رئيس المحكمة .

(٢٥)

الطعن رقم ٧٣٤٧ لسنة ٧٨ القضائية

(١) نقض " أسباب الطعن : الأسباب المتعلقة بالنظام العام " .

أسباب الطعن المتعلقة بالنظام العام . لمحكمة النقض من تلقاء نفسها وللخصوم والنيابة العامة إثارتها . شرطه . أن تكون عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع وواردة على الجزء المطعون فيه من الحكم .

(٢ ، ٣) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : مسائل متنوعة : أحوال عدم سماع دعوى المؤجر : الأحكام اللاحقة على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا " . دستور " دستورية القوانين " .

(٢) الحكم بعدم دستورية نص قانونى غير ضريبي أو لائحة . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية . انسحاب هذا الأثر على الوقائع والمراكز القانونية السابقة على صدوره حتى ولو أدرك الدعوى أمام محكمة النقض . المادتان ١٩٢ ، ١٩٥ من الدستور والمادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا المعدلة بقرار بق ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ . تعلق ذلك بالنظام العام . لمحكمة النقض إعماله من تلقاء ذاتها . علة ذلك .

(٣) قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص م ٤٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما نصت عليه من عدم سماع دعاوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها (الإيجار المفروش) مقيدة لدى الوحدة المحلية المختصة على الوجه المنصوص عليه فى المادة ٤٢ منه . مقتضاه . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لتاريخ نشره . إبراكه الدعوى أمام محكمة النقض . أثره . عدم ترتيب أى أثر للنص من تاريخ نفاذ الحكم . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم سماع دعوى

الطاعين لعدم قيد عقد الإيجار المفروش سند الدعوى لدى الوحدة المحلية المختصة استناداً إلى هذا النص المقضى بعدم دستوريته . مخالفة للقانون وخطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها - كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادتين ١٩٢ ، ١٩٥ من الدستور والنص فى المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص فى القانون غير ضريبى أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص ، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون من اليوم التالى لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها .

٣- إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ٢٠١٧/٥/٦ فى القضية رقم ١١٦ لسنة ٢٢ ق دستورية بعدم دستورية نص المادة (٤٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما نصت عليه من عدم سماع دعاوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها (عقود الإيجار المفروش) مقيدة لدى الوحدة المحلية المختصة على الوجه المنصوص عليه فى المادة ٤٢ منه ، ومن ثم فقد أصبح هذا النص القانونى فى تلك الخصوصية والمحكوم بعدم دستوريته لا يجوز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية ، وقد نشر بالعدد ١٩ مكرر (أ) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٥ ، وقد لحق الدعوى أمام هذه المحكمة ، ومن ثم يتعين التزاماً بحكم الدستورية عدم ترتيب أى أثر لذلك النص من تاريخ نفاذه ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم سماع دعوى الطاعنين لعدم قيامهما بقيد عقد الإيجار المفروش سند الدعوى لدى الوحدة المحلية المختصة استناداً لهذا النص المقضى بعدم دستوريته والذى فقد أثره منذ نشأته كقيد على سماع الدعوى وانتفى معه السند القانونى للحكم ، بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعنين أقاما على المطعون ضده الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٧ مساكن الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بانتهاء عقد الإيجار المفروش المؤرخ

١٩٧٠/٧/١ وإخلاء عين التداعى والتسليم ، وقالاً بياناً لها إنه بموجب هذا العقد استأجر المطعون ضده من مورثتهما غرفتين مفروشتين بالشقة المبينة بالأوراق لمدة سنة ، وإذ أنذره بعدم رغبتهما فى تجديد العقد وإنهائه والتسليم بنهاية مارس ٢٠٠٧ دون جدوى فأقاما الدعوى . حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٦٣ ق الإسكندرية ، وبتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٢ قضت بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم سماع الدعوى . طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها - كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن . لما كان ذلك ، وكان النص فى المادة ١٩٢ من الدستور على أنه " تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح وتفسير النصوص التشريعية ... " ، والنص فى المادة ١٩٥ منه على أن " تنشر فى الجريدة الرسمية الأحكام والقرارات الصادرة من المحكمة الدستورية العليا ، وهى ملزمة للكافة وجميع سلطات الدولة وتكون لها حجية مطلقة بالنسبة لهم وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم دستورية نص تشريعى من آثار " ، والنص فى المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ على أن " أحكام المحكمة فى الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة ... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون

أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر أسبق ، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له فى جميع الأحوال إلا أثر مباشر ... " يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص فى القانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص ، ولزام ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون من اليوم التالى لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها . لما كان ذلك ، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ٢٠١٧/٥/٦ فى القضية رقم ... لسنة ٢٢ ق دستورية بعدم دستورية نص المادة (٤٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما نصت عليه من عدم سماع دعاوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها مقيدة لدى الوحدة المحلية المختصة على الوجه المنصوص عليه فى المادة ٤٢ منه ، ومن ثم فقد أصبح هذا النص القانونى فى تلك الخصوصية والمحكوم بعدم دستوريته لا يجوز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية ، وقد نشر بالعدد ١٩ مكرر (أ) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٥ ، وقد لحق الدعوى أمام هذه المحكمة ، ومن ثم يتعين التزاماً بحكم الدستورية عدم ترتيب أى أثر لذلك النص من تاريخ نفاذه ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم سماع دعاوى الطاعنين لعدم قيامهما بقيد عقد الإيجار المفروش سند الدعوى لدى الوحدة المحلية المختصة

استناداً لهذا النص المقضى بعدم دستوريته والذي فقد أثره منذ نشأته كقيد على سماع الدعوى وانتفى معه السند القانوني للحكم ، بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام .

جلسة ٢١ من مارس سنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضى / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عبد الرحيم زكريا يوسف ،
عمرو محمد الشوربجي وأشرف عبد الحى القبانى نواب رئيس المحكمة .

(٢٦)

الطعن رقم ١٣٩٢٣ لسنة ٨٦ القضائية

(١ - ٤) التزام " انقضاء الالتزام : الوفاء : مكان الوفاء " . إيجار " القواعد العامة فى الإيجار :
حقوق والتزامات طرفى عقد الإيجار : التزامات المؤجر : الالتزام بالسعى إلى موطن المستأجر
لاقتضاء الأجرة " " التزامات المستأجر : الوفاء بالأجرة " " فسخ عقد الإيجار " . عقد " زوال
العقد : فسخ العقد : الشرط الفاسخ الصريح " . حكم " عيوب التدليل : الخطأ فى الإسناد
وفى فهم الواقع ومخالفة الثابت بالأوراق : ما يُعد كذلك : الفساد فى الاستدلال " .

(١) الوفاء بالدين . الأصل فيه أن يكون فى محل المدين . عدم اشتراط الوفاء بالأجرة
فى موطن المؤجر . تقاعس الأخير عن السعى إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول
موعتها . لا يترتب عليه فسخ العقد بموجب الشرط الفاسخ الصريح . أثره . وجوب التجاوز عن
شرط الفسخ الاتفاقى . المادتان ٣٤٧ ، ٢/٥٨٦ مدنى .

(٢) إعلان الدائن لمدينه بفسخ العقد لإخلاله بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة دون تكليفه
بالوفاء بها . لا يعد سعيًا من المؤجر إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة .

(٣) الفساد فى الاستدلال . ماهيته .

(٤) تمسك الطاعن - المستأجر - بصحيفة استئنائه بعدم تحقق الشرط الفاسخ الصريح
لعدم سعى المطعون ضده - المؤجر - إلى موطنه لاقتضاء الأجرة وخلو الأوراق من اتفاق
يقضى بغير ذلك . دفاع جوهرى . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع معملاً أثر الشرط

الفاسخ الصريح بمقولة إن المطعون ضده قد أنذر الطاعن بعدم وفائه بالأجرة رغم خلو هذا الإنذار من تكليفه بالوفاء بها . فساد وقصور ومخالفة للثابت بالأوراق . علة ذلك .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى الفقرة الثانية من المادتين ٣٤٧ ، ٥٨٦ من القانون المدنى ، يدل على أن الأصل فى تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين فى محل المدين إلا إذا اتفق على خلاف ذلك ، ومن ثم فإن النص فى عقد الإيجار على الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء فى موطن المؤجر لا يعفى هذا الأخير من السعى إلى موطن المستأجر لاقتضاءها عند حلول ميعاد استحقاقها ، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبر متخلفاً عن الوفاء وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أبى المؤجر السعى إلى موطن المستأجر عند حلول الأجل عُد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره فى هذه الحالة ، ووجب على القاضى التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى .

٢- ولا يُعد سعيًا (من المؤجر إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة) إعلان الدائن لمدينه بفسخ العقد لإخلاله بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة إلا إذا اشتمل على تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن استناد المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها ، أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى ثبتت لديها ، أو استخلاص الواقعة من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته يعيب حكمها بالفساد فى الاستدلال .

٤- إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك في صحيفة استئنائه بعدم تحقق الشرط الفاسخ الصريح لأن المطعون ضده لم يسع إلى موطنه لاقتضاء الأجرة في موعد استحقاقها ، وخلت أوراق الدعوى مما يدل على أن اتفاقاً قد تم على الوفاء بالأجرة في موطن المطعون ضده - المؤجر - ، فإن الحكم المطعون فيه إذ ا طرح هذا الدفاع وأعمل أثر الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في عقدى الإيجار بمقولة إن المطعون ضده قد أنذر الطاعن بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٠ بعدم سداد الأجرة المستحقة ، في حين أن هذا الإنذار قد خلا من تكليف الطاعن بسداد الأجرة ، وإنما جاء قاصراً على تحقق الشرط الفاسخ الصريح وبفسخ العقدين واعتباره غاصباً لعدم سداد الأجرة ، لا يكون قد واجه هذا الدفاع بما يصلح رداً عليه وشابه فساد في الاستدلال وخالف الثابت بالأوراق ، وقد حجه ذلك عن التحقق من سعى المطعون ضده إلى موطن الطاعن لاقتضاء الأجرة عند حلول ميعاد استحقاقها وامتناع الطاعن عن سدادها ، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً كذلك بالقصور في التسبيب .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٥ أمام محكمة الجيزة الابتدائية " مأمورية شمال الجيزة " بطلب الحكم بفسخ عقدى الإيجار المؤرخين ٢٠١٢/٩/١ وبطرد الطاعن من الشقتين المبيتين بالصحيفة

والتسليم ، وذلك لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في كلٍ من هذين العقدين ، بامتناعه عن سداد الأجرة المستحقة عن المدة من ٢٠١٤/٩/١ حتى ٢٠١٥/٢/١ . حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٣٣ ق القاهرة " مأمورية استئناف الجيزة " ، وبتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٦ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت في الأوراق والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده لم يسع إلى موطنه لاقتضاء الأجرة منه ، ومن ثم فإنه لا يعتبر مخالفاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة ولا يتحقق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في عقدي الإيجار ، غير أن الحكم المطعون فيه اطرح هذا الدفاع بمقولة إن المطعون ضده قد أنذره بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٠ بعدم سداد الأجرة المستحقة وبتحقق هذا الشرط ، رغم أن ما ورد بهذا الإنذار لا يُعد سعيًا من جانب المؤجر وليس تنبيهًا بسداد الأجرة ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادتين ٣٤٧ ، ٥٨٦ من القانون المدني ، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق على خلاف ذلك ، ومن ثم فإن النص في عقد الإيجار على الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المؤجر لا يعفى هذا الأخير من السعي

إلى موطن المستأجر لاقتضائها عند حلول ميعاد استحقاقها ، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبر متخلفاً عن الوفاء وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أبى المؤجر السعى إلى موطن المستأجر عند حلول الأجل عُدد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره في هذه الحالة ، ووجب على القاضى التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقى ، ولا يُعد سعيًا إعلان الدائن لمدينه بفسخ العقد لإخلاله بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة إلا إذا اشتمل على تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام ، وأن استناد المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها ، أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى ثبتت لديها ، أو استخلاص الواقعة من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته يعيب حكمها بالفساد فى الاستدلال . لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك فى صحيفة استئنافه بعدم تحقق الشرط الفاسخ الصريح لأن المطعون ضده لم يسع إلى موطنه لاقتضاء الأجرة فى موعد استحقاقها ، وخلت أوراق الدعوى مما يدل على أن اتفاقاً قد تم على الوفاء بالأجرة فى موطن المطعون ضده - المؤجر - ، فإن الحكم المطعون فيه إذ اطرح هذا الدفاع وأعمل أثر الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه فى عقدى الإيجار بمقولة إن المطعون ضده قد أنذر الطاعن بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٠ بعدم سداد الأجرة المستحقة ، فى حين أن هذا الإنذار قد خلا من تكليف الطاعن بسداد الأجرة ، وإنما جاء قاصراً على تحقق الشرط الفاسخ الصريح وفسخ العقد واعتباره غاصباً لعدم سداد الأجرة ، لا يكون قد واجه هذا الدفاع بما يصلح رداً عليه وشابه فساد فى الاستدلال وخالف الثابت بالأوراق ، وقد حجب ذلك من التحقق من سعى المطعون ضده إلى موطن الطاعن لاقتضاء الأجرة عند حلول ميعاد

استحقاقها وامتناع الطاعن عن سدادها ، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً كذلك بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه .

جلسة ٧ من نوفمبر سنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضى / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عبد الرحيم زكريا يوسف ، عمرو
محمد الشوربجي ، أشرف عبد الحى القباني نواب رئيس المحكمة .

(٢٧)

الطعن رقم ٦٩٣٢ لسنة ٨١ القضائية

(١ - ٥) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن " الامتداد القانونى لعقد الإيجار : الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار " . حكم " تسبب الأحكام : ضوابط التسبب : موضوع الدعوى وطلبات الخصوم والأدلة الواقعية والحجج القانونية " . دعوى " الدفاع فيها : الدفاع الجوهري " . محكمة الموضوع " سلطتها فى فهم الواقع وتقدير الأدلة " .

(١) وجوب تضمين الحكم ما يُطمئن المطلع عليه أن المحكمة محصت الأدلة المقدمة إليها وحصلت منها ما تؤدي إليه بما ينبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .
(٢) تقديم مستندات مؤثرة فى الدعوى مع التمسك بدلالاتها . التفات الحكم عن التحدث عنها مع ما قد يكون لها من دلالة . قصور .
(٣) استقلال محكمة الموضوع بتقدير ما يقدم إليها واطراح ما لا ترى الأخذ به . محله .
اطلاعها عليه واخضاعه لتقديرها .

(٤) امتداد عقد إيجار المسكن لصالح المستفيدين ممن عدتهم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مناطه . ثبوت قيام درجة قرابة معينة بين المستأجر الأصلي ومن يتمسك بإعمالها . عبء إثباتها . وقوعه على عاتق الأخير . التزام محكمة الموضوع باستظهارها قبل الحكم باستمرار العقد .
(٥) تمسك الطاعنة بعدم وجود قرابة بين زوج المطعون ضدها الثانية والمستأجر الأصلي وتدليلها على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى تأسيساً على إقرار شقيق الطاعنة - المطعون ضده الأول - أن مورث المطعون ضدها الثانية هو نجل المستأجر الأصلي وامتداد العقد لها ملتفتاً عن دفاع الطاعنة ودلالة مستنداتنا . قصور .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة قد محصت الأدلة التى قدمت إليها وحصلت منها ما تودى إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات من شأنها التأثير فى الدعوى وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما قد يكون لها من دلالة ، فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسبيب .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن القول باستقلال محكمة الموضوع بتقدير ما يقدم إليها وبإطراح ما لا ترى الأخذ به محله أن تكون قد اطلعت عليه وأخضعته لتقديرها .

٤- إن مناط تطبيق نص المادة ١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن - والتى تقضى بامتداد عقد إيجار المسكن بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح من عدتهم هذه المادة هو ثبوت قيام درجة قرابة معينة بين المستأجر وبين من يتمسك بإعمالها ، ويقع على الأخير عبء إثبات وجود تلك القرابة ، ويتعين على المحكمة أن تستظهرها قبل الحكم باستمرار العقد .

٥- إذ كانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بدفاعها الوارد فى سبب النعى من عدم وجود قرابة بين زوج المطعون ضدها الثانية والمستأجر الأصل ، ودلت عليه بوثيقتى زواج كل من المستأجر الأصل لعين التداعى والمطعون ضدها الثانية المقدمتين رفق صحيفة الطعن بالنقض والممهورتين بخاتم " صورة مبلغة لمحكمة النقض " ثابت بالوثيقة الأولى أن والده زوج المطعون ضدها الثانية تزوجت من المستأجر الأصل

بتاريخ ١٩٤٠/١٢/٩ وأنها كانت متزوجة بآخر قبله توفى عنها ، وثابت بالوثيقة الثانية أن تاريخ ميلاد زوج المطعون ضدها الثانية هو ١٩٣٥/٩/٤ ، فإن الحكم المطعون فيه إذ التقت عن هذين المستنديين ودلالاتهما دون أن يعرض لدفاعها سالف البيان رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - لو صح - تغيير وجه الفصل في صحة امتداد عقد إيجار عين التداعي للمطعون ضدها الثانية ، وقضى برفض دعوى الطاعنة تأسيساً على امتداد عقد الإيجار لصالح المطعون ضدها الثانية باعتبارها زوجة لنجل المستأجر الأصلي الذي امتد إليه العقد معولاً في ذلك على إقرار شقيق الطاعنة - المطعون ضده الأول - في صحيفة دعواه رغم أن حجية هذا الإقرار قاصرة على المقر وورثته من بعده ، بما يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور في التسبيب .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على المطعون ضدها الثانية الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٩ كلى الإسكندرية بطلب الحكم بإخلاء العين محل التداعي والتسليم تأسيساً على وفاة المستأجر الأصلي لها ثم نجله زوج المطعون ضدها الثانية ، ومن ثم أضحت يدها على العين بلا سند ، فأقام الدعوى . تدخلت الطاعنة انضمامياً للمطعون ضده الأول في طلباته باعتبارها تمتلك نصف العقار ، أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق ، ولتقاعس الطاعنة عن إحضار شهودها أعادت المحكمة الدعوى للمرافعة وحكمت فيها بالرفض . استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٦٦ ق الإسكندرية ، وبتاريخ ٢٠١١/٢/١٦ قضت المحكمة بقبول الاستئناف شكلاً وفي موضوعه برفضه وتأييد الحكم المستأنف .

طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما تتعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب ، وبياناً لذلك نقول إنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدها الثانية ليس لها الحق في الامتداد القانوني لعين التداعي باعتبار أن زوجها ليس نجل المستأجر الأصلي ، ودلت على ذلك بوثيقتي زواج كل منهما اللتين تفيدان أن تاريخ ميلاد مورث المطعون ضدها الثانية سابق على زواج المستأجر الأصلي بوالدته ، غير أن محكمة الموضوع لم تعرض لهذين المستنديين وتخضعهما لتقديرها رغم جوهريتهما وتأثيرهما في الفصل في موضوع الدعوى ، وقضت بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى تأسيساً على امتداد العقد لها من زوجها الذي امتد إليه العقد من والده المستأجر الأصلي معولاً في ذلك على إقرار شقيقتها المطعون ضده الأول في صحيفة الدعوى مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة قد محصت الأدلة التي قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدي إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة ، وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات من شأنها التأثير في الدعوى وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما قد يكون لها من دلالة ، فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب ، والقول باستقلال محكمة الموضوع بتقدير ما يقدم إليها وبإطراح ما لا ترى الأخذ به محله أن تكون قد اطلعت عليه وأخضعته إلى تقديرها ، وكان مناط تطبيق نص المادة ١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن والتي تقضى بامتداد عقد إيجار المسكن بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح من عدتهم هذه المادة هو ثبوت قيام درجة قرابة معينة بين المستأجر وبين من يتمسك بإعمالها ، إذ يقع على الأخير عبء إثبات وجود تلك القرابة ، ويتعين على محكمة الموضوع أن تستظهرها قبل الحكم باستمرار

العقد . لما كان ذلك ، وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بدفاعها الوارد في سبب النعى من عدم وجود قرابة بين زوج المطعون ضدها الثانية والمستأجر الأصلي ، ودلت عليه بوثيقتي زواج كل من المستأجر الأصلي لعين التداعي والمطعون ضدها الثانية - المقدمتين رفق صحيفة الطعن بالنقض والممهورتين بخاتم " صورة مبلغة لمحكمة النقض " ثابت بالوثيقة الأولى أن والد زوج المطعون ضدها الثانية تزوجت من المستأجر الأصلي بتاريخ ١٩٤٠/١٢/٩ وأنها كانت متزوجة بآخر قبله توفى عنها ، وثابت بالوثيقة الثانية أن تاريخ ميلاد زوج المطعون ضدها الثانية هو ١٩٣٥/٩/٤ ، فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن هذين المستنديين ودلالاتهما دون أن يعرض لدفاعها سالف البيان رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - لو صح - تغيير وجه الفصل في صحة امتداد عقد إيجار عين التداعي للمطعون ضدها الثانية ، وقضى برفض دعوى الطاعنة تأسيساً على امتداد عقد الإيجار لصالح المطعون ضدها الثانية باعتبارها زوجة لنجل المستأجر الأصلي الذي امتد إليه العقد معولاً في ذلك على إقرار شقيق الطاعنة - المطعون ضده الأول - في صحيفة دعواه رغم أن حجية هذا الإقرار قاصرة على المقر وورثته من بعده ، بما يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور في التسبيب ويوجب نقضه .

جلسة ١٧ من نوفمبر سنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوى نواب رئيس المحكمة .

(٢٨)

الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٧٤ القضائية

(١ - ٧) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الأجرة فى ظل تشريعات إيجار الأماكن : تحديد الأجرة : تعلقها بالنظام العام " " من قواعد تحديد الأجرة " " قرارات لجان تحديد الأجرة والطعن عليها " . حكم " عيوب التدليل : الفساد فى الاستدلال " .

(١) تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن . تعلقه بالنظام العام . أثره .
(٢) القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى قوانين الإجراءات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . استمرار سريانها فى النطاق القانونى لكل منها .

(٣) القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجرة المبنى . تحديده . وفق تاريخ إنشائه .
(٤) تقدير الأجرة طبقاً للق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . انعقاده للجان تقدير الأجرة . مؤداه . المحكمة الابتدائية جهة طعن لا جهة تقدير . أثره . عدم جواز تصديدها ابتداءً لتقدير الأجرة . مخالفة ذلك . تجاوز اختصاصها الولائى المتعلق بالنظام العام .

(٥) تحديد أجرة الأماكن المرخص بإنشائها فى ظل ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي لم تُحددها لجان تقدير الأجرة المُشكَّلة وفقاً لهذا القانون . اختصاص اللجان المُشكَّلة وفقاً للق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتحديد سواء قُدمت الطلبات للجان الأولى أم لم تُقدم . علة ذلك . م ٤١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ١٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(٦) فساد الحكم فى الاستدلال . ماهيته .

(٧) ثبوت خضوع عين النزاع للق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . وجوب تقدير أجرتها بمعرفة اللجان المُشكَّلة وفقاً لذلك القانون . تَقْدُمُ الطاعن (المستأجر) بطلب إلى تلك اللجان بعد العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . صيرورة اللجان المُشكَّلة بمقتضى القانون الأخير هى المختصة بنظرها . علة ذلك . مخالفة

الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بتأييد الحكم المستأنف بعدم جواز لجوء الطاعن إلى لجان تحديد الأجرة المُشكَّلة طبقاً للق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي يشترط لصحة انعقادها حضور أحد عضوى الاتحاد الاشتراكي العربي الذي لم يُعَد له وجود . فساد وخطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإجراءات من النظام العام ، إذ تتحدد به - متى صار نهائياً - القيمة الإيجارية إزاء الكافة .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن قوانين الإجراءات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نص كل منها على القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها ، وهذه القواعد الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامه وتظل واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن العبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجرة المبنى هو تاريخ إنشائه .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى نصوص المواد ٨ ، ٩ ، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع اختص بتقدير إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لجاناً خاصة جعل من سلطتها إجراء هذا التقدير طبقاً للأسس التى وضعها ، وخول لكل من المالك والمستأجر الحق فى الطعن فى قرارها أمام المحكمة الابتدائية المختصة ، وهى بذلك تكون جهة طعن لا جهة تقدير ، فلا يحق لها أن تتصدى ابتداءً لتقدير أجرة تلك الأماكن ، فإن تصدت وأصدرت قراراً بتقدير أجرة تلك الأماكن فإنها تكون قد تجاوزت ولايتها واختصاصها المبين فى القانون على سبيل الحصر ، وهذا الاختصاص الذى نص عليه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام ، ويعتبر مطروحاً دائماً على محكمة الموضوع وعليها أن تقضى به من تلقاء نفسها .

٥- النص فى المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص إلخ ... " ، ولم تُبين تلك المادة ما إذا كانت هذه اللجان تختص بتحديد أجرة الأماكن التى رُخص بإنشائها قبل العمل بالقانون المذكور ، سواء كانت الطلبات الخاصة بها قد

عرضت على اللجان المُشكّلة وفقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أم لم تعرض عليها كما فعل القانون الأخير بنصه في المادة ٤١ منه على أن " تستمر لجان تقدير القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ في أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون ... إلخ " إذ أفاد هذا النص بمفهوم المخالفة أن الحالات التي لم تعرض على اللجان القديمة حتى بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تختص بها اللجان المُشكّلة وفق القانون الأخير ، مما يتعين معه الرجوع في هذا الصدد إلى المبادئ العامة في سريان قوانين المرافعات من حيث الزمان ، وفي هذا تنص المادة الأولى منه على أن " تسرى قوانين المرافعات على ما لم يكن فُصل فيه من الدعاوى أو ما لم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها ، ويستثنى من ذلك : (١) القوانين المعدلة للاختصاص متى كان تاريخ العمل بها بعد إقفال باب المرافعة في الدعوى إلخ ... " ، وعلى ذلك فإن تحديد أجره الأماكن المرخص بإقامتها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ١٩٧٧/٩/٩ والتي لم يتم تحديد أجرتها تختص بها اللجان المُشكّلة وفقاً لهذا القانون ، فإذا لم تكن طلبات تقدير أجره هذه الأماكن قد قُدمت بعد إلى اللجان القديمة ، فإنها تقدم مباشرة إلى اللجان الجديدة ، أما إذا كانت هذه الطلبات معروضة على اللجان القديمة فإنه يتعين إحالتها إلى اللجان الجديدة ما لم يكن قد أُقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك ، ولا يقدح في هذا النظر أن المادة المذكورة قد نصت في فقرتها الأولى على أن اللجان التي أنشئت بمقتضاها تتولى تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لأن هذا النص لم يرد في صيغة القصر أو الحصر .

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها ، أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التي تثبت لديها ، أو وقوع تناقض بين هذه العناصر ، كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي تثبت لديها بأن كانت الأدلة التي قام عليها الحكم ليس من شأنها أن تؤدي عقلاً إلى ما انتهى إليه ، أو استخلص من الأوراق واقعة لا تُنتجها .

٧- إذ كان البين من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين الخصوم - أن تاريخ إنشاء العين محل النزاع هو تاريخ التعديل الجوهري بالدور الأرضي الكائنة به العين عام ١٩٧٢/١٩٧٣ ، مما يُخضعها في تحديد أجرتها القانونية لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي أوجبت تقديرها بمعرفة لجان مختصة بذلك دون سواها ، مما لا يجوز معه لأي جهة أخرى أو الأفراد من الملاك أو المستأجرين نزع هذا الاختصاص الوظيفي منها أو الاتفاق على مخالفته باعتبارها قواعد قانونية أمرة متعلقة بالنظام العام ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تقدم بطلب إلى لجنة تحديد الأجرة بمركز ومدينة المنزلة - دقهلية لتقدير القيمة الإيجارية للعين محل النزاع ، وكان ذلك بتاريخ ٣١/١٠/٢٠٠٠ - بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في ٩/٩/١٩٧٧ - ومن ثم تكون لجان تحديد الأجرة المُشكّلة بمقتضى هذا القانون الأخير هي المختصة بنظر ذلك الطلب ، أخذاً بمفهوم المخالفة لنص المادة ٤١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي أُبقيت على استمرار لجان تقدير الأجرة بتشكيلها المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ في أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون ، وكذا نص المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي أبقى على لجان تحديد الأجرة ولم يرد في صيغة القصر أو الحصر ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بعدم جواز لجوء الطاعن إلى لجان تحديد الأجرة بشأن العين محل النزاع تأسيساً على أن " القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد اشترط لصحة انعقاد تلك اللجان المُشكّلة بموجبه حضور أحد عضوي الاتحاد الاشتراكي العربي ، وهو ما يشير إلى استحالة انعقاده وأنه لم يعد لها وجود " ، فإنه يكون مشوباً بالفساد في الاستدلال الذي جره إلى الخطأ في تطبيق القانون ، بما يستوجب نقضه ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم ، وكانت الأوراق قد خلت مما يفيد صدور قرار من لجنة تقدير الإيجارات المختصة بتحديد الأجرة القانونية للعين محل النزاع ، ومن ثم تضحى الدعوى قد أقيمت على غير سند صحيح من القانون متعيناً رفضها .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة

وبعد المداولة .

[الفهرس الموضوعي](#)

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعن وباقي المطعون ضدهم بصفاتهم الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٣ مساكن المنصورة الابتدائية " مأمورية المنزلة " بطلب الحكم بسقوط الحق في تقدير أجرة الشقة المؤجرة منه للطاعن بالعقد المؤرخ ١٩٨٦/٣/١ وانتهاء ولاية لجنة تقدير الإيجارات على تلك الشقة ، وقال بياناً لذلك إنه بموجب عقد الإيجار سالف الذكر أجر للطاعن الشقة محل النزاع لاستعمالها مكتباً للمحاماة بأجرة شهرية مقدارها ثمانون جنيهاً ، وبصدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ نازعه الطاعن في قيمة تلك الأجرة بزعم مخالفتها للقانون ، وأقام بشأنها دعوى قضائية استؤنفت برقم ... لسنة ٥٣ ق " المنصورة " ، وحال تداول الاستئناف تقدم بشهادة رسمية تفيد أنه تقدم للجنة المختصة بتقدير الإيجارات بمحافظة الدقهلية لتحديد أجرة عين النزاع وأنه لم يبت في طلبه هذا لتوقف نشاط اللجنة مؤقتاً وإعادة تشكيلها في وقت لاحق ، فأوقفت المحكمة الاستئناف تعليقاً لحين الفصل في تحديد أجرة عين النزاع من لجنة تقدير الإيجارات المختصة ، وإذ سقط حق تلك اللجنة في تقدير أجرة العين محل النزاع لعدم صدور قرارها خلال الميعاد المقرر قانوناً بنصوص المواد من ١٥ إلى ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ومن ثم أقام الدعوى . حكمت المحكمة بعدم جواز لجوء الطاعن إلى لجان تحديد الأجرة بشأن العين محل النزاع . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٥٥ ق " المنصورة " ، وبتاريخ ٢٧/١/٢٠٠٤ قضت المحكمة بالتأييد . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي الطاعن بالسبب الأول منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله والفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول إنه على الرغم من انتهاء الحكم المطعون فيه إلى خضوع العين المؤجرة لأحكام القانون

رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنشأة في ظله ، وأن تحديد أجرتها وفقاً للمادة الثامنة من القانون سالف الذكر يكون بمعرفة اللجنة المختصة بتقدير الأجرة والتي حددت تشكيلها واشترطت لصحة انعقادها حضور أحد عضوي الاتحاد الاشتراكي العربي ، إلا أنه أيد الحكم الابتدائي بعدم جواز اللجوء إلى لجان تحديد الأجرة على سند من استحالة انعقاد تلك اللجان ، وأنه لم يعد لها وجود فعلي ، في حين أن مقتضيات العدالة تقتضي أن تكون لجان تحديد الأجرة المُشكّلة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مختصة بالفصل في طلبات تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي قُدمت بعد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولم تُعرض على اللجان المُشكّلة بالقانون الأول أو عُرضت ولم يفصل فيها ما لم يكن قد أقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك ، لا سيما وأن المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أبطت على قواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بالنسبة للأماكن الخاضعة لأحكامه ، كما أن الحكم قد خلط بين النص على ولاية اللجنة الإدارية المشار إليها استناداً لقرار يصدر من المحافظ المختص وبين ترشيح بعض الأعضاء الداخليين في تشكيل هذه اللجنة - خاصة - أن العضوين اللذين كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نص على أن يرشحهما الاتحاد الاشتراكي العربي وأن يكون أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين قد انتقل إلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مع اختلاف النص على أن يختارهما المجلس المحلي من غير أعضائه ، ويكون أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين ، وهنا لا تقوم العلة على الجهة التي ترشحهما سواء كان الاتحاد الاشتراكي العربي أم المجلس المحلي ، لا سيما وأنه قد قدم أمام محكمة أول درجة ما يفيد أن تشكيل اللجان الخاضعة لها العين محل التداعي ما زال سارياً ومعمولاً به ، ومن ثم فلا يكون من المستحيل انعقاد اللجنة المختصة لتحديد أجرة عين النزاع ، لانعقادها بالفعل وفقاً للقانون وقرار محافظ الدقهلية ، وأنه قد قدم لتلك اللجنة طلباً بتاريخ ٢٠٠١/١٠/٣١ ولم يبت فيه لإخطار المطعون ضده الأول رئيس اللجنة بوجود نزاع قضائي حول هذه المسألة بموجب إنذار رسمي ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى شديد ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإيجارات من النظام العام ، إذ تتحدد به - متى صار نهائياً - القيمة الإيجارية إزاء الكافة ، وأن قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نص كل منها على القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها ، وهذه القواعد الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامه وتظل واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها ، وأن العبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجرة المبنى هو تاريخ إنشائه ، وأن مؤدى نصوص المواد ٨ ، ٩ ، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع اختص بتقدير إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لجاناً خاصة جعل من سلطتها إجراء هذا التقدير طبقاً للأسس التى وضعها ، وخول لكل من المالك والمستأجر الحق فى الطعن فى قرارها أمام المحكمة الابتدائية المختصة ، وهى بذلك تكون جهة طعن لا جهة تقدير ، فلا يحق لها أن تتصدى ابتداءً لتقدير أجرة تلك الأماكن ، فإن تصدت وأصدرت قراراً بتقدير أجرة تلك الأماكن فإنها تكون قد تجاوزت ولايتها واختصاصها المبين فى القانون على سبيل الحصر ، وهذا الاختصاص الذى نص عليه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام ، ويعتبر مطروحاً دائماً على محكمة الموضوع وعليها أن تقضى به من تلقاء نفسها ، كما أن من المستقر عليه - فقهاً - أن النص فى المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص إلخ ... " ، ولم تُبين تلك المادة ما إذا كانت هذه اللجان تختص بتحديد أجرة الأماكن التى رُخص بإنشائها قبل العمل بالقانون المذكور ، سواء كانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على اللجان المُشكلة وفقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أم لم تعرض عليها كما فعل القانون الأخير بنصه فى المادة ٤١ منه على أن " تستمر لجان تقدير القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣

فى أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون ... إلخ " إذ أفاد هذا النص بمفهوم المخالفة أن الحالات التى لم تعرض على اللجان القديمة حتى بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تختص بها اللجان المُشكّلة وفق القانون الأخير ، مما يتعين معه الرجوع فى هذا الصدد إلى المبادئ العامة فى سريان قوانين المرافعات من حيث الزمان ، وفى هذا تنص المادة الأولى منه على أن " تسرى قوانين المرافعات على ما لم يكن فصل فيه من الدعاوى أو ما لم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها ، ويستثنى من ذلك : (١) القوانين المعدلة للاختصاص متى كان تاريخ العمل بها بعد إقفال باب المرافعة فى الدعوى إلخ ... " ، وعلى ذلك فإن تحديد أجره الأماكن المرخص بإقامتها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ١٩٧٧/٩/٩ والتي لم يتم تحديد أجرتها تختص بها اللجان المُشكّلة وفقاً لهذا القانون ، فإذا لم تكن طلبات تقدير أجره هذه الأماكن قد قُدمت بعد إلى اللجان القديمة ، فإنها تقدم مباشرة إلى اللجان الجديدة ، أما إذا كانت هذه الطلبات معروضة على اللجان القديمة فإنه يتعين إحالتها إلى اللجان الجديدة ما لم يكن قد أُقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك ، ولا يقدح فى هذا النظر أن المادة المذكورة قد نصت فى فقرتها الأولى على أن اللجان التى أنشئت بمقتضاها تتولى تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لأن هذا النص لم يرد فى صيغة القصر أو الحصر ، وكان من المقرر أيضاً - فى قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها ، أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى تثبت لديها ، أو وقوع تناقض بين هذه العناصر ، كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى تثبت لديها بأن كانت الأدلة التى قام عليها الحكم ليس من شأنها أن تؤدى عقلاً إلى ما انتهى إليه ، أو استخلص من الأوراق واقعة لا تنتجها . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين الخصوم - أن تاريخ إنشاء العين محل النزاع هو تاريخ التعديل الجوهري بالدور الأرضى الكائنة به العين عام ١٩٧٢/١٩٧٣ ، مما يُخضعها فى تحديد أجرتها القانونية

لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي أوجبت تقديرها بمعرفة لجان مختصة بذلك دون سواها ، مما لا يجوز معه لأى جهة أخرى أو الأفراد من الملاك أو المستأجرين نزع هذا الاختصاص الوظيفى منها أو الاتفاق على مخالفته باعتبارها قواعد قانونية آمرة متعلقة بالنظام العام ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تقدم بطلب إلى لجنة تحديد الأجرة بمركز ومدينة المنزلة - دقهلية لتقدير القيمة الإيجارية للعين محل النزاع ، وكان ذلك بتاريخ ٢٠٠٠/١٠/٣١ - بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ١٩٧٧/٩/٩ - ومن ثم تكون لجان تحديد الأجرة المُشكّلة بمقتضى هذا القانون الأخير هى المختصة بنظر ذلك الطلب ، أخذاً بمفهوم المخالفة لنص المادة ٤١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى أبقت على استمرار لجان تقدير الأجرة بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون ، وكذا نص المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى أبقى على لجان تحديد الأجرة ولم يرد فى صيغة القصر أو الحصر ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بعدم جواز لجوء الطاعن إلى لجان تحديد الأجرة بشأن العين محل النزاع تأسيساً على أن " القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد اشترط لصحة انعقاد تلك اللجان المُشكّلة بموجبه حضور أحد عضوى الاتحاد الاشتراكى العربى ، وهو ما يشير إلى استحالة انعقاده وأنه لم يعد لها وجود " ، فإنه يكون مشوباً بالفساد فى الاستدلال الذى جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون ، بما يستوجب نقضه .

جلسة الأول من ديسمبر سنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج وعبد العزيز محمد صلاح نواب رئيس المحكمة .

(٢٩)

الطعن رقم ١٣٢٦٣ لسنة ٨١ القضائية

(١ - ٧) اختصاص " الاختصاص الولائى والنوعى والقيمى : تعلقه بالنظام العام " . إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : تطبيق قواعد القانون المدنى فى الإيجار " " انتهاء عقد الإيجار " " تشريعات إيجار الأماكن : نطاق سريانها : من حيث المكان " . حكم " حجية الأحكام : ما يحوز الحجية : أجزاء الحكم التى تحوز الحجية " .

(١) الحكم بعدم الاختصاص القيمى والإحالة للمحكمة المختصة . قضاء ينهى الخصومة كلها بصدد الاختصاص . صيرورة هذا القضاء نهائياً . مؤداه . التزام المحكمة المقضى باختصاصها بحكم الإحالة ولو خالف حجية حكم سابق لها أو بُنى على قاعدة غير صحيحة فى القانون . علة ذلك . م ١١٠ مرافعات .

(٢) حجية الحكم . ثبوتها لما فُصل فيه بصفة صريحة أو ضمنية سواء فى المنطوق أو فى الأسباب التى لا يقوم المنطوق بدونها بعد تناقش طرفى النزاع فيما فُصل فيه واستقرت حقيقته بالحكم استقراراً جامعاً مانعاً . م ١٠١ إثبات .

(٣) قواعد الاختصاص الولائى والنوعى والقيمى . تعلقها بالنظام العام . أثره .

(٤) القانون المدنى . الشريعة العامة لسائر المعاملات . الأصل . تطبيق أحكامه على عقود الإيجار . قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية . تشريعات خاصة فى طبيعتها ونطاقها . علة ذلك . قصر تطبيقها فى النطاق المشار إليه فيها .

(٥) قوانين إيجار الأماكن . سريان أحكامها على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً . عدم سريان أحكامها على القرى إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق . م ١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ق ٥٢ لسنة ١٩٧٥ .

(٦) تواجد شقة النزاع بعزبة تابعة إدارياً لقرية . مؤداه . انحسار قواعد قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية عن عقد إجارها ولو كانت القرية قد صدر من وزير الإسكان قرار بتطبيق أحكامه عليها . قضاء المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً بنظر دعوى الطاعن بالإخلاء وإحالتها إلى المحكمة الابتدائية على سند من خضوع عين النزاع لقوانين الإيجار الاستثنائية . مؤداه . عدم اكتساب ذلك الحكم حجية بشأن سبب الدعوى . علة ذلك . اقتصار حجيته على إلزام المحكمة المُحال إليها بالفصل في موضوع الدعوى دون التقريرات الخاطئة الزائدة عن سبب عدم الاختصاص . م ١١٠ مرافعات . قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه برفض الدعوى على ذات أسباب حكم الإحالة . مخالفة للقانون وخطأ .

(٧) ثبوت إبرام عقد إيجار عين النزاع مشاهرة وإبداء الطاعن (المؤجر) رغبته في إنهائه . أثره . انتهاء الرابطة العقدية بين الطرفين وصيرورة يد المطعون ضدها (المستأجرة) بلا سند . مخالفة الحكم الابتدائي هذا النظر . موجب لإلغائه .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الحكم بعدم الاختصاص القيمي والإحالة إلى المحكمة المختصة - وفقاً لنص المادة ١١٠ من قانون المرافعات - يُنهى الخصومة كلها فيما فُصل فيه ، ويحسمها بصدد الاختصاص ، إذ لا يعقبه حكم آخر في موضوع الدعوى من المحكمة التي أصدرته ، ويكون قابلاً للاستئناف في حينه ، فإذا لم يُستأنف أصبح نهائياً ، والتزمت به المحكمة التي قُضى باختصاصها ، ولو خالف حجية حكم سابق لها في هذا الشأن أو بُنى على قاعدة غير صحيحة في القانون .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في المادة ١٠١ من قانون الإثبات يدل على أن حجية الحكم لا تكون إلا فيما فُصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو ضمنية حتمية ، سواء كان ذلك في المنطوق أو في الأسباب التي لا يقوم المنطوق بدونها بعد أن يكون الطرفان تناقشا فيما فصل فيه واستقرت حقيقته بالحكم استقراراً جامعاً مانعاً .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن قواعد الاختصاص الولائى والنوعى والقيمى تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الدفع بها من كل ذى مصلحة فى أى حالة كانت عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، وهو لا ينعقد باتفاق الخصوم ولكن بقيام موجب .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن التقنين المدنى يُعْتَبَر الشريعة العامة ، فتسود أحكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الإيجار هى الواجبة التطبيق أصلاً ما لم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه أو إحلال تشريعات خاصة بدلاً عنها ، وتعتبر قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تشريعات خاصة فى طبيعتها ونطاقها ، إذ خرج بها المشرع عن الأحكام العامة لعقد الإيجار ، ووضع لها أحكاماً خاصة فَرَضَ بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر قصد بها الحد من حرية المؤجر فى تحديد الأجرة ، وفى طلب الإخلاء ، وقصر تطبيقها على الأماكن المشار إليها فيها .

٥- المقرر - فى قضاء محكمة النقض بهيئتيها - أن المشرع حدد فى كافة التشريعات المتعاقبة - فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - النطاق المكانى لسريان أحكامها ، فنص فى المادة الأولى من كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على سريان أحكامه على المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق ، ثم استحدث فى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ تعديلات للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أصبحت بمقتضاه المناطق الخاضعة لأحكامه هى عواصم المحافظات والبلاد المُعْتَبَرَة مدناً بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق ، ولما أصدر الشارع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التزم فى المادة الأولى منه نهجه السابق فى تحديد البلاد التى تسرى عليها أحكامه ، كما التزمه فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ مُحيلاً إلى أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى الذى حل محل قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ .

٦- إذ كان البين من الواقع المطروح بالأوراق - وبلا منازعة من طرفى الخصومة - أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٤/١٢/١ محله شقة بعقار الطاعن الكائن بعزبة بدران النواوى التابعة إدارياً لقرية كفر حجازى مركز المحلة الكبرى ، ومن ثم فإن المنازعات الناشئة عن هذا العقد تحكمها قواعد القانون المدنى دون قواعد قانون إيجار الأماكن الاستثنائية التى ينحسر سريانها عن العزب التابعة للقرى حتى ولو كانت القرية قد صدر من وزير الإسكان قرار بتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على العلاقات الإيجارية المبرمة عن أماكن فيها ، ولا يجوز للمحافظ المختص ولا لوزير الإسكان بوصفهما ممثلين للسلطة التنفيذية ولا للمحاكم باختلاف درجاتها أن تمد نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن على العزب باعتبار أن ذلك كله من اختصاص السلطة التشريعية ، وكان الحكم الابتدائى بعد الإحالة قد أسس قضاءه برفض الدعوى على ما أورده بأسبابه من أن العقار الكائنة به شقة النزاع يقع فى عزبة بدران النواوى التابعة لقرية كفر حجازى ، وأن القرية خاضعة لأحكام قانون إيجار الأماكن بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٩١ لسنة ١٩٨٣ المنشور بالجريدة الرسمية فى ١٩٨٤/٢/٤ ، دون أن يفتن إلى أن العزب خارج النطاق المكانى لتطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن مطلقاً حتى ولو كانت تابعة إدارياً لقرية من القرى التى خضعت لأحكام قانون إيجار الأماكن ، وكان الطاعن قد أقام الدعوى ابتداءً أمام المحكمة الجزئية بطلب الحكم بالطرد مستنداً إلى أن عقد الإيجار تحكمه القواعد العامة فى القانون المدنى دون قواعد وأحكام قانون إيجار الأماكن باعتبار أن عين النزاع فى عقار كائن بعزبة بدران التابعة لقرية كفر حجازى ، وإذ قضت المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً ونوعياً بنظر الدعوى وإحالتها إلى المحكمة الابتدائية دون أن تتطرق فى أسباب حكمها لسبب الدعوى إيراداً ورداً مجتزئة القول أن قرية كفر حجازى قد خضعت لأحكام قانون إيجار الأماكن بموجب قرار من وزير الإسكان ، ومن ثم فإن حكمها لا تكون له حجية فى المسألة القانونية سبب الدعوى ، بل تقتصر حجيته - بعد صيرورته نهائياً - على إلزام المحكمة المُحال إليها بالفصل فى موضوع الدعوى عملاً

بنص المادة ١١٠ من قانون المرافعات ، ودون أن تتقيد بالتقارير الواردة بأسباب حكم الإحالة لورودها خارج نطاق سبب الدعوى ، وإذ قضت المحكمة الابتدائية برفض الدعوى على ذات أسباب حكم الإحالة بما كان يوجب على محكمة الاستئناف باعتبارها محكمة موضوع أن تبسط رقابتها على أسباب الحكم الابتدائي ، وأن تُقيّم جنوحه واعوجاج أسبابه بالتصدي لسبب الدعوى ، والفصل في المسألة القانونية السالف ذكرها ، وصولاً إلى مدى أحقية الطاعن في طلب الطرد المؤسس على سبب الدعوى ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الاستئناف مُتدثراً بما اعتقده من أن حكم الإحالة الصادر من المحكمة الجزئية قد حاز حجية لعدم الطعن عليه بالاستئناف على الرغم من أن حجتيه قاصرة على عدم اختصاصها بنظر الدعوى قيمياً سواء كان عقد الإيجار قد انتهى بانتهاء مدته أو كان ممتداً بقوة القانون ، وأن التقارير الخاطئة الزائدة عن سبب عدم الاختصاص القيمي لا تحوز حجية ، بما يُعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه .

(٧) إذ كان عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٤/١٢/١ قد أُبرم مشاهرة ، ومحلّه شقة بعقار كائن في عزبة بدران النواوي التابعة لقرية كفر حجازي مركز المحلة الكبرى ، وكان الطاعن قد أُنذر المطعون ضدها في ٢٠٠٩/٩/١٢ بعدم رغبتة في تجديد مدة عقد الإيجار ، ومن ثم تكون الرابطة الإيجارية قد انتهت بهذا الإنذار عملاً بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، وأصبحت يد المطعون ضدها على عين النزاع بلا سند بما يوجب القضاء بطردها ، وإذ خالف الحكم الابتدائي - المُستأنف - هذا النظر ، فإنه يتعين القضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبطرد المطعون ضدها من عين النزاع .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٠ أمام محكمة مركز المحلة الكبرى الجزئية بطلب الحكم بطردها من الشقة المبينة بالصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ ١٢/١/١٩٨٤ ، وقال بياناً لذلك إنه أٌجّر للمطعون ضدها عين النزاع الكائنة بعزبة بدران النواوى التابعة لقرية كفر حجازى مركز المحلة الكبرى بموجب العقد المذكور لاستعمالها للسكنى مشاهرة مقابل أجرة مقدارها ١٧.٥ جنيهاً شهرياً ، ولعدم رغبته فى تجديد مدة العقد فقد أنذرهما على يد محضر بتاريخ ١٢/٩/٢٠٠٩ بالإخلاء ، ولما لم تمتثل أقام الدعوى . حكمت المحكمة بعدم اختصاصها قيمياً ونوعياً بنظر الدعوى وإحالتها إلى محكمة طنطا الابتدائية - مأمورية المحلة الكبرى - وقُيدت برقم ... لسنة ٢٠١٠ مساكن كلى المحلة الكبرى . حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٥ ق طنطا - أمام مأمورية استئناف المحلة الكبرى - ، وبتاريخ ٣٠/٥/٢٠١١ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياًها .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعى بهما الطاعن على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى بيان ذلك يقول إن عين النزاع كائنة بعقار يقع فى عزبة بدران النواوى التابعة إدارياً لقرية كفر حجازى مركز المحلة الكبرى ، وإن عقد الإيجار سند الدعوى تحكمه القواعد العامة فى القانون المدنى لعدم خضوع عزبة بدران النواوى لأحكام قانون إيجار الأماكن بموجب نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - الذى لا تسرى أحكامه على الأماكن المؤجرة بالعزب ، وإذ قضى الحكم الابتدائى برفض الدعوى على ما ورد بأسبابه من أن عزبة بدران النواوى تابعة لقرية كفر حجازى الخاضعة لقانون إيجار الأماكن بموجب قرار وزير التعمير والإسكان رقم ٩١ لسنة ١٩٨٣ ، وأيده الحكم المطعون فيه على ما أورده بأسبابه من أن الحكم الصادر فى

الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٠ مدنى جزئى مركز المحلة القاضى بعدم الاختصاص قيمياً ونوعياً وبإحالة الدعوى إلى محكمة طنطا الابتدائية قد ورد بأسبابه أن القرية الكائنة بها عين النزاع تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ويمتد العقد لمدة غير محددة لم يُطعن عليه بالاستئناف ، وحاز حجية وأصبح نهائياً لا تجوز مخالفته ، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الحكم بعدم الاختصاص القيمى والإحالة إلى المحكمة المختصة - وفقاً لنص المادة ١١٠ من قانون المرافعات - يُنهى الخصومة كلها فيما فُصل فيه ، ويحسمها بصدد الاختصاص ، إذ لا يعقبه حكم آخر فى موضوع الدعوى من المحكمة التى أصدرته ، ويكون قابلاً للاستئناف فى حينه ، فإذا لم يُستأنف أصبح نهائياً ، والتزمت به المحكمة التى قُضى باختصاصها ، ولو خالف حجية حكم سابق لها فى هذا الشأن أو بُنى على قاعدة غير صحيحة فى القانون ، وأن النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات يدل على أن حجية الحكم لا تكون إلا فيما فُصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو ضمنية حتمية ، سواء كان ذلك فى المنطوق أو فى الأسباب التى لا يقوم المنطوق بدونها بعد أن يكون الطرفان تناقشا فيما فصل فيه واستقرت حقيقته بالحكم استقراً جامعاً مانعاً ، ومن المقرر أن قواعد الاختصاص الولائى والنوعى والقيمى تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الدفع بها من كل ذى مصلحة فى أى حالة كانت عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، وهو لا ينعقد باتفاق الخصوم ولكن بقيام موجبه ، كما أنه من المقرر أن التقنين المدنى يُعْتَبَر الشريعة العامة ، فتسود أحكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الإيجار هى الواجبة التطبيق أصلاً ما لم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه أو إحلال تشريعات خاصة بديلاً عنها ، وتعتبر قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تشريعات خاصة فى طبيعتها ونطاقها ، إذ خرج بها المشرع عن الأحكام العامة لعقد الإيجار ، ووضع لها أحكاماً خاصة فَرَضَ بمقتضاها

التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر قصد بها الحد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة ، وفي طلب الإخلاء ، وقصر تطبيقها على الأماكن المشار إليها فيها ، ومن المقرر - في قضاء هذه المحكمة بهيئتيها - أن المشرع حدد في كافة التشريعات المتعاقبة في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين النطاق المكاني لسريان أحكامها ، فنص في المادة الأولى من كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على سريان أحكامه على المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق ، ثم استحدث في القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ تعديلات للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أصبحت بمقتضاه المناطق الخاضعة لأحكامه هي عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق ، ولما أصدر الشارع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التزم في المادة الأولى منه نهجه السابق في تحديد البلاد التي تسرى عليها أحكامه ، كما التزمه في المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مُحيلاً إلى أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي الذي حل محل قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ . لما كان ما سلف ، وكان البين من الواقع المطروح بالأوراق - وبلا منازعة من طرفي الخصومة - أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٤/١٢/١ محله شقة بعقار الطاعن الكائن بعزبة بدران النواوى التابعة إدارياً لقرية كفر حجازى مركز المحلة الكبرى ، ومن ثم فإن المنازعات الناشئة عن هذا العقد تحكمها قواعد القانون المدنى دون قواعد قانون إيجار الأماكن الاستثنائية التي ينحسر سريانها عن العزب التابعة للقرى حتى ولو كانت القرية قد صدر من وزير الإسكان قرار بتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على العلاقات الإيجارية المبرمة عن أماكن فيها ، ولا يجوز للمحافظ المختص ولا لوزير الإسكان بوصفهما ممثلين للسلطة التنفيذية ولا للمحاكم باختلاف درجاتها أن تمد نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن على العزب باعتبار أن ذلك كله من اختصاص السلطة التشريعية ، وكان الحكم الابتدائى بعد الإحالة قد أسس قضاءه برفض الدعوى على ما أورده بأسبابه من أن العقار الكائنة به شقة النزاع يقع فى عزبة بدارن

النواوى التابعة لقرية كفر حجازى ، وأن القرية خاضعة لأحكام قانون إيجار الأماكن بموجب قرار وزير الإسكان رقم ٩١ لسنة ١٩٨٣ المنشور بالجريدة الرسمية فى ١٩٨٤/٢/٤ ، دون أن يفتن إلى أن العزب خارج النطاق المكانى لتطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن مطلقاً حتى ولو كانت تابعة إدارياً لقرية من القرى التى خضعت لأحكام قانون إيجار الأماكن ، وكان الطاعن قد أقام الدعوى ابتداءً أمام المحكمة الجزئية بطلب الحكم بالطرد مستنداً إلى أن عقد الإيجار تحكمه القواعد العامة فى القانون المدنى دون قواعد وأحكام قانون إيجار الأماكن باعتبار أن عين النزاع فى عقار كائن بعزبة بدارن التابعة لقرية كفر حجازى ، وإذ قضت المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيماً ونوعياً بنظر الدعوى وإحالتها إلى المحكمة الابتدائية دون أن تتطرق فى أسباب حكمها لسبب الدعوى إيراداً ورداً مجتزئة القول إن قرية كفر حجازى قد خضعت لأحكام قانون إيجار الأماكن بموجب قرار من وزير الإسكان ، ومن ثم فإن حكمها لا تكون له حجية فى المسألة القانونية سبب الدعوى ، بل تقتصر حجته - بعد صيرورته نهائياً - على إلزام المحكمة المُحال إليها بالفصل فى موضوع الدعوى عملاً بنص المادة ١١٠ من قانون المرافعات ، ودون أن تنقيد بالتقريرات الواردة بأسباب حكم الإحالة لورودها خارج نطاق سبب الدعوى ، وإذ قضت المحكمة الابتدائية برفض الدعوى على ذات أسباب حكم الإحالة بما كان يوجب على محكمة الاستئناف باعتبارها محكمة موضوع أن تبسط رقابتها على أسباب الحكم الابتدائى ، وأن تُقيّم جنوحه واعوجاج أسبابه بالتصدي لسبب الدعوى ، والفصل فى المسألة القانونية السالف ذكرها ، وصولاً إلى مدى أحقية الطاعن فى طلب الطرد المؤسس على سبب الدعوى ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الاستئناف مُتدثراً بما اعتقده من أن حكم الإحالة الصادر من المحكمة الجزئية قد حاز حجية لعدم الطعن عليه بالاستئناف على الرغم من أن حجته قاصرة على عدم اختصاصها بنظر الدعوى قيماً سواء كان عقد الإيجار قد انتهى بانتهاء مدته أو كان ممتداً بقوة القانون ، وأن التقريرات الخاطئة الزائدة عن سبب عدم الاختصاص القيمى لا تحوز حجية ، بما يُعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه .

لما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، وكان عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٤/١٢/١ قد أبرم مشاهرة ، ومحله شقة بعقار كائن في عزبة بدران النواوى التابعة لقرية كفر حجازى مركز المحلة الكبرى ، وكان الطاعن قد أنذر المطعون ضدها فى ٢٠٠٩/٩/١٢ بعدم رغبته فى تجديد مدة عقد الإيجار ، ومن ثم تكون الرابطة الإيجارية قد انتهت بهذا الإنذار عملاً بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى ، وأصبحت يد المطعون ضدها على عين النزاع بلا سند بما يوجب القضاء بطردها ، وإذ خالف الحكم الابتدائى - المُستأنف - هذا النظر ، فإنه يتعين القضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبطرد المطعون ضدها من عين النزاع .

جلسة ١٩ من يناير سنة ٢٠١٩

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوى نواب رئيس المحكمة .

(٣٠)

الطعن رقم ٧٨٥٣ لسنة ٧٦ القضائية

(١ - ٦) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : نطاق سريانها : من حيث المكان " . قانون " تطبيق القانون " . محكمة الموضوع " سلطتها فى نذب خبير " .

(١) تطبيق القانون على وجهه الصحيح . واجب على القاضى دون طلب من الخصوم .

(٢) محكمة الموضوع . عدم التزامها بإجابة الخصم إلى طلبه نذب خبير متى رأت فى عناصر الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها والفصل فيها .

(٣) أحكام قوانين إيجار الأماكن . سريانها على الأماكن وأجزائها المؤجرة للسكنى أو لغيرها الكائنة فى عواصم المحافظات وفى المدن والمناطق الصادر بها قرار من الجهة المختصة .

(٤) سريان أحكام ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى والمناطق السكنية . مناطه . صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير .

(٥) اللجنة الدائمة للأحوزة العمرانية للمدن والقرى المُشكّلة بقرار وزير التعمير والمجمعات الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٣ . اختصاصها . اعتماد الحيز العمرانى للمدن والقرى . اعتمادها منطقة سكنية بوقوعها داخل الحيز العمرانى لمدينة ما . لازمه . صدور قرار من مجلس الوزراء بذلك . أثره . خضوعها لقانون إيجار الأماكن . م ١/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . اعتمادها منطقة سكنية بوقوعها داخل الحيز العمرانى لقرية ما . لازمه . صدور قرار من وزير الإسكان بسريان ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها . م ٢/١٥٢ - أ ، ب ق ١١٦ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة والقرارين الوزاريين ٤٧٥ لسنة ١٩٩١ و ٣٦ لسنة ١٩٩٣ .

(٦) تمسك الطاعن - المؤجر - بخضوع العلاقة الإيجارية للقانون المدنى وقضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى بإنهاء العقد بمقولة خضوعه لقانون إيجار الأماكن تأسيساً على ثبوت اعتماد اللجنة الدائمة للأحوزة العمرانية وقوع المنطقة الكائنة بها عين النزاع داخل كردون المدن دون التحقق من صدور قرار مجلس الوزراء باعتبارها كذلك وتاريخ سريانه . مخالفة للقانون وخطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تطبيق القانون على وجهه الصحيح لا يحتاج إلى طلب من الخصوم ، بل هو واجب القاضى الذى عليه من تلقاء نفسه أن يبحث عن الحكم القانونى المنطبق على الواقعة المطروحة ، وأن يُنزل هذا الحكم عليها .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن محكمة الموضوع ليست ملزمة بإجابة الخصم إلى طلب ندب خبير فى الدعوى ، إذ إن ذلك ليس حقاً له تتحتم إجابته ، بل لها أن ترفض ما دامت قد رأت فى عناصر الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها والفصل فى موضوعها دون حاجة إليه .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المشرع أوضح بجلاء فى سائر قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة فى عواصم المحافظات والبلاد المقيدة مدناً وغيرها من الجهات التى يصدر بها قرار من الجهة المختصة .

٤- مناط سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى والمناطق السكنية هو صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير بذلك .

٥- إذ كان وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق قد أصدر القرار رقم ٤٧٥ لسنة ١٩٩١ بشأن إعداد التخطيط الإرشادى والحيز العمرانى للمدينة أو القرية والذى بموجبه ألزم المجالس المحلية بعرض الحيز العمرانى على الهيئة العامة للتخطيط العمرانى لمناقشته ، ثم عرضه على المجلس الشعبى المحلى ، ثم اعتماده من الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بعد ذلك ، وكان مفاد النص فى المادة ١٥٢/٢- أ ، ب من القانون رقم ١١٦ لسنة

١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، والمادتين الأولى والثانية من القرار الوزاري رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل اللجنة الدائمة للأحوزة العمرانية للمدن والقرى بالجمهورية أن وزير التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق قد خصّ تلك اللجنة باعتماد الحيز العمراني للمدينة والقرية ، وأن اعتماد هذه اللجنة للحيز العمراني لمنطقة سكنية ووقوعها داخل الحيز العمراني لمدينة ما إنما يتطلب صدور قرار من مجلس الوزراء باعتبارها تقع داخل كردون المدن ، ومن ثم تخضع معه لقانون إيجار الأماكن طبقاً للفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، بينما اعتماد هذه اللجنة للحيز العمراني لمنطقة سكنية ووقوعها داخل الحيز العمراني لقرية ما إنما يتطلب صدور قرار من وزير الإسكان بسريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها إعمالاً لنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون المار ذكره .

٦- إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بخضوع العلاقة الإيجارية بين طرفي الطعن لأحكام القانون المدني لعدم صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ناحية أولاد ساحل نجم القبليّة الكائنة بها العين محل النزاع ، وكان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدها قد واجهت دفاع الطاعن بكتاب الإدارة الهندسية بالوحدة المحلية لمركز ومدينة نجع حمادى المقدم منها بجلسته ٢٠٠٤/٦/٢٦ الثابت به كتاب الهيئة العامة للتخطيط العمراني رقم ١٤٢٩ بتاريخ ٢٠٠٢/٧/١٧ الذى يفيد أن اللجنة الدائمة لاعتماد الأحوزة العمرانية للمدن والقرى بالجمهورية والمشكلة بالقرار الوزاري رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٣ قد اعتمدت الحيز العمراني لمدينة نجع حمادى محافظة قنا بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٢/٥/٨ كما هو موضح بالخريطة المرافقة للكتاب ، وأن موقع العقار محل النزاع يقع داخل الحيز العمراني لمدينة نجع حمادى ، وقد أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض الدعوى تأسيساً على خضوع عقار النزاع لقانون إيجار الأماكن دون أن تتحقق المحكمة من صدور قرار مجلس الوزراء باعتبار تلك المنطقة تقع داخل كردون مدينة نجع حمادى ، وتاريخ سريان هذا القرار ، إذ يترتب على ذلك تحديد تاريخ سريان قانون إيجار الأماكن على

عقار النزاع لوقوعه داخل الحيز العمراني لمدينة نجع حمادى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه ، مما يُعيبه ويوجب نقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدها الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٤ أمام محكمة نجع حمادى الجزئية بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٧/١٠/١ والإخلاء والتسليم ، وقال بياناً لها إنه بموجب ذلك العقد استأجرت المطعون ضدها من سلفه الخاص عين النزاع والتي تقع فى ناحية ساحل أولاد نجم القبلية بإحدى قرى نجع حمادى التى لا تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وقد قام المؤجر السابق بتحويل عقد الإيجار إليه فى ١٩٩٨/٨/٧ ، وإذ أنذر المطعون ضدها بعدم رغبته فى تجديد العقد إلا أنها لم تتمثل فقد أقام الدعوى . حكمت المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً بنظر الدعوى باعتبار أن العقد امتداداً لعلاقة إيجارية سابقة خاضعة لقانون إيجار الأماكن ، وأحالتها إلى محكمة نجع حمادى الكلية حيث قُيدت أمامها برقم ... لسنة ٢٠٠٤ ، وحكمت فيها بالطلبات . استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٤ ق قنا ، وبتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٢ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن بالسببين الثانى والثالث من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، وفى بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بخضوع العلاقة الإيجارية بين طرفى الطعن لأحكام القانون المدنى تأسيساً على أنه لم يصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على ناحية ساحل أولاد نجم القبلية الكائنة بها العين محل النزاع ، وأن الشهادة الصادرة عن الوحدة المحلية بوقوع عين النزاع داخل الحيز العمرانى لمدينة نجع حمادى لا تفيد بذاتها سريان أحكام قانون إيجار الأماكن على ناحية ساحل أولاد نجم القبلية ما لم يصدر قرار من وزير الإسكان بذلك ، وأنه طلب ندب خبير لإثبات ما يدعيه ، غير أن الحكم المطعون فيه أغفل الرد على دفاعه وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى تأسيساً على سريان قانون إيجار الأماكن عليها ، بما يُعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى أساسه شديد ، ذلك بأن تطبيق القانون على وجهه الصحيح لا يحتاج إلى طلب من الخصوم ، بل هو واجب القاضى الذى عليه من تلقاء نفسه أن يبحث عن الحكم القانونى المنطبق على الواقعة المطروحة ، وأن يُنزل هذا الحكم عليها ، ذلك أن محكمة الموضوع ليست ملزمة بإجابة الخصم إلى طلب ندب خبير فى الدعوى ، إذ إن ذلك ليس حقاً له تتحتم إجابته ، بل لها أن ترفض ما دامت قد رأت فى عناصر الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها والفصل فى موضوعها دون حاجة إليه ، وكان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أوضح بجلاء فى سائر قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة فى عواصم المحافظات والبلاد المقيدة مدناً وغيرها من الجهات التى يصدر بها قرار من الجهة المختصة ، وأن مناط سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى والمناطق السكنية هو صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير بذلك ، وكان وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق قد

أصدر القرار رقم ٤٧٥ لسنة ١٩٩١ بشأن إعداد التخطيط الإرشادي والحيز العمراني للمدينة أو القرية والذي بموجبه ألزم المجالس المحلية بعرض الحيز العمراني على الهيئة العامة للتخطيط العمراني لمناقشته ، ثم عرضه على المجلس الشعبي المحلي ، ثم اعتماده من الهيئة العامة للتخطيط العمراني بعد ذلك ، وتبعه بإصدار القرار الوزاري رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل اللجنة الدائمة للأحوزة العمرانية للمدن والقرى بالجمهورية ، والذي نصت مادته الأولى على أن " تشكل لجنة دائمة برئاسة المهندس رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للتخطيط العمراني وعضوية السادة ... " ونصت المادة الثانية منه على أن " تختص هذه اللجنة باعتماد الحيز العمراني لمدن وقرى الجمهورية بعد إقرارها من المجلس الشعبي المحلي المختص ... " وكان النص في المادة ١٥٢/٢- أ ، ب من القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ على أنه " ويعتبر في حكم الأرض الزراعية ، الأراضي البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية ، ويستثنى من هذا الحظر : (أ) الأرض الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة حتى ١/١٢/١٩٨١ مع عدم الاعتداد بأية تعديلات على الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء . (ب) الأراضي الداخلة في نطاق الحيز العمراني للقرى والذي يصدر بتحديد قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير . " بما مفاده أن وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق قد خصّ تلك اللجنة باعتماد الحيز العمراني للمدينة والقرية ، وأن اعتماد هذه اللجنة للحيز العمراني لمنطقة سكنية ووقوعها داخل الحيز العمراني لمدينة ما إنما يتطلب صدور قرار من مجلس الوزراء باعتبارها تقع داخل كردون المدن ، ومن ثم تخضع معه لقانون إيجار الأماكن طبقاً للفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، بينما اعتماد هذه اللجنة للحيز العمراني لمنطقة سكنية ووقوعها داخل الحيز العمراني لقرية ما إنما يتطلب صدور قرار من وزير الإسكان بسريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها إعمالاً لنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون المشار ذكره . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بخضوع العلاقة الإيجارية بين طرفي الطعن لأحكام القانون المدني لعدم صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير بمد نطاق

سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ناحية أولاد ساحل نجم القبلية الكائنة بها العين محل النزاع ، وكان الواقع فى الدعوى أن المطعون ضدها قد واجهت دفاع الطاعن بكتاب الإدارة الهندسية بالوحدة المحلية لمركز ومدينة نجع حمادى المقدم منها بجلسة ٢٠٠٤/٦/٢٦ الثابت به كتاب الهيئة العامة للتخطيط العمرانى رقم ١٤٢٩ بتاريخ ٢٠٠٢/٧/١٧ الذى يفيد أن اللجنة الدائمة لاعتماد الأحوزة العمرانية للمدن والقرى بالجمهورية والمشكلة بالقرار الوزارى رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٣ قد اعتمدت الحيز العمرانى لمدينة نجع حمادى محافظة قنا بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٢/٥/٨ كما هو موضح بالخريطة المرافقة للكتاب ، وأن موقع العقار محل النزاع يقع داخل الحيز العمرانى لمدينة نجع حمادى ، وقد أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض الدعوى تأسيساً على خضوع عقار النزاع لقانون إيجار الأماكن دون أن تتحقق المحكمة من صدور قرار مجلس الوزراء باعتبار تلك المنطقة تقع داخل كردون مدينة نجع حمادى ، وتاريخ سريان هذا القرار ، إذ يترتب على ذلك تحديد تاريخ سريان قانون إيجار الأماكن على عقار النزاع لوقوعه داخل الحيز العمرانى لمدينة نجع حمادى ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه ، مما يُعيبه ويوجب نقضه .

جلسة ٢ من مايو سنة ٢٠١٩

برئاسة السيد القاضى / عبد الله عــــر نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عطية زايد ، شريف سلام ، علاء أحمد وأيمن
كريم نواب رئيس المحكمة .

(٣١)

الطعن رقم ٨٦٩٥ لسنة ٧٧ القضائية

(١) محكمة الموضوع " سلطة محكمة الموضوع فى فهم الواقع وتقدير الأدلة فى الدعوى : تقدير الأدلة " .

محكمة الموضوع . لها السلطة فى تقدير أدلة الدعوى واستخلاص الواقع منها . شرطه .

(٢) حكم " عيوب التدليل : الفساد فى الاستدلال " .

الفساد فى الاستدلال . ماهيته .

(٣) إفلاس " حكم شهر الإفلاس : آثار حكم شهر الإفلاس " .

إشهار إفلاس مستأجر المحل التجارى . لا يعد سبباً لفسخ عقد الإيجار . إذن قاضى التفليسة
لأمين التفليسة بالاستمرار فى الإيجار . لا أثر له على حق المؤجر ولا يحول دونه والمطالبة بفسخ عقد
الإيجار طبقاً للقواعد العامة أو استناداً لشروط العقد .

(٤) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : فسخ عقد الإيجار : الشرط الفاسخ الصريح " .

تجاوز الحكم المطعون فيه عن أعمال الشرط الفاسخ الصريح بعقد الإيجار بقالة إن تكوين
جماعة الدائنين والإجراءات المترتبة على الحكم بشهر إفلاس المستأجر يمثل سبباً مشروعاً لتأخر أمين
التفليسة عن الوفاء بأجرة العين . فساد وخطأ . علة ذلك .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان لقاضى الموضوع سلطة تقدير
أدلة الدعوى واستخلاص الواقع منها ، إلا أن ذلك مشروط بأن يُفصح عن مصادر الأدلة التى

كون منها عقيدته وفحواها ، وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق مؤدية إلى النتيجة التى انتهى إليها .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها ، أو إلى عدم فهم الواقعة التى ثبتت لديها ، أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى ثبتت لديها .

٣- وفقاً للبند الثالث من المادة (٦٢٤) من قانون التجارة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - أنه " إذا قرر أمين التفليسة الاستمرار فى الإجارة وجب أن يدفع الأجرة المتأخرة وأن يقدم ضماناً كافياً للوفاء بالأجرة المستقبلية ... " ، كما أنه من المقرر أن الإفلاس بمجرد لا يعتبر سبباً لفسخ عقد الإيجار ، إلا أنه إذا كان المفلس هو المستأجر ولم يكن له حق التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، فإن الإذن الذى يصدره قاضى التفليسة ليمكن أمين التفليسة من الاستمرار فى الإيجار ليس من شأنه أن يرتب انتقاص حقوق المؤجر ولا يحول دون الأخير والمطالبة بفسخ عقد الإيجار الأصلي تطبيقاً للقواعد العامة أو استناداً إلى شروط العقد .

٤- إذ كان الحكم المطعون فيه قد تجاوز عن إعمال الشرط الفاسخ الصريح الوارد بعقد الإيجار موضوع النزاع تأسيساً على توافر السبب المشروع لتأخر المطعون ضده الأول بصفته عن سداد الأجرة المستحقة عن المدة المطالب بها وهو تكوين جماعة الدائنين والإجراءات المترتبة على صدور الحكم بشهر إفلاس المستأجر ، فى حين أن هذا الذى خلص إليه الحكم لا يودى بطريق اللزوم العقلى للنتيجة التى انتهى إليها وذلك فى ضوء تعيين المطعون ضده الأول أميناً للتفليسة فى ٢٧/٢/٢٠٠٢ ، وتأخره فى سداد أجرة العين محل النزاع عن المدة من ١/١ حتى ٣٠/٩/٢٠٠٤ ، فإن الحكم يكون معيباً مما يوجب نقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن عن نفسه وبصفته أقام على المطعون ضدهم وآخر الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٥ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٠/٨/١ والتسليم وإلزامهم بسداد مبلغ ١٣٥٠ جنيهاً قيمة الأجرة المتأخرة وما يستجد منها ، وقال بياناً لذلك إنه بموجب هذا العقد استأجر مورث المطعون ضدهما الثانية والثالثة من مورثه الدكان محل النزاع لقاء أجرة شهرية مقدارها ١٥٠ جنيهاً ، وقد أشهر إفلاسه - قبل وفاته - بموجب الحكم رقم ... لسنة ٢٠٠١ إفلاس شمال القاهرة الابتدائية ، وتم تعيين المطعون ضده الأول أميناً للتقليسة ، إلا أن الأخير امتنع عن سداد الأجرة المستحقة عن المدة من ٢٠٠٤/١/١ حتى ٢٠٠٤/٩/٣٠ رغم تكليفه بالوفاء بها ، ومن ثم فقد تحقق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه بعقد الإيجار فأقام الدعوى ، حكمت المحكمة بفسخ عقد الإيجار والتسليم وإلزام المطعون ضدهم بسداد الأجرة المتأخرة للطاعن عن المدة من ٢٠٠٤/٤/١ حتى التنفيذ . استأنف المطعون ضده الأول بصفته هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٠ ق القاهرة وبتاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٦ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء برفض الدعوى . طعن الطاعن عن نفسه وبصفته في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن عن نفسه وبصفته على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه قد تجاوز عن أعمال الشرط الفاسخ الصريح الوارد بعقد الإيجار استناداً لتوفر سبب مشروع نتج عنه تأخر المطعون ضده الأول في سداد الأجرة المستحقة عن العين محل النزاع ، هو صدور الحكم بشهر إفلاس المستأجر وانشغاله بتكوين جماعة الدائنين ورتب الحكم على ذلك قضاءه برفض الدعوى ، في حين أن الثابت بالأوراق أنه تم إشهار إفلاس المستأجر وتعيين المطعون ضده الأول أميناً للتقليسة في ٢٠٠٢/٢/٢٧ ، وقام الأخير بسداد الأجرة

حتى توقف عن السداد المدة من ١/١ حتى ٢٠٠٤/٩/٣٠ ، وقد خلت الأوراق مما يفيد أن تكوين جماعة الدائنين كان سبباً في تأخره في سداد الأجرة المستحقة ، بما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان لقاضى الموضوع سلطة تقدير أدلة الدعوى واستخلاص الواقع منها ، إلا أن ذلك مشروط بأن يُفصح عن مصادر الأدلة التي كون منها عقيدته وفحواها ، وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق مؤدية إلى النتيجة التي انتهى إليها ، وأن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها ، أو إلى عدم فهم الواقعة التي ثبتت لديها ، أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي ثبتت لديها ، كما أنه من المقرر وفقاً للبند الثالث من المادة (٦٢٤) من قانون التجارة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - أنه " إذا قرر أمين التفليسة الاستمرار في الإجارة وجب أن يدفع الأجرة المتأخرة وأن يقدم ضماناً كافياً للوفاء بالأجرة المستقبلية ... " ، كما أنه من المقرر أن الإفلاس بمجرد لا يعتبر سبباً لفسخ عقد الإيجار ، إلا أنه إذا كان المفلس هو المستأجر ولم يكن له حق التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، فإن الإذن الذى يصدره قاضى التفليسة ليتمكن أمين التفليسة من الاستمرار في الإيجار ليس من شأنه أن يرتب انتقاص حقوق المؤجر ولا يحول دون الأخير والمطالبة بفسخ عقد الإيجار الأصلية تطبيقاً للقواعد العامة أو استناداً إلى شروط العقد . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد تجاوز عن أعمال الشرط الفاسخ الصريح الوارد بعقد الإيجار موضوع النزاع تأسيساً على توافر السبب المشروع لتأخر المطعون ضده الأول بصفته عن سداد الأجرة المستحقة عن المدة المطالب بها وهو تكوين جماعة الدائنين والإجراءات المترتبة على صدور الحكم بشهر إفلاس المستأجر ، في حين أن هذا الذى خلص إليه الحكم لا يؤدي بطريق اللزوم العقلى للنتيجة التي انتهى إليها وذلك في ضوء تعيين المطعون ضده الأول أميناً للتفليسة في ٢٧/٢/٢٠٠٢ ، وتأخره

في سداد أجرة العين محل النزاع عن المدة من ١/١ حتى ٢٠٠٤/٩/٣٠ ، فإن الحكم يكون معيباً مما يوجب نقضه .

جلسة ٤ من مايو سنة ٢٠١٩

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوى نواب رئيس المحكمة .

(٣٢)

الطعن رقم ١٩٥ لسنة ٦١ القضائية

(١ - ٣) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الإخلاء للتنازل والترك والتأجير من الباطن " " الاستثناءات الواردة على أسباب الإخلاء : المهجرون " . دستور " دستورية القوانين : أثر الحكم بعدم الدستورية " . نقض " أسباب الطعن : الأسباب المتعلقة بالنظام العام " .

(١) أسباب الطعن المتعلقة بالنظام العام . لمحكمة النقض من تلقاء نفسها وللخصوم وللنيابة العامة إثارتها ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن . شرطه . سابقة عرض عناصرها على محكمة الموضوع وورودها على الجزء المطعون فيه من الحكم .

(٢) الحكم بعدم دستورية نص قانونى غير ضريبى أو لائحة . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية . انسحاب هذا الأثر على الوقائع والمراكز القانونية السابقة على صدوره حتى ولو أدرك الدعوى أمام محكمة النقض . المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا المعدلة بقرار بقانون ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ . تعلق ذلك بالنظام العام . لمحكمة النقض إعماله من تلقاء نفسها . علة ذلك .

(٣) قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية ق ٤٨ لسنة ١٩٧٠ الذى أدرك الدعوى أمام هذه المحكمة . أثره . خضوع التنازل عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن لأحد المهجرين من محافظات القناة وسيناء للق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ . مؤداه . قصر الحماية التى أسبغها المشرع على هؤلاء المهجرين بالامتناع عن إخلائهم لمدة سنة من تاريخ العمل بالقانون الأخير أو إزالة آثار العدوان أيهما أقل . انتهاء سريان أحكام هذا القانون بمضى سنة على تاريخ العمل به . أثره . عودة الحق للمؤجر فى طلب الإخلاء . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه برفض طلب الإخلاء . خطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها ، كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو بصحيفة الطعن متى توفرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ، ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه ، أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ يدل على أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص فى القانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالى لنشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص ، ولأزم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون من اليوم التالى لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تُعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها .

٣- مؤدى حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٢٩٩ لسنة ٢٤ ق دستورية - المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٠٦ بعدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمُهَجَّرين من منطقة القناة وسيناء - أن الحماية التى أسبغها المشرع على المهجرين بسلب حق المؤجر فى طلب الإخلاء متى كان تنازل المستأجر الأصلي عن الإيجار أو التأجير من

الباطن إلى المهجر وذلك استثناءً من أحكام قوانين إيجار الأماكن المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ولم يجعل من هذا التنازل أو التأجير من الباطن سبباً من أسباب الإخلاء طالما تم لأحد المهجرين من مدن القناة وسيناء ، وامتناع الحكم بالإخلاء وإلى حين إزالة آثار العدوان ، فأصبح خاضعاً للمادتين ١ ، ٢ من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ والذي قصرت مادته الأولى هذه الحماية وذلك الاستثناء لمدة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أو حتى إزالة آثار العدوان أى المدتين أقل حسب ما جاء بعجز المادة ، وقد انتهى سريان أحكام هذا القانون فى ١٩٧٠/٦/٣٠ بمضى سنة على تاريخ العمل به ، فإنه بعد القضاء بعدم دستورية القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ - آنف الذكر - أصبح للمؤجر الحق فى الاستناد إلى قوانين إيجار الأماكن فى طلب الإخلاء لتنازل المستأجر عن الإيجار أو التأجير من الباطن لأحد المهجرين ، فصار سبباً من أسباب الإخلاء ويمتنع تطبيق هذا القانون المقضى بعدم دستوريته من اليوم التالى لنشره ما دام أدرك الدعوى أمام هذه المحكمة . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعنة بالإخلاء استناداً للقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ وباعتبار المطعون ضدهم الثلاثة الأول من المهجرين من مدن القناة أثناء الحرب ، والذي قضى بعدم دستوريته فى تاريخ لاحق على صدور الحكم المطعون فيه بحكم المحكمة الدستورية السالف بيانه ، والذي أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن الراهن ، مما لازمه انعدام أى أثر لهذا القانون على عقد إيجار عين النزاع ، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة والمطعون ضدها الأخيرة أقامت على باقى المطعون ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٧ الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء الشقة المبينة بالصحيفة والتسليم ، وقالت بياناً لذلك إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٤٢/٤/٢١ استأجرت السيدة / ... من ملاك العقار السابقين شقة النزاع ، والذي آلت ملكيته إليهما ، وكانت المستأجرة قد أنشأت فندقاً بالشقة ثم تنازلت عنه لشركة ... للفنادق وبتصفية الشركة اختص بها المطعون ضده الرابع الذى قام بتأجيرها من الباطن إلى مورث المطعون ضدهم الأول والثاني والثالثة باعتباره من المهجرين من مدن القناة أثناء الحرب ، وإذ تفاسخ المطعون ضده الرابع كمستأجر لعين النزاع عن ذلك العقد بموجب إقرار مدون منه على صلب عقد الإيجار بتاريخ ١٩٨٧/٤/٣٠ لصالحهما ، وبذلك التفاسخ انقضى عقد الإيجار بينهم وانتهى التأجير من الباطن ، ومن ثم أقامت الدعوى . حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف المطعون ضدهما الأول والثاني عن نفسه وبصفته هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٤٦ ق الإسكندرية ، وبتاريخ ١٩٩١/٥/١٥ قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو بصحيفة الطعن متى توفرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن ، وكان من المقرر - أيضاً - أن النص فى المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ على أن " أحكام المحكمة فى الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة ولكافة ... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة

عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر ... " يدل على أنه يترتب على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص فى القانون غير ضريبى أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص ، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون من اليوم التالى لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تُعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها . لما كان ذلك ، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها فى القضية رقم ٢٩٩ لسنة ٢٤ ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٠٦ بعدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء التى نصت على أنه " استثناء من أحكام القوانين المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فى شأن الأماكن المبنية لا يجوز الحكم بالإخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء إذا كان شغلهم لها بطريق التنازل عن العقد والتأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر ، ويوقف تنفيذ الأحكام الصادرة بذلك ما لم يكن قد تم تنفيذها وذلك حتى إزالة آثار العدوان " مما مؤداه أن الحماية التى أسبغها المشرع على المهجرين بسلب حق المؤجر فى طلب الإخلاء متى كان تنازل المستأجر الأسمى عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلى المهجر وذلك استثناءً من أحكام قوانين إيجار الأماكن المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ولم يجعل من هذا التنازل أو التأجير من الباطن سبباً من أسباب الإخلاء طالما تم لأحد المهجرين من مدن القناة وسيناء ، وامتناع الحكم بالإخلاء وإلى حين إزالة آثار العدوان ، فأصبح خاضعاً للمادتين ١ ، ٢ من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ والذى قصرت مادته الأولى هذه الحماية وذلك الاستثناء لمدة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أو

حتى إزالة آثار العدوان أى المدتين أقل حسب ما جاء بعجز المادة ، وقد انتهى سريان أحكام هذا القانون فى ١٩٧٠/٦/٣٠ بمضى سنة على تاريخ العمل به ، فإنه بعد القضاء بعدم دستورية القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ - آف الذكر - أصبح للمؤجر الحق فى الاستناد إلى قوانين إيجار الأماكن فى طلب الإخلاء لتتنال المستأجر عن الإيجار أو التآجير من الباطن لأحد المهجرين ، فصار سبباً من أسباب الإخلاء ويمتنع تطبيق هذا القانون المقضى بعدم دستوريته من اليوم التالى لنشره ما دام أدرك الدعوى أمام هذه المحكمة ، ولما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعنة بالإخلاء استناداً للقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ وباعتبار المطعون ضدهم الثلاثة الأول من المهجرين من مدن القناة أثناء الحرب ، والذى قضى بعدم دستوريته فى تاريخ لاحق على صدور الحكم المطعون فيه بحكم المحكمة الدستورية السالف بيانه ، والذى أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن الراهن ، مما لازمه انعدام أى أثر لهذا القانون على عقد إيجار عين النزاع ، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام .

جلسة ١٧ من أكتوبر سنة ٢٠١٩

برئاسة السيد القاضى / عبد الله عسر رئيس المحكمة ،
وعضوية السادة القضاة / عطية زايد ، شريف سلام ، علاء أحمد ،
مصطفى عبد الرحمن نواب رئيس المحكمة .

(٣٣)

الطعن رقم ١١٧٠٤ لسنة ٨٢ القضائية

تزوير " الحكم فى الادعاء بالتزوير " .

عدم جواز الحكم بصحة الورقة أو بتزويرها وفى الموضوع معاً . وجوب أن يكون القضاء فى الادعاء بالتزوير سابقاً على الحكم فى موضوع الدعوى . علة ذلك . على المحكمة نظر الموضوع دون حاجة لطلب من الخصم صاحب المصلحة . م ٤٤ إثبات . قضاء الحكم المطعون فيه فى الادعاء بالتزوير وفى الموضوع معاً . مخالفة للقانون .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٤٤ من قانون الإثبات أنه لا يجوز الحكم بصحة الورقة أو تزويرها وفى الموضوع معاً ، بل يجب أن يكون القضاء بصحة الورقة سابقاً على الحكم فى موضوع الدعوى حتى لا يُحرم الخصم الذى أخفق فى إثبات تزوير الورقة من أن يقدم ما عسى أن يكون لديه من مطاعن على التصرف المثبت فيها ، إذ ليس فى القانون ما يحول دون التمسك بطلب بطلان التصرف أو صوريته بعد الإخفاق فى الادعاء بتزوير الورقة المثبتة لهذا التصرف لاختلاف نطاق ومرمى كل من الطعنين عن الآخر ، إذ يقتصر الأمر فى الادعاء بالتزوير على إنكار صدور الورقة من المتصرف دون التعرض للتصرف ذاته من حيث صحته وبطلانه ، فإذا ما ثبت للمحكمة فساد الادعاء بالتزوير وصحة إسناد التصرف إلى المتصرف ، فإن ذلك

لا يقتضى بطريق اللزوم أن يكون التصرف صحيحاً وجدياً ، والمقصود بعبارة " أخذت فى نظر موضوع الدعوى فى الحال أو حددت لنظره أقرب جلسة " الواردة بالمادة سالفه البيان أن تنتقل المحكمة لنظر الموضوع دون حاجة إلى طلب من الخصم صاحب المصلحة ، ولا يتنافى مع ذلك وجوب صدور حكم مستقل فى دعوى التزوير الفرعية قبل الفصل فى موضوع الدعوى الأصلية ، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى فى الادعاء بالتزوير وفى الموضوع معاً ، فإنه يكون قد خالف القانون .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن مورثة المطعون ضدهم أولاً أقامت على الشركة الطاعنة والمطعون ضدهم ثانياً وآخرين - غير مختصمين فى الطعن - الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٣ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ، بطلب الحكم ببطلان عقود الإيجار الصادرة من الشركة الطاعنة للخصوم غير المختصمين فى الطعن عن الودعتين المبينتين بالصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٣/٣/١ ونفاذ العقد الأخير فى حقها والتسليم وإلزام الشركة الطاعنة بتحرير عقدى إيجار عن وحدتى التداعى بذات شروط العقد سالف البيان ، وقالت بياناً لذلك : إنه بموجب ذلك العقد استأجرت من مورث المطعون ضدهم ثانياً الودعتين محل النزاع بإيجار شهرى مقداره ثمانون جنيهاً شهرياً بواقع أربعين جنيهاً لكل وحدة ، وإذ باعهما المؤجر للشركة الطاعنة التى قامت بتأجيرهما للخصوم غير المختصمين فى الطعن مما يكون تصرفها باطلاً لصدور العقود الإيجارية عن وحدات مؤجرة لها من المالك السابق فقد أقامت الدعوى ، حكمت

المحكمة بنفاذ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٣/٣/١ وبطلان عقد الإيجار اللاحق عليه وتسليم الوحدتين محل النزاع لمورثة المطعون ضدهم أولاً ورفض ما عدا ذلك من طلبات . استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٢٢ ق القاهرة ، وبتاريخ ٢٠١٢/٥/١٥ قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعنت الشركة الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيا .

وحيث إن مما تنعاه الشركة الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ، إذ قضى فى موضوع الطعن بالتزوير بصحة عقد الإيجار سند الدعوى وفى موضوع الدعوى بحكم واحد مستنداً على أن ذلك مما يدخل فى سلطة محكمة الموضوع خلافاً لما تقضى به المادة ٤٤ من قانون الإثبات التى توجب أن يكون نظر الادعاء بالتزوير سابقاً على الفصل فى موضوع الدعوى ، وهو ما حرم الطاعنة من إبداء أوجه دفاعها الأخرى ، بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة ٤٤ من قانون الإثبات على أنه " إذا قضت المحكمة بصحة المحرر أو برده أو قضت بسقوط الحق فى إثبات صحته ، أخذت فى نظر موضوع الدعوى فى الحال أو حددت لنظره أقرب جلسة " ، ومفاد ذلك أنه لا يجوز الحكم بصحة الورقة أو تزويرها وفى الموضوع معاً ، بل يجب أن يكون القضاء بصحة الورقة سابقاً على الحكم فى موضوع الدعوى حتى لا يُحرم الخصم الذى أخفق فى إثبات تزوير الورقة من أن يقدم ما عسى أن يكون لديه من مطاعن على التصرف المثبت فيها ، إذ ليس فى القانون ما يحول دون التمسك بطلب بطلان التصرف أو صورته بعد الإخفاق فى الادعاء بتزوير الورقة المثبتة لهذا التصرف لاختلاف نطاق ومرمى كل من الطعنين عن الآخر ، إذ يقتصر الأمر فى الادعاء بالتزوير على إنكار صدور الورقة من المتصرف دون التعرض للتصرف ذاته من

حيث صحته وبطلانه ، فإذا ما ثبت للمحكمة فساد الادعاء بالتزوير وصحة إسناد التصرف إلى المتصرف ، فإن ذلك لا يقتضى بطريق اللزوم أن يكون التصرف صحيحاً وجدياً ، كما أنه من المقرر أن المقصود بعبارة " أخذت في نظر موضوع الدعوى في الحال أو حددت لنظره أقرب جلسة " الواردة بالمادة سالفه البيان أن تنتقل المحكمة لنظر الموضوع دون حاجة إلى طلب من الخصم صاحب المصلحة ، ولا يتنافى مع ذلك وجوب صدور حكم مستقل في دعوى التزوير الفرعية قبل الفصل في موضوع الدعوى الأصلية . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى في الادعاء بالتزوير وفي الموضوع معاً ، فإنه يكون قد خالف القانون .

جلسة ٧ من ديسمبر سنة ٢٠١٩

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،
عبد الناصر عبد اللاه فراج وصلاح الدين فتحى الخولى نواب رئيس المحكمة .

(٣٤)

الطعن رقم ١٤٧٩٧ لسنة ٨٨ القضائية

(١) حكم " تسبيب الأحكام : ضوابط التسبيب " .

الحكم . وجوب أن يطمئن المُطَّلَع عليه إلى أن المحكمة محصت الأدلة المقدمة إليها وحصلت منها ما يؤدي إليه . كيفية ذلك .

(٢) محكمة الموضوع " سلطة محكمة الموضوع فى فهم الواقع وتقدير الأدلة فى الدعوى : تقدير الأدلة " .

محكمة الموضوع . سلطتها فى الأخذ بما تطمئن إليه من الأدلة دون حاجة للرد استقلاً على ما لم تأخذ به . شرطه . أن تكون قد اطلعت على الأوراق وأخضعتها لتقديرها وأن تفصح عن مصادر الأدلة التى كونت منها عقيدتها وفحواها وأن يكون استخلاصها سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التى خلصت إليها . علة ذلك .

(٣) دعوى " نظر الدعوى أمام المحكمة : إجراءات نظر الدعوى : تقديم المستندات والمذكرات فى الدعوى " .

تقديم الخصم لمحكمة الموضوع مستندات وتمسكه بدلائلها . التفات الحكم عن التحدث عنها مع ما قد يكون لها من الدلالة . قصور .

(٤) حكم " عيوب التدليل : مخالفة الثابت بالأوراق " .

مخالفة الثابت بالأوراق التى تُبطل الحكم . ماهيتها .

(٥) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة " .

الإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة . مناطه . صدور قرار نهائى من اللجان المختصة وفقاً للإجراءات المنصوص عليها . مؤداه . ليس لمحكمة الإخلاء مناقشته . علة ذلك . م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(٦) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : المنشآت الآيلة للسقوط : الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط فى ظل القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . "

قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط الصادرة اعتباراً من ٢٠٠٨/٥/١٢ . اختصاص محكمة القضاء الإدارى بنظر الطعن عليها . م ١/١١٤ ق ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والمادتين ٣ ، ٦ من مواد إصداره .

(٧ ، ٨) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : المنشآت الآيلة للسقوط : إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط فى ظل القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . "

(٧) اتباع قواعد وإجراءات إعلان قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لذوى الشأن . عدم الطعن على هذه القرارات فى المواعيد المقررة أو استنفاد طرق الطعن . مؤداه . صيرورتها نهائية . م ٩٠ ، ٩١ ، ٩٢ ق ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .

(٨) ثبوت عدم اكتمال قواعد وإجراءات إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط المطعون عليه . مؤداه . عدم صيرورته نهائياً . أثره . عدم انفتاح مواعيد الطعن عليه . قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعنين من محلى النزاع بقالة صيرورة القرار نهائياً لعدم الطعن عليه فى المواعيد المقررة . خطأ ومخالفة للثابت بالأوراق .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المُطَّلَع عليه إلى أن المحكمة قد محّصت الأدلة التى قُدمت إليها وحصّلت منها ما تؤدى إليه ، وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما يُنبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن القول بأن لمحكمة الموضوع سلطة الأخذ بما تطمئن إليه من الأدلة واطراح ما عداه دون حاجة للرد استقلالاً على ما لم تأخذ به محله أن تكون قد اطلّعت على تلك الأوراق وأخضعتها لتقديرها ، كما يتعين على محكمة الموضوع أن تُفصح عن مصادر الأدلة التى كونت منها عقيدتها وفحواها ، وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق ، وأن يكون ما استخلصته منها سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التى خلّصت إليها حتى يتأتى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها على سلامة الحكم .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذا ما قَدَّم الخصم لمحكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة ، فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسبيب .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مخالفة الثابت بالأوراق التى تُبطل الحكم هى تحريف محكمة الموضوع للثابت مادياً ببعض المستندات أو ابتناء الحكم على فهم حصّله المحكمة مخالفاً لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل مناقلة من الخصوم .

٥- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى حَلَّت محل المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - أن تلك المادة وإن جعلت هذه الحالة من حالات الإخلاء إلا أنها أكدت على أن يكون الإخلاء وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ، أى وفقاً للنصوص المعمول بها فى مسائل الهدم والترميم والصيانة ، ويجب أن يكون القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط نهائياً إما بفوات ميعاد الطعن فيه أو بالفصل فى الطعن الذى يُرفع عنه أمام الجهة المختصة ، والقرار النهائى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط يحوز حجية أمام المحكمة التى تنتظر دعوى الإخلاء ، فليس لها أن تُناقش حاجة المبنى إلى الهدم الكلى أو الجزئى أو أعمال الترميم والصيانة ، لأن القرار النهائى قد حَسَم ذلك .

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة ١١٤/١ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ - بإصدار قانون البناء - والمادتين الثالثة والسادسة من مواد إصداره يدل على أن المشرع قَصَرَ سريان أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء بشأن الطعن على القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية أمام محكمة القضاء الإدارى على القرارات التى تُصدرها وفقاً لأحكامه ، أما القرارات التى صدرت من الجهة الإدارية قبل سريانه فتظل خاضعة لأحكام القانون التى صدرت فى ظله ، مما مؤداه أنه اعتباراً من ٢٠٠٨/٥/١٢ أصبحت محكمة القضاء الإدارى دون غيرها هى المختصة بنظر

الطعون على القرارات التى تصدر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط سواء بهدم أو ترميم أو بصيانة المنشآت .

٧- النص فى المادة ٩٠ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ - بإصدار قانون البناء - على أنه " ... تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر فى كل وحدة محلية تشكل من مهندسين أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذها للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الكلى أو الجزئى طبقاً لما توضحه اللائحة التنفيذية من إجراءات فى هذا الشأن ، وتقدم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها فى ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة ، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً كلياً أو جزئياً ، وفى حالتى الهدم الجزئى أو الكلى تُعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة ... " ، وأما فى شأن إعلان القرارات التى تصدر من تلك اللجان فقد جرى نص المادة ٩١ من ذات القانون على أن " تُعلن القرارات المشار إليها فى المادة السابقة إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وإلى مُلاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإدارى ، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، فإذا تعذر إعلان أى منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار فى مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويُخطر ذوى الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وفى جميع الأحوال تُلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار " ، وقد أجازت المادة ٩٢ من ذات القانون لكل من ذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التى تُصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة ٩٠ وفقاً لأحكام هذا القانون خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بتلك القرارات ، مما مفاده ولازمه أنه متى اتُبعت القواعد والإجراءات سالفة البيان فى إعلان ذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق وشاغلى العقار ولم يطعنوا على

القرارات الإدارية الصادرة من تلك اللجان المشار إليها في المواعيد المقررة من تاريخ إعلانهم بها أو استنفدوا طرق الطعن الجائزة قانوناً صارت تلك القرارات نهائية .

٨- إذ كان الثابت أن المطعون ضدهما قد أقاما الدعوى بطلب طرد وإخلاء الطاعنين من محلى النزاع على سند من نهائية القرار الهندسى رقم ... لسنة ٢٠١٠ والتظلم المقام كذلك منهما رقم ... لسنة ٢٠١٢ والصادر بإزالة العقار بأكمله حتى سطح الأرض ، وذلك لعدم الطعن عليه في المواعيد المقررة ، وكان الثابت تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بعدم نهائية ذلك القرار الإدارى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالوحدة المحلية لمدينة الفيوم ، وقدموا تدليلاً على ذلك شهادة صادرة من الوحدة المحلية - لجنة المنشآت الآيلة للسقوط - ثابت بها أن القرار الصادر فى التظلم رقم ... لسنة ٢٠١٢ على القرار رقم ... لسنة ٢٠١٠ أعلن للجنة الإدارية وأرسل لقسم الشرطة تحت رقم ... بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٣ ، وأعيدت الأوراق من قسم الشرطة بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٨ ، بما يفيد استلام ... فقط " المطعون ضده الأول " وهو من ملاك العقار ، وإذ لجأ الطاعنان إلى محكمة القضاء الإدارى - صاحبة الاختصاص الولائى فى نظر الطعون على القرارات الإدارية الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط إعمالاً للقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ منذ نشر القانون بالجريدة الرسمية فى ٢٠٠٨/٥/١١ - وذلك للطعن على القرار الإدارى محل الدعوى ، وقدموا شهادة من محكمة القضاء الإدارى بالفيوم ثابت بها الطعن على القرار رقم ... لسنة ٢٠١٠ والتظلم الصادر عليه برقم ... لسنة ٢٠١٢ وذلك بموجب الطعن رقم ... لسنة ٣ ق ، كما خلت الأوراق مما يفيد اتباع الإجراءات والقواعد بشأن إعلان القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط لذوى الشأن وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق والواردة بنص المادة ٩٠ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، فلم يثبت بالأوراق إخطار ذوى الشأن بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية أو بقسم الشرطة الواقع فى دائرته العقار بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، كما لم يثبت لصق نسخة من القرار بمكان ظاهر على واجهة العقار ، إذ إن لازم ذلك أن تتحقق المحكمة من تمام الإعلان بالطريقة التى حددها القانون ، ذلك أن المشرع استهدف من النص على طريقة معينة لإعلان ذوى الشأن بقرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أن يتوفر علم المعلن إليه بصدور هذا القرار حتى يتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقياً إذا تم الإعلان لذوى الشأن ، أو حكماً إذا تم لصقه فى الحالات

والأماكن التي حددها ، ومن ثم فإن إجراءات إعلان القرار الإداري للطاعنين - على هذه الصورة - تكون غير مكتملة الخطوات والقواعد التي نص عليها القانون ، ويُصبح حابط الأثر لا يفتح به ميعاد الطعن ، مما مفاد ذلك عدم صيرورة القرار الإداري محل الدعوى نهائياً حتى يصبح سنداً لدعوى الإخلاء ، وإذ تنكّب الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه ذلك النظر ، وانتهى في قضائه إلى طرد الطاعنين وإخلائهما من عقار النزاع على سند من صيرورة القرار الصادر في التظلم رقم ... لسنة ٢٠١٢ على القرار رقم ... لسنة ٢٠١٠ نهائياً ، وأن الدعوى الراهنة ليست مجالاً لبحث حالة المبنى ، وأن القرار الإداري النهائي قد حسم ذلك ، مما يُعيبه بالخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق ويوجب نقضه .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى كافة أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من مطالعة الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهما أقاما على الطاعنين الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٥ أمام محكمة الفيوم الابتدائية بطلب الحكم بطردهما من محلي النزاع والإخلاء والتسليم ، وقالاً بياناً لذلك إنه بموجب القرار رقم ... لسنة ٢٠١٠ والتظلم رقم ... لسنة ٢٠١٢ أصدرت لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالوحدة المحلية لمدينة الفيوم قراراً بإزالة العقار الكائن به محلا النزاع حتى سطح الأرض ، وإذ صار هذا القرار نهائياً فقد أقاما الدعوى . حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف الطاعنان هذا الحكم أمام محكمة استئناف بنى سويف " مأمورية الفيوم " بالاستئناف رقم ... لسنة ٥٢ ق ، وبتاريخ ٢٠١٨/٦/٥ قضت المحكمة بالتأييد . طعن الطاعنان على هذا الحكم بطريق النقض ، وإذ أودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة ، فأمرت بوقف تنفيذ الحكم ، وحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن حاصل ما ينعى به الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفي بيان ذلك يقولان إن القرار الصادر من الوحدة المحلية المختصة رقم ... لسنة ٢٠١٠ والتظلم رقم ... لسنة ٢٠١٢ لم يصيرا نهائيين وذلك لعدم إخطارهما به أو إعلانهما وفقاً للإجراءات والقواعد الواردة بنص المادة ٩١ من قانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وهو ما ثبت بحیثیات الحكم رقم ... ، ... لسنة ٢٠١٤ م . س الفيوم ، كما أنهما طعنا على ذلك القرار بالطعن رقم ... لسنة ٣ ق أمام محكمة القضاء الإداري إعمالاً للقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وقدمتا تدليلاً على ذلك شهادة من محكمة القضاء الإداري بالفيوم ، وكذا شهادة إدارية من الوحدة المحلية لمدينة الفيوم مؤرخة في ٢٠١٨/١/٣١ ثابت بها أنه تم إعلان القرار إدارياً لقسم الشرطة برقم ... بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٣ ، وأعيدت الأوراق من قسم الشرطة بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٨ بما يفيد استلام الطاعن الأول فقط ، وإذ انتهى الحكم الابتدائي والمؤيد بالحكم المطعون فيه إلى طردهما على سند من نهائية القرار الإداري سالف البيان فيكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلى أن المحكمة قد حصّت الأدلة التي قُدمت إليها وحصلت منها ما تؤدي إليه ، وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما يُنبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة ، والقول بأن لمحكمة الموضوع سلطة الأخذ بما تطمئن إليه من الأدلة وإطراح ما عداه دون حاجة للرد استقلاً على ما لم تأخذ به - محله أن تكون قد اطلعت على تلك الأوراق وأخضعتها لتقديرها ، كما يتعين على محكمة الموضوع أن تُفصح عن مصادر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها ، وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق ، وأن يكون ما استخلصته منها سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التي خلصت إليها حتى يتأتى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها على سلامة الحكم ، فإذا ما قَدّم الخصم لمحكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلالاتها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة ، فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبب ، كما أنه من المقرر أن مخالفة الثابت بالأوراق التي تُبطل الحكم هي تحريف محكمة الموضوع للثابت مادياً ببعض المستندات أو ابتناء الحكم على فهم حصّلته المحكمة مخالفاً لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل منازلة من الخصوم ، وكان النص في

المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي حَلَّت محل المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : أ - الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء لمقتضيات الترميم والصيانة وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية " . مما مفاده أن تلك المادة وإن جعلت هذه الحالة من حالات الإخلاء إلا أنها أكدت على أن يكون الإخلاء وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ، أى وفقاً للنصوص المعمول بها فى مسائل الهدم والترميم والصيانة ، ويجب أن يكون القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط نهائياً إما بفوات ميعاد الطعن فيه أو بالفصل فى الطعن الذى يُرفع عنه أمام الجهة المختصة والقرار النهائى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط يحوز حجية أمام المحكمة التى تنظر دعوى الإخلاء ، فليس لها أن تُناقش حاجة المبنى إلى الهدم الكلى أو الجزئى أو أعمال الترميم والصيانة ، لأن القرار النهائى قد حَسَم ذلك ، وإذ صدر القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء ، وقد جرى نص المادة ١١٤/١ منه على أن " تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن " ، وفى المادة الثالثة من مواد إصداره على أن " يلغى الفصل الثانى من الباب الثانى والفصل الثانى من الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " ، وفى المادة السادسة من مواد إصداره على أن " ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره " ، وقد نُشر فى الجريدة الرسمية بالعدد ١٩ مكرر (أ) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١١ ، فإن ذلك يدل على أن المشرع قَصَرَ سريان أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء بشأن الطعن على القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية أمام محكمة القضاء الإدارى على القرارات التى تُصدرها وفقاً لأحكامه ، أما القرارات التى صدرت من الجهة الإدارية قبل سريانه فتظل خاضعة لأحكام القانون التى صدرت فى ظله ، مما مؤداه أنه اعتباراً من ٢٠٠٨/٥/١٢ أصبحت محكمة القضاء الإدارى دون غيرها هى المختصة بنظر الطعون على القرارات التى تصدر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط سواء بهدم أو ترميم أو بصيانة المنشآت ، هذا وقد جرى نص المادة ٩٠ من القانون رقم ١١٩

لسنة ٢٠٠٨ سالف البيان على أنه " ... تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر فى كل وحدة محلية تشكل من مهندسين أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الكلى أو الجزئى طبقاً لما توضحه اللائحة التنفيذية من إجراءات فى هذا الشأن ، وتُقدم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها فى ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة ، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً كلياً أو جزئياً ، وفى حالتى الهدم الجزئى أو الكلى تُعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة ... " ، وأما فى شأن إعلان القرارات التى تصدر من تلك اللجان فقد جرى نص المادة ٩١ من ذات القانون على أن " تعلن القرارات المشار إليها فى المادة السابقة إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وإلى ملاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإدارى ، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، فإذا تعذر إعلان أى منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار فى مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر ذوى الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وفى جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار " ، وقد أجازت المادة ٩٢ من ذات القانون لكل من ذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التى تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة ٩٠ وفقاً لأحكام هذا القانون خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بتلك القرارات ، مما مفاده ولازمه أنه متى اتُبعت القواعد والإجراءات سالفة البيان فى إعلان ذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق وشاغلى العقار ولم يطعنوا على القرارات الإدارية الصادرة من تلك اللجان المشار إليها فى المواعيد المقررة من تاريخ إعلانهم بها أو استنفدوا طرق الطعن الجائزة قانوناً صارت تلك القرارات نهائية . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن المطعون ضدهما قد أقاما الدعوى بطلب طرد وإخلاء الطاعنين من محلى النزاع على سند من نهائية القرار الهندسى رقم ... لسنة ٢٠١٠ والتظلم المقام كذلك منهما رقم ... لسنة ٢٠١٢ والصادر بإزالة العقار بأكمله حتى سطح الأرض ،

وذلك لعدم الطعن عليه فى المواعيد المقررة ، وكان الثابت تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بعدم نهائية ذلك القرار الإدارى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالوحدة المحلية لمدينة الفيوم ، وقدمتا تديلاً على ذلك شهادة صادرة من الوحدة المحلية - لجنة المنشآت الآيلة للسقوط - ثابت بها أن القرار الصادر فى التظلم رقم ... لسنة ٢٠١٢ على القرار رقم ... لسنة ٢٠١٠ أعلن للجنة الإدارية وأُرسِلَ لقسم الشرطة تحت رقم ... بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٣ ، وأُعيدت الأوراق من قسم الشرطة بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٨ ، بما يفيد استلام المدعو / ... فقط " المطعون ضده الأول " وهو من ملاك العقار ، وإذ لجأ الطاعنان إلى محكمة القضاء الإدارى - صاحبة الاختصاص الولائى فى نظر الطعون على القرارات الإدارية الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط إعمالاً للقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ منذ نشر القانون بالجريدة الرسمية فى ٢٠٠٨/٥/١١ - وذلك للطعن على القرار الإدارى محل الدعوى ، وقدمتا شهادة من محكمة القضاء الإدارى بالفيوم ثابت بها الطعن على القرار رقم ... لسنة ٢٠١٠ والتظلم الصادر عليه برقم ... لسنة ٢٠١٢ وذلك بموجب الطعن رقم ... لسنة ٣ ق ، كما خلت الأوراق مما يفيد اتباع الإجراءات والقواعد بشأن إعلان القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط لذوى الشأن وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق والواردة بنص المادة ٩٠ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، فلم يثبت بالأوراق إخطار ذوى الشأن بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية أو بقسم الشرطة الواقع فى دائرته العقار بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، كما لم يثبت لصق نسخة من القرار بمكان ظاهر على واجهة العقار ، إذ إن لازم ذلك أن تتحقق المحكمة من تمام الإعلان بالطريقة التى حددها القانون ، ذلك أن المشرع استهدف من النص على طريقة معينة لإعلان ذوى الشأن بقرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أن يتوفر علم المعلن إليه بصدور هذا القرار حتى يتسنى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقياً إذا تم الإعلان لذوى الشأن ، أو حكماً إذا تم لصقه فى الحالات والأماكن التى حددها ، ومن ثم فإن إجراءات إعلان القرار الإدارى للطاعنين - على هذه الصورة - تكون غير مكتملة الخطوات والقواعد التى نص عليها القانون ، ويصبح حابط الأثر لا ينفتح به ميعاد الطعن ، مما مفاد ذلك عدم صيرورة القرار الإدارى محل الدعوى نهائياً حتى يصبح سنداً لدعوى الإخلاء ، وإذ تتكبد الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه ذلك النظر ، وانتهى فى قضائه إلى طرد الطاعنين

وإخلائهما من عقار النزاع على سند من صيرورة القرار الصادر فى التظلم رقم ... لسنة ٢٠١٢ على القرار رقم ... لسنة ٢٠١٠ نهائياً ، وأن الدعوى الراهنة ليست مجالاً لبحث حالة المبنى ، وأن القرار الإدارى النهائى قد حسم ذلك ، مما يُعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق ويوجب نقضه ، وقد حجه ذلك عن بحث مدى صيرورة ذلك القرار الإدارى نهائياً من عدمه بعد الطعن عليه أمام محكمة القضاء الإدارى صاحبة الاختصاص فى نظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط منذ نفاذ القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ومن ثم فيجب أن يكون مع النقض الإحالة .

جلسة ٥ من فبراير سنة ٢٠٢٠

برئاسة السيد القاضى / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عبد الرحيم زكريا يوسف ، عمرو
محمد الشوربجى ، أشرف عبد الحى القبانى نواب رئيس المحكمة .

(٣٥)

الطعن رقم ١٣٦٢٦ لسنة ٨٢ القضائية

(١) نقض " أسباب الطعن : الأسباب المتعلقة بالنظام العام " .

أسباب الطعن المتعلقة بالنظام العام . لمحكمة النقض من تلقاء نفسها وللخصوم والنيابة العامة إثارتها . شرطه . أن تكون عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع وواردة على الجزء المطعون فيه من الحكم .

(٢ ، ٣) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى : الامتداد القانونى لعقد إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير غرض السكنى : الأحكام اللاحقة على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا " . دستور " دستورية القوانين " .

(٢) الحكم بعدم دستورية نص قانونى - غير ضريبى - أو لائحة . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشره فى الجريدة الرسمية أو من تاريخ إعمال أثره . انسحاب هذا الأثر على الوقائع والمراكز القانونية السابقة على صدوره ما دام قد أدرك الدعوى أمام المحكمة . تعلق ذلك بالنظام العام . للمحكمة إعماله من تلقاء نفسها . علة ذلك .

(٣) قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية صدر م ١٨/١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٣٦ فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير غرض السكنى وتحديده اليوم التالى لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعى العادى السنوى لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره . إدراكه الدعوى أمام محكمة النقض . أثره . انحسار

الامتداد القانوني عن عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى . قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار . اتفاه مع حكم المحكمة الدستورية . لا يبطله ما اشتملت عليه أسبابه من أخطاء قانونية . علة ذلك .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها - كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ، متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو في حكم سابق عليه لا يشمل الطعن .

٢- المقرر - في قضاء الهيئة العامة لمحكمة النقض - أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون - غير ضريبي - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص ، بما لزمه أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون أو لائحة لا يجوز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره أو من تاريخ أعمال أثره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام لعمله المحكمة من تلقاء نفسها .

٣- إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكماً في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق " دستورية " والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٩ مكرر (ب) في ٢٠١٨/٥/١٣ أولاً : بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن

يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد ، ... ، لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير غرض السكنى ... ، ثانياً : بتحديد اليوم التالى لانتهاء دور الانعقاد التشريعى العادى السنوى لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره ، وكان مؤدى هذا الحكم انحسار الامتداد القانونى عن عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير غرض السكنى اعتباراً من اليوم التالى لانتهاء دور الانعقاد التشريعى العادى السنوى لمجلس النواب اللاحق لنشر الحكم ، ولما كانت الهيئة الطاعنة تستأجر محل النزاع بموجب العقد المؤرخ ١٩٦٣/١٢/١٥ لاستعماله فى غير غرض السكنى - مكتب بريد - وكان النزاع بين طرفى الخصومة يدور حول مدى أحقية المطعون ضده الأول فى طلب الحكم بإنهائه ، فإنه وإعمالاً لحكم المحكمة الدستورية العليا سالف البيان - الذى أدرك الدعوى أمام محكمة النقض - ينحسر الامتداد القانونى عن هذا العقد وينتهى اعتباراً من اليوم التالى لانتهاء دور الانعقاد التشريعى لمجلس النواب الذى انتهى فى ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار وهو ما يتفق مع حكم المحكمة الدستورية المذكور ، فيكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة فى القانون ، ولا يبطله ما يكون قد اشتملت عليه أسبابه من أخطاء قانونية إذ لمحكمة النقض أن تصححها من غير أن تنقضه ، ومن ثم يكون النعى عليه بسببى الطعن - وأياً كان وجه الرأى فيه - غير منتج ، ومن ثم غير مقبول .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر والمرافعة وبعد المداولة .
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعن بصفته والمطعون ضدهما الثاني والثالث الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٧ أمام محكمة دمنهور الابتدائية بطلب الحكم بإلزامهم متضامنين بإخلاء المحل المبين بالصحيفة والتسليم ، وقال بياناً لها إنه بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٥/١٢/١٩٦٣ يستأجر منه الطاعن بصفته عين النزاع لاستعمالها مقراً لمكتب بريد المحمودية ، وإذ صدر بتاريخ ٢/٤/١٩٩٧ قرار رئيس مجلس الوزراء بإلزام الجهات الحكومية والهيئات التابعة لها بإعادة الوحدات التي تشغلها في حالات محددة ، فإن وضع يده يكون بغير سند . حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٦٦ ق لدى محكمة استئناف الإسكندرية - مأمورية دمنهور - والتي قضت بتاريخ ١٢/٦/٢٠١٢ بإلغاء الحكم المستأنف وبانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي أصلياً بنقض الحكم المطعون فيه واحتياطياً برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها - كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ، متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو في حكم سابق عليه لا يشمل الطعن ، كما أن قضاء الهيئة العامة لهذه المحكمة قد استقر على أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون - غير ضريبي - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره

قضاءً كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص ، بما لازمه أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون أو لائحة لا يجوز تطبيقه من اليوم التالى لتاريخ نشره أو من تاريخ أعمال أثره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها . لما كان ذلك ، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها فى القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق " دستورية " والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٩ مكرر (ب) فى ٢٠١٨/٥/١٣ أولاً : بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد ، ... ، لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير غرض السكنى ... ، ثانياً : بتحديد اليوم التالى لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعى العادى السنوى لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لأعمال أثره ، وكان مؤدى هذا الحكم انحسار الامتداد القانونى عن عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير غرض السكنى اعتباراً من اليوم التالى لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعى العادى السنوى لمجلس النواب اللاحق لنشر الحكم ، ولما كانت الهيئة الطاعنة تستأجر محل النزاع بموجب العقد المؤرخ ١٩٦٣/١٢/١٥ لاستعماله فى غير غرض السكنى - مكتب بريد - وكان النزاع بين طرفى الخصومة يدور حول مدى أحقية المطعون ضده الأول فى طلب الحكم بإنهائه ، فإنه وإعمالاً لحكم المحكمة الدستورية العليا سالف البيان - الذى أدرك الدعوى أمام محكمة النقض - ينحسر الامتداد القانونى عن هذا العقد وينتهى اعتباراً من اليوم التالى لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعى لمجلس النواب الذى انتهى فى ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار وهو ما يتفق مع حكم المحكمة الدستورية المذكور ، فيكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة فى القانون ، ولا يبطله ما يكون قد اشتملت عليه أسبابه من أخطاء قانونية ، إذ لمحكمة

النقض أن تصححها من غير أن تنقضه ، ومن ثم يكون النعى عليه بسببى الطعن - وأياً
كان وجه الرأى فيه - غير منتج ، ومن ثم غير مقبول .
ولما تقدم ، يتعين رفض الطعن .

جلسة ١٢ من أغسطس سنة ٢٠٢٠

برئاسة السيد القاضى / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / ربيع محمد عمر ، مصطفى محمد عبد العليم ، محمد
منشاوى بيومى ، حاتم إبراهيم الضهيرى رئيس المحكمة .

(٣٦)

الطعن رقم ٢٠٦٥٤ لسنة ٨٨ القضائية

(١ - ٤) دعوى " سبب الدعوى " . محكمة الموضوع " التزامها بسبب الدعوى " . نقض " أسباب
الطعن بالنقض : الأسباب المتعلقة بالنظام العام " .

(١) سبب الدعوى . هو الواقعة التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب . عدم تغييره بتغيير
الأدلة الواقعية والحجج القانونية للخصوم .

(٢) محكمة الموضوع . عدم جواز تغييرها سبب الدعوى من تلقاء نفسها . وجوب
قصر بحثها على السبب الذى أقيمت به الدعوى . علة ذلك . خروجها عن نطاق
الخصومة التى طرحها عليها أطرافها . أثره . ورود الحكم على غير محل . بطلانه بطلاناً
أساسياً متعلقاً بالنظام العام . لا يغير من ذلك حق محكمة النقض فى إثارة أسباب الطعن
المتعلقة بالنظام العام .

(٣) الأسباب المتعلقة بالنظام العام . مقصودها . وجوب تصدى المحاكم لها باعتبارها
ملزمة بتطبيق القانون على وجهه الصحيح دون طلب من الخصوم . وجوب تقيدها عند إثارة هذه
الأسباب ألا تُعَوَّل على مسألة واقعية لم يسبق للخصوم طرحها على محكمة الموضوع . م ٢٥٣
مرافعات .

(٤) تغيير سبب الدعوى . ماهيته . جواز أن يرد عليه القبول والتنازل . اختلافه عن إثارة
أسباب الطعن أو الدفوع المتعلقة بالنظام العام .

(٥ - ١٠) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى : الأحكام اللاحقة على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا " " أسباب الإخلاء : الإخلاء للتأجير من الباطن " . محكمة الموضوع " سلطتها في فهم الواقع : تفسير الاتفاقات والمحركات " .

(٥) قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية صدر م ١/١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى . مقتضاه . انحسار الامتداد القانوني عن عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى خروجاً عن القيد المقرر بتلك المادة .

(٦) الحكم بعدم دستورية نص . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض . تعلق ذلك بالنظام العام . للمحكمة إعماله من تلقاء نفسها .

(٧) تطبيق الحكم الصادر في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية بعدم دستورية صدر م ١/١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . إقامة الدعوى ابتداءً بطلب إنهاء عقد الإيجار . القول بغير ذلك . تغيير لسبب الدعوى . علة ذلك .

(٨) طلب الإخلاء استناداً للتأجير من الباطن . لا مجال معه لإعمال حكم الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية . علة ذلك .

(٩) تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتفسير العقود والمحركات من سلطة محكمة الموضوع . شرطه .

(١٠) النعى على استخلاص محكمة الموضوع لانتفاء واقعة التأجير من الباطن من ثبوت اتفاق المطعون ضدهما على تواجد الأول بالعين تحت إشراف الشركة الثانية ومن ثم عدم اتجاه الإرادة إلى التخلي عن الإجارة . جدل لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن سبب الدعوى هو الواقعة أو الوقائع التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية أو الحجج القانونية التى يستند إليها الخصوم .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه لا تملك المحكمة تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها ، بل يجب عليها قصر بحثها على السبب الذى أقيمت به الدعوى ، فذلك أمر نابع من طبيعة وظيفة القضاء ذاتها بوصفها احتكاماً بين متخاصمين على حق يتنازعانه ، وهو ما يقتضى أن يقف القاضى موقفاً محايداً وأن يساوى بين الخصوم ، فإذا خرجت المحكمة عن نطاق الخصومة التى طرحها عليها أطرافها ورد حكمها على غير محل ووقع باطلاً بطلاناً أساسياً مخالفاً للنظام العام مخالفة تعلق سائر ما عداها من صور الخطأ فى الحكم ، إذ لا قضاء إلا فى خصومة ولا خصومة بغير دعوى يقيمها مدعيها محدداً سببها ، ولا يغير من ذلك ما صرحت به المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات من أنه يجوز لمحكمة النقض أن تثير من تلقاء نفسها أسباب الطعن المتعلقة بالنظام العام .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المقصود بالأسباب فى هذا النص (م ٢٥٣ مرافعات) هو الحجج القانونية التى تصلح مبرراً لصدور الحكم على نحو معين أو الطعن عليه ، هذا التصدى للأسباب المتعلقة بالنظام العام أمر نابع من واجب المحاكم بأن تطبق القانون على وجهه الصحيح دون توقف على طلب الخصوم ، ولكن يبقى عليها وهى تثير تلك الأسباب أن تظل مقيدة بالألا تُعَوَّل على مسألة واقعية لم تُطرح على محكمة الموضوع طرحاً صحيحاً ولم يسبق لأطراف الدعاى التنازل بشأنها إعمالاً لمبدأ المواجهة بين الخصوم وحق الطرف الآخر فى الدفاع .

٤- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تغيير سبب الدعوى هو فى حقيقته بمثابة رفع دعوى جديدة من غير المدعى وإن اتحدت الطلبات ، وهو حق لصاحبها يرد عليه القبول والتنازل بينما إثارة أسباب الطعن أو الدفوع المتعلقة بالنظام العام لا تعدو أن

تكون إعمالاً لحكم قانوني يتعين على المحاكم تطبيقه ولا يرد عليه قبول أو تنازل من شأنه أن يمنع صدور الحكم على نحو يخالفه .

٥- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الحكم الصادر من المحكمة الدستورية في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية والصادر بجلسته ٢٠١٨/٥/٥ والمنشور بالجريدة الرسمية بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ، ... " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى مقتضاه انحسار الامتداد القانوني عن عقود الإيجار الخاضعة للقانون المذكور متى كان مستأجر العين لغير غرض السكنى شخصاً اعتبارياً خروجاً عن القيد المقرر بتلك المادة ، وكانت المحكمة الدستورية - لاعتبارات ارتأتها - قد قضت بسريان أثر حكمها اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر الحكم والذي بدأ بدعوة من السيد رئيس الجمهورية للمجلس للانعقاد من يوم ٢٠١٨/١٠/٢ وانتهى بنهاية مدة دور الانعقاد .

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الحكم بعدم دستورية نص يمنع من تطبيق هذا النص اعتباراً من اليوم التالي لنشره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام لعمله المحكمة من تلقاء نفسها .

٧- إن تطبيق الحكم الصادر في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية المشار إليه (بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ، ... " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى) مشروط بأن تكون الدعوى قد أقيمت ابتداءً بطلب إنهاء عقد الإيجار لانتهاء مدته ، والقول بغير ذلك من شأنه أن يؤدي بالمحكمة إلى أن

تغير سبب الدعوى من تلقاء نفسها دون أن تلتزم بقاعدة وجوب اقتصار بحثها على السبب الذى أقيمت به فتتخذ دوراً لا ينبغى لها ، وتُحل نفسها محل المدعى بالحق ، مما يخرجها عن موقف الحياد بين الخصوم ، وهو ما يتعين عليها النأى عنه ولا يمكن المناداة به .

٨- إذ كانت وقائع المنازعة المطروحة تخلص فى أن الطاعنة الأولى تدخلت هجومياً فى الدعوى الأصلية بطلب إخلاء المطعون ضدهما تأسيساً على قيام الشركة المطعون ضدها ثانياً (المستأجرة لعين النزاع) بتأجير العين من الباطن للمطعون ضده الأول ، وعليه فإن سبب الدعوى قد تحدد من قبلها فى التأجير من الباطن سنداً لطلب الإخلاء ، ومن ثم فلا مجال لإعمال حكم الدستورية آنف البيان (حكم المحكمة الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية) وإلا عد ذلك تغييراً من جانب المحكمة لسبب الدعوى ، وهو ما تربأ بنفسها عنه ، ويغدو ما يثيره الطاعنان فى هذا الخصوص على غير أساس .

٩- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل وفهم الواقع فى الدعوى وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها والموازنة بينها وترجيح ما تطمئن إليه منها واطراح ما عداه ، ولها تفسير العقود وسائر المحررات والشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصود عاقيدها دون أن تكون ملزمة من بعد بالرد استقلالاً على كل ما يقدمه الخصوم وحسبها أن تبين الحقيقة التى اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق بما يكفى لحمله .

١٠- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض موضوع التدخل على ما خلص إليه من واقع الدعوى وأوراقها ومن بنود عقد الإدارة والاستغلال المحرر فيما بين المطعون ضدهما من أن الشركة المطعون ضدها ثانياً قد مكنت المطعون ضده الأول من العين بناءً على الاتفاق المبرم بينهما على تواجده وبضائعه ومعرضاته بالمكاتب موضوع التعاقد من خلال الشركة وتحت إشرافها منتهياً إلى عدم اتجاه إرادتها إلى التخلي عن الإجارة أو الاستغناء عن حقها فى الانتفاع بالمخزن ، ومن ثم انتفاء واقعة التأجير من الباطن ، وكان ما خلص إليه سائغاً وله أصله الثابت بالأوراق ، فإن النعى عليه فى هذا

الخصوص ينحل إلى محض جدل مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض ، ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعن الثانى والشركة المطعون ضدها ثانياً الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية فيما بينه وبين الأخيرة عن مخزن التداعى فى مواجهة الطاعن الثانى (مالك نصف العقار الكائن به العين) ، وقال شرحاً لدعواه إنه بموجب عقد مؤرخ ٢٠٠٦/١/٢٦ استأجر من الشركة مخزن النزاع ، وإذ فقد منه العقد وامتنعت الشركة عن استلام الأجرة فأقام الدعوى . تدخلت الطاعنة الأولى (مالكة بالشرء لنصف العقار) فى الدعوى هجوماً بطلب الحكم بإخلاء المطعون ضدهما من العين لقيام الشركة المطعون ضدها ثانياً بتأجيرها من الباطن للمطعون ضده الأول بالمخالفة لشروط عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٢/١١/٢٠ المبرم فيما بين الشركة (طرف مستأجر) وبين ملاك العقار السابقين . حكمت المحكمة فى موضوع الدعوى الأصلية والتدخل بالرفض . استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٢٩ ق القاهرة . قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم ... لسنة ٨٤ ق . نقضت المحكمة الحكم وأحالت القضية إلى محكمة الاستئناف ، وبتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنان فى هذا الحكم - للمرة الثانية - بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن - حال نظره أمام المحكمة قبل انتهاء دور التشريع العادى السنوى لمجلس النواب لعام

٢٠١٨ ، ٢٠١٩ وبنقض الحكم حال نظر الطعن بعد ذلك التاريخ ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعنان بالسبب الثانى منهما على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، وفى بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا أمام محكمة الاستئناف بمذكرة الدفاع المقدمة بجلسته ٢٠١٨/٦/١٢ بصدر حكم المحكمة الدستورية فى الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبوجوب تطبيقه على عين النزاع إلا أن الحكم اطرح هذا الدفاع ولم يعرض لما تضمنه بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن سبب الدعوى هو الواقعة أو الوقائع التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية أو الحجج القانونية التى يستند إليها الخصوم ، ولا تملك المحكمة تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها ، بل يجب عليها قصر بحثها على السبب الذى أقيمت به الدعوى ، فذلك أمر نابع من طبيعة وظيفة القضاء ذاتها بوصفها احتكاماً بين متخاصمين على حق يتنازعانه ، وهو ما يقتضى أن يقف القاضى موقفاً محايداً وأن يساوى بين الخصوم ، فإذا خرجت المحكمة عن نطاق الخصومة التى طرحها عليها أطرافها ورد حكمها على غير محل ووقع باطلاً بطلاناً أساسياً مخالفاً للنظام العام مخالفة تعلق سائر ما عداها من صور الخطأ فى الحكم ، إذ لا قضاء إلا فى خصومة ولا خصومة بغير دعوى يقيمها مدعيها محدداً سببها ، ولا يغير من ذلك ما صرحت به المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات من أنه يجوز لمحكمة النقض أن تثير من تلقاء نفسها أسباب الطعن المتعلقة بالنظام العام ، فالمقصود بالأسباب فى هذا النص هو الحجج القانونية التى تصلح مبرراً لصدر الحكم على نحو معين أو الطعن عليه ، هذا التصدى للأسباب المتعلقة بالنظام العام أمر نابع من واجب المحاكم بأن تطبق القانون على وجهه الصحيح دون توقف على طلب الخصوم ، ولكن يبقى عليها وهى

تشير تلك الأسباب أن تظل مقيدة بالألا تُعَوَّل على مسألة واقعية لم تُطرح على محكمة الموضوع طرحاً صحيحاً ولم يسبق لأطراف التداعي التنازل بشأنها إعمالاً لمبدأ المواجهة بين الخصوم وحق الطرف الآخر في الدفاع ، ذلك أن تغيير سبب الدعوى هو في حقيقته بمثابة رفع دعوى جديدة من غير المدعى وإن اتحدت الطلبات ، وهو حق لصاحبها يرد عليه القبول والتنازل بينما إثارة أسباب الطعن أو الدفع المتعلقة بالنظام العام لا تعدو أن تكون إعمالاً لحكم قانوني يتعين على المحاكم تطبيقه ولا يرد عليه قبول أو تنازل من شأنه أن يمنع صدور الحكم على نحو يخالفه . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم الصادر من المحكمة الدستورية في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية والصادر بجلسة ٢٠١٨/٥/٥ والمنشور بالجريدة الرسمية بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ، ... " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى مقتضاه انحسار الامتداد القانوني عن عقود الإيجار الخاضعة للقانون المذكور متى كان مستأجر العين لغير غرض السكنى شخصاً اعتبارياً خروجاً عن القيد المقرر بتلك المادة ، وكانت المحكمة الدستورية - لاعتبارات ارتأتها - قد قضت بسريان أثر حكمها اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر الحكم والذي بدأ بدعوة من السيد رئيس الجمهورية للمجلس للانعقاد من يوم ٢٠١٨/١٠/٢ وانتهى بنهاية مدة دور الانعقاد ، وكان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن الحكم بعدم دستورية نص يمنع من تطبيق هذا النص اعتباراً من اليوم التالي لنشره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها ، إلا أن تطبيق الحكم الصادر في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية المشار إليه مشروط بأن تكون الدعوى قد أقيمت ابتداءً بطلب إنهاء عقد الإيجار لانتهاء مدته ، والقول بغير ذلك من شأنه أن يؤدي بالمحكمة إلى أن تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها دون أن تلتزم

بقاعدة وجوب اقتصار بحثها على السبب الذى أقيمت به فتتخذ دوراً لا ينبغي لها ، وتُحل نفسها محل المدعى بالحق ، مما يخرجها عن موقف الحياد بين الخصوم ، وهو ما يتعين عليها النأى عنه ولا يمكن المناداة به . لما كان ذلك ، وكانت وقائع المنازعة المطروحة تخلص فى أن الطاعنة الأولى تدخلت هجوماً فى الدعوى الأصلية بطلب إخلاء المطعون ضدهما تأسيساً على قيام الشركة المطعون ضدها ثانياً (المستأجرة لعين النزاع) بتأجير العين من الباطن للمطعون ضده الأول ، وعليه فإن سبب الدعوى قد تحدد من قبلها فى التأجير من الباطن سنداً لطلب الإخلاء ، ومن ثم فلا مجال لإعمال حكم الدستورية آنف البيان وإلا عدّ ذلك تغييراً من جانب المحكمة لسبب الدعوى ، وهو ما تربأ بنفسها عنه ، ويغدو ما يثيره الطاعنان فى هذا الخصوص على غير أساس .

وحيث إن الطاعنين ينعين على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول من سببى الطعن مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والفساد فى الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم أقام قضاءه برفض الدعوى على ما استخلصه من أن العلاقة بين المتعاقدين علاقة إدارة واستغلال للعين وليست تأجيراً من الباطن رغم ثبوته فيما أبداه المطعون ضده الأول بصحيفة الدعوى وما قدمه من إيصالات تفيد سداذه أجرة المخزن إلى الشركة المطعون ضدها ثانياً بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى غير محله ، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل وفهم الواقع فى الدعوى وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها والموازنة بينها وترجيح ما تظمن إليه منها وإطراح ما عداه ، ولها تفسير العقود وسائر المحررات والشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصود عاقيدها دون أن تكون ملزمة من بعد بالرد استقلالاً على كل ما يقدمه الخصوم وحسبها أن تبين الحقيقة التى اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق بما يكفى لحمله . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض موضوع التدخل على ما خلص إليه من واقع الدعوى وأوراقها ومن

بنود عقد الإدارة والاستغلال المحرر فيما بين المطعون ضدهما من أن الشركة المطعون ضدها ثانياً قد مكنت المطعون ضده الأول من العين بناءً على الاتفاق المبرم بينهما على تواجده وبضائعه ومعرضاته بالمكاتب موضوع التعاقد من خلال الشركة وتحت إشرافها منتهياً إلى عدم اتجاه إرادتها إلى التخلي عن الإجارة أو الاستغناء عن حقها في الانتفاع بالمخزن ، ومن ثم انتفاء واقعة التأجير من الباطن ، وكان ما خلص إليه سائغاً وله أصله الثابت بالأوراق ، فإن النعى عليه في هذا الخصوص ينحل إلى محض جدل مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض ، ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

جلسة ٣١ من أغسطس سنة ٢٠٢٠

برئاسة السيد القاضى / نبيل فوزى إسكندر نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / أسامة البحيرى ، محمد عطية ، محمد عبد الواحد
نواب رئيس المحكمة وأحمد لطفى .

(٣٧)

الطعن رقم ٧٨٩٩ لسنة ٦٤ القضائية

(١ - ٣) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الأجرة فى ظل تشريعات إيجار الأماكن :
ملحقات الأجرة : ما يخرج عن نطاق ملحقات الأجرة : مبلغ التأمين " أسباب الإخلاء :
الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة : التكليف بالوفاء " .

(١) للمؤجر تقاضى تأميناً لا يزيد عن أجرة شهرين . عدم تعلقه بالنظام العام . أثره .
لا إلزام على المستأجر بأدائه . الهدف منه . مواجهة المستأجر بكافة التزاماته الناشئة عن العقد .
م ٢٥ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٨ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(٢) تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء . بطلانه أو خلو
الدعوى منه . أثره . عدم قبولها . عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز
ما هو مستحق فعلاً فى ذمة المستأجر . أثره . بطلان التكليف . جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة
النقض . شرطه .

(٣) مبلغ التأمين المنصوص عليه بالمادة ٢٥ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لا يُعد من قبيل الأجرة
القانونية أو ملحقاتها . تضمن التكليف بالوفاء مطالبة الطاعن بذلك التأمين . أثره . بطلان التكليف .
قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لذلك التكليف . خطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن البين من استقراء المادة ٢٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واللتين أجازتا للمؤجر تقاضى تأميناً لا يزيد عن أجره شهرين دون إلزام على المستأجر بأدائه لعدم تعلقه بالنظام العام ، إذ إن الهدف منه حماية المؤجر فهو يضمن له الحصول على الأجرة إذا ما أخلى المستأجر العين وهو مدين كما يضمن له تقاضى التعويض الذى يستحق له عما قد يحدثه المستأجر من إتلاف بالوحدة التى يستأجرها ، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية بما يقطع بأن المشرع بنصه الأمر قد اعتبر أن مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الالتزامات المتقابلة فى عقود الإيجار .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بيع وتأجير الأماكن - أن المشرع اعتبر التكليف بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً بأن خلا من بيان الأجرة المتأخرة بياناً يستطيع المستأجر أن يقف به على حقيقة المطلوب منه بمجرد اطلاعه عليه أو تضمن المطالبة بأجرة تجاوز المستحق فعلاً فى ذمة المستأجر فإن الدعوى تكون غير مقبولة ، وأن بطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العام وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها ويجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض متى كان مبنياً على سبب قانونى بحت أو يخالطه عنصر واقعى سبق طرحه على محكمة الموضوع .

٣- إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن التكليف بالوفاء قد تضمن مبلغ التأمين المنصوص عليه بالمادة ٢٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بقيمة ما يعادل أجره شهرين من الأجرة المطالب بها بالتكليف ، وكان مبلغ التأمين الذى يحصل عليه المؤجر عند التعاقد بغرض موازنة كافة الالتزامات المتقابلة فى عقد الإيجار ، ومن ثم فهو بمثابة ضمان لوفاء المستأجر بالتزاماته - أيأ ما كانت - فلا يعد من قبيل الأجرة القانونية أو ملحقاتها والتى تأخذ حكمها ، ورغم تسليم الحكم المطعون فيه بصحة هذا الدفاع ورفضه قولاً منه إن التكليف لا يقع باطلاً طالما يستند ادعاء المؤجر إلى أساس من

القانون ، وهو ما لا يصلح رداً إذ إن هذا الادعاء لا أساس له بل ، وخلت الأوراق مما يفيد تمسكه بوجود ما يبرر هذا الادعاء ، ومن ثم يكون التكاليف بالوفاء قد وقع باطلاً حابط الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه أجره تجاوز المستحق فعلاً في ذمة الطاعن ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بالإخلاء استناداً لهذا التكاليف ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى الأسباب ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم ، يتعين القضاء برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٢ أمام محكمة شبين الكوم الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المحرر طبقاً للحكم الصادر فى الدعوى ... لسنة ٢٢ ق طنطا - مأمورية شبين الكوم - وتسليم الشقة المبينة بالصحيفة ، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب هذا الحكم يستأجر الطاعن الحانوتين محل التداعى بأجرة شهرية مقدارها ١٧٢ جنيهاً وإذ امتنع عن سداد الأجرة المستحقة عن شهر مايو سنة ١٩٨٥ حتى يوليو سنة ١٩٩٢ بالإضافة إلى شهرين تأمين بجملة مبلغ مقداره ١٥١٣٦ جنيهاً رغم تكليفه بذلك ، ومن ثم فقد أقام الدعوى . حكمت المحكمة برفض الدعوى . استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٧ ق استئناف طنطا - مأمورية شبين الكوم - وبتاريخ ١٩٩٤/٧/٢٠ قضت المحكمة بإلغاء الحكم والقضاء بالطلبات . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة

مذكرة أبدت فيها الرأى برفضه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول إن التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى قد تضمن المطالبة بمقابل التأمين فى حين أن هذا المقابل ليس من الأجرة القانونية ولا يلتزم المستأجر بأدائه ، مما مؤداه بطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بأجرة تجاوز المستحق فى ذمته ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بالإخلاء استناداً إلى التكليف المشار إليه يكون معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن البين من استقراء نص المادة ٢٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وللتين أجازتا للمؤجر تقاضى تأميناً لا يزيد عن أجرة شهرين دون إلزام على المستأجر بأدائه لعدم تعلقه بالنظام العام ، إذ إن الهدف منه حماية المؤجر ، فهو يضمن له الحصول على الأجرة إذا ما أخل المستأجر العين وهو مدين ، كما يضمن له تقاضى التعويض الذى يستحق له عما قد يحدثه المستأجر من إتلاف بالوحدة التى يستأجرها ، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية بما يقطع بأن المشرع بنصه الأمر قد اعتبر أن فى مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الالتزامات المتقابلة فى عقود الإيجار ، كما أنه من المقرر أن مؤدى الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بيع وتأجير الأماكن - أن المشرع اعتبر التكليف بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً بأن خلا من بيان الأجرة المتأخرة بياناً يستطيع المستأجر أن يقف به على حقيقة المطلوب منه بمجرد اطلاعه عليه أو تضمن المطالبة بأجرة تجاوز المستحق فعلاً فى ذمة المستأجر فإن الدعوى تكون غير مقبولة ، وأن بطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العام وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها ويجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض متى كان مبنياً على سبب قانونى بحت أو يخالطه عنصر واقعى سبق طرحه

على محكمة الموضوع . لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن التكليف بالوفاء قد تضمن مبلغ التأمين المنصوص عليه بالمادة ٢٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بقيمة ما يعادل أجرة شهرين من الأجرة المطالب بها بالتكليف ، وكان مبلغ التأمين الذى يحصل عليه المؤجر عند التعاقد بغرض موازنة كافة الالتزامات المتقابلة فى عقد الإيجار ، ومن ثم فهو بمثابة ضمان لوفاء المستأجر بالتزاماته - أياً ما كانت - فلا يعد من قبيل الأجرة القانونية أو ملحقاتها والتى تأخذ حكمها ، ورغم تسليم الحكم المطعون فيه بصحة هذا الدفاع ورفضه قولاً منه أن التكليف لا يقع باطلاً طالما يستند ادعاء المؤجر إلى أساس من القانون ، وهو ما لا يصلح رداً إذ إن هذا الادعاء لا أساس له بل وخلت الأوراق مما يفيد تمسكه بوجود ما يبرر هذا الادعاء ، ومن ثم يكون التكليف بالوفاء قد وقع باطلاً حابط الأثر ، ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه أجرة تجاوز المستحق فعلاً فى ذمة الطاعن ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بالإخلاء استناداً لهذا التكليف ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه .

جلسة ٣١ من أغسطس سنة ٢٠٢٠

برئاسة السيد القاضى / نبيل فوزى إسكندر نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / أسامة البحيرى ، محمد عطية ، محمد عبد الواحد نواب
رئيس المحكمة وأحمد لطفى .

(٣٨)

الطعن رقم ٥٥٢٠ لسنة ٦٥ القضائية

(١ - ٣) استئناف " ميعاد الاستئناف : بدء سريانه " . إعلان " إعلان الأحكام " . حكم " الطعن
فيه : ميعاد الطعن : بدء سريانه " .

(١) الضمانات التى أحاطها المشرع بإجراءات إعلام الخصوم بانعقاد الخصومة . غايتها .
علم أطرافها بها . علة ذلك . ألا يكون النقاضى أداة لمباغطة الخصوم دون علمهم . سبيلها .
الاعتداد بالعلم اليقيني أو الظنى دون الاكتفاء بالعلم الحكمى فى إعلان الأحكام إلى المحكوم عليه .
شرطه . تخلف المحكوم عليه عن الحضور فى جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى وعدم تقديمه
مذكرة بدفاعه .

(٢) الحكم باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم تجديده من الشطب . أثره . إلغاء جميع
إجراءاته بما فى ذلك صحيفة الاستئناف عدا الأحكام القطعية السابقة عليه . مؤداه . جواز رفع
استئناف جديد إذا كان ميعاده لا يزال قائماً . انقضاءه . أثره . صيرورة حكم أول درجة نهائياً . مؤداه .
رفع استئناف جديد بعد الميعاد . وجوب القضاء بسقوط الحق فيه .

(٣) ثبوت استئناف المطعون ضده الحكم الصادر بإخلائه من عين النزاع إعمالاً لنص
م ٢١٣ مرافعات والقضاء فيه باعتباره كأن لم يكن لتجديده من الشطب بعد الميعاد . مؤداه . اعتبار
تاريخ إيداعه لصحيفة ذلك الاستئناف هو تاريخ علمه اليقيني بصدور الحكم المستأنف . معاودة
المطعون ضده استئناف ذات الحكم متجاوزاً ذلك الميعاد . لازمه . القضاء بسقوط الحق فيه .
مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بقبول الاستئناف شكلاً . خطأ .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المشرع وهو بصدد تحديد نطاق إجراءات إعلام الخصوم بانعقاد الخصومة منذ بدءها وحتى صدور الأحكام فيها قد أحاطها بضمانات تؤدي إلى تحقق الغاية منها وهو علم أطرافها بها حتى لا يكون التقاضى أداة لمباغطة الخصوم دون علمهم ، وفى ذلك اعتد المشرع بالعلم اليقيني والظنى والحكمى بالنسبة لإعلان أوراق المحضرين القضائية طبقاً لنصوص المواد ١٠ ، ١١ ، ١٣ من قانون المرافعات ، ثم زاد هذه الضمانات لتحقيق تلك الغاية بالنسبة لإعلان الأحكام إلى المحكوم عليه فى الأحوال التى يكون فيها قد تخلف عن الحضور فى جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه - حسبما انتهت إليه هيئتا هذه المحكمة للمواد الجنائية والمدنية والتجارية والأحوال الشخصية مجتمعين فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٥/٧/٣ فى الطعن رقم ٣٠٤١ لسنة ٦٠ ق - بأن أوجب علم المحكوم عليه بالحكم علماً يقينياً أو ظنياً دون الاكتفاء بالعلم الحكمى فى هذا الصدد ، ومفاد ذلك أن رائد المشرع من هذه الضمانات التى أحاطها بإجراءات إعلان الخصوم هو تحقق الهدف منها بالعلم وليس مجرد الإجراء ذاته ، وهو ما يتفق مع رغبته بتيسير إجراءات التقاضى بأن تكون الإجراءات أداة نافعة فى الخصومة وليست مجرد قالب يحجب العدالة عن تقصى الحقيقة باعتبار أنها وضعت فى خدمة الحق ذلك بتمكين الصحيح من الباطل ليصحح لا تسليطه على الصحيح فيبطله يؤيد ذلك ما أتاه المشرع بإضافة الفقرة الثالثة لنص المادة ٦٨ من قانون المرافعات بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ من أنه " لا تعتبر الخصومة منعقدة إلا بإعلان صحيفتها إلى المدعى عليه ما لم يحضر بالجلسة " يدل على أن المشرع - وعلى ما انتهت إليه هيئة هذه المحكمة فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٣/٨ فى الطعن ٢٢٩٣ لسنة ٥٥ ق - اعتد فى هذا الشأن بالعلم اليقيني الذى تمثل فى حضور المدعى عليه بالجلسة فى إطار مبدأ المواجهة فحققت الغاية منه .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه يترتب على الحكم باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم تجديده من الشطب إلغاء جميع إجراءاته بما فى ذلك صحيفة الاستئناف عدا الأحكام القطعية السابقة عليه ، ويجوز للمستأنف رفع استئناف آخر جديد إذا كان ميعاد الطعن بالاستئناف لا يزال قائماً ، فإذا انقضى هذا الميعاد بفوات المدة المقررة له فإنه يترتب على اعتبار الاستئناف كأن لم يكن أن يصبح حكم محكمة أول درجة نهائياً ، فإذا رفع استئناف جديد بعد الميعاد قضت المحكمة بسقوط الحق فى الاستئناف لرفعه بعد الميعاد .

٣- إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن سبق وأن أقام الدعوى ... لسنة ١٩٩٢ مدنى كلى شمال القاهرة لتأخر المطعون ضده فى سداد الأجرة محل النزاع المؤجرة له بالجدة وقد قضى فيها بطلباته فأقام المطعون ضده استئنافه الأول رقم ... لسنة ١١٠ ق القاهرة بتاريخ ١٥/٢/١٩٩٣ وقد قضى فيه باعتباره كأن لم يكن لعدم تجديده من الشطب فى الميعاد المطلوب ، وإذ كان المطعون ضده قد أقام هذا الاستئناف إعمالاً لنص المادة ٢١٣ من قانون المرافعات فيما تضمنته من تنظيم ميعاد الطعن فى الأحوال التى يتخلف فيها المحكوم عليه عن الحضور فى جميع الجلسات بتمكينه من الطعن على الحكم الابتدائى الذى صدر فى غيبته بدءاً من تحقق العلم اليقيني أو الظنى ، فيكون بدء احتساب ميعاد الاستئناف الثانى من تاريخ علمه اليقيني بصدور الحكم المستأنف ، وهو تاريخ إيداعه لصحيفة استئنافه الأول الحاصل فى ١٥/٢/١٩٩٣ ، وهو تطبيق للقواعد العامة سالفه الذكر دون إعمال نص المادة ٢١٣ من قانون المرافعات والتى استنفدت تطبيقها فى الاستئناف الأول وتحققت الغاية منها وهو حصول العلم اليقيني بصدور الحكم الابتدائى ، بل واقترن هذا العمل بعمل إيجابى آخر ألا وهو إقامته للاستئناف الأول متضمناً به كافة دفاعه ودفوعه وهو بمثابة قرينة قاطعة على حصول هذا العلم ، ومن ثم تنفتح مواعيد الطعن المقررة قانوناً منذ هذا التاريخ واحتساب مدة الطعن بطريق الاستئناف وهى أربعون يوماً ، ولما كان المطعون ضده قد عاود استئناف الحكم الابتدائى محل الحكم المطعون فيه بتاريخ ٦/٣/١٩٩٤ متجاوزاً ذلك الميعاد فإنه

كان يتعين على محكمة الاستئناف أن تقضى - ومن تلقاء نفسها - بسقوط الحق فى الاستئناف إعمالاً لنص المادة ٢١٥ من قانون المرافعات باعتبار أن ميعاد الاستئناف وسقوط الحق فيه يعد من الأسباب القانونية المبنية على النظام العام ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وقضى بقبول الاستئناف شكلاً فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن ، وحيث إن الاستئناف صالح للفصل فيه بالنسبة للدفع بسقوطه - ولما تقدم - يتعين القضاء بسقوط الحق فى الاستئناف رقم ... لسنة ١١١ ق القاهرة .

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٢ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء العين المبينة بالصحيفة وتسليمها له ، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٧٩/٦/٤ استأجر المطعون ضده منه العين محل النزاع بأجرة شهرية مقدارها خمسة جنيهاً ، وإذ امتنع عن سداد الأجرة عن الفترة من ١٩٩٢/٣/١ حتى ١٩٩٢/٦/٣٠ رغم تكليفه بالوفاء بها فقد أقام الدعوى . حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١١١ ق القاهرة ، وبتاريخ ١٩٩٥/٣/١٥ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها

الرأى برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن مما ينعاها الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ، وفى بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضده فى إقامة الاستئناف لرفعه بعد الميعاد لسبق ثبوت علمه اليقيني بصدور الحكم المستأنف ذلك بإقامته الاستئناف رقم ... لسنة ١١٠ ق القاهرة عنه وقضى فيه باعتباره كأن لم يكن فى حين أنه أقام استئنافه الراهن بعد مرور أكثر من أربعين يوماً من تاريخ هذا العلم ، وإذ لم يعتد الحكم المطعون فيه بهذا الدفع وقضى بقبول الاستئناف شكلاً فإنه يكون قد صدر معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر أن المشرع وهو بصدد تحديد نطاق إجراءات إعلام الخصوم بانعقاد الخصومة منذ بدءها وحتى صدور الأحكام فيها قد أحاطها بضمانات تؤدي إلى تحقق الغاية منها وهو علم أطرافها بها حتى لا يكون التقاضى أداة لمباغطة الخصوم دون علمهم ، وفى ذلك اعتد المشرع بالعلم اليقيني والظنى والحكمى بالنسبة لإعلان أوراق المحضرين القضائية طبقاً لنصوص المواد ١٠ ، ١١ ، ١٣ من قانون المرافعات ، ثم زاد هذه الضمانات لتحقيق تلك الغاية بالنسبة لإعلان الأحكام إلى المحكوم عليه فى الأحوال التى يكون فيها قد تخلف عن الحضور فى جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه - حسبما انتهت إليه هيئة هذه المحكمة للمواد الجنائية والمدنية والتجارية والأحوال الشخصية مجتمعين فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٥/٧/٣ فى الطعن رقم ٣٠٤١ لسنة ٦٠ ق - بأن أوجب علم المحكوم عليه بالحكم علماً يقينياً أو ظنياً دون الاكتفاء بالعلم الحكمى فى هذا الصدد ، ومفاد ذلك أن رائد المشرع من هذه الضمانات التى أحاطها بإجراءات

إعلان الخصوم هو تحقق الهدف منها بالعلم وليس مجرد الإجراء ذاته ، وهو ما يتفق مع رغبته بتيسير إجراءات التقاضى بأن تكون الإجراءات أداة نافعة فى الخصومة وليست مجرد قالب يحجب العدالة عن تقصى الحقيقة باعتبار أنها وضعت فى خدمة الحق ذلك بتمكين الصحيح من الباطل ليصحح لا تسليطه على الصحيح فيبطله يؤيد ذلك ما أتاه المشرع بإضافة الفقرة الثالثة لنص المادة ٦٨ من قانون المرافعات بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ من أنه " لا تعتبر الخصومة منعقدة إلا بإعلان صحيفتها إلى المدعى عليه ما لم يحضر بالجلسة " يدل على أن المشرع - وعلى ما انتهت إليه هيئة هذه المحكمة فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٣/٨ فى الطعن ٢٢٩٣ لسنة ٥٥ ق - اعتد فى هذا الشأن بالعلم اليقيني الذى تمثل فى حضور المدعى عليه بالجلسة فى إطار مبدأ المواجهة فحققت الغاية منه ، كما أنه من المقرر - أيضاً - أنه يترتب على الحكم باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم تجديده من الشطب إلغاء جميع إجراءاته بما فى ذلك صحيفة الاستئناف عدا الأحكام القطعية السابقة عليه ويجوز للمستأنف رفع استئناف آخر جديد إذا كان ميعاد الطعن بالاستئناف لا يزال قائماً فإذا انقضى هذا الميعاد بفوات المدة المقررة له ، فإنه يترتب على اعتبار الاستئناف كأن لم يكن أن يصبح حكم محكمة أول درجة نهائياً فإذا رفع استئناف جديد بعد الميعاد قضت المحكمة بسقوط الحق فى الاستئناف لرفعه بعد الميعاد . لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن سبق وأن أقام الدعوى ... لسنة ١٩٩٢ مدنى كلى شمال القاهرة لتأخر المطعون ضده فى سداد الأجرة محل النزاع المؤجرة له بالجدك ، وقد قضى فيها بطلاباته فأقام المطعون ضده استئنافه الأول رقم ... لسنة ١١٠ ق القاهرة بتاريخ ١٥/٢/١٩٩٣ وقد قضى فيه باعتباره كأن لم يكن لعدم تجديده من الشطب فى الميعاد المطلوب ، وإذا كان المطعون ضده قد أقام هذا الاستئناف إعمالاً لنص المادة ٢١٣ من قانون المرافعات

فيما تضمنته من تنظيم ميعاد الطعن في الأحوال التي يتخلف فيها المحكوم عليه عن الحضور في جميع الجلسات بتمكينه من الطعن على الحكم الابتدائي الذي صدر في غيبته بدءاً من تحقق العلم اليقيني أو الظني فيكون بدء احتساب ميعاد الاستئناف الثاني من تاريخ علمه اليقيني بصدور الحكم المستأنف ، وهو تاريخ إيداعه لصحيفة استئنافه الأول الحاصل في ١٥/٢/١٩٩٣ ، وهو تطبيق للقواعد العامة سالفه الذكر دون إعمال نص المادة ٢١٣ من قانون المرافعات والتي استنفدت تطبيقها في الاستئناف الأول وتحققت الغاية منها وهو حصول العلم اليقيني بصدور الحكم الابتدائي بل واقرن هذا العمل بعمل إيجابي آخر ألا وهو إقامته للاستئناف الأول متضمناً به كافة دفاعه ودفعه ، وهو بمثابة قرينة قاطعة على حصول هذا العلم ، ومن ثم تنفتح مواعيد الطعن المقررة قانوناً منذ هذا التاريخ واحتساب مدة الطعن بطريق الاستئناف وهي أربعون يوماً ، ولما كان المطعون ضده قد عاود استئناف الحكم الابتدائي محل الحكم المطعون فيه بتاريخ ٦/٣/١٩٩٤ متجاوزاً ذلك الميعاد فإنه كان يتعين على محكمة الاستئناف أن تقضى - ومن تلقاء نفسها - بسقوط الحق في الاستئناف إعمالاً لنص المادة ٢١٥ من قانون المرافعات باعتبار أن ميعاد الاستئناف وسقوط الحق فيه يعد من الأسباب القانونية المبنية على النظام العام ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وقضى بقبول الاستئناف شكلاً فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن .

وحيث إن الاستئناف صالح للفصل فيه بالنسبة للدفع بسقوطه - ولما تقدم - يتعين القضاء بسقوط الحق في الاستئناف رقم ... لسنة ١١١ ق القاهرة .

جلسة ٣١ من أغسطس سنة ٢٠٢٠

برئاسة السيد القاضى / نبيل فوزى إسكندر نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / أسامة البحيرى ، محمد عطية ، محمد عبد الواحد نواب
رئيس المحكمة وأحمد لطفى .

(٣٩)

الطعن رقم ٤٣٢٨ لسنة ٨٧ القضائية

(١ - ٦) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : حقوق والتزامات طرفى عقد الإيجار :
التزامات المؤجر " . بطلان " بطلان التصرفات : مسائل متنوعة : بطلان التصرفات
المخالفة للمادة ٦٦ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن البناء " . قانون " تفسير
القانون : التفسير القضائى : ضوابط التفسير " . نقض " أثر نقض الحكم " .

(١) النصوص التشريعية الاستثنائية . الأصل التزام القاضى فى تفسيرها عبارة النص دون
مجاوزتها . عدم جواز القياس لمد حكم النص لأمر سكت عنها أو يضيف لعباراته أمراً لم يرد من
شأنه أن يؤدى إلى التوسع فى تطبيق النص .
(٢) النص الواضح جلى المعنى قاطع الدلالة على المراد منه . عدم جواز الخروج عليه أو
تأويله .

(٣) حق المستأجر شخصى ولو ورد على عقار . م ٥٥٨ مدنى .

(٤) إعمال البطلان المنصوص عليه فى المادة ٦٦ ق ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . مناطه . أن
يكون ما آتاه المخالف تصرفاً .

(٥) التزام المؤجر - الطاعن بصفته - بتمكين المستأجر - الشركة المطعون ضدها - من
الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً لما ينشئه عقد الإيجار من التزامات . ليس من قبيل التصرفات القانونية
التي تتضمن النزول عن الحق وترتب حقاً عينياً على العين . أثره . عدم خضوعه للبطلان الوارد
بالمادة ٦٦ ق ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . مخالفة للقانون وخطأ .

(٦) نقض الحكم الصادر فى الدعوى الأصلية . لازمه . نقض الحكم الصادر فى الدعوى الفرعية . شرطه .

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الأصل أن يلتزم القاضى فى تفسير النصوص التشريعية الاستثنائية بعبارة النص ولا يجاوزها فلا يجوز له القياس على حكم النص إلى أمور سكت عنها أو يضيف لعباراته ما لم يرد فيه والذى من شأنه أن يؤدى إلى التوسع فى تطبيق النص .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه متى كان النص واضحاً جلى المعنى قاطع الدلالة على المراد منه فلا يجوز الخروج عنه أو تأويله .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد المادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن حق المستأجر بطبيعته حق شخصى وليس حقاً عينياً ، وهو بهذه المثابة يعتبر مالاً منقولاً ولو كان محل الإجارة عقاراً ، كما يعد عقد الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف .

٤- إذ كان نص المادة ٦٦ سالفه البيان (المادة ٦٦ من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء والتى تنص على أنه " يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى : ١- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً . ٢- أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان . ٣- تغيير استخدام المباني أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به ، وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة . ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف . ") يدل على أن المناط لأعمال البطلان المنصوص عليه - وهو متعلق بالنظام العام دونما توسع أو القياس عليه - هو أن يكون ما أتاه المخالف تصرف فلا ينصرف إلى ما دونه .

٥- إذ كان عقد الإيجار سند الدعوى ينشئ التزامات شخصية على المؤجر (الطاعن بصفته) هو تمكين المستأجر (الشركة المطعون ضدها) بالانتفاع بالعين وتسليمها فى حالة تصلح للانتفاع بها وإجراء الترميمات الضرورية فهو ليس من قبيل التصرفات القانونية التى تتضمن النزول عن الحق ويترتب عليها حقاً عينياً على العين المؤجرة ، ومن ثم فلا يخضع للبطلان الوارد بتلك المادة (المادة ٦٦ من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء) ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلانه لمخالفته المادة ٦٦ من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ رغم عدم انطباقها عليه ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذا كانت الدعوى الفرعية مرتبطة بالدعوى الأصلية ارتباطاً وثيقاً لا يمكن فصله إذ لا تعدو أن تكون دفاعاً فيها ، فإن نقض الحكم فى الدعوى الأصلية يترتب عليه نقضه فى الدعوى الفرعية .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن بصفته أقام على الشركة المطعون ضدها الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ إيجارات شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم - وفقاً لطلباته الختامية - بإلزامها بسداد الأجرة المتأخرة ، وقال بياناً لذلك إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٠٠٩/٦/٦ استأجرت منه الشركة المطعون ضدها عين التداعى بغرض استخدامها تجارياً لقاء أجرة شهرية مقدارها ٤٠ ألف جنيه ، إلا أنها امتنعت عن سدادها عن الفترة من ٢٠١٠/٣/١ حتى ٢٠١١/٤/٣٠ رغم إنذارها ، ومن ثم فقد أقام الدعوى . وجهت الشركة المطعون ضدها دعوى فرعية بطلب الحكم بإلزام الطاعن بصفته بأداء مبلغ مليونين وخمسمائة

ألف جنيه تعويضاً مادياً وأدبياً بسبب إيهامها بصلاحيه العين المؤجرة للغرض التجارى على غير الحقيقة ، وكذا مبلغ ٢ مليون جنيه قيمة ما أنفقته الشركة من تجهيزات بالعين . ندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره حكمت فى الدعوى الفرعية برفضها ، وفى الأصلية بإلزام الشركة المطعون ضدها بأداء مبلغ ٢,٦٧,٤٠٠ جنيه قيمة الأجرة المستحقة عن الفترة من ٢٠١٠/٣/١ حتى ٢٠١٥/١/٢٩ . استأنفت الشركة المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠ ق القاهرة ، وبتاريخ ٢٠١٧/١/١٠ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وفى الدعوى الأصلية برفضها ، وفى الدعوى الفرعية بإلزام الطاعن بصفته بتسليم المنقولات المبينة بمحضر التسليم المؤرخ ٢٠١٥/١/٣١ ورفضت ما عدا ذلك من طلبات . طعن الطاعن بصفته فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بالرفض ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيا .

وحيث إن مما ينعه الطاعن بصفته على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ، وفى بيان ذلك يقول إن الحكم قضى ببطلان عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ٢٠٠٩/٦/٦ لمخالفته نص المادة ٦٦ من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن قانون البناء ، فى حين أنها لا تنطبق عليه وليست ضمن حالاته ، وأن أحكام القانون المدنى بشأن الإجارة هى الواجبة التطبيق مما يعيبه ويوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الأصل أن يلتزم القاضى فى تفسير النصوص التشريعية الاستثنائية بعبارة النص ، ولا يجاوزها ، فلا يجوز له القياس على حكم النص إلى أمور سكت عنها أو يضيف لعباراته ما لم يرد فيه والذى من شأنه أن يؤدى إلى التوسع فى تطبيق النص ، كما أنه من المقرر - أيضاً - أنه متى كان النص واضحاً جلى المعنى قاطع الدلالة على المراد منه ، فلا يجوز الخروج عنه أو تأويله ، وكان النص فى المادة ٦٦ من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء " يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى ١ - ... ، ٢ - ... ، ٣ - تغيير استخدام المبانى أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص ، وذلك

قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ويجوز لكن ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف " كما أنه من المقرر - أيضاً - أن مفاد المادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن حق المستأجر بطبيعته حق شخصى وليس حقاً عينياً وهو بهذه المثابة يعتبر مالاً منقولاً ولو كان محل الإجارة عقاراً ، كما يعد عقد الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف . لما كان ذلك ، وكان نص المادة ٦٦ سالفه البيان يدل على أن المناط لإعمال البطلان المنصوص عليه - وهو متعلق بالنظام العام دونما توسع أو القياس عليه - هو أن يكون ما أتاه المخالف تصرف فلا ينصرف إلى ما دونه ، وكان عقد الإيجار سند الدعوى ينشئ التزامات شخصية على المؤجر - الطاعن بصفته - هو تمكين المستأجر - الشركة المطعون ضدها - بالانتفاع بالعين وتسليمها فى حالة تصلح للانتفاع بها وإجراء الترميمات الضرورية فهو ليس من قبيل التصرفات القانونية التى تتضمن النزول عن الحق ويترتب عليها حقاً عينياً على العين المؤجرة ، ومن ثم فلا يخضع للبطلان الوارد بتلك المادة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلانه لمخالفته المادة ٦٦ من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ رغم عدم انطباقها عليه ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون ما حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن ، وإذ كانت الدعوى الفرعية مرتبطة بالدعوى الأصلية ارتباطاً وثيقاً لا يمكن فصله إذ لا تعدو أن تكون دفاعاً فيها ، فإن نقض الحكم فى الدعوى الأصلية يترتب عليه نقضه فى الدعوى الفرعية .

تم بحمد الله