



محكمة النقض  
المكتب الفني  
مجموعة الإيجارات

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



إعداد

المكتب الفني لمحكمة النقض  
مجموعة الإيجارات

إشراف

مراجعة

القاضي / حسني عبد الطيف  
نائب رئيس محكمة النقض  
رئيس المكتب الفني لمحكمة النقض

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 جليلة ، 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 ١٩٥٠/١٠/١٢ ثم قوانين السلطة القضائية المتعاقبة ، وتمثل اختصاصات المكتب الفني كما جاء بنص المادة الخامسة من قانون السلطة القضائية الحالي في استخلاص المبادئ القانونية من أحكام المحكمة وتبويتها ونشرها ، وكذا إصدار مجموعات الأحكام والنشرة التشريعية ، بالإضافة للإشراف على أعمال المكتبة وجدول المحكمة ، وإعداد البحوث الفنية ، وسائر ما يطلبها رئيس المحكمة .

وإذ يضطلع المكتب الفني لمحكمة النقض برسالته ، ويستمر في ممارسة اختصاصاته التي عهد بها القانون إليه ، ونفذًا 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 ٢٠١٥/١٠/١ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠ " ييسر على القارئ الإمام 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 يدخل 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  
٢٠٢٠/٩/٣٠ حتى ٢٠٢٠/١٥/١

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 التي يقيمها وحدات سكنية . مقتضاه . عدم جواز تحايل المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة أو الوحدات المملوكة له التي يقيمها إلى غير غرض السكنى بعد نفاذ هذا القانون لتعطيل أحكامه المتعلقة بالنظام العام . علة ذلك ..... ١٦
- ..... الطعن رقم ١٢٨٣ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٤/١١/٢٠١٥ ..... ١٦
- (٢) ثبوت استئجار عين النزاع قبل إنشاء العقار وتحديد الأجرة قبل إتمام البناء وعدم إخبار المستأجر بها بعد إتمامه وعدم تقدم الأخير إلى لجنة تحديد الأجرة في 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 في اللجوء إليها . أثره . قرار باطل ..... ٢١
- ..... الطعن رقم ١٦٤٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢١/١١/٢٠١٥ ..... ٢١
- (٣) \* ثبوت استئجار عين النزاع قبل إنشاء العقار وتحديد الأجرة قبل إتمام البناء وعدم إخبار المستأجر بها بعد إتمامه وعدم تقدم الأخير إلى لجنة تحديد الأجرة في 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 في 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 الملابسات وظروف الحال تؤدى لذلك ..... ٢٨
- ..... الطعن رقم ١٣٤٤٥ لسنة ٨٤ ق - جلسة ١٧/١٢/٢٠١٥ ..... 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 ١٩/١٢/٢٠١٥ ..... ٣٣
- (٥) تأمين الشركة المطعون ضدتها الأولى - المستأجرة الأصلية لمحل النزاع - بموجب المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة الصادر بق ٧٢ لسنة ١٩٦٣ وخلوه من النص على إدماجها في الشركة المطعون ضدتها الرابعة . مؤداه . بقاء ذمتها المالية المستقلة وشخصيتها

المعنىـة . تمسـك الطـاعـين بـتـخلـى الشـرـكـة المـؤـمـمـة الشـرـكـة المـطـعـونـون ضـدـهـا الـرـابـعـة عن عـيـن النـزـاعـ دون موـافـقـتـهـما . دـفـاعـ جـوـهـرـى . قـضـاءـ الحـكـمـ المـطـعـونـونـ فـيـهـ بـتـأـيـيدـ الحـكـمـ الـابـتـائـى بـرـفـضـ دـعـوىـ الإـخـلـاءـ عـلـىـ سـنـدـ مـنـ تـبـعـيـةـ الشـرـكـةـ المـطـعـونـونـ ضـدـهـاـ الـأـولـىـ لـمـثـلـتـهاـ الـرـابـعـةـ . لاـ يـوـاجـهـ دـفـاعـ الطـاعـينـ . عـلـةـ ذـلـكـ . عـدـمـ صـلـاحـيـةـ هـذـهـ التـبـعـيـةـ بـمـجـدـهـاـ كـسـنـدـ بـيـرـرـ هـذـاـ التـخلـىـ ..... ٤١.....  
٤١..... الطـعنـ رقمـ ١٤٦٣ـ لـسـنـةـ ٧٣ـ قـ - جـلـسـةـ ٢٠١٦/١٦.....

(٦) \* ظـهـورـ مـسـتـأـجـرـ العـيـنـ - المـتـصـرـفـ - وـمـارـسـتـهـ بـعـضـ السـلـطـاتـ عـلـيـهـ فـيـ حدـودـ ماـ يـخـولـهـ لـهـ عـقـدـ الإـيـجارـ . أـثـرـهـ . اـنـتـقـاءـ الـخـطـأـ فـيـ جـانـبـ الـمـالـكـ الـحـقـيـقـىـ عـنـ تـأـجـيرـ الغـيرـ لـذـاتـ العـيـنـ مـنـ مـسـتـأـجـرـ . عـدـمـ نـفـاذـ الإـيـجارـ فـيـ مـوـاجـهـ صـاحـبـ الـحـقـ وـلـوـ كـانـ عـلـىـ عـلـمـ بـهـ . عـلـةـ ذـلـكـ . توـفـرـ الـعـلـمـ قـدـ يـعـدـ موـافـقـةـ ضـمـنـيـةـ عـلـىـ التـأـجـيرـ وـلـيـسـ مـسـاـهـمـةـ فـيـ ظـهـورـ مـسـتـأـجـرـ بـمـظـهـرـ الـمـالـكـ . \* قـضـاءـ الحـكـمـ المـطـعـونـ فـيـهـ بـرـفـضـ دـعـوىـ الإـخـلـاءـ لـلـتـأـجـيرـ مـنـ الـبـاطـنـ وـأـنـتـهـاـءـ إـلـىـ نـفـاذـ عـقـدـ الإـيـجارـ الـصـادـرـ مـنـ مـطـعـونـ ضـدـهـ الـأـولـىـ - مـسـتـأـجـرـ - لـلـرـابـعـ فـيـ مـوـاجـهـةـ الطـاعـنـ - الـمـالـكـ الـحـقـيـقـىـ - بـقـالـةـ توـفـرـ شـرـوـطـ إـعـمـالـ نـظـرـيـةـ الـوـضـعـ الـظـاهـرـ حـالـ أـنـ ظـهـورـ مـطـعـونـ ضـدـهـ الـأـولـىـ عـلـىـ العـيـنـ بـصـفـتـهـ مـسـتـأـجـرـاـ لـهـاـ كـانـ فـيـ حدـودـ ماـ يـخـولـهـ لـهـ عـقـدـ الإـيـجارـ . خـطـأـ . حـجـبـ عـنـ بـحـثـ وـجـودـ موـافـقـةـ بـالـتـأـجـيرـ مـنـ الـبـاطـنـ مـنـ عـدـمـهـ . عـلـةـ ذـلـكـ . ..... ٥٠.....

٥٠..... الطـعنـ رقمـ ١٢٠٥ـ لـسـنـةـ ٧٣ـ قـ - جـلـسـةـ ٢٠١٦/٢١٠.....

(٧) لـلـمـسـتـأـجـرـ التـمـسـكـ بـعـدـ جـواـزـ إـثـبـاتـ صـورـيـةـ الـعـقـدـ الـمـكـتـوبـ أوـ أـحـدـ بـنـوـهـ إـلـاـ بـورـقـةـ الـضـدـ . ٥٥.....

٥٥..... الطـعنـ رقمـ ٢٣١٦ـ لـسـنـةـ ٧٣ـ قـ - جـلـسـةـ ٢٠١٦/٣١٩.....

(٨) تـقـاعـسـ مـسـتـأـجـرـ - الـمـالـكـ - أـوـ تـرـاـخـيـهـ فـيـ إـجـرـاءـ التـشـطـيـبـاتـ الـلـازـمـةـ لـتـلـكـ الـوـحدـاتـ أـوـ التـصـرـفـ فـيـهـاـ بـالـبـيـعـ أـوـ الـهـبـةـ بـقـصـدـ التـحـاـيلـ عـلـىـ الـقـانـونـ . مـؤـدـاهـ . انـهـسـارـ الـحـمـاـيـةـ الـمـقـرـرـةـ عـنـهـ . مـخـالـفـةـ الـحـكـمـ المـطـعـونـ فـيـهـ هـذـاـ النـظـرـ . خـطـأـ ..... ٦٥.....

٦٥..... الطـعنـ رقمـ ١٥٩٤ـ لـسـنـةـ ٧٣ـ قـ - جـلـسـةـ ٢٠١٦/٤١٦.....

(٩) حـصـولـ الـمـؤـجـرـ عـلـىـ حـكـمـ نـهـائـيـ مـوـضـوـعـيـ بـالـفـسـخـ وـالـإـخـلـاءـ . لـاـ يـجـبـ لـهـ الـلـجوـءـ لـرـفـعـ دـعـوىـ تـالـيـةـ لـلـتـكـرـارـ . عـلـةـ ذـلـكـ . الـعـقـدـ الـمـفـسـوخـ لـاـ يـتـصـورـ إـعـادـةـ فـسـخـهـ . حـصـولـ الـمـؤـجـرـ عـلـىـ حـكـمـ نـهـائـيـ مـسـتـعـجـلـ بـالـطـرـدـ . جـواـزـ لـجـوـئـهـ لـدـعـوىـ الـإـخـلـاءـ لـلـتـكـرـارـ لـيـتـحـقـقـ لـهـ فـسـخـ الـعـقـدـ . صـلـاحـيـتـهـ كـسـابـقـةـ يـعـوـلـ عـلـيـهـ فـيـ إـثـبـاتـ التـكـرـارـ حـتـىـ وـلـوـ لـمـ يـتـوـقـ فـيـهـاـ الـمـسـتـأـجـرـ الـإـخـلـاءـ إـلـىـ مـاـ قـبـلـ التـنـفـيـذـ ..... ٧٢.....

٧٢..... الطـعنـ رقمـ ٥٣٥٨ـ لـسـنـةـ ٨٠ـ قـ - جـلـسـةـ ٢٠١٦/٤١٦.....

- (١٠) ثبوت استغلال العين المؤجرة مدرسة خاصة . أثره . تحقق الامتداد القانونى لعقد الإيجار بمجرد انتهاء مدة الأصلية . بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . امتداد للعقد بقوة القانون وليس تجديداً ضمـنـياً . 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 . تتحقق الامتداد القانونى لعقد الإيجار بمجرد انتهاء مدة الأصلية . بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . امتداد للعقد بقوة القانون وليس تجديداً ضمـنـياً . عدم جواز إنهاء العقد ولو كانت الإجارة متعلقة باعتبارات شخصية \* القول بعدم كفاية سوء النية لإفساد تسجيل سند الغير فى مجال إعمال م ١١ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . لا محل له . علة ذلك . سلطة محكمة الموضوع فى بحث مسألة حسن نية الغير أو سوءها . شرطه . قيام قضائهما على دليل مقبول مستمدٍ من واقع الدعوى وأوراقها . الطعن 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 للق ٥١ لسنة ١٩٨١ وكليهما خاص . أثره . سريان أحكامه على كافة الأماكن الواردة به حتى ولو كان يحكم بعضها نصوص وردت في قوانين خاصة . مؤدها . تطبيق قيود امتداد عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنى أو حرفي الواردة بأولهما على ثانيهما بشأن امتداد عقد إيجار المنشأة الطبية . لازمه . ممارسة ورثة الطبيب المستأجر ذات نشاط مورثهم بالعين ولو بواسطة نائبٍ 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 السكـنى . وجوب تطبيقها على كافة الأماكن المؤجرة للأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والاجتماعية والثقافية والدينية سواء التي أنشئت ابتداءً لغرض السكـنى واستعملت لغير ذلك كالاستراحات سواء أجرـت 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 وتأجيره لها من الباطن بموافقة المالك ثم تنازله عنها للغير تنازلاً نهائياً لا رجعة فيه بالمخالفة للمادة ١٨/ج مكملة بالمادتين ٢٠ ق ٢٥ 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 تأسياً 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) تراخي الموكل في 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 والتي لا تدخل في نطاق سلطته في الإدارة ..... ١٤٤
- الطعن رقم ٥٧٣٤ لسنة ٨٥ ق - جلسة ٢٠١٧/٢/١٥ ..... ١٤٤
- (١٨) التناقض بين مستندين . تتحققه بإقرار أحدهما لحق ونفي الآخر ذات الحق ..... ١٤٩
- الطعن رقم ٢٠٢٩٤ لسنة ٨٤ ق - جلسة ٢٠١٧/٣/١٥ ..... ١٤٩
- (١٩) قضاء الحكم المطعون فيه - الصادر من محكمة ابتدائية ب الهيئة استئنافية - بعدم قبول الاستئناف لعدم إيداع الكفالة . حكم صادر في شكل الاستئناف . عدم اعتباره مخالفًا لقضاء سابق صادر من محكمة الاستئناف في الموضوع بين ذات الخصوم . مؤداه . عدم جواز الطعن فيه بطريق النقض وفقاً للمادة ٢٤٩ مرفاعات . علة ذلك ..... ١٥٤
- الطعن رقم ١٧٨٧٧ لسنة ٨٥ ق - جلسة ٢٠١٧/٥/٣ ..... ١٥٤

(٢٠) تمسك الطاعن بطلب إيقاص الأجرة بالقدر الذى يتاسب 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 جوهري . قضاء الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه برفض هذا الطلب على سند من أن هذا الحدث الطارئ قد جد بعد صدور عقد الإيجار وتفيد 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 التالي لتاريخ نشره سواء كانت تلك العقود لأماكن مؤجرة للسكنى حالية أو مفروشة أو أياً كان الغرض من تأجيرها . أثره . خضوع تلك العقود للأحكام العامة الواردة بالمادة ١٤٧ مدنى ١٦٨

..... الطعن رقم ٢٧٤٧ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠١٧/٥/١٤ ..... ١٦٨

(٢٢) وفاة مستأجر العين المؤجرة لغير غرض السكنى . الواقعة الوحيدة التى تُثْثِي الحق فى امتداد عقد إيجار العين لورثته حتى الدرجة الثانية الذين يمارسون ذات نشاط مورثهم . تركه العين حال حياته لأى من ورثته . أثره . يُعَدُّ 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 يُعَدُ 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 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 التى يسأل فيها المتبع 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 في حكمها . \*التماس إعادة النظر . نطاقه . تحديده بالأسباب التي بني عليها داخله فيما نص عليه القانون على سبيل الحصر . \*الغش كسبب لالتماس إعادة النظر . ماهيته . الغبن الذي يُصيب الخصم من صدور الحكم ضده . عدم اعتباره غشاً ..... ١٩٨

الطعن رقم ١١٨٠٢ لسنة ٨٦ ق - جلسة ٢٠١٨/٢/٣ ..... ١٩٨

(٢٥) قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص م ٤٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما نصت عليه من عدم سماع دعوى 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 في المادة ٤٢ منه . مقتضاه . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره . إدراكه الدعوى أمام محكمة النقض . أثره . عدم ترتيب أي 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 المضى 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 سعيأً من المؤجر إلى موطن المستأجر لاقتناء الأجرة ..... ٢١٠

الطعن رقم ١٣٩٢٣ لسنة ٨٦ ق جلسة ٢٠١٨/٣/٢١ ..... ٢١٠

(٢٧) امتداد عقد إيجار المسكن لصالح المستفيدين ممن عدتهم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مناطه . ثبوت قيام درجة قربة معينة بين المستأجر الأصلي ومن يتمسك بإعمالها . عباء 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 في ظل ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي لم تحددها لجان تقدير الأجرة المشكّلة وفقاً لهذا القانون . اختصاص اللجان المشكّلة وفقاً للق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتحديد سوء قدمت الطلبات للجان الأولى أم لم تقدم . علة ذلك . م ٤١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ ق ١٢ لسنة ١٩٧٧ . \*ثبوت خضوع عين النزاع للق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . وجوب تقدير أجتها بمعرفة اللجان المشكّلة وفقاً لذلك القانون . تقدُّم الطاعن ( المستأجر ) بطلب إلى تلك اللجان بعد العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . صيرورة اللجان المشكّلة 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 الأجرا المُشَكّلة طبقاً للق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي يشترط لصحة انعقادها حضور أحد عضوي الاتحاد الاشتراكي العربي الذي لم يُعُذ له وجود . فساد وخطأ . ..... ٢٢١ ..... ٢٢١ ..... الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠١٨/١١/١٧
- (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 خصوص عين النزاع لقوانين الإيجار الاستثنائية . مؤداه . عدم اكتساب ذلك الحكم حجية بشأن سبب الدعوى . علة ذلك . اقتصار حججته 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 . ..... ٢٣٠ ..... ٢٣٠ ..... الطعن رقم ١٣٢٦٣ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٨/١٢/١
- (٣٠) \*اللجنة الدائمة للأحوزة العمرانية للمدن والقري المُشَكّلة بقرار وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٣ . اختصاصها . اعتماد الحيز العمراني للمدن والقري . اعتمادها منطقة سكنية بقوعها داخل الحيز العمراني لمدينة ما . لازمه . صدور قرار من مجلس الوزراء بذلك . أثره . خصوصها لقانون إيجار الأماكن . م ٤٩ ق ١/١ لسنة ١٩٧٧ . اعتمادها منطقة سكنية بقوعها داخل الحيز العمراني لقرية ما . لازمه . صدور قرار من وزير الإسكان بسريان ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها . م ١٥٢ ق 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 لقانون المدني وقضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى بإنهاء العقد بمقدمة خصوصه لقانون إيجار الأماكن تأسياً 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 ..... ٢٤٠ ..... الطعن رقم ٧٨٥٣ لسنة ٧٦ ق - جلسة ٢٠١٩/١١/١٩

(٣١) \*إشهار إفلاس مستأجر المحل التجارى . لا يعد سبباً لفسخ عقد الإيجار . إذن قاضى التقىسة لأمين التقىسة 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 التقىسة 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 المهجّرين من محافظات القناة وسيناء للق ٧٦ لسنة ١٩٦٩ . مؤداه . قصر الحماية التى أسبغها المشرع على هؤلاء المهجّرين بالامتناع عن إخلائهم لمدة سنة من تاريخ العمل بالقانون الأخير أو إزالة آثار العدوان أيهما أقل . انتهاء سريان أحكام هذا القانون بمضي 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 ٤ 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 استفاد طرق الطعن . مؤدah . صيرورتها نهائية . م ٩٠ ، ٩١ ، ٩٢ ق ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . \* ثبوت عدم اكتمال قواعد وإجراءات إعلان قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط المطعون عليه . عدم صيرورته نهائياً . أثره . عدم افتتاح مواعيد الطعن عليه . قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعنين من محل 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.....

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية صدر م ١٣٦ لسنة ١٩٣٦ فيما (٣٥) 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 وتحديده اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادى السنوى لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره . إدراكه الدعوى أمام محكمة النقض . أثره . انحسار الامتداد القانونى 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 ..... ٢٧٣ ..... الطعن رقم ١٣٦٢٦ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٥/٢ ..... ٢٠٢٠ ..... ٢٧٣

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

الطعن رقم ٤٠٦٥٤ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٤٠٢٠/٨/١٢ ..... 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 ..... ٢٨٩ ..... الطعن رقم ٧٨٩٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٢٠/٨/٣١

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

٣٩) \*إعمال البطلان المنصوص عليه في المادة ٦٦ ق ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . مناطه . أن يكون ما آتاه المخالف تصرفًا . \*الترايم 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 وترتبط 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

ثانياً : القواعد

## جلسة ٤ نوفمبر سنة ٢٠١٥

برئاسة السيد القاضي / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة  
وعضوية السادة القضاة / نبيل أحمد عثمان ، عمرو محمد الشوربجى ،  
أشرف عبد الحى القباني 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 مبني مملوكاً له مكون من أكثر من ثلاثة وحدات " . حكم " عيوب التدليل : مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه " .

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

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

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن مناط إعمال حكمه أن تكون الوحدة المؤجرة المستأجر أو الوحدات التي يقيمها وحدات سكنية لازم ذلك ومقتضاه أن يمتنع على مستأجرى الوحدات السكنية - بعد نفاذ القانون المنكرو - القيام بطريق التحايل بتغيير وجه استعمال العين المؤجرة أو الوحدات المملوكة لهم التي أقاموها بعد الاستئجار إلى غير أغراض السكنى وصولاً منهم إلى تعطيل تطبيق النصوص الامرية المتعلقة بالنظام العام ومنها نص المادة ٢٢ - سالفه الذكر - وإلا عد ذلك مخالفًا لإرادة المشرع ومهدراً للحكمة التي تغياها من تلك النصوص .

٢- إذ كان الثابت بالأوراق والحكم الصادر في الدعوى السابقة رقم ... لسنة ١٩٩٨ إيجارات أسوان وتقرير الخبير فيها أن المطعون ضده أقام مبني مملوكاً له به أكثر من ثلاثة وحدات سكنية بموجب التراخيص أرقام ... لسنة ١٩٩١ ، ... لسنة ١٩٩٦ ، ... لسنة ١٩٩٧ وقد قضى في هذه الدعوى بعد القبول لرفعها قبل الأول باعتبار أن وحدات العقار لا تصلح للسكنى إذ ينقصها العديد من التشتكيات فأقام الطاعن الداعى المطعون في حكمها التي خلص الخبير فيها إلى أن العقار المنكرو المملوك للمطعون ضده به أكثر من ثلاثة وحدات صالحة للسكنى وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى رفض دعوى الطاعن مستنداً في ذلك إلى صدور التراخيص رقم ... لسنة ١٩٩٨ للمطعون ضده بتعديل التراخيص السابقة الصادرة له من سكنى إلى مبني إدارى لاستغلاله بنسيون فلا تطبق 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 المبني المملوك له وبعد أن وقعت المخالفة وتحققت وهو ما يعني أن التغيير تم بقصد التحايل على القانون ومن ثم لا يعول على هذا التغيير ويكون المطعون ضده بذلك قد أسقط الخيار المنوح 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 الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائل الأوراق - تتحصل في 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 لإقامة مبني مملوكاً له مكوناً من أكثر من ثلاثة وحدات سكنية في تاريخ لاحق على استئجاره لعين النزاع ، ومحكمة أول درجة ندب خيراً 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 في هذا الحكم بطريق النقض وأودع التحقيقات منكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وعرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينبع عن الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وأخطأ في تطبيقه ذلك إنه أقام قضاءه برفض دعواه تأسياً على إنه تم تغيير ترخيص المبني الذي أقامه المطعون ضده من سكنى إلى بنسيون في حين أن حق الطاعن في الإخلاء نشأ بمجرد إقامة المطعون ضده - المستأجر - لمبني مكون من أكثر من ثلاثة وحدات سكنية

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

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك إن النص في المادة ٢/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن على إنه " إذا أقام المستأجر مبني مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاثة وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بال الخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبني الذي أقامه ... " يدل على أن مناط إعمال حكمه أن تكون الوحدة المؤجرة للمستأجر أو الوحدات التي يقيمها وحدات سكنية لازم ذلك ومقتضاه إنه يمتنع على مستأجرى الوحدات السكنية - بعد نفاذ القانون المذكور - القيام بطريق التحايل بتغيير وجه استعمال العين المؤجرة أو الوحدات المملوكة لهم التي أقاموها بعد الاستئجار إلى غير أغراض السكنى وصولاً منهم إلى تعطيل تطبيق النصوص الأمرة المتعلقة بالنظام العام ومنها نص المادة ٢/٢٢ - سالفه الذكر - وإلا عُد ذلك مخالفًا لإرادة المشرع ومهدراً للحكمة التي تغييرها من تلك النصوص ، ولما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق والحكم الصادر في الدعوى السابقة رقم ... لسنة ١٩٩٨ إيجارات أسوان وتقدير الخبر فيها أن المطعون ضده أقام مبني مملوكاً له به أكثر من ثلاثة وحدات سكنية بموجب التراخيص أرقام ... لسنة ١٩٩١ ، ... لسنة ١٩٩٦ ، ... لسنة ١٩٩٧ وقد قضى في هذه الدعوى بعدم القبول لرفعها قبل الأول باعتبار أن وحدات العقار لا تصلح للسكنى إذ ينقصها العديد من التشطيبات فأقام الطاعن الدعوى المطعون في حكمها التي خلص الخبر 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 في ذلك إلى صدور التراخيص رقم ... لسنة ١٩٩٨ للمطعون ضده بتعديل التراخيص السابقة الصادرة له من سكنى إلى مبني إداري لاستغلاله بنسيون فلا تطبق 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 المبني المملوک له ، وبعد أن وقعت المخالفة وتحققت وهو ما يعني 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 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 السعداوي 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 تقديم الأخير إلى لجنة تحديد الأجرة فى الميعاد المحدد . مؤداه . صيرورة الأجرة الواردة بعد 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 - في قضاء محكمة النقض - أن النص في المادتين الرابعة والخامسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون وتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتمهير 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 الأجرا المختصة وذلك خلال تسعين يوماً على إتمام البناء ، أما إذا كان تعاقده سابقاً على ذلك فإن الميعاد يسري من تاريخ إخطاره من قبل المالك بالأجرا المحددة أو من تاريخ شغله للمكان أيهما أقرب ، مما مؤده أنه ما لم يطعن المستأجر أمام اللجنة المختصة لتحديد الأجرا في الميعاد المشار إليه فإن الأجرا التعاقدية تشير نهائية وقانونية ، ولا يجوز للجنة بعد ذلك أن تتصدى لتحديد الأجرا سواء من تقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد باعتبار أن اللجنة جهة طعن لا جهة لتقدير الأجرا ، وأن الميعاد المنصوص عليه في المادة الخامسة يعد 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 الأجرا التي قدرها المالك أجراً 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 ويلزم المؤجر بتشطيف الشقة محل العقد من المستوى الفاخر طبقاً للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقرار وزير الإسكان رقم ... لسنة ١٩٨١ مما مؤده أن التعاقد تم قبل إنشاء العقار ، والثابت من تقريري الخبير أن العقار أُنشئ بدون ترخيص من سبعة طوابق متماثلة ، وأن التسليم قد تم في بداية عام ١٩٨٧ وهو ما تأكّد بقرار اللجنة رقم ... لسنة ١٩٨٧ دون منازعة من الطرفين ، وإذ كان الطاعن قد حدد الأجرا قبل إتمام البناء بصفة مبدئية ولم يخطر المطعون ضده الأول بالأجرا المحددة طبقاً لأحكام القانون بعد إتمام البناء ولم يتقدم المطعون ضده الأول بطلب إلى اللجنة خلال تسعين يوماً من تاريخ شغله عين النزاع لتحديد أجراً لها طبقاً للأسس المنصوص عليها بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، مما مؤده أن الأجرا المبدئية الواردة بعقد الإيجار تصبح

هي الأجرة القانونية ، وكانت اللجنة قد تصدت لتقدير أجرتها متکئة على الطلب المؤرخ ١٩٨٦/٤/٢٧ والمقدم من المطعون ضده الأول قبل إنشاء العقار وقبل نشوء الحق في اللجوء إليها ، ومن ثم فإن قرارها يضحي خارج نطاق اختصاصها الولائي بما يبطله و يجعله عدماً ، وإذ اعدت الحكم المطعون فيه بقرار اللجنة واتخذه دعامة لقضائه ، فإنه يكون معيناً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب القضاء بنقضه .

### المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائل الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٧ الجية الابتدائية بطلب الحكم ببطلان 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 الجية الابتدائية بطلب تخفيض الأجرة المقدرة بقرار اللجنة رقم ... لسنة ١٩٨٧ ، وقال شرعاً لذلك إن اللجنة المذكورة غالٍت فى تقدير ثمن الأرض وتكليف المباني وحصة عين النزاع منها ، وبعد أن ضمت المحكمة الدعويين حكمت ببطلان 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 - وإن أصدرت اللجنة المختصة قراراً لاحقاً برقم ... لسنة ١٩٩١ بتقدير أجرة عين النزاع بناءً على فتوى الشئون القانونية بمحافظة الجيزة ببطلان القرار السابق ، طعن الطاعن على هذا القرار بالدعوى رقم ... لسنة ١٩٩١ الجيزة الابتدائية بطلب الحكم ببطلانه ، كما طعن المطعون ضده الأول على ذات القرار بالدعوى رقم ... لسنة ١٩٩١ الجيزة الابتدائية ، وبعد أن ضمت المحكمة الدعويين حكمت في الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩١ الجيزة الابتدائية بتعديل أجرة 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 في موضوع الاستئنافين رقمى ... لسنة ١٠٧ ق ، ... لسنة ١١١ ق القاهرة - مأمورية الجيزة - بإلغاء الحكم المستأنف وتعديل أجرة عين النزاع بجعلها ٨٥,٧٤ جنيهاً شهرياً ، وفي موضوع الاستئناف رقم ... لسنة ١١٢ ق بإلغاء الحكم المستأنف وبطلان قرار اللجنة رقم ... لسنة ١٩٩١ . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإن عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها الترمت النيابة رأيها .

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

اللجنة بعد التعاقد المؤرخ ١٩٨٦/٢/١ والذى كان سابقاً على إتمام البناء وقد تأيّد هذا الدفع بما هو ثابت بالطلب المقدم من المطعون ضده الأول في ١٩٨٦/٤/٢٧ ، وتمسّك بأن الأجرة الاتقاقية 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 صالحًا 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 يعيّبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك بأنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة الرابعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " يتولى مالك المبني 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 المبني إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء بشرط ألا تتجاوز الأجرة المبدئية إلا بقدر الخمس ، وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات الالزامية لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر 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 المذكورة 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 تعاقده سابقاً على ذلك فإن الميعاد يسري 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 ، 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 مؤدah أن التعاقد تم قبل إنشاء العقار ، والثابت من تقريري الخبير أن العقار أُنشئ بدون ترخيص من سبعة طوابق متماثلة ، وأن التسليم قد تم في بداية عام ١٩٨٧ وهو ما تأكّد 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 مؤدah أن الأجرة المبدئية الواردة بعد الإيجار تصبح هي الأجرة

القانونية ، وكانت اللجنة قد تصدت لنقدير أجرتها متكئة على الطلب المؤرخ ١٩٨٦/٤/٢٧ والمقدم من المطعون ضده الأول قبل إنشاء العقار وقبل نشوء الحق في اللجوء إليها ، ومن ثم فإن قرارها يضحي خارج نطاق اختصاصها الولائي بما يبطله و يجعله عدماً ، فإذا اعتمد الحكم المطعون فيه بقرار اللجنة واتخذه دعامة لقضائه ، فإنه يكون معيناً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، ولما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه .

---

## جلسة ١٧ من ديسمبر سنة ٢٠١٥

برئاسة السيد القاضي / 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 ٤٨ القضائية

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

الاختصار في الطعن بالنقض . شرطه . اختصار 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 في تقدير الواقع " .

(٢) ثبوت أو نفي 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 في الانتفاع بالعين المؤجرة بتنازله عنه للغير من الباطن أو باتخاده تصرفًا لا تدع ظروف الحال شكًا في انصراف قصده إلى الاستغناء عنه نهائياً . مؤداته . الإيواء والاستضافة وإشراك الغير في النشاط أو توكيله في إدارة العمل . لا تعد كذلك .

(٤) التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه . مؤداته . 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 من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . ألا تكون الملابسات 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 منها طلبات قبل الآخر أمام محكمة الموضوع ونالع أي منها الآخر في طلباته ، فإذا كان البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول اختصم المطعون ضدهما الثاني والثالث بصفتيهما أمام محكمة أول درجة واختصامهما الطاعنان أمام محكمة الاستئناف دون أن يوجهها لهما طلبات ولم تصدر عنهما منازعة ولم يحكم لها 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 نفي واقعة التأجير من الباطن يعتبر من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها على أن تُقيّم قضاها في ذلك على أسباب سائغة تكفي 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 لتحقق سبب الإخلاء في هذه الحالة أن يصدر من المستأجر تصرف لازم له يكشف عن استغانته عن حقه في الانتفاع المقرر بعد الإيجار إما بتنازله عن هذا الحق بيعاً أو هبة أو تأجيرأً 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 التي لا تعتبر عن تخلي 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 - في 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 في 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 في ضوء ما جرى على لسان الشاهدين ... ، ... بالتحقيق الذي أجرته محكمة أول درجة من أن الزوج حرر عقد الإيجار من الباطن لزوجته لإدخال هاتف ، فإن الحكم يكون قاصراً في التسبب وشابه الفساد في الاستدلال .

## المحكمة

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

حيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعنين والمطعون ضدهما الثاني والثالث بصفتهما 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 أجرها 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 الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٤٦ ق طنطا " مأمورية شبين الكوم " ، وبتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة أمرت بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه وحددت جلسة لنظره وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وبجلسة المرافعة التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المناط في توجيه الطعن إلى خصم معين أن يكون للطاعن مصلحة في اختصامه بأن يكون لأى منهما طلبات قبل الآخر أمام محكمة الموضوع ونالع أى منهما الآخر في طلباته . لما كان ذلك ، وكان بين من الأوراق أن المطعون ضده الأول اختصم المطعون ضدهما الثاني والثالث بصفتيهما أمام محكمة أول درجة واختصمهما الطاعن أمام محكمة الاستئناف دون أن يوجهها لهما طلبات ولم تصدر عنهم منازعة ولم يحكم لهم أو عليهم بشيء وكانت أسباب الطعن لا تتعلق بهما ومن ثم فإن اختصامهما في الطعن يكون غير مقبول .

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

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله إذ استند في ثبوت واقعة التأجير من الباطن وقضائه بالفسخ وإخلاء الشقة محل النزاع إلى أقوال شاهدى 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 في محله ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن ثبوت أو نفي واقعة التأجير من الباطن يعتبر من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بقديرها على أن تُقيم قضاءها في ذلك على أسباب سائغة تكفي لحمله ، كما أن النص في المادة ١٨/ج من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد اشترط لتحقق سبب الإلقاء في هذه الحالة أن يصدر من المستأجر تصرف لازم له يكشف عن استغناه عن حقه في الانتفاع المقرر بعد 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 التي لا تعبر عن تخلي المستأجر عن الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو نافذ ولازم بما لا يكشف عن تخلي الأخير عن حقوقه المستمدة من عقد الإيجار إلى هذا الغير فكل ذلك لا يتحقق به هذا السبب من أسباب الإلقاء . لما كان ذلك ، وكان من المقرر أن الزوج هو الملزم شرعاً بإعداد مسكن الزوجية وله على زوجته حق الاحتباس والقرار فيه وكان لا تثريب عليه إن ترك العين لها في 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 ، وإن 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 يسْتَظْهَر سبباً لتحرير العقد في ضوء ما جرى على لسان الشاهدين ... ، ... بالتحقيق الذي أجرته محكمة أول درجة من أن الزوج حرر عقد الإيجار من الباطن لزوجته لإدخال هاتف ، فإن الحكم يكون قاصراً في التسبيب وشابه الفساد في 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 الاله فراج ووليد ربيع السعدوى نواب رئيس المحكمة .

(٤)

### الطعن رقم ١٧٤ لسنة ٨٤قضائية

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

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

(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  
للخلاف العام " .

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

(٤) الوعد بالإيجار . ملزم لمن صدر منه متى تضمن العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وحددت  
فيه المدة التى يتلزم فيها الوعد 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 .  
علاة ذلك .

(٦) عدم اقتصار آثار العقد على المتعاقدين . تجاوزها إلى من يخالفهم 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 لانتهاء عقد إيجار عين النزاع لقاء أجراً شهرية جديدة . انطواه على العناصر الجوهرية التي تتحقق بها تلك العلاقة . إظهار الطاعن رغبته في التمسك بهذه الإجارة الجديدة بإذاره للمطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة . أثره . صيرورة الاتفاق سالف البيان إيجاراً تاماً وكاملاً ولمزماً لمصدره ويرتب 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 - في قضاء محكمة النقض - أن عقد الإيجار عقدٌ رضائيٌ يخضع في قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة - فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها - مما يقتضي إيجاباً يعبر به المؤجر على وجه جازم عن إرادته في إبرام عقد يلتزم به بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجراً معلوماً وأن يقترن به قبول مطابق له يصدر من هذا الأخير ، فهو - متى قام صحيحاً - يلزم عاقديه بما يرد الاتفاق عليه .

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

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الوعد بالإيجار هو عقد غير مسمى ينشئ في ذمة الوعاد التزاماً نحو الموعود له بأن يؤجر له العين إذا أظهر رغبته في 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.

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 ، فيتحقق للقاضى أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة التى يقدرها لنفذ الوعد بالإيجار .

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

٦- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن البين من نص المادة ١٤٥ من القانون المدنى ومذكورة الإيضاحية أنها وضعت قاعدة عامة تقضى بأن آثار العقد لا تقتصر على المتعاقدين بل تجاوزهم إلى من يخالفهم خلافة عامة عن طريق الميراث أو الوصية ، واستثنى من هذه القاعدة الحالات التي تكون فيها العلاقة القانونية شخصية بحثة ، وهي 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 ضدتهم من الأول حتى الخامسة ) وبين الطاعن المستأجر ، وقد تضمن وعد بالتزام مورثهم بإبرام عقد إيجار جديد للطاعن عن حانت النزاع لمدة تسعة 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 التي 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 ٢٠١٢/٩/٢٩ ، وبدءاً من ٢٠١٢/١٠/١ أظهر الطاعن رغبته في التمسك بهذه الإجارة الجديدة بإذاره للمطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة بعرض أجرة شهر أكتوبر سنة ٢٠١٢ وإيداعها على ذمته ، ومن ثم فإن هذا الاتفاق بين الطرفين يعد إيجاراً تاماً وكاملاً ولمصلحة 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 تتصرف إليهم وتسري في ذمته 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 في ذمته 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 يعيده ويوجب نقضه .

### المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحقق 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 بالصحيحة 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 وتنتهي في ٢٠١٢/٩/٢٩ ، وقد أنذروا الطاعن بعدم رغبتهما في تجديد العقد بانتهاء مدة ، 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 في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، فإذاً عرض الطعن على المحكمة هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أُقيم على خمسة أسباب ينبعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع ، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم الابتدائي - وسايره الحكم المطعون فيه - عول في قضائه بانتهاء العلاقة الإيجارية والإخلاء والتسليم على انتهاء مدة عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٣/٩/١٥ وهي تسع سنوات تنتهي في 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 في ذمة المؤجر الواجب فقط دون ورثة 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 تنتهي في 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 في ٢٠١٢/١٠/١ وتنتهي في ٢٠٢١/٢/٢٩ ، فهو - وفقاً لإرادة طرفيه - إجارة جديدة تبدأ عند انتهاء العقد وتسري في ذمة ورثة المؤجر كخلف عام له وفقاً للمادتين ١٤٥ ، ١٥٠ من القانون المدني ، فإذاً خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بانتهاء العلاقة الإيجارية دون إعمال إرادة الطرفين في إبرام الإجارة الجديدة والتي قدم الطاعن تدليلاً

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

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة - فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها - مما يقتضي إيجاباً يعبر به المؤجر على وجه جازم عن إرادته في 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 عاقديه بما يرد الاتفاق عليه ، وكان الوعد بالتعاقد طبقاً للمادة ١٠١ من القانون المدني يُشترط لانعقاده أن يتყق الطرفان على المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه فضلاً عن المدة التي يجب إبرامه فيها وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود دون حاجة إلى اتفاق على شيء آخر ، والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان هذا العقد وشروطه الأساسية التي يرى العقدان الاتفاق عليها والتي ما كان يتم العقد بدونها ، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الوعد بالإيجار هو عقد غير مسمى ينشئ في ذمة الواعد التزاماً نحو الموعود له بأن يؤجر له العين إذا أظهر رغبته في استئجارها خلال مدة معينة ، وينقلب إلى إيجار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة إلى رضاء جديد من جانب الواعد الذي يلتزم عندئذ بجميع التزامات المؤجر كما يلتزم الموعود له بجميع التزامات المستأجر ، وكان هذا العقد - وفقاً للمادة ١٠١ من القانون المدني - يعتبر ملزماً لمن صدر منه متى تضمن العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وهي المحل والأجرة والمدة وأن تحدد فيه المدة التي يجوز فيها إلزام الواعد بإتمام الإيجار خلالها ، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة كما يكون صريحاً يجوز أن يكون ضمنياً ، فيتحقق للقاضي أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة التي يقدرها لنفذ الوعد بالإيجار ، وإذا اتفق المتعاقدان على وقت يبدأ فيه تنفيذه ، فإنه في هذه الحالة ينقلب الوعد بالإيجار والاستئجار إلى إيجار تام لأنهما في الحقيقة يبرمان إيجاراً كاملاً إلا أنهما أرجأاً تنفيذه إلى أجل ، وكان البين من نص المادة ١٤٥ من القانون المدني ومنذرتها

الإيضاحية أنها وضعت قاعدة عامة تقضى بأن آثار العقد لا تقتصر على المتعاقدين بل تجاوزهم إلى من يخالفهم خلافة عامة عن طريق الميراث أو الوصية ، واستثنى من هذه القاعدة الحالات التي تكون فيها العلاقة القانونية شخصية بحثة ، وهى تستخلاص 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 في ٢٠١٢/٩/٢٩ وتبعداً من ٢٠١٢/١٠/١ وتنتهي في ٢٠٢١/٩/٢٩ وذلك لقاء أجرة شهرية جديدة قدرها ١٢٠٠ جنيه ، فإن الاتفاق بهذه المثابة يكون قد انطوى على العناصر الجوهرية التي يتحقق بها علاقة التأجير الجديدة بين الطرفين ، فحدداً فيه المحل والمدة والأجرة وإن أرجأ تفيذها وتحرير عقد الإيجار النهائي عنها إلى ما بعد انتهاء مدة عقد الإيجار سند الدعوى في ٢٠١٢/٩/٢٩ ، وبداءً من ٢٠١٢/١٠/١ أظهر الطاعن رغبته في التمسك بهذه الإجارة الجديدة بإذاره للمطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة بعرض أجرة شهر أكتوبر سنة ٢٠١٢ وإيداعها على ذمته ، ومن ثم فإن هذا الاتفاق بين الطرفين يعد إيجاراً تاماً وكاملاً ولمزماً 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 تصرف إليهم وتسرى في ذمته باعتبارهم خلفاً عاماً له ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بانتهاء العلاقة الإيجارية وطرد الطاعن معلولاً 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 في ذمته ولا ينصرف إليهم في حين أن هذا الاتفاق بانتهاء مدة العقد انقلب إلى عقد إجارة تامة جديدة

يلترم بها المطعون ضدهم المذكورين بصفتهم خلفاً عاماً للمؤجر مورثهم ، مما يعيده ويوجب نقضه .

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

---

## جلسة ١٦ من يناير سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / سمير فايىزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة  
وأعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،  
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعدوى 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 في الدعوى الصادر فيها الحكم المستأنف ما لم ينص القانون على غير ذلك . المادتان ١/٢٣٥ و ٢٣٦ مرفعات . عدم اختصار المطعون ضدهما الخامس والسادس بصفتهما في الدعوى المبتدأة واختصاصهما أمام محكمة الاستئناف . غير جائز .

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

شركات القطاع العام . رئيس مجلس إدارتها هو من يمثلها أمام القضاء وفي صلاتها بالغير . م ٣ ق ٩٧ لسنة ١٩٨٣ . إقامة الطاعنين دعواهما بفسخ عقد الإيجار قبل الشركة المستأجرة والشركة واسعة اليد ( المطعون ضدهما الأولى والرابعة ) . أثره . لا صفة لاختصار المطعون ضدهما الثاني والثالث بصفتهما ( 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 قاضي 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 في التسبيب " .

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

(٦) إيجار " تشریعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الإخلاء للتنازل والترك والتأجير من الباطن : ترك العين المؤجرة " . تأمين " أثر التأمين على الشخصية المعنوية للشركة المؤممة " .

(٧) تأمين بعض الشركات والمنشآت بالقانون ١١٧ لسنة ١٩٦١ . عدم انقضاء المشروع المؤمم بمقتضاه . بقاوته على شكله القانوني واستمراره في ممارسة نشاطه مع إخضاعه للجهات الإدارية التي يلحقه بها . مؤداته . مسؤولية المشروع الكاملة عن التزاماته السابقة على التأمين . خلو قوانين التأمين من أي تنظيم لهذه الالتزامات . أثره . خصوصيتها لأحكام القانون المدني . عقود الإيجار الجدية والصحيحة المبرمة قبل التأمين والقائمة عند حصوله . عدم خصوصيتها لقوانين التأمين .

(٨) تأمين الشركة المطعون ضدها الأولى - المستأجرة الأصلية لمحل النزاع - بموجب المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة الصادر بـ ٧٢ لسنة ١٩٦٣ وخلوه من النص على إدماجها في الشركة المطعون ضدها الرابعة . مؤداته . بقاء ذمتها المالية المستقلة وشخصيتها المعنوية . تمسك الطاعنين بتخلي الشركة المؤممة الشركة المطعون ضدها الرابعة عن عين النزاع دون موافقتهم . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي برفض دعوى الإخلاء على سند من تبعية الشركة المطعون ضدها الأولى لمثيلتها الرابعة . لا يواجه دفاع الطاعنين . علة ذلك . عدم صلاحية هذه التبعية بمجردتها كسند يبرر هذا التخلی .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن للمدعى مطلق الحرية أمام محكمة أول درجة في تحديد الخصوم في الدعوى وإبداء ما يراه من طلبات أو أسباب إلا إذا أوجب القانون قيد عليه في هذا الشأن أو نص على إسقاط حقه في إبداء بعض الطلبات كما هو الحال في دعاوى الحياة 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 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 بصفتهما لم يكونا خصمین في الدعوى المبتداة وتم اختصامهما من قبل الطاعنين أمام محكمة الاستئناف ، ومن ثم فإن اختصامهما 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 شؤونها . لما كان ذلك ، وكان الطاعنان قد أقاما دعواهما المبتداة 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 واسعة اليد عليها يمثلها المطعون ضده الرابع بصفته ، ومن ثم فلا صفة للمطعون ضدهما الثاني والثالث بصفتهما 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 قاضي الموضوع بتقديرها بما له من سلطة فهم الواقع في الدعوى إلا أنه يتبع 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 سائفة لها أصلها الثابت في الأوراق ، وأن ما أثير حولها من دفاع لا يؤثر فيها .

٥- المقرر - في 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 معيلاً ( بالقصور في التسبب ) .

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦١ - بتأمين بعض الشركات والمنشآت - وذكرته الإيضاحية أن المشرع لم يشاً انتقاماً المشروع المؤمن بل ارتأى الإبقاء على شكله القانوني واستمراره في ممارسة نشاطه مع إخضاعه للجهات الإدارية التي يُلحّقه بها ، وكان هذا الإشراف لا يعني زوال شخصية المشروع المؤمن بل تظل له شخصيته المعنوية التي كانت له قبل التأمين وذمته المالية المستقلة بما يكون عالقاً بها من التزامات فيسأل المشروع مسؤولية كاملة عن جميع التزاماته السابقة على التأمين كنتيجة حتمية لاستمرار شخصيته المعنوية . إذ كان ذلك ، وكانت قوانين التأمين قد جاءت خلواً من أي تنظيم لهذه الالتزامات فتبقى على أصلها خاضعة لأحكام القانون المدني ، وبالتالي فإن القانونين رقمي ١١٧ و ١١٨ لسنة ١٩٦١ ليس من شأنهما التأثير على عقود الإيجار المبرمة قبل التأمين والتي 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 - بتأمين بعض الشركات والمنشآت - قد نصت على أن " تؤمّم الشركات والمنشآت المبينة بالجدول المرافق لهذا القانون وتؤول ملكيتها إلى الدولة وتحدد الجهة الإدارية المختصة بالإشراف عليها وفقاً لما هو موضح قرین كل منها " ، وكانت الشركة المطعون ضدها الأولى - المستأجرة الأصلية لمحل النزاع - قد تأمنت كإحدى الشركات التابعة للمؤسسة المصرية العامة للصناعات الغذائية ، وأنها تخضع للقانونين رقمي ١١٨ و ١١٩ لسنة ١٩٦١ ، وكانت المادة الرابعة منه قد نصت على أنه " لا تُسأل الدولة عن التزامات الشركات والمنشآت المشار إليها في المادة الأولى إلا في حدود ما آلت إليها من

أموالها وحقوقها في تاريخ التأمين " بينما خلا ذلك القانون من النص على إدماج الشركة المؤمنة في الشركة المطعون ضدها الرابعة - التي تضع يدها على محل النزاع - ، ومن ثم تبقى الشركة المؤمنة لها ذمتها المالية المستقلة وشخصيتها المعنوية رغم خصوصيتها إدارياً ... التي يكون لها دور الإشراف والرقابة على أعمال الشركة المؤمنة 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 الجمهوري رقم ٧٢ لسنة ١٩٦٣ - بتأمين 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 الشركة المصرية لتجارة السلع الغذائية بالجملة التي أصبح اسمها ... - المطعون ضدها الرابعة - بل ظلت لكل منها شخصيتها الاعتبارية ، وإن قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي على ما أورده بأسبابه من أن المطعون ضدها الرابعة شغلت عين النزاع لتعيينها للمؤسسة المصرية العامة للسلع الغذائية مع أن هذه التبعية بمجردها لا تصلح سندًا يبرر تخلی 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 معيناً بما يوجب نقضه .

## المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - 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 ١٩٥٨/٧/١٥ وإخلاء عين النزاع المبينة بالصحيحة والتسليم ، و قالا شرعاً لذلك إنه بموجب ذلك العقد استأجرت الشركة المطعون ضدها الأولى من مورثهما محل النزاع لاستعماله مخزناً لمنتجاتها مقابل أجرة شهرية مقدارها ٥٧,١١ جنيهًا بعد الزيادة القانونية إلا أنها تنازلت عنها للشركة المطعون ضدها الرابعة دون موافقتهما مخالفة بذلك الحظر الوارد في العقد والقانون ، ومن ثم أقاما الدعوى . ندبته المحكمة خيراً ، وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ ٢٠٠١/١٢/٢٥ برفض الدعوى . استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٦ ق القاهرة ، وأدخل المطعون ضدهما الخامس والسادس بصفتهما ، وبتاريخ ٢٠٠٣/٤/١٥ قضت المحكمة بالتأييد . طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حدثت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

حيث إنه عن الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضدهما الخامس والسادس بصفتهما 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 قياداً عليه في هذا الشأن ، أو نص على إسقاط حقه في إبداء بعض الطلبات كما هو الحال في دعاوى الحياة والحق ، والأمر مختلف 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 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 من قانون المرافعات . لما كان ذلك ،

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

وحيث إنه عن الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضدهما الثاني والثالث بصفتهما لرفعه على غير ذى صفة فهو في محله ، ذلك بأن المقرر - في 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 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 واسعة اليد عليها يمثلها المطعون ضده الرابع بصفته ، ومن ثم فلا صفة للمطعون ضدهما الثاني والثالث بصفتهما ويكون الطعن بالنسبة لهما غير مقبول لرفعه على غير ذى صفة .

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

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك بأن المقصود بالتنازل عن عقد الإيجار - وعلى ما هو مقرر في 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 التي يستقل قاضى الموضوع بتقديرها بما له من سلطة فهم الواقع فى الدعوى إلا أنه يتبعى عليه أن يفصح عن مصادر الأدلة التى كون منها عقیدته ، 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 معيناً ، وكان من المقرر - أيضاً - أن مؤدى القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦١ - بتأميم بعض الشركات والمنشآت - ومذكرته الإيضاحية أن المشرع لم يشاً انقضاء المشروع المؤمم 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 المؤمم بل تظل له شخصيته المعنوية التى كانت له قبل التأميم وذمته المالية المستقلة بما يكون عالقاً بها من التزامات فيسأل 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 رقمي 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 " تؤمم 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 تأمت كإحدى الشركات التابعة للمؤسسة المصرية العامة للصناعات الغذائية ، وأنها تخضع للقانونين رقمي 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 آلت إليها من أموالها وحقوقها في تاريخ التأمين " 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 - بتأمين 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 لتبعيتها للمؤسسة المصرية العامة للصناعات الغذائية مع أن هذه التبعية بمجردها لا تصلح سندأً يبرر تخلّي المطعون ضدها الأولى عن عين النزاع للمطعون ضدها الرابعة ولا يواجه دفاع الطاعنين الوارد بصحيفة الاستئناف مع أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صلح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم يكون معيباً بما يوجب نقضه .

## جسة ١٠ من فبراير سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة  
وأعضوية السادة القضاة / ربيع محمد عمر ، محمد شفيق 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 " تريعات 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 يعُد 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 مستأجرأ لها كان فى حدود ما يخوله له عقد الإيجار . خطأ . حجبه عن بحث وجود موافقة بالتأجير من الباطن من عدمه . علة ذلك .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مناط نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق - المالك الحقيقى - أن يكون الأخير قد أسمهم بخطئه - سلباً أو إيجاباً - في ظهور المتصرف على الحق بمظاهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه للشاهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظاهر للحقيقة ، ومن ثم إذا انتفت مساعدة صاحب الحق بخطئه في قيام مظاهر خارجي من شأنه أن يخدع الغير الذي تعامل مع صاحب الوضع الظاهر فلا مجال لـإعمال هذه النظرية .

٢- إذا كان المتصرف مستأجراً للعين وكان ظهوره عليها وممارسته بعض السلطات في حدود ما يخوله عقد الإيجار للمستأجر فلا ينسب للمالك الحقيقى 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 يعُد موافقة ضمنية بتأجير من الباطن ولا يعتبر مساعدة منه في ظهور المستأجر الأصلي بمظاهر المالك .

٣- إذ كان الطاعن قد أقام دعواه بـإخلاء عين النزاع لقيام المطعون ضده الأول بتأجيرها من الباطن للمطعون ضده الرابع دون إذن منه ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بـرفض 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 لـإعمالها إسهام المالك الحقيقى بخطئه في ظهور المتصرف على الحق بمظاهر صاحبه في حين أن ظهور المطعون ضده الأول على العين كان بصفته مستأجراً لها وأن علم المالك بـقيام المستأجر الأصلي بتأجير العين لآخر - إن وجد - قد يضحي بـتصريحاً بـتأجير من الباطن ولا يعُد مساعدة منه في ظهور المستأجر الأصلي بمظاهر المالك بما يعيّب 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 .

## المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - 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 والتسايم ، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٨٣/٦/١ استأجر منه المطعون ضده الأول ثلاثة حوانيت بالعقار ملكه ، وإن قام الأخير بتأجير إداتها 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 بصورة عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٣/٦/١ سند الطاعن وبإزالته والمطعون ضده الأول بالتعويض لإساءتهما استعمال حق التقاضى . حكمت المحكمة فى الدعوى الأصلية بالطلبات وبرفض الدعوى الفرعية . استأنف المطعون ضده الرابع هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٥٤ ق المنصورة ، وبتاريخ ٢٠٠٣/٣/٢٥ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوىين الأصلية والفرعية . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإن عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول إن الحكم أقام قضاه 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 ضد الرايع بأنه المالك العقار الكائن به عين التداعى مما دفعه لاستئجاره منه في حين أنه لم يرتكب ثمة خطأ من شأنه أن يساهم في ظهور المطعون ضد الأول بمظاهر صاحب الحق حيث كان الأخير حائزًا لعين النزاع بصفته مستأجرًا لها بما يعيّب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي 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 أسمهم بخطئه - سلباً أو إيجاباً - في ظهور المتصرف على الحق بمظاهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمقابلة هذا المظاهر للحقيقة ومن ثم إذا انتقت مساهمة صاحب الحق بخطئه في قيام مظاهر خارجي من شأنه أن يخدع الغير الذي تعامل مع صاحب الوضع الظاهر فلا مجال لإعمال هذه النظرية ، مما مؤداته أنه إذا كان المتصرف مستأجرًا للعين وكان ظهوره عليها وممارسته بعض السلطات في حدود ما يخوله عقد الإيجار للمستأجر فلا ينسب لمالك 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 يُعد موافقة ضمنية بالتأجير من الباطن ولا يعتبر مساهمة منه في ظهور المستأجر الأصلي بمظاهر المالك . لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد أقام دعواه بإخلاء عين النزاع لقيام المطعون ضد الأول بتأجيرها من الباطن للمطعون ضد الرايع 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 لإنزالها إسهام المالك الحقيقي بخطئه في ظهور المتصرف على الحق بمظاهر صاحبه في حين أن ظهور المطعون ضده الأول على العين كان بصفته مستأجرًا لها وأن علم المالك بقيام المستأجر الأصلي بتأجير العين لآخر - إن وجد - قد يضحي تصريحًا بالتأجير من الباطن ولا يُعد مساعدة منه في ظهور المستأجر الأصلي بمظاهر المالك بما يعيّب 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  
وأعضوية 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 يؤدى  
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 " . التلزم " انتقال  
الالتزام : حواله الحق " . إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : سريان عقد الإيجار فى حق  
المالك الجديد : أثره " .

(٤) حواله عقد الإيجار . مفادها . استمرار عقد الإيجار بين المشتري المُحال له  
والمستأجر المُحال عليه . للأخير التمسك بذات الدفوع التي كانت له قبل المؤجر وقت نفاذ  
الحواله فى حقه . مؤداته . للمستأجر التمسك بعدم جواز إثبات صوريه العقد المكتوب أو أحد  
بنوته إلا بورقة الضد .

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

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

(٧) ثبوت أن عقد الإيجار محل النزاع قد أبرما بين المالك السابقين وبين الطاعنين فى ظل قانون إيجار الأماكن قبل شراء المطعون ضده الأول للعقار وحالة العقددين إليه . مؤدah . علمه بتاريخ العقددين وقت الشراء مستمدًا حقه من عقد الحالة الذى لا يُنشئ له التزاماً جديداً في ذمة الطاعنين . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى بصورة تاريخ عقد الإيجار سالفى البيان لما استند إليه من أقوال شاهدى المطعون ضده الأول من أن المستأجر السابق للمحلين كان يضع اليد عليهم حتى تاريخ لاحق لإبرام عقدى الطاعنين ملتفتاً عن الدفع بعدم جواز إثبات الصورية بين المتعاقدين بالبينة فيما يخالف الكتابة وعدم تقديم المطعون ضده الأول الدليل على وقوع غش بين المُحيلين 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 وترجح بعضها على البعض الآخر ، إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض فى تكيف هذا الفهم وفى تطبيق ما ينبغى من أحكام القانون ، بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها تقديمًا صحيحاً من الأدلة والأوراق والمستدات 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 الاستبطاط ، 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 - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا كان الحكم قد بنى على واقعة لا سند لها في أوراق الدعوى أو مستندة إلى مصدر موجود ولكنه مناقض لما أثبته أو غير مناقض ولكن من المستحيل عقلاً استخلاص تلك الواقعة منه كان الحكم باطلأً .

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

٥- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن إيجار 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 بوجه رسمي سابق على انتقال الملكية إليه ، وأن هذه العقود والتى تسرى في مواجهة المالك الجديد هي تلك العقود القائمة في مواجهة المالك السابق .

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى ما نصت عليه المادة ١٤٦ من القانون المدني أن من اكتسب ممن يستخلفه حقاً عيناً على شيء معين يلتزم بما تعاقد عليه السلف متعلقاً بهذا الشيء متى كان هذا التعاقد سابقاً على انتقال هذا الحق العيني 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 عقد الإيجار محل النزاع قد أبرما بين المالك السابقين وبين الطاعنين بتاريخ ١٢/١٩٩٥ وتم إثبات تاريخهما بالشهر العقاري في يومي ٢٩/٨/١٩٩٨ و ١٢/١١/١٩٩٨ قبل شراء المطعون ضده الأول للعقار بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ٢٠٠٠/٢/١٤ المقترن بحالة العقددين له في ذات تاريخ إبرام عقد البيع ، بما مؤداه علمه بتاريخ عقد الإيجار في ذات وقت التعاقد على الشراء ، فضلاً على أنه يستأجر شقة بذات العقار من المالك السابقين ويستعملها عيادة طبية ، وأنه كان يتولى تحصيل أجرة وحدات العقار نيابة عن المالك السابقين ، وهو ما لم ينكره أو ينزع في دفاع الطاعنين بشأنه ، وكان المطعون ضده الأول يستمد حقه في مقاضاة الطاعنين من عقد الحالة الذي لا يُنشئ له التزاماً جديداً في ذمة الطاعنين بل ينتقل إليه الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار بجميع مقوماتها 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 قضاياه بتأييد الحكم الابتدائي فيما انتهى إليه من صورية تاريخ عقد الإيجار المؤرخين ١٢/١٩٩٥ 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 في ذلك التاريخ ، وأحال إلى أسباب الحكم الابتدائي الذي أقام قضاياه على ما استخلاصه من تقرير الخبرير ومن محضر الجنة رقم ... لسنة ١٩٩٨ جنح أبو فرقاص أن المستأجر السابق ( ...) كان يضع يده على المحلين ويستعملهما مكتباً سياحياً حتى عام ١٩٩٨ ، ورتب على ذلك الحكم بصورة تاريخ عقد الإيجار المؤرخين ١٢/١٩٩٥ والتقت عن الدفع المبدى من الطاعنين والمطعون ضدهم ( البائعين ) بعدم جواز إثبات الصورية بين المتعاقدين بالبينة فيما يخالف الكتابة ، ومعرضًا عن تحقيق دفاع الطاعنين بأن المستأجر السابق المشار إليه قد أنهى علاقته الإيجارية عن محل النزاع في ٢٩/١١/١٩٩٥ على النحو الوارد بإقراره المؤرخ ٤/٢٠٠١ 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

تاریخ إبرام عقد الإيجار وتاریخ استلام الطاعنين للمحالين ، وكان المطعون ضده الأول لم يقدم دليلاً على وقوع غش أو تدليس بين المؤجرين المُحيلين والمستأجرين المحال عليهم ، بما يعيب الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ويوجب نقضه .

## المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفي أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل  
فى أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعنين والمطعون ضدهم من الثاني إلى الأخيرة  
الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٠ أمام محكمة المنيا الابتدائية بطلب الحكم بصورة تاريخ عقدى  
الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ ، وقال فى بيان ذلك إن الطاعنين يستأجرون محلين  
بالعقار المبين بالصحيحة وعقدى الإيجار المذكورين ، وأنه بموجب عقد بيع مؤرخ  
٢٠٠٠/٢/١ اشتري العقار من المطعون ضدهم من الثاني 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 أنذر الطاعنين وباقى المستأجرين على يد محضر بحالة عقود الإيجار ،  
وعقب ذلك نما إلى علمه أن المطعون ضدهم من الثاني إلى الأخيرة قد اتفقا مع الطاعنين  
على إرجاع تاريخ عقدى الإيجار إلى ١٩٩٥/١٢/١ ليستعيد الطاعنون من الامتداد القانونى  
عقدى الإيجار رغم أن تاريخ إبرامهما الحقيقى كان فى نهاية شهر مارس سنة ١٩٩٨ أثناء

القاوض على شراء العقار وقبل إبرام عقد البيع تحالياً على أحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ ، بما يدل على صورية تاريخ عقد الإيجار المؤرخين في ١٢/١ ١٩٩٥ ، ومن ثم فقد أقام الداعى . وجه الطاعون دعوى فرعية بطلب الحكم بنفاذ عقد الإيجار في مواجهة المطعون ضدهم جمياً بالتاريخ الوارد بهما في ١٢/١ ١٩٩٥ . ندب المحكمة خبيراً في الداعى ، وبعد أن أودع تقريره حكمت في الداعى الأصلية بإثبات صورية تاريخ عقد الإيجار المؤرخين ١٢/١ ١٩٩٥ ، وفي الداعى الفرعية برفضها . استأنف الطاعون هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٣٨ ق بني سويف مأمورية المنيا ، كما استأنفه المطعون ضدهم من الثاني وحتى الأخيرة بالاستئناف رقم ... لسنة ٣٨ ق أمام ذات المحكمة . ضمت المحكمة الاستئنافين وحكمت بإحالتهما إلى التحقيق ، وبعد سماع شهود الطرفين قضت بتاريخ ٢٠٠٣/٩/٢ برفض الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعون في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعه النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإن عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - رأته جديراً بالنظر ، وحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن حاصل ما ينعي به الطاعون على الحكم المطعون فيه بأسباب الطعن مخالفته للقانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفي بيان ذلك يقولون إنهم تمسكون أمام محكمة الموضوع بدرجتها بدفاع حاصله أن حالة الحق لا تُشَيَّء التزاماً جديداً في ذمة المدين ، وإنما تنتقل الالتزام الثابت أصلأً في ذمته من دائن إلى دائن آخر باعتبار أن هذا الالتزام حق للدائن المُحيل وينتقل بها الالتزام ذاته بجميع مقوماته وخصائصه ، وينبني على ذلك أن يظل الالتزام بعد حوالته محكوماً بذات القانون الذي نشأ في ظله من حيث طبيعته وصفاته وإثباته وقابليته للحالة والشروط الالزمة لذلك ، فإذا صدر قانون يغير من هذه الأحكام فلا يسري على هذا الالتزام إلا في نطاق ما يستحدثه من قواعد آمرة تتصل بالنظام العام ، وأنه لا يجوز للمُحال له إثبات صورية التارixin المدونين بعقد الإيجار له عن الدكانيين محل الداعى إلا بالكتابة شأنه في ذلك شأن المُحيلين ، وأن عقد الإيجار المؤرخين في ١٢/١ ١٩٩٥ قد أُبرما بينهم

وبين المطعون ضدهم من الثاني للأخيرة قبل تصرف الآخرين في العقار للمطعون ضده الأول بالبيع بموجب العقد المؤرخ ٢٠٠٠/٢/١٤ وتمت حالة العقددين له نفاذًا 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 عقد الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ قبل حوالتهما له ، فضلاً عن أن العقددين ثابتا التاريخ في ١٩٩٨/١١/١٢ و ١٩٩٨/٨/٢٩ قبل شرائه العقار وحالتهما إليه ، كما أنه لا تلزم بين تاريخ إبرام العقددين وتاريخ استلامهم للمحلين ، وأن نص المادة ١٤٦ من القانون المدني قد جرى على أنه إذا أنشأ العقد التزامات وحقوق شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه ، فإذا قضى الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه بصورة تاريخ عقد 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 معتمداً في ذلك بتحرير جنحة له برقم ... لسنة ١٩٩٨ أبو قرقاص بشأن نشاطه فيما ، وبأقوال شاهدى المطعون ضده ، وتقرير خبير الدعوى ومهدراً الثابت بالعقددين وما ورد بمستنداتهم المؤيدة لدعائهم 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 الطاعون من إقرار المطعون ضده الأول في عقد البيع بصحبة كافة عقود الإيجار ومن بينها عقد الإيجار سند الدعوى ، ومن مطالبته لهم بالأجرة وزيادتها القانونية التي لا تتطبق على عقود الإيجار المبرمة في ظل القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ مما يعيق الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى من الأدلة المقدمة فيها وتقديرها وترجح بعضها على البعض الآخر ، إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض في تكييف هذا الفهم وفي تطبيق ما ينبغي من أحكام القانون ، بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها تقدیماً صحيحاً من الأدلة والأوراق والمستندات المؤثرة في حقوق الخصوم دون أن تدون في حكمها بأسباب خاصة ما يبرر هذا الاطراح وإلا كان حكمها قاصراً ، وأن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بفساد الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامه الاستبطاط 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 المنطقى للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي تثبت لديها ، ومن المقرر - أيضاً - أنه إذا كان الحكم قد بني على واقعة لا سند لها في أوراق الدعوى أو مستندة إلى مصدر موجود ولكنه مناقض لما أثبته أو غير مناقض ولكن من المستحيل عقلاً استخلاص تلك الواقعية منه كان الحكم باطلًا ، ومن المقرر - أيضاً - أن النص في المادة ٣١٢ من القانون المدني على أنه " للمدين أن يتمسک قبل المُحال له بالدفع التي كان له أن يتمسک بها قبل المُحيل وقت نفاذ الحوالة في حقه ، كما يجوز له أن يتمسک بالدفع المستمد من عقد الحوالة " يدل على استمرار عقد الإجارة بين المشتري ( المُحال له ) والمستأجر ( المُحال عليه ) بأن يقوم الأول مقام المؤجر ( المُحيل ) بذات حقوق الإجارة وواجباتها ، ويتحول المستأجر التمسك بذات الدفع التي كان له أن يتمسک بها قبل المؤجر ( المُحيل ) وقت نفاذ الحوالة في حقه ، ومن بينها عدم جواز إثبات صورية العقد المكتوب أو أحد بنوده إلا بورقة الضد ، وأن النص في المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن إيجار وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة وبين المؤجر والمستأجر - على أنه " استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني تسري عقود الإيجار على المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على انتقال الملكية " يدل على أن عقود الإيجار الصادرة من المالك السابق تسري في حق المالك

الجديد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على انتقال الملكية إليه ، وأن هذه العقود والتى 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 الشئ 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 عقد الإيجار محل النزاع قد أبرما بين المالك السابقين وبين الطاعنين بتاريخ ١٢/١ ١٩٩٥ وتم إثبات تاريخهما بالشهر العقاري فى يومى ٢٩/٨ ١٩٩٨ و ١٢/١١ ١٩٩٨ قبل شراء المطعون ضده الأول للعقار بموجب عقد بيع ابتدائى مؤرخ ٢٠٠٠/٢/١٤ المقترب بحالة العقددين له فى ذات تاريخ إبرام عقد البيع ، بما مؤداه علمه بتاريخ عقد الإيجار فى ذات وقت التعاقد على الشراء ، فضلاً على أنه يستأجر شقة بذات العقار من المالك السابقين ويستعملها عيادة طبية ، وأنه كان يتولى تحصيل أجرة وحدات العقار نيابة عن المالك السابقين ، وهو ما لم ينكره أو ينزع فى دفاع الطاعنين بشأنه ، وكان المطعون ضده الأول يستمد حقه فى مقاضاة الطاعنين من عقد الحالة الذى لا يُنشئ له التزاماً جديداً فى ذمة الطاعنين بل ينتقل إليه الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار بجميع مقوماتها وخصائصها ويظل العقدان محكومين بذات القانون اللذان نشآ فى ظله ، لأنه ليس له من الحقوق إلا ما كان لسلفه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاياه بتأييد الحكم الابتدائى فيما انتهى إليه من صورية تاريخ عقد الإيجار المؤرخين ١٢/١ ١٩٩٥ على ما أورده بأسبابه من اطمئنانه إلى أقوال شاهدى المطعون ضده الأول فيما قرره 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 قضاياه على ما استخلصه من تقرير الخبر

ومن محضر الجناة رقم ... لسنة ١٩٩٨ جناح أبو قرقاص أَن المستأجر السابق (...) كان يضع يده على المحلين ويستعملهما مكتباً سياحياً حتى عام ١٩٩٨ ، ورتب على ذلك الحكم بصورة تاريخ عقد الإيجار المؤرخين ١٩٩٥/١٢/١ والتقت عن الدفع المبدى من الطاعنين والمطعون ضدهم ( البائعين ) بعدم جواز إثبات الصورية بين المتعاقدين بالبينة فيما يخالف الكتابة ، ومعرضًا عن تحقيق دفاع الطاعنين بأن المستأجر السابق المشار إليه قد أنهى علاقته الإيجارية عن محل 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 عقد الإيجار وتاريخ استلام الطاعنين للمحلين ، وكان المطعون ضده الأول لم يقدم دليلاً على وقوع غش أو تدليس بين المؤجرين والمستأجرين المحال عليهم ، بما يعيّب الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في 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 السعداوي نواب رئيس المحكمة .

(٨)

### الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٧٣ القضائية

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

(١) إقامة المستأجر مبني مملوكاً له يزيد على ثلاثة وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره . مؤداه .  
صيروة المستأجر في غنى عن الحماية التي قررها المشرع . علة ذلك . م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .  
(٢) تفسير النصوص . مبناه . المقاصد والمعانى لا بالألفاظ والمبانى . التعرف على الحكم  
الصحيح في النص . مقتضاه . تقصى الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملأه .

(٣) النصاب المطلوب لـإعمال 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 في إجراء التشطيبات الازمة 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 مبني مكون من أكثر من ثلاثة وحدات سكنية . أثره . تخبيه بين ترك  
الوحدة السكنية التي 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 ) مبني سكنى مملوكاً له عقب استئجاره لعين  
النزاع مكون من بدروم وأرضى وستة أدوار متكررة به ثلاثة وحدات كاملة التشطيب الأول والثانى فيلا

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

١- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ 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 - يدل على أن المشرع قصد من هذا الحكم المستحدث الموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر إذا ما أصبح الأخير من طبقة المالك بأن أقام مبنى مملوكاً له يزيد على ثلاثة وحدات سكنية ، إذ إن المستأجر أصبح فى غنى من الحماية التى قررها المشرع للمستأجرين عاماً 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 مثل الأجرة المستحقة عليه ، والعمل بغير ذلك يؤدي إلى إثراء طائفة من المالك على حساب غيرهم دون مبرر وهو ما يعد مخالفه لروح العدالة ولا يتفق والعقل والمنطق .

٢- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن العبرة فى تفسير النصوص هي بالمقاصد والمعانى لا بالألفاظ والمبانى ، فإن التعرف على الحكم الصحيح فى النص يقتضى تقصى الغرض الذى رمى إليه والقصد الذى أملأه .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مناط إعمال الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يكون المبنى الذى أقامه المستأجر يشتمل على أكثر من ثلاثة 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 ثلاثة وحدات ..." فإن ظاهر النص يشير إلى أن النصاب المطلوب لإعمال حكمها هو إقامة أكثر من ثلاثة وحدات سكنية ، وهو نص ورد مطلقاً ، فلم يرد به ما يشير إلى

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

٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى نص المادة ٢٢ سالفه البيان أن التزام المستأجر هو التزام تخيري بين محلين أحدهما إخلاء العين المؤجرة له والثانى هو توفير مكان ملائم لمالك هذه العين أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية في المبني الذي أقامه ، بحيث يكون له الحق في اختيار أحد هذين المحلين ، فإذا ما أقام مبني بهذا الوصف مكتملأ ولم يستعمل هذا الحق أو أسقطه على أية صورة تدل على انعدام رغبته في توفير مكان ملائم في المبني 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 الذي وقعت فيه المخالفة دون أن يبدي المستأجر تلك الرغبة لمالك .

٥- إذ كان البين من الأوراق وعقد الملكية والتخصيص وتقرير الخبير المودع بتاريخ ٢٠٠١/١٠/٢٧ 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 ثلات وحدات كاملة التشطيب ، الأول والثانى فيلا تقيم فيها زوجته ، والثالث شقة تقيم فيها ابنته ، وحصة 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 لاستئجاره 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 ومحاجأً لـإعمال نص المادة ٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى حقه ، وإذ خالف الحكم الابتدائى هذا النظر فإنه يتعين القضاء بـإلغائه 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 الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائل 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 المبينة بالصحيفه 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 ثلات وحدات سكنية فى ذات المدينة وفى تاريخ لاحق لاستئجاره العين التى تنازل عنها للمطعون ضده الثاني دون إذن من المؤجر فقد أقام الدعوى . تدخل المطعون ضدهم

من الثالثة حتى الخامس انضمماً للطاعن الأول في طلباته ، وندبت المحكمة خبيراً ، وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ ٢٠٠٠/٧/٢٩ 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 ٢٠٠٣/٤/٢٩ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعون في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودع النهاية مذكورة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النهاية رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعون على الحكم المطعون فيه بالسبعين الأول والثانية مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقولون إن الثابت من تقريري خبيري الدعوى أن المطعون ضده الأول هو المالك للأرض المبينة بالتقريرين والمبني المقام عليها من ماله الخاص وبه أكثر من ثلاثة وحدات صالحة للسكنى وتقيم فيه زوجته وأبناؤه مما ينطبق عليه الشروط الواردة بنص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى فإنه يكون معيناً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي سديد ، ذلك بأن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن 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 قد نص في الفقرة الثانية من المادة ٢٢ على أنه "إذا أقام المستأجر مبني مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاثة وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بال الخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبني الذي أقامه بما لا يجاوز مثل الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه" يدل على أن المشرع قصد من هذا الحكم المستحدث الموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر فإذا ما أصبح الأخير من طبقة المالك بأن أقام مبني مملوكاً له يزيد على ثلاثة وحدات سكنية ، إذ إن المستأجر أصبح في غنى من الحماية التي 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 في المبنى الجديد بما لا يجاوز مثل الأجرة المستحقة عليه ، والعمل بغير ذلك يؤدى إلى إثراء طائفه من المالك على حساب غيرهم دون مبرر وهو ما يعد مخالفه لروح العدالة ولا يتفق والعقل والمنطق . لما كان ذلك ، وكانت العبرة في تفسير النصوص هي بالمقاصد والمعانى لا بالألفاظ والمبانى ، فإن التعرف على الحكم الصحيح في النص يقتضى تقصى الغرض الذى رمى إليه والقصد الذى أملأه ، وإن 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 للاستفادة 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 المطلوب 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 للاستفادة بها من عدمه ، فيظل هذا النص على إطلاقه ليكون مطلقاً الزيادة أيًّا كان مقدارها ووصفها وصلاحيتها للسكنى وذلك اتساقاً مع روح التشريع واستهداه بحكمته التي تغيّها المشرع وهي إعادة التوازن بين طرف العلاقة الإيجارية بعد أن أصبح المستأجر - وقد كان الطرف الضعيف فيها - من طائفه المالك ، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأمسك عن إعمال حكم المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفه البيان مشترطاً أن تكون وحدات المبنى المقام من المستأجر ثلاث وحدات تامة البناء صالحة للاستفادة بها قبل رفع الدعوى رغم أنها لم تشتّرط لقبول الدعوى تمام تشطيب الوحدات السكنية المقاومة لأن الثابت من تقرير الخبرير أمام محكمة أول درجة أن العقار مكون من ست وحدات تحت التشطيب خلاف الفيلا التي تشغّل دورين سكناً لزوجة المطعون ضده الأول ، ومن ثم فإن تفاصيل المستأجر "المالك" أو تراخيه في إجراء التشطيبات اللازمة لتلك الوحدات أو التصرف فيها بالبيع أو الهبة أو غيره بقصد التحايل على القانون تتحسر عنه الحماية المقررة للمستأجر ويرد عليه قصده بأن يسقط حقه في

الخيار المار ذكره ، خاصةً وأن من المعلوم للكافية - الذي يجيز للقاضى أن يقضى فيه بعلمه - أن القائم بالبناء لا يسارع إلى إجراء التشطيبات الالزمة للوحدات المنشأة إلا بعد إتمام المبنى ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في 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 سالفه البيان أن التزام المستأجر هو التزام تخيرى 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 التخيرى 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 الخبرير المودع بتاريخ ٢٠٠١/١٠/٢٧ أمام محكمة الاستئناف أن العقار الجديد الذى أقامه المطعون ضده الأول على قطعة الأرض رقم ٩ بلوك ٣٧ تقسم زهرة المدينة يحمل رقم ٨ شارع الدكتور أحمد القداح هو مبنى سكنى هيكلى مكون من بدروم وأرضى وستة أدوار متكررة به ثلات 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 لاستئجاره 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 ووجباً لإعمال نص المادة ٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى حقه ، وإذا خالف الحكم الابتدائى هذا النظر فإنه يتبعين 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 المواجهات التى حددتها القانون . علة ذلك . عدم تقديم المطعون ضدهم الثلاثة الأول الدليل على أن المطعون ضدها الأخيرة بلغت سن الرشد وأنها اختُصمت 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) 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 الأصلى . م ٣/٢١٣ م رفاقت . عدم كفاية العلم الحكى لسريان ميعاد الطعن فى الحكم . علة ذلك .

(٣) ثبوت تخلف مورث المطعون ضدهم عن الحضور بالجلسات أمام محكمة أول درجة وعدم تقديم مذكرة ب الدفاع وإعلانه بالحكم الابتدائى مع جهة الإدراة 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 الإدراة أو من استلام الكتاب المسجل الذى يخبره فيه المحضر بتسليم تلك الورقة للجهة المشار إليها و عدم إثبات المطعون ضدها هذا العلم . قضاء الحكم المطعون فيه بقبول الاستئناف شكلاً للتقرير به فى الميعاد . صحيح . النعى عليه بهذا السبب . غير مقبول .

(٤) إيجار "تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : تكرار التأخير في 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 في أيهما تأخير المستأجر أو امتناعه عن الوفاء بأجرة غير متنازع في مقدارها أو شروط استحقاقها ثم توقيه الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل بالوفاء بأجرة المستحقة والمصروفات والأتعاب . م/١٨ ب/١٣٦ لسنة ١٩٨١ . التكرار لغة . المقصود به . علة ذلك .

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

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

(٧) حصول الموجب على حكم نهائي موضوعي بالفسخ والإخلاء . لا يُجيز له اللجوء لرفع دعوى تالية للتكرار . علة ذلك . العقد المفسوخ لا يتصور إعادة فسخه . حصول الموجب على حكم نهائي مستعجل بالطرد . جواز لجوئه لدعوى الإخلاء للتكرار ليتحقق له فسخ العقد . صلاحيته السابقة يعول عليها في إثبات التكرار حتى ولو لم يتوقف فيها المستأجر بالإخلاء إلى ما قبل التنفيذ .

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

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه يناظر بالخصوم أنفسهم تقديم الدليل على ما يتمسكون به من أوجه الطعن في المواجهات التي حددتها القانون حتى تستطيع المحكمة التتحقق 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 ، وإذا خلت مدونات الحكم المطعون فيه مما يفيد ذلك ، فإنه يصح اختصاصها في هذا الطعن بالصفة التي كانت متصفه بها " بوصاية المطعون ضدها الثالثة " في الدعوى التي 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 والذي يبدأ به ميعاد الطعن في الأحوال التي يكون فيها المذكور قد تخلف عن حضور جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفعه يخضع 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 مؤداته وجوب توفر علم المحكوم عليه بإعلان الحكم علماً يقينياً أو ظنناً دون الاكتفاء في هذا الصدد بالعلم الحكمى استثناء من الأصل في إعلان أوراق المحضررين 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 الحكمى ، وهو وإن كان يكفي لصحة إعلان سائر الأوراق القضائية ، إلا أنه لا يكفي لإعلان الحكم المشار إليه ، إذ لا تتوفر به الغاية التي استهدفتها المشرع من الاستثناء المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة ٢١٣ من قانون المرافعات ، ومن ثم لا ينتج العلم الحكمى 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 بتحقق إعلان المحكوم عليه بالحكم أن الأخير قد تسلم الإعلان من جهة الإدارة أو الكتاب المسجل الذي يخبره فيه المحضر أن صورة الإعلان بالحكم سلمت إلى تلك الجهة فعندئذ تتحقق الغاية من الإجراء بعلمه بالحكم الصادر ضده وينتج الإعلان أثره وتنفتح 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 الابتدائي مع جهة الإدارة بتاريخ ١٩٩١/٧/٢٧ لغلق مسكنه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعتد بهذا الإعلان لخلو الأوراق من أي دليل على استلام مورث المطعون ضدهم أو من يمثله لورقة الإعلان من جهة الإدارة التي أعلنه عليها المحضر بسبب غلق مسكنه أو من استلام الكتاب المسجل الذي يخبره فيه المحضر بتسليم تلك الورقة لجهة المشار إليها حتى يمكن القول بتحقق 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 في الميعاد يكون قد التزم التطبيق الصحيح للقانون ، ويضحى النوعي عليه بهذا السبب على غير أساس ، ومن ثم غير مقبول .

٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن نص المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في 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 رفعت 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 تبقى صدور الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل لسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والأتعاب ، إذ إن كلمة التكرار لغة تعنى أن

تكون الدعوى أو الدعوى السابقة متماثلة في الدعوى المنظورة ، أي من دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة ، ويستوى أن تكون قد رُفعت أمام القضاء العادى أو القضاء المستعجل .

٥- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه يكفي 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 في مقدارها ، وأنه قام بسدادها مع المصاريق والأنتعاب لكي يتوقى الحكم بالإخلاء .

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المقصود بالتكرار في 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 في مواقفها ، ولا يكفي لتحقيق ذلك التكرار إقامة المؤجر دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد ضد المستأجر لتأخره أو امتناعه عن سداد الأجرة في مواعيدها ، ويستمر تأخر هذا الأخير أو امتناعه إبان نظر تلك الدعوى عن الوفاء بالأجرة التي استحقت في ذمته وحتى إقفال باب المراجعة فيها ، إذ يمثل في جملته حالة تأخير أو امتناع واحدة ، باعتبار أن المستأجر إذا قعد عن الوفاء في جزء من هذه الأجرة ولو عن فترة لاحقة لتلك الواردة في 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 المراجعة في الدعوى إلى جانب المصاريق والنفقات الفعلية ، وبالتالي فإنه حتى يتحقق التكرار يتبعه أن تكون واقعة التأخير أو الامتناع التالية عن سداد الأجرة لاحقة على صدور حكم نهائى في الدعوى الأولى ، وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الإخلاء أو الطرد في تلك الدعوى مرد قيام المستأجر باداء الأجرة إبان نظرها ، إذ بذلك تثبت سابقة تأخره أو امتناعه عن سدادها ، أما إذ قضى في الدعوى الأولى بعدم القبول أو الرفض لسبب آخر فإنها لا تعد كذلك .

٧- إذ كان الإخلاء للتكرار بمثابة جزء مرد المستأجر على التأخير أو الامتناع عن الوفاء بالأجرة في مواقفها المرة تلو الأخرى ، فإن حصول المؤجر على حكم نهائي موضوعي بالفسخ والإخلاء لا يجوز له اللجوء لرفع دعوى تالية للتكرار ، لأن العقد المفسوخ لا يتصور إعادة فسخه مرة أخرى ، وذلك على خلاف ما إذا حصل المؤجر على حكم نهائي مستعجل بالطرد ، ففي هذه الحالة بمكنته المستأجر أن يتوقى الطرد بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والنفقات أمام المحضر عند تنفيذه حكم الطرد المستعجل ، أما إذا لم يرغب المؤجر في تنفيذ حكم الطرد رغم عدم توقى المستأجر له وتأخره في سداد الأجرة مرة أخرى فإن ذلك لا يحول دون حق المؤجر في أن يلجأ لدعوى الإخلاء للتكرار ليتحقق له فسخ العقد ، فيصلح مثل هذا الحكم المستعجل بالطرد كسابقة يعول عليها في إثبات تكرار الامتناع أو التأخير في الوفاء بالأجرة الموجبة للفسخ والإخلاء في الدعوى اللاحقة التي لا يلزم فيها التكليف بالوفاء ولا يقادى 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 في الدعوى الماثلة إخلاء مورث المطعون ضدهم من الشقة المؤجرة له - عين النزاع - لتكرار تأخره في سداد الأجرة المستحقة عن المدة من ١٩٩٠/٩/١ حتى ١٩٩٠/١٢/٣١ وجملتها ٥٥,٣٢ جنيهًا محل التكليف المعطن إليه بتاريخ ١٩٩٠/١٢/١٢ وذلك لسبق صدور حكم مستعجل بطرده من عين النزاع بتاريخ ١٩٩٠/٤/١٠ في الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ مستعجل القاهرة التي تأخر فيها عن سداد الأجرة عن المدة من ١٩٩٠/١/١ حتى ١٩٩٠/٥/٣١ وجملتها ٦٩,٤١٥ جنيهًا رغم تكليفه بها في ١٩٩٠/٦/٥ فبادر بعرض أجرة الشهور ٦ ، ٧ ، ٨ لسنة ١٩٩٠ دون أجرة الفترة المستحقة والمطالب بها في التكليف ، فصدر الحكم بطرده ولم يتوقى الطرد بالسداد ، وكانت فترة التأخير في سداد الأجرة في الدعوى الماثلة مغایرة ولاحقة لتلك التي كانت محلًا لدعوى الطرد المستعجلة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض

طلب الإخلاء للتكرار ولم يتخذ من صدور الحكم المستعجل بطرد مورث المطعون ضدهم سندًا في ثبوت تكرار تأخره وامتناعه عن الوفاء بالأجرة المستحقة في المدة التالية على صدوره نهائياً ويرر 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 سندًا 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 ابتعاء 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 سندًا لإثبات تكرار تأخير المستأجر مورث المطعون ضدهم في سداد الأجرة دون منازعة في مقدارها ، وبالتالي صلاحية هذه الدعوى المستعجلة لأن تكون سابقة في دعوى الإخلاء للتكرار الماثلة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاةه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى على سند من أن الدعوى المستعجلة السابقة لا يتحقق بها التكرار ، فإنه يكون معيناً .

### المحكمة

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

حيث إن الواقع - 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 بالصحيحة والتسليم وإلزامه بأداء مبلغ

١٢٤,٩٤٧ جنيهًا قيمة الأجرة المتأخرة وما يستجد منها ، وقالت ببياناً لذلك إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٧١/١١/١ استأجر منها شقة النزاع لقاء أجرة شهرية مقدارها ١٣,٨٨٣ جنيهًا ، وإذ تخلف عن الوفاء بمبلغ ٦٩,٤١٥ جنيهًا 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 جنيهًا 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 جنيهًا فأقامت الدعوى ، ثم أضافت سببًا آخر لطلبها هو الإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة لسبق تأخيره في الوفاء بها في الفترة الأولى المشار إليها في مواعيد استحقاقها حسبما هو ثابت من الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ مستعجل القاهرة التي قضى فيها بطرد مورث المطعون ضدهم من العين محل النزاع . حكمت المحكمة بالإخلاء استناداً إلى الامتناع عن سداد الأجرة . استأنف مورث المطعون 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 للتغیر به بعد الميعاد ، وبتاريخ ٢٠١٠/١/٢٦ قضت المحكمة برفض الدفع وبقبول الاستئناف شكلاً وبالإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الدفع المبدى من المطعون ضدهم الثلاثة الأول ببطلان الطعن بالنقض لاختصار المطعون ضدها الأخيرة - ... - في خصومة الطعن بوصاية والدتها - المطعون ضدها الثالثة - حال أنها بلغت سن الرشد واختصمت بشخصها أمام محكمة الاستئناف غير مقبول ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن ينأى بالخصوم أنفسهم تقديم الدليل على ما يتمسكون به من أوجه الطعن في المواجهة التي حددتها القانون حتى تستطيع المحكمة التتحقق من صحة النعى الموجه إلى الحكم المطعون فيه ، وكان المطعون ضدهم الثلاثة الأول لم يقدموا الدليل على أن المطعون ضدها الأخيرة سالفة الذكر قد بلغت سن الرشد وأنها اختصمت بشخصها أمام محكمة الاستئناف ، وإن خلت مدونات الحكم المطعون فيه مما يفيد ذلك ، فإنه يصح اختصارها في هذا الطعن بالصفة التي كانت متصفة بها " بوصاية المطعون ضدها الثالثة " في الدعوى التي 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 تتعى الطاعنة بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك تقول إنها تمسكت بالدفع بسقوط الحق في الاستئناف لرفعه بعد الميعاد على سند من أن المحكوم عليه مورث المطعون ضدهم قد أُعلن بالحكم الابتدائي بتاريخ ١٩٩١/٧/٢٧ مع جهة الإدارة لغلاق المسكن ، وهو ما يكفي 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 في 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 الذي 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 عباء إثبات ذلك يقع على عاتق المطعون ضدتهم مما يعيده ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوع 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 بدفعه يخصه - 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 مؤداته وجوب توفر علم المحكوم عليه بإعلان الحكم علماً يقينياً أو ظننياً دون الاكتفاء في هذا الصدد بالعلم الحكمى استثناء من الأصل في إعلان أوراق المحضرین القضائية المنصوص عليه في المواد ١٠ ، ١١ ، ١٣ من قانون المرافعات ، وذلك لأن الأثر الذي رتبته المادة الحادية عشرة من قانون المرافعات على تسلیم 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 الحكمى ، وهو وإن كان يكفي لصحة إعلان سائر الأوراق القضائية ، إلا أنه لا يكفي لإعلان الحكم المشار إليه ، إذ لا تتوفر به الغاية التي استهدفتها المشرع من الاستثناء المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة ٢١٣ من قانون المرافعات ، ومن ثم لا ينبع العلم الحكمى أثره في بدء ميعاد الطعن في الحكم ، فإن إعلان الحكم في هذه الحالة لجهة الإدارة لا ينبع بذاته أثراً في بدء ميعاد الطعن فيه ما لم يثبت المحكوم له أو صاحب المصلحة في التمسك بتحقق 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 وينبع الإعلان أثره وتتفتح 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 بدفعه ، وأنه أُعلن بالحكم الابتدائي مع جهة الإدراة بتاريخ ٢٧/٧/١٩٩١ لغلق مسكنه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعتد بهذا الإعلان لخلو الأوراق من أي دليل على استلام مورث المطعون ضدهم أو من يمثله لورقة الإعلان من جهة الإدراة التي أعلنه عليها المحضر بسبب غلق مسكنه أو من استلام الكتاب المسجل الذي يخبره فيه المحضر بتسليم تلك الورقة للجهة المشار إليها حتى يمكن القول بتحقق الغاية من الإجراء بعلم مورث المطعون ضدهم بالحكم ، كما أن الطاعنة - المحكوم لها - لم تقم بإثبات هذا العلم ، ورتب على ذلك قضاة يقول الاستئناف شكلاً للتغريب به في الميعاد يكون قد التزم التطبيق الصحيح للقانون ، ويوضحى النعى عليه بهذا السبب على غير أساس ، ومن ثم غير مقبول .

وحيث إن الطاعنة تتعي بالوجه الثاني من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك تقول إن الحكم المطعون فيه أقام قضاةه برفض طلب الإخلاء لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة على سند من أن دعوى الطرد رقم ... لسنة ١٩٩٠ مستعجل القاهرة والتي لم يتوقف فيها مورث المطعون ضدهم حكم الطرد بالسداد لا تصلح سابقة لقول 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 ١٩٩٠/١/١ حتى ١٩٩٠/٥/٣١ هو ذاته محل موضوع دعوى الإخلاء المطروحة عن الفترة من ١٩٩٠/٦/١ حتى ١٩٩٠/١٢/٣١ بما يكون معه الامتناع عن سداد الأجرة يمثل في جملته حالة تأخير أو امتناع واحدة لا تتحقق بها حالة التكرار ، في حين أن مورث المطعون ضدهم قد تأخر عن سداد الأجرة عن المدة من ١٩٩٠/٩/١ حتى ١٩٩٠/١٢/٣١ موضوع دعوى الإخلاء الراهنة ومحلها إنذار التكليف المعلن إليه بتاريخ ١٩٩٠/١٢/١٢ وهي فترة لاحقة ومتغيرة لتلك التي كانت محلًا لدعوى الطرد السابقة

وتالية لصدور الحكم فيها ، ولم يقم بسداد الأجرة حتى إقامة دعوى الإخلاء بما يتتوفر 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 يقم 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 المراقبة 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 تقدّرها المحكمة حُكْم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال " يدل على أنه يشترط لتتوفر 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 متتابع في مقدارها أو شروط استحقاقها ، ولكنه تؤدي صدور الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل لسداد الأجرة المستحقة والمصاريف والأتعاب ، إذ إن كلمة التكرار لغة تعني أن تكون الدعوى أو الدعاوى السابقة متماثلة في الدعوى المنظورة ، أي من دعاوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة ، ويُستوى أن تكون قد رُفعت أمام القضاء العادي أو القضاء المستعجل ، ويكفي لتتوفر التكرار أن تتحقق المحكمة وهي تتظر 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 المصارييف والاتعاب لكي يتوقى الحكم بالإخلاء ، وكان المقصود بالقرار في 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 في مواقيتها ، ولا يكفي لتحقيق ذلك القرار إقامة المؤجر دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد ضد المستأجر لتأخره أو امتناعه عن سداد الأجرة في مواعيدها ، ويستمر تأخر هذا الأخير أو امتناعه إبان نظر تلك الدعوى عن الوفاء بالأجرة التي استحقت في ذمته وحتى إقفال باب المرافعة فيها ، إذ يمثل في جملته حالة تأخير أو امتناع واحدة ، باعتبار أن المستأجر إذا قعد عن الوفاء في جزء من هذه الأجرة ولو عن فترة لاحقة لتلك الواردة في 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 في الدعوى إلى جانب المصارييف والنفقات الفعلية ، وبالتالي فإنه حتى يتحقق القرار يتبعه أن تكون واقعة التأخير أو الامتناع التالية عن سداد الأجرة لاحقة على صدور حكم نهائى في الدعوى الأولى ، وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الإخلاء أو الطرد في تلك الدعوى مرد قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها ، إذ بذلك تثبت سابقة تأخره أو امتناعه عن سدادها ، أما إذ قضى في الدعوى الأولى بعدم القبول أو الرفض لسبب آخر فإنها لا تعد كذلك ، وإذا كان الإخلاء للقرار 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 للقرار ، لأن العقد المفسوخ لا يتصور إعادة فسخه مرة أخرى ، وذلك على خلاف ما إذا حصل المؤجر على حكم نهائى مستعجل بالطرد ، ففي هذه الحالة بمكنته المستأجر أن يتوقى الطرد بسداد الأجرة المستحقة والمصاريف والنفقات أمام المحضر عند تنفيذه حكم الطرد المستعجل ، أما إذا لم يرغب المؤجر في تنفيذ حكم الطرد

رغم عدم توقي المستأجر له وتأخره في سداد الأجرة مرة أخرى فإن ذلك لا يحول دون حق المؤجر في أن يلجأ لدعوى الإخلاء للتكرار ليتحقق له فسخ العقد ، فيصلح مثل هذا الحكم المستعجل بالطرد كسابقة يعول عليها في إثبات تكرار الامتناع أو التأخير في الوفاء بالأجرة الموجب للفسخ والإخلاء في الدعوى اللاحقة التي لا يلزم فيها التكليف بالوفاء ولا يتقادى 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 في الدعوى الماثلة إخلاء مورث المطعون ضدهم من الشقة المؤجرة له – عين النزاع – للتكرار تأخره في سداد الأجرة المستحقة عن المدة من ١٩٩٠/٩/١ حتى ١٩٩٠/١٢/٣١ وجملتها ٥٥,٣٢ جنيهًا محل التكليف المعلن إليه بتاريخ ١٩٩٠/١٢/١٢ وذلك لسبق صدور حكم مستعجل بطرده من عين النزاع بتاريخ ١٩٩٠/١٠/٤ في الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ مستعجل القاهرة التي تأخر فيها عن سداد الأجرة عن المدة من ١٩٩٠/١/١ حتى ١٩٩٠/٥/٣١ وجملتها ٦٩,٤١٥ جنيهًا رغم تكليفه بها في ١٩٩٠/٦/٥ فبادر بعرض أجرة الشهور ٦ ، ٧ ، ٨ ، لسنة ١٩٩٠ دون أجرة الفترة المستحقة والمطالب بها في التكليف ، فصدر الحكم بطرده ولم يتوقف الطرد بالسداد ، وكانت فترة التأخير في سداد الأجرة في الدعوى الماثلة مغایرة ولاحقة ل تلك التي كانت محلًا لدعوى الطرد المستعجلة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإخلاء للتكرار ولم يتخذ من صدور الحكم المستعجل بطرد مورث المطعون ضدهم سندًا في ثبوت تكرار تأخره وامتناعه عن الوفاء بالأجرة المستحقة في المدة التالية على صدوره نهائياً ويرر 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 يتوقف الطرد بسداد الأجرة ، فلا يصلح ذلك الحكم المستعجل بالطرد سندًا للتكرار ، في حين أن الحكم المستعجل بطرد مورث المطعون ضدهم لتأخره في سداد الأجرة صدر عن مدة سابقة على الدعوى الماثلة وإن كان لم يتوقف فيها طرده بالسداد ، إلا أنه لا يحول دون إقامة الطاعنة

المؤجرة لدعوى الإخلاء الماثلة ابتعاء 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 سندًا لإثبات تكرار تأخر المستأجر مورث المطعون ضدهم في سداد الأجرة دون منازعة في مقدارها ، وبالتالي صلاحية هذه الدعوى المستعجلة لأن تكون سابقة في دعوى الإخلاء للتكرار الماثلة ، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاة 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 الثاني 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 يتبعه تأييده .

## جلسة ٢٧ من أبريل سنة ٢٠١٦

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

(١٠)

### الطعن رقم ١٤٥٥٨ لسنة ١٤٥٤ 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 يدعى .

(٣) وجوب رفع الطعن من المحكوم عليه بذات الصفة التى كان متصفًا بها فى الخصومة . إغفال الطاعن بيان صفتة فى صدر الصحيفة . كفاية ورودها فى أى موضع منها .

(٤) ترديد الطاعنين - فى عدة مواضع من صحيفة الطعن - صفتهم كوارث المستأجر الأصلى وهى الصفة التى أقيمت بها الدعوى وصدر بها الحكم المطعون فيه . أثره . اشتغال صحيفة الطعن على بيانٍ كافٍ لصفتهم . 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 تجاري 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 مدة الأصلية . بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية . امتداد للعقد بقوة القانون وليس تجديداً ضمنياً . عدم جواز إنهاء العقد ولو كانت الإيجارة 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 مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير السكنى الممتددة 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 مهنى أو حرفى . تحديد المستفيدين من الامتداد القانوني لها بعد وفاة مستأجرتها بوضع ضوابط موضوعية وحدود زمنية لعقود إيجارها . م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بق ٦ لسنة ١٩٩٧ . الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى والتى لا تدخل فى 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 مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والتى لا تدخل فى عداد الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية والمدى الزمنى لهذا الامتداد . أثره . وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدني . علة ذلك .

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

(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 - في قضاء محكمة النقض - أنه يكفي لقبول الطعن - أيًّا كانت المحكمة المرفوع إليها - أن يكون الطاعن محكوماً عليه بشيء ، وأن تتوفر له مصلحة في الطعن .

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

٣- أنه ولئن كان يلزم لصحة الطعن رفعه من المحكوم عليه بذات الصفة التي كان متصفًا بها في ذات الخصومة التي صدر فيها الحكم المطعون فيه ، إلا أنه لاما كان القانون لم يشترط في بيان هذه الصفة موضعاً معيناً من صحيفة الطعن ، فإنه يكفي لصحته أن يرد بصحيفته في أي موضع منها ما يفيد إقامة الطاعن له بذات الصفة ما دام أن المطعون ضده لا ينزع في أن الطاعن هو ذاته من كان مختصاً في الدعوى وصدر عليه فيها الحكم المطعون فيه .

٤- إذ كان البين من صحيفة الطعن أن الطاعنين - الصادر ضدهما الحكم المطعون فيه - وإن لم يُشيراً في صدرها إلى صفتهم كوارثين للمستأجر الأصلي لعين النزاع وهي الصفة التي أقيمت بها الدعوى وصدر الحكم المطعون فيه على أساسها ، إلا أنهما ردداً هذه الصفة في موضع متعدد من الصحيفة ، سواء في 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 بيانٍ كافٍ لصفة الطاعنين ويضحى الدفع برمتها غير مقبول .

٥- المقرر - في قضاء محكمة النقض - 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 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 .

٦- إذ كان الواقع في الدعوى - أخذًا 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 مدة الأصلية ، ولو كان العقد ينص على أن يمتد لمدد أخرى إذا لم يُخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد ، ولا يعتبر بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية تجديدًا ضمنياً للعقد وإنما يعتبر العقد بعد انتهاء تلك المدة ممتدًا 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 المتعاقدة عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدًا 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 امتدادًا قانونياً ، وذلك من حيث تحديد المستويين من هذا الامتداد ومداه .

٩- قد أصدر المشرع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فحدد بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه المستويين من الامتداد القانوني عند وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي 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 الأربع سالفه الذكر وأورد حدوداً زمنيةً لهذا الامتداد دون أن يمتد حكمه إلى الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى والتى 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 الحرافية ، يترتب على انتهائها عودة العلاقات الإيجارية إلى ما كانت عليه قبل صدور قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية من حيث خصوصها لما يترافقى عليه أطرافها .

٧- إن نص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من الوضوح بحيث يفهم منه بجلاء أنه لا يتسع لغير الأنشطة الأربع سالفه البيان ، فإنه يكون قد خلا من وضع حكم لحالة المستفيدين من الامتداد القانوني عند وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والتى لا تدخل فى عداد الأنشطة المذكورة والمدى الزمنى لهذا الامتداد ، وإلى أن يتَّخَذَ المشرع لتنظيم أثر وفاة مستأجرى هذه الأماكن الأخيرة والتى 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 .

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

٩- 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 ينفيه كقاعدة عامة ، بل ينتقل الحق في الامتداد لورثته من بعده ، ومنهم الطاعنان ، ويكون قضاء الحكم المطعون فيه ، وقد أقيم على سندٍ من أنَّ وفاة المستأجر الأصلي لعين النزاع تنتهي عقد الإيجار بمجرد وقوعها ولا تجعل لورثته حقاً في الانتفاع بالعين المؤجرة ، منطويًا على خطأ في تطبيق القانون .

### المحكمة

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

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

الطعن ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الدفع ، وفي الموضوع برفض الطعن ، فإذا عُرِضَ الطعن على هذه المحكمة أمرت بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه مؤقتاً وبجلسة المرافعة الترمت النيابة رأيها .

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

وحيث إن هذا الدفع فيما يتعلق بشقه الأول غير صحيح ، إذ ثابت أن الطاعنين قد قدما عند إيداع صحيفة الطعن صورة رسمية من الحكم المطعون فيه وفق ما تضمنه المادة ٢٥٥ من القانون المرافعات المدنية والتجارية المعدلة بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ ، كما أنه في شقه الثاني غير سديد ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه يكفى لقبول الطعن - أيًّا كانت المحكمة المرفوع إليها - أن يكون الطاعن محكوماً عليه بشيء ، وأن تتوفر له مصلحة في الطعن ، وتتوفر مصلحة الطاعن إذا كان من شأن الحكم المطعون فيه أن يحرمه من حقه يدعيه ، وأنه ولئن كان يلزم لصحة الطعن رفعه من المحكوم عليه بذات الصفة التي كان متصفًا بها في ذات الخصومة التي صدر فيها الحكم المطعون فيه ، إلا أنه لما كان القانون لم يشترط في بيان هذه الصفة موضعًا معيناً من صحيفة الطعن ، فإنه يكفى لصحته أن يرد بصحيفته في أي موضع منها ما يفيد إقامة الطاعن له بذات الصفة ما دام أن المطعون ضده لا ينزع في أن الطاعن هو ذاته من كان مختصاً في الدعوى وصدر عليه فيها الحكم المطعون فيه . لما كان ذلك ، وكان البين من صحيفة الطعن أن الطاعنين - الصادر ضدهما الحكم المطعون فيه - وإن لم يُشيرا في صدرها إلى صفتיהם كوارثين للمستأجر الأصلى لعين النزاع وهي الصفة التي أقيمت بها الدعوى وصدر الحكم المطعون فيه على أساسها ، إلا أنهما ردداً هذه الصفة في موضع متعدد من الصحيفة ، سواء في بيان وقائع النزاع أو أسباب

الطعن ، مما يدل على أنهم التزما في طعنهم الصفة التي صدر بها الحكم المطعون فيه ، ومن ثم فإن صحيفه الطعن تكون قد اشتغلت على بيانِ كافٍ لصفة الطاعنين ويضحى 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 بإنتهاء عقد إيجار عين النزاع لوفاة المستأجر فقد استند إلى أنها تُستغل في نشاط لا يدخل 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 أنَّ مورثهما استأجر العين في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كمكانٍ خالٍ لاستعماله مدرسة خاصة ، فيخضع العقد وبالتالي لتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية فلا ينتهي بوفاة المستأجر ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوع 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 انتهاء مدة العقد إلى أن يتقرر إنهاؤه وفقاً للقانون في الحالات التي يجوز فيها ذلك أو بتشريعٍ جديدٍ يلغى هذا الامتداد . لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى - أخذًا 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 مدة الأصلية ، ولو كان العقد ينص على أن يمتد لمدد أخرى إذا لم يُخطر أحد الطرفين الآخر بعد رغبته في التجديد ، ولا يعتبر بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقي تجديداً ضمنياً للعقد وإنما يعتبر العقد بعد انتهاء تلك المدة ممتدًا بقوة القانون ، وبالتالي فلا محل للقول في هذا الصدد بجواز إنهاء عقد الإيجار من قبل المؤجر إذا كانت الإجارة معقودة لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر ، وإن 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 ممتدًا 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 التي امتدت عقودها امتداداً قانونياً ، وذلك من حيث تحديد المستفيدين من هذا الامتداد ومداه ، وقد أصدر المشرع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فأحدد بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لمواولة نشاط تجاري أو صناعى أو مهنى أو حرفي ، وإن صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المشار إليها فقد حدد بنص المادة الأولى منه المستفيدين من الامتداد القانونى بعد وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لمواولة الأنشطة الأربع سالفة الذكر وأورد حدوداً زمنية لهذا الامتداد دون أن يمتد حكمه 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 لمواولة الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية ،

يتربى على انتهائها عودة العلاقات الإيجارية إلى ما كانت عليه قبل صدور قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية من حيث خصوصها لما يتراضى عليه أطرافها ، ولما كان نص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من الوضوح بحيث يفهم منه بخلاف أنه لا يُشَع لغير الأنشطة الأربعية سالفه البيان ، فإنه يكون قد خلا من وضع حكم لحالة المستقدين من الامتداد القانوني عند وفاة مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والتى لا تدخل فى عداد الأنشطة المذكورة والمدى الزمنى لهذا الامتداد ، وإلى أن يتَّدَلَّ المشرع لتنظيم أثر وفاة مستأجرى هذه الأماكن الأخيرة والتى 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 الحرافية ، 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 أنَّ وفاة المستأجر الأصلى لعين النزاع تُنهى عقد الإيجار بمجرد وقوعها ولا تجعل لورثته حقاً فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، منطويًا على خطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدَّم ، فإنه يتعين رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

## جلسة ٨ من يونيو سنة ٢٠١٦

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

(١١)

### الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٧٦قضائية

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

(١) نفاذ عقد الإيجار الزائدة مدتة 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 المشترأة مدة تجاوز تسع سنوات . علة ذلك . م ١١ ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل .

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

(٣) تأييد الحكم المطعون فيه لقضاء الحكم الابتدائى بنفاذ عقد الإيجار غير المسجل بكمال مدتة التى جاوزت تسع سنوات فى مواجهة الطاعن - مشتري العقار بعقد مسجل - تأسيساً على علمه بعقد الإيجار ومدتة 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 مدة تزيد على تسع سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مُسجَّلاً ، وأنه يُعدُّ من الغير في هذا الخصوص مشترى العقار الذي قام بتسجيل عقده قبل تسجيل عقد الإيجار طبقاً لإجراءات وقواعد التسجيل التي نظمتها نصوص هذا القانون ، وكان مقتضى إعمال نص المادة ١١ سالفه البيان أن يكون هذا الغير حسن النية وقت تسجيل سنته ، بما لازمه ألا يكون عالماً وقت التسجيل بتأجير العين مشترأه 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 – تَوَافَّرْ لدى الغير سوء النية المُفْسِد لأثر تسجيل سنته قبل المستأجر ، ويتحقق للأخير في هذه الحالة الاحتياج عليه بعده غير المُسجَّل فيما زاد على مدة تسع سنوات .

٢- لا محل للقول – في مجال إعمال حكم المادة ١١ ق ١١٤ لسنة

١٩٤٦ – بعدم كفاية سوء النية لِإفساد تسجيل سند الغير ، ذلك أن هذا القول وإن صَحَّ إعماله عند المفاضلة بين عقد بيع واردين على عقار واحد وصادرين من متصرف واحد بقصد نقل ملكيته ، إلا أنه في مجال إعمال نص المادة ١١ سالف البيان لم يستهدف النص مثل هذه المفاضلة وإنما اشترط للاحتجاج على الغير بعقد الإيجار الذي جاوزت مدة تسع سنوات أن يكون مُسجَّلاً ، وهو حكم يتسع لبحث مسألة حسن نية ذلك الغير أو سوئها ، وهي مسألة موضوعية لمحكمة الموضوع الحق في تقديرها شريطة أن تُقيِّم قضاها على دليل مقبولٍ مستمدٍ من واقع الدعوى وأوراقها .

٣- إذ كان الثابت من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه أنه قضى بتنفيذ عقد الإيجار غير المُسجَّل سند المطعون ضده الأول والمؤرخ ٢٠٠٢/٨/٣ في مواجهة الطاعن بكمال مدة التي جاوزت تسع سنوات ، استناداً إلى علم الأخير علماً يقينياً بهذا العقد ومدته ، دون أن يورد الدليل الذي استقى منه هذا العلم ويستظهر منه وقت حصوله ، حتى يمكن التتحقق من أنه يصح

قانوناً بناء الحكم عليه ، ولا يُغنى عن ذلك ما حَصَّلَهُ الحكم من الإخطار الموجه من المؤجر إلى المطعون ضده الأول في ٢٠٠٣/٧/٢ ببيع العقار للطاعن والتبليه عليه بسداد الأجرة إليه إذ لا يكفي بذاته للاستدلال على علم الأخير بعد الإيجار ومدته وقت تسجيل عقد البيع سنته مما يعيب الحكم المطعون فيه 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 الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائل الأوراق - تتحصل في 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 في حقه فيما زاد على مدة تسعة سنوات ، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب هذا العقد يستأجر المطعون ضده الأول من المطعون ضده الثاني - أحد المالك السابقين للعقار - الشقة محل النزاع ، وإذ قام بشراء العقار الكائن به العين بموجب عقد البيع المسجل برقم ... لسنة ٢٠٠٣ شهر عقاري شمال القاهرة ، وباعتباره من الغير وفقاً لحكم المادة ١١ من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، فإن عقد الإيجار المذكور لا ينعد في حقه فيما يجاوز مدة التسع سنوات لعدم تسجيله ، ومن ثم فقد أقام الدعوى ، أدخل المطعون ضده الأول المطعون ضده الثاني خصماً فيها كما أقام على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٤ أمام ذات المحكمة بطلب الحكم بنفاذ عقد الإيجار سالف البيان في حقه بكامل شروطه ومدته دون تعديل على سند من علم الطاعن عند شراء العقار بعد الإيجار سنته ورضاه به . ضمت المحكمة الدعويين للارتباط وحكمت في الدعوى الأولى برفضها ، وفي

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 عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها الترمي النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينبعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وتأويله والقصور فى التسبب والفساد فى الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم الابتدائى الذى أحال إليه الحكم المطعون فيه قد قضى بتنفيذ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٢/٨/٣ فى حقه بكامل مدة ، 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 المالك السابقين للعقار ، بما يعييه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوى 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 والسنادات التى ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتھا على تسع سنوات ... ويتربى على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة فى حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسنادات ... " يدل على أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار وكانت مدتھ تزيد على تسع سنوات فإنه يجب لنفاذھ فى حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مُسجلاً ، وأنه يُعد من الغير فى هذا الخصوص مشتري العقار الذى قام بتسجيل عقده قبل تسجيل عقد الإيجار طبقاً لإجراءات وقواعد التسجيل التى نظمتها نصوص هذا القانون ، وكان مقتضى إعمال نص المادة ١١ سالفة 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 - تَوَافَرْ لدِي الغير سوء النية المُفْسِد لِأَثْر تسجيل سنته قبل المستأجر ، ويحق للأخير في هذه الحالة الاحتياج عليه بعده غير المسجل فيما زاد على مدة تسع سنوات ، ولا محل للقول - في مجال إعمال حكم المادة ١١ المشار إليها - بعدم كفاية سوء النية لِإفساد تسجيل سند الغير ، ذلك أن هذا القول وإن صَحَّ إعماله عند المفاضلة بين عقد بيع واردين على عقار واحد وصادرين من متصرف واحد بصدق نقل ملكيته ، إلا أنه في مجال إعمال نص المادة ١١ سالف البيان لم يستهدف النص مثل هذه المفاضلة وإنما اشترط للاحتجاج على الغير بعده الإيجار الذي جاوزت مدتة تسع سنوات أن يكون مُسَجَّلاً ، وهو حكم يتسع لبحث مسألة حسن نية ذلك الغير أو سوئها ، وهي مسألة موضوعية لمحكمة الموضوع الحق في تقديرها شريطة أن تقيم قضاها على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه ، أنه قضى بتنفيذ عقد الإيجار غير المسجل سند المطعون ضده الأول والمؤرخ ٢٠٠٢/٨/٣ في مواجهة الطاعن بكامل مدتة التي جاوزت تسع سنوات ، استناداً إلى علم الأخير علماً يقينياً بهذا العقد ومدتة ، دون أن يورد الدليل الذي استقى منه هذا العلم ويستظهر منه وقت حصوله ، حتى يمكن التتحقق من أنه يصح قانوناً بناء الحكم عليه ، ولا يُغْنِي عن ذلك ما حَصَّلَهُ الحكم من الإخطار الموجه من المؤجر إلى المطعون ضده الأول في ٢٠٠٣/٧/٢ ببيع العقار للطاعن والتبية عليه بسداد الأجرة إليه إذ لا يكفي بذاته للاستدلال على علم الأخير بعقد الإيجار ومدتة وقت تسجيل عقد البيع سنته مما يعيّب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه .

## جلسة ٨ من يونيو سنة ٢٠١٦

برئاسة السيد القاضى / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / ربىع 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 تجاري أو صناعى أو مهنى أو حرفى " " الامتداد القانونى لعقد إيجار المنشأة الطبية " . قانون " تطبيق القانون " .

(١) تطبيق قانونين كليهما خاص . مقتضاه . تقييد السابق منهم 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 تجاري 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 شاهدى 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 يتبع تقييد السابق منها بما تضمنه اللاحق من قيود .
- ٢- لما كان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ هو قانون خاص وتسري أحكامه على كافة الأماكن الواردة به حتى ولو كان يحكم بعضها نصوص وردت في قوانين خاصة ، وكان هذا القانون لاحق في صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم المنشآت الطبية - لا يغير من ذلك ما ورد به من سريان المادة الأولى منه باثر رجعي - وقد ورد في أحكامه قيوداً لامتداد عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنى أو حرفى بأن اشتراط 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 يتبع إعمالها على عقد إيجار المنشآة الطبية بأن يستلزم ممارسة ورثة الطبيب ذات نشاط مورثهم بالعين ولو بواسطة نائباً عنهم - طبيب مرخص له بمزاولة المهمة - ودليل ذلك ما جاء بالمادة الرابعة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من اشتراط تعيين مديرأً للمنشآة الطبية خلال ستة أشهر من تاريخ وفاة المستأجر الأصلى وذلك للإبقاء على رخصة صاحب المنشآة لصالح ورثته ، كما أجازت المادة الخامسة من هذا القانون لورثة الطبيب التنازل عن المنشآة الطبية لطبيب مرخص له بمزاولة المهمة وذلك لضمان استمرار المنشآة وعدم توقفها ، ويؤكد ذلك أن العلة من استمرار عقد إيجار المنشآة الطبية لورثة الطبيب وشركائه في استعمال العين هي الإبقاء على المنشآة وعدم تأثيرها بوفاة صاحبها ولكل تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لا يجوز مخالفته .

- ٣- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاةه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على ما استخلصه من أقوال شاهدى المطعون ضدتها 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 الطاعون 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 يعيّب الحكم المطعون فيه 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 الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تحصل في 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 بالصيغة والتسليم ، وقالت بياناً لدعواها إنه بموجب هذا العقد استأجر مورث الطاعنين العين محل الدعوى بقصد استعمالها عيادة طبية ومنذ وفاة مورثهم أغلقت العين ولم يستعملها أى من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي فقد أقامت الدعوى ، وجه الطاعون دعوى فرعية قبل المطعون ضدها بطلب الحكم بامتداد عقد الإيجار سند الدعوى لهم .

أحالت المحكمة الدعوى للتحقيق وبعد أن استمعت لأقوال شهود الطرفين حكمت في الدعوى الفرعية بامتداد عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٧/٨/٧ للطاعنين ، وفي الدعوى الأصلية برفضها . استأنفت المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٢٨ ق القاهرة ، وبتاريخ ٢٠١٤/١/٢١ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف

وفي الدعوى الأصلية بإخلاء العين محل التداعى والتسليم ، وفي الدعوى الفرعية ببرفضها . طعن الطاعون فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة منكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإن عرض 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 الطاعون على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب وفي بيان ذلك يقولون إن الحكم المطعون فيه أقام قضاة بإخلاء عين النزاع والتسليم على ما استخلصه من أقوال شاهدى 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 يسدون الضرائب عن نشاطهم بالعين ومن ثم يمتد إليهم عقد الإيجار ، وإن قضى الحكم المطعون فيه بإخلاء والتسليم فإنه يكون معيناً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن القاعدة أنه إذا تعلق الأمر بتطبيق قانونين كلاهما خاص فإنه يتبع تقييد السابق منهما بما تضمنه اللاحق من قيود ، ولما كان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ هو قانون خاص وتسري 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 سرمان المادة الأولى منه بأثر رجعى - وقد ورد فى أحكامه قيوداً لامتداد عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري 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 يتبع 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 بال المادة الرابعة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من اشتراط تعيين مديرأً للمنشأة الطبية خلال ستة أشهر من تاريخ وفاة المستأجر الأصلى وذلك للبقاء 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 تأثيرها 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 قضاeه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على ما استخلصه من أقوال شاهدى المطعون ضدتها بأن الطاعنين بصفتهم 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 تخلى 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 ٧٣قضائية

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 المبانى 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 . أحقيـة المـلـك فى تقاضـى زـيـادـة فى أـجـرـتها . عـلـةـ ذلكـ .

(٤) البحث فى حكمة التشريع ودواعيه . شرطـهـ . غـمـوضـ النـصـ أوـ وـجـودـ لـبسـ فـيهـ .

(٥) ورود صياغة النص فى لفظ مجمل . وجوب ترجيح المعنى الذى تقضـىـهـ طـبـيـعـةـ الحـكـمـ الـوارـدـ فـيهـ . عـلـةـ ذلكـ .

(٦) فـحـوىـ النـصـ . شـمـولـهـ إـشـارـاتـهـ وـمـفـهـومـهـ وـاقـتضـاؤـهـ .

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

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

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن عقد الإيجار هو في الأصل عقد رضائي ، وأنه من عقود المعاوضة المؤقتة التي ترد على منفعة الشيء المؤجر ، وأن تدخل المشرع بالقوانين الاستثنائية في تحديد الأجرة وامتداد عقود الإيجار امتداداً قانونياً كان بهدف درء خطر تشرد الأشخاص وخطر ارتفاع الإيجارات عقب نشوب الحربين العالميتين ، وأن التطبيق العملي لهذه القوانين قد كشف عن قصور في أحکامها المتعلقة بقواعد وإجراءات تحديد الأجرة التي تفتقر إلى الأسس والضوابط التي اتبعتها اللجان في تقدير التكاليف الفعلية لإنشاء المباني وتحديد العائد الاستثماري لملوكها ، على الرغم من أن تحديد أجرة الأماكن قصد به علاج أزمة الإسكان وتيسير الانتفاع بها لغالبية المواطنين بأجور من المفترض أن تكون عادلة وميسورة لهم باعتبار أن منفعة الأماكن هي عند جمهور الفقهاء سلعة ، وأنه يجوز للحاكم أن يضع حدأً أقصى لأنماط السلع في وقت الأزمات ، إلا أن أجرة الأماكن القديمة قد خففت لأسباب سياسية إلى الحد الذي جعلها بخسة إن لم تكن تافهة .

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

الرسمية بالعدد ٢٠ ص ١٦٢ في ١٩٨٩/٤/٢٩ بعدم دستورية النص المذكور ، وورد بأسباب حكمها أن المشرع استند في 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 في أغراض لا تدخل في 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 التي 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 ينبغي أن تدرج في إطار القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٧ من القانون ، فيسري عليها حكم الزيادة .

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

٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن البحث في حكم التشريع ودواعيه تكون عند غموض النص أو وجود ليس فيه مما يستوجب في سبيل التعرف على الحكم الصحيح إلى تقصى الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملأه .

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

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن فحوى النص يشمل إشارته ومفهومه واقتضاءه .

٧- إن الزيادة التي فرضها المشرع في أجرة الأماكن القديمة المستعملة في غير أغراض السكنى واجبة التطبيق على كافة الأماكن القديمة المؤجرة لكافحة الأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والاجتماعية والثقافية والدينية سواء كانت هذه الأماكن قد أنشئت ابتداءً لغرض السكنى واستعملت لغير ذلك الغرض بما في ذلك الاستراحات أو أجرت 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 ضدتها قد استأجرت عين النزاع بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦١/٦/١ دون تحديد الغرض الذي أبرم العقد من أجله واستعملتها استراحة للوافدين من عمالها ، فلا يصدق عليها وصف المسكن الذي عنه المشرع بقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، وأيًّا كان الباعث على هذا النوع من الاستعمال ، بمقابل أو بدونه ، وبقصد راحة عمالها أم لصالح العمل في الشركة ، فإن العلة من فرض هذه الزيادة لإعادة التوازن بين المؤجر والمستأجر ولمواجهة أعباء الترميم والصيانة تكون متحققة في هذا النوع من الاستعمال ، وإذ خالف الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى القضاء ببطلان التكليف بالوفاء المتضمن المطالبة بالزيادة القانونية في الأجرة ، ورتب على ذلك القضاء بعدم قبول الدعوى ، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه ، وإذ حجبه هذا عن الفصل في طلب الإخلاء المؤسس على عدم الوفاء بالأجرة فإنه يتبعه أن يكون مع النقض الإحاله .

## المحكمة

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

حيث إن الواقع - وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعنين ومورثهم أقاموا على الشركة المطعون ضدھا 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 ضدھا من سلفهم عين النزاع بقصد استعمالها استراحة للعاملين لديها ، وإن امتنعت الشركة عن سداد الزيادات القانونية المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ فقد أقاموا الدعوى ، وبتاريخ ٢٠٠٢/١١/٢٧ حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء . استأنف الطاعونون هذا الحكم بالاستئناف رقم ..... لسنة ٥٢ ق استئناف طنطا ، وبتاريخ ٢٠٠٣/٥/٢١ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعونون على هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة منكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإن عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - فحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

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 مثلاً جمیعاً أمام المحكمة بموجب التوكيل رقم ... / ب لسنة ٢٠١٦ توثيق قسم الضواحى بطنطا طالبين تدخلهم فى الطعن ، فيضى بى الدفع المبدى من النيابة على غير أساس .

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

وحيث إن حاصل ما ينبعى به الطاعون على الحكم المطعون فيه بسبى الطعن الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال ، وفى بيان ذلك يقولون إن المستأجرة شركة تجارية تابعة لقطاع 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 أجرتها 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 بقالة إن عين النزاع مستعملة للسكن ، ورتب على ذلك القضاء بعدم قبول الدعوى ، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوع 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 الحرثين العالميتين ، وأن التطبيق العملى لهذه القوانين قد كشف عن قصور فى أحكامها المتعلقة بقواعد وإجراءات تحديد الأجرة التى تقترب إلى الأسس والضوابط التى اتبعتها اللجان فى تقدير التكاليف الفعلية لإنشاء المباني وتحديد العائد الاستثمارى لملاكها على الرغم من أن تحديد أجرة الأماكن قصد به علاج أزمة الإسكان وتيسير الانتفاع بها لغالبية المواطنين بأجور من المفترض أن تكون عادلة ويسيرة لهم باعتبار أن منفعة الأماكن هى عند جمهور الفقهاء سلعة ، وأنه يجوز للحاكم أن يضع حدأً أقصى لأنثمن السلع فى وقت الأزمات ، إلا أن أجرة الأماكن القديمة قد حُقِّضت 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 ٦/٧/١٩٩٦ في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق دستورية وبتاريخ ٢٢/٢/١٩٩٧ 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 تجاري أو صناعي 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 وبمطابقتها بالنسبة المحددة بهذا النص حسب تاريخ إنشائها مع زيتها زيادة دورية في 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 " تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى التي يحكمها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ولا تسري أحكامه على الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن

التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ... " وإن نصت المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن " تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهن غير التجارية " فقد قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٢١ لسنة ٧ ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٢٠ ص ١٦٢ في ١٩٨٩/٤/٢٩ بعدم دستورية النص المذكور ، وورد بباب حكمها أن المشرع استند في 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 في أغراض لا تدخل في 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 التي 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 ينبغي أن تدرج في إطار القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٧ من القانون ، فيسري عليها حكم الزيادة ، ومن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الأحكام التي تضمنتها قوانين الإيجار الاستثنائية تأخذ في حسابها الاستعمال الأعم للأماكن وهو السكنى ولا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام وبالذات فيما يتعلق بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض ، فيصبح من العدالة زيادة أجرتها تعويضاً للملك عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تُعجل باستهلاك المبنى وحاجته إلى الصيانة والترميم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى المالك ل القيام بصيانة المبنى ، ومما يؤكد هذا المعنى الذي بينته المذكورة الإيضاحية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المعايرة في نسبة الزيادة المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى بزيادتها بالنسبة المنصوص عليها تصاعدياً بالنظر إلى ذلك التاريخ ، ومن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن البحث في

حكمة التشريع ودواعيه تكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يستوجب في سبيل التعرف على الحكم الصحيح إلى تقصى الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملاه ، وإن كانت صياغة النص قد وردت في لفظ مجمل فإن تفسير النص يستوجب ترجيح المعنى الذي تقضيه طبيعة الحكم الوارد فيه والاستهاء بحكمة التشريع ، ذلك لأن الأحكام تدور مع علتها ، وأن فحوى النص يشمل إشارته ومفهومه واقتضاءه ، ومؤدي ذلك أن الزيادة التي فرضها المشرع في أجرة الأماكن القديمة المستعملة في غير أغراض السكنى واجبة التطبيق على كافة الأماكن القديمة المؤجرة لكافية الأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والاجتماعية والثقافية والدينية سواء كانت هذه الأماكن قد أنشئت ابتداءً لغرض السكنى واستعملت لغير ذلك الغرض بما في ذلك الاستراحات أو أجرت 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 الذي أبرم العقد من أجله واستعملتها استراحة للوافدين من عمالها ، فلا يصدق عليها وصف المسكن الذي عناه المشرع بقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، وأياً كان الباعث على هذا النوع من الاستعمال ، بمقابل أو بدونه ، وبقصد راحة عمالها أم لصالح العمل في الشركة ، فإن العلة من فرض هذه الزيادة لإعادة التوازن بين المؤجر والمستأجر لمواجهة أعباء الترميم والصيانة تكون متحققة في هذا النوع من الاستعمال ، وإن خالف الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى القضاء ببطلان التكليف بالوفاء المتضمن المطالبة بالزيادة القانونية في الأجرة ، ورتب على ذلك القضاء بعدم قبول الدعوى ، فإنه يكون معيلاً بالخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه ، وإن حجبه هذا عن الفصل في طلب الإخلاء المؤسس على عدم الوفاء بالأجرة فإنه يتغير 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 الخصميين تبعاً لما يدعى كل منهما .

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

(٥) ثبوت استئجار مورث المطعون ضدهم ثانياً عين النزاع من المالك السابق لاستعمالها جراجاً أو أى مشروع تجاري مصرياً له - فى وقت لاحق - بتأجيرها من الباطن والتنازل عنها للغير بموجب عبارتين صحيحتين أضيفتا على العقد بدون تاريخ . اعتداد الحكم المطعون 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 تقديره بما يُسُبِّحُ على الواقع 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 لتكيف الدعوى " .

سلطة محكمة الموضوع فى إعمال صحيح القانون على الواقعية المطروحة عليها . غير مقيدة بوصف الخصوم لها . مخالفتها لهذا الوصف . عدم اعتباره تغييرًا 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 الترک أو التأجير من الباطن . مؤداه . كفاية أن يبين المؤجر تصرفات المستأجر الكاشفة عن استغانته وتخليه عن حقوق الانتفاع حتى تتصدى المحكمة لإسباغ الوصف الصحيح على الواقعية بإحدى صورها الثلاث . ثبوت إحداثها . وجوب الحكم بالإخلاء .

(١١ - ١٣) استئناف " آثار الناقل للاستئناف " .

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

(١٢) قضاء محكمة أول درجة برفض الدعوى . مؤدah . استئناف ولائيتها فى الفصل فى موضوعها . استئناف حكمها . مقتضاه . طرح النزاع من جديد فى حدود ما رفع عنه الاستئناف لتنصل فيه غير مقيدة بتكيف محكمة أول درجة له . عدم اعتباره تفويتاً 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 ل الواقع الدعوى وما طُرِح فيها من أدلة وإعطاء الدعوى وصفها الحق . فساد وخطأ ومخالفة للقانون .

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

(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 - مخصوصاً منه قيمة ما بها من منقولات شملها التصرف - خزينة المحكمة . مخالفة ذلك . أثره . بطلان التصرف . م ، ٢٥ ، ٢٠ 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 تخلص المستأجر الأصلي عن العين المؤجرة بعدم ممارسته لأى نشاط بها وتأجيره لها من الباطن بموافقة المالك ثم تنازله عنها لغير 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 يتاوب الخصم في الدعوى عبه الإثبات تبعاً لما يدعيه كل منهما .

٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المقرر في قواعد الإثبات أن من يتمسک بالثابت أصلًا لا يكلف بإثباته ، أما من يدعى خلاف الأصل فعليه هو عبه 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 تجاري ، وقد صرحت له الأخير في وقت لاحق بالحق في 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 في دعوى سابقة برقم ... لسنة ٢٠٠٤ مدنى كلى الجيزة وتمسک في دفاعه أمام محكمة الموضوع في الدعوى الماثلة بأن العبارتين أضيفتا على العقد بعد تقديمها من مورث المطعون ضدهما في ٤/٤/٢٠٠٤ للشهر العقاري 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 الثاني المؤرخ ٢٠١٠/٨/١٧ أن العبارتين قد حررتا في ظرف كتابي مغاير لظرف كتابة العقد ويتذرر فنياً تحديد تاريخ كتابة العبارتين ، كما تبين من صورة عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ المستخرجة من مركز الخدمة الميكروفيلمية بالشهر العقاري بالجيزة أن العبارتين المشار إليهما مدونتين بها عند تقديم العقد لإثبات تاريخه في ٤/٤/٢٠٠٤ ، 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 اعتمد الحكم الابتدائى بالتصريح الوارد بالعبارات المدونتين على عقد الإيجار المنسوب للمالك السابق وبسربان ذلك التصريح فى حق الطاعن بعد شرائه العقار ، فإنه يكون قد انتهى فى هذا الخصوص إلى نتيجة صحيحة قانوناً ، ويضحى النوعى 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 الواقع المطروحة عليه وأن ينزل عليها هذا الحكم أياً ما كانت الحجج القانونية التى استند إليها الخصوم فى تأييد طلباتهم أو دفاعهم ، وهو لا يتقييد بما يسبغونه على الواقع من وصف قانونى معين .

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

٨- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن سبب الدعوى هو الواقع أو الواقع الذى 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 إعمال صريح القانون على الواقع المطروحة عليه غير مقيد بوصف الخصوم لها ، ولا تعد مخالفته لهذا الوصف تغييراً لسبب الدعوى ولا موضوعها ما دام أنه التزم الواقع 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 التخلى فإنه يكفيه أن يبين ما صدر من المستأجر من تصرف يكشف عن استغائه وتخليه من حقوق الانتفاع

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

١١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المحكمة الاستئنافية محكمة موضوع وسبيلها لمراقبة قضاء الحكم المستأنف هو أن تعيد بحث أوجه دفاع وأدلة الخصوم من الناحيتين القانونية والواقعية ، فلا ينبغي أن تحجب نفسها عن ممارسة سلطتها في مراقبة تقدير حكم أول درجة ل الواقع الدعوى وما طُرِح فيها من أدلة .

١٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن محكمة أول درجة إذا قضت برفض الدعوى فقد استنفت ولائيتها 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 تقوية لدرجة من درجات التقاضي .

١٣- إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن طلب فسخ عقد الإيجار والإخلاء بسبب تخلٍ مورث المطعون ضدهم ثانياً عن عين النزاع وتمكن المطعون ضده أولاً من الانتفاع بها بدون موافقته أو علمه ، ولو قوع ذلك التصرف باطلأ بطلاناً مطلقاً لمخالفة نص المادتين ٢٥ ، ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وقدم للتدليل على ذلك الإنذار المعلن إليه في ٢٠٠٤/٩/٣٠ على يد محضر من المطعون ضده أولاً المتضمن تنازل المستأجر له عن عين النزاع من ٤/٢٠٠٤ ، 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 للمدعة / ... بعلم الطاعن وإقراره ، فإن تنازله عن عين النزاع للمدعي عليه الأول " المطعون ضده أولاً " ما هو إلا إيجار من الباطن ويسرى في حق المدعي 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 ، مخالفًا بذلك نص المادتين ٢٠ و ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وإذ قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه حاجة نفسها عن ممارسة سلطتها في مراقبة تقدير حكم أول درجة لواقع الدعوى وما طُرُح فيها من أدلة وأحجمت عن إعطائهما الوصف الحق والتكييف الصحيح ، بما يعيّب الحكم المطعون فيه ب عدم فهم الواقع والفساد في الاستدلال الذي جرّه لمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ويوجب نقضه .

٤ - 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 ٢٥٩٤ من القانون المدني فقط ، بل جعله يشمل الحالة التي يثبت فيها المستأجر 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 الأصلى قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الإجارة ، فنص على أحقيّة المالك في أن يتّقاضى 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 مخصوصاً

منه نسبة ٥٠ % المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائتها 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 يؤدى للمالك مباشرة نسبة ٥٠ % المشار إليها ، ورتب على مخالفة هذا الإجراء بطلان البيع أو التنازل الذى تم واعتباره كأن لم يكن مع إعادة الحال إلى ما يتحقق وأحكام القانون ، مما مؤدah أن يعود أطراف النزاع المالك والمستأجر الأصلى والمشتري أو المتنازل له عن الإجارة إلى المركز القانونى الذى كان عليه كل منهم قبل إبرام هذا التصرف المخالف ، فيبقى عقد المستأجر الأصلى قائماً ومنتجاً لآثاره بين عاقديه ، ولا يلحق بطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذى تم بين المستأجر الأصلى والمشتري أو المتنازل إليه ، ويلزم الأخير وحده بإخلاء العين كأثر من آثار إبطال التنازل وزوال السبب القانونى لوضع يده عليها .

١٥- إذ كان البين من الأوراق أن مورث المطعون ضدهم ثانياً - المستأجر الأصلى - تنازل عن عين النزاع للمطعون ضده أولاً ، وكانت الإجراءات التى اشترطها المشرع فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفه الذكر لم تتبع فى شأن ذلك التنازل الصادر من مورث المطعون ضدهم ثانياً للمطعون ضده أولاً ، ولا يُغنى عن تلك الإجراءات الآمرة ذلك الإنذار الموجه من الأخير للطاعن فى ٢٠٠٤/٩/٣٠ ، بما لازمه ومقضاه بطلان ذلك التنازل بطلاناً مطلقاً ، ويترتب على ذلك - وعلى نحو ما تقدم - زوال سبب وضع يد المطعون ضده أولاً على عين النزاع ويعين قانوناً إخلاؤه منها ، وفي مقام رد الحال إلى ما يتحقق وأحكام القانون عملاً بنص المادة 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 تجاري ، إلا أنه أجرها من الباطن بموجب التصريح الصادر له من المالك السابق للمدعاة / ... ، ولم يُنشئ فيها لنفسه مشروعأً تجاريأً أو صناعياً أو حرفياً أو مهنياً ، ثم تنازل عنها للمطعون ضده أولاً تنازاً نهائياً لا رجعة فيه ، وقد توفى أمام محكمة أول درجة واحتضن الطاعن ورثته

واعتصم بطلب إخلاء عين النزاع لتنازل مورثهم عن عين النزاع وتركها للمطعون ضده أولاً بنية التخلّى عنها ، وأضاف في مواجهتهم طلب التسليم ، فلم يبدوا دفعاً أو دفاع ، وتسخلص المحكمة من الواقع المطروح السالف ذكره ثبوت تخلّى مورث المطعون ضدهم ثانياً عن عين النزاع بعنصرية 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 موقعاً سلبياً من تاريخ التنازل وبده 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 المداوله .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ أمام محكمة الجيزه 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 تجاري نظير أجرة مقدارها ٩,٨٣٥ جنيهات حسب تقدير اللجنة ، وقد آلت ملكية العقار له وآخرين بموجب عقد بيع مشهر برقم ... فى ١٩٧٩/٤/٢٤ شهر عقاري الجيزه ، 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 ، وأنزره المطعون ضده أولاً فى

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

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد من وجهين ينبع الطاعن على الحكم المطعون فيه بالوجه الأول بالبطلان ، وفي 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 في تأجير عين النزاع من الباطن والتنازل عنها للغير تمت كتابتها بتاريخ لاحق على تقديم عقد الإيجار لشهر العقاري في ٤/٤/٢٠٠٤ لإثبات تاريخه ولم تكن مكتوبة على نسخة العقد في 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 العلوي بالصفحة الأولى من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ حُررت في ظرف كتابي مغایر لظرف كتابة البيانات الخطية بصلب العقد والتوقيع عليه من طرفيه المؤجر والمستأجر وبمداد مختلف عن المداد المكتوب به بيانات العقد ، وإذ اعتمد الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه بهذه العبارة رغم تزويرها بالإضافة بعد إثبات تاريخ العقد بالشهر العقاري واعتبرها موافقة كتابية من المالك السابق لمورث المطعون ضدهم ثانياً على تأجير عين النزاع من الباطن والتنازل عنها للغير ، فإنه يكون معيناً بما يستوجب نقضه .

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

القانون المدني تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي 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 المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون ، فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه ، ويقصد بتنفيذ الإيجار فى حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من التزامات وحقوق تتعلق 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 يدعى كل منهما ، ومن المقرر فى قواعد الإثبات أن من يتمسک بالثابت أصلًا لا يكلف بإثباته ، أما من يدعى خلاف الأصل فعليه هو عبء إثبات ما يدعى . لما كان ذلك ، وكان البين من الواقع المطروح بالأوراق أن مورث المطعون ضدهم ثانياً استأجر عين النزاع بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٧٧/١ من المالك السابق لاستعمالها جراج أو أى مشروع تجاري ، وقد صرحت له الأخيرة فى وقت لاحق بالحق فى تأجيرها من الباطن والتزاول عنها للغير بعباراتين أضيفتا على العقد بدون تاريخ ، مذيلتين بتوقيع منسوب لمالك السابق ، وانتقلت ملكية العقار إلى الطاعن وأخرين 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 وتمسک فى دفاعه أمام محكمة الموضوع فى الدعوى الماثلة بأن العبارتين أضيفتا على العقد بعد تقديمها من مورث المطعون ضدهما فى ٤/٤/٢٠٠٤ للشهر العقارى لإثبات تاريخه ، وقد ثبتت 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 الثاني المؤرخ ٢٠١٠/٨/١٧ أن العبارتين قد حررتا في ظرف كتابي مغایر لظرف كتابة العقد ويتذرر فنياً تحديد تاريخ كتابة العبارتين ، كما تبين من صورة عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١/١ المستخرجة من مركز الخدمة الميكروفيلمية بالشهر العقاري بالجيزة أن العبارتين المشار إليهما مدونتين بها عند تقديم العقد لإثبات تاريخه في ٤/٤/٢٠٠٤ ، 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 اعتمد الحكم الابتدائى بالتصريح الوارد بالعبارة 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 .

وحيث إن الطاعن ينوى على الحكم المطعون فيه بالوجه الثاني من سبب الطعن مخالفته للقانون ، وفي 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 لمخالفته نص المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وبالتالي يضحى وضع يد المطعون ضده أولاً على عين النزاع باطلأ ، بما يتعين معه الإخلاء وتسليم العين للمؤجر ، وإذ قضى الحكم الابتدائى المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى فإنه يكون معيناً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن تطبق 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 الواقع المطروحة عليه وأن ينزل عليها هذا الحكم أياً ما كانت الحاجة القانونية التى استند إليها الخصوم فى تأييد طلباتهم أو دفاعهم ، وهو لا يقتيد بما يسبغونه على الواقع من وصف قانونى معين ،

وكان الطلب هو القرار الذي يطلب المدعي حماية الحق أو المركز القانوني الذي يبغىه من دعواه ، وسبب الدعوى هو الواقع الذى يستمد منها المدعي حقه فى هذا الطلب ، وبحسب المدعي أن يطرح على محكمة الموضوع طلباته وأسانيدها الواقعية حتى يجب على القاضى إعمال صحيح القانون على الواقع المطروحة عليه غير مقيد بوصف الخصوم لها ، ولا تعد مخالفته لهذا الوصف تغييرًا لسبب الدعوى ولا موضوعها ما دام أنه التزم الواقع المطروحة عليه ، وكان مفاد ما تنص عليه المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه إذا طلب المؤجر الإخلاء بسبب التخلى فإنه يكفيه أن يبين ما صدر من المستأجر من تصرف يكشف عن استغائه وتخليه من حقوق الانتفاع حتى تتصدى المحكمة من تلقاء نفسها وتبين على هذه الواقعه الوصف الصحيح لها من الصور الثلاث التي أشار إليها هذا النص ، فإذا ما تحققت من ثبوت إداتها حكمت بالإخلاء ، ومن المقرر - أيضاً - أن المحكمة الاستئنافية محكمة موضوع وسبيلها لمراقبة قضاء الحكم المستأنف هو أن تعيد بحث أوجه دفاع وأدلة الخصوم من الناحيتين القانونية والواقعية ، فلا ينبغي أن تحجب نفسها عن ممارسة سلطتها فى مراقبة تقدير حكم أول درجة ل الواقع الدعوى وما طرحت فيها من أدلة ، وأن محكمة أول درجة إذا قضت برفض الدعوى فقد استفدت ولايتها فى الفصل فى موضوعها ، ومقتضى استئناف حكمها - وطبقاً للأثر الناقل للاستئناف - طرح النزاع من جديد فى حدود ما رفع عنه الاستئناف لتفصل محكمة الاستئناف فى موضوع الدعوى على أساس ما ترى أنه وصفها الحق وتكيفها الصحيح غير مقيدة فى هذا بتكييف محكمة أول درجة لها ودون أن يُعد ذلك منها تقويت لدرجة من درجات التقاضى . لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن طلب فسخ عقد الإيجار والإخلاء بسبب تخلى مورث المطعون ضدهم ثانياً عن عين النزاع وم肯 المطعون ضده أولاً من الانتفاع بها بدون موافقته أو علمه ، ولو قوع ذلك التصرف باطلأ 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 ٤/٥/٢٠٠٤ ، 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 للمدعاة ... 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 ، مخالفًا بذلك نص المادتين ٢٠ و ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وإذ قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه حاجة نفسها عن ممارسة سلطتها في مراقبة تقدير حكم أول درجة لواقع الدعوى وما طرحت فيها من أدلة وأحجمت عن إعطائهما الوصف الحق والتكييف الصحيح ، بما يعيّب الحكم المطعون فيه بعدم فهم الواقع والفساد في الاستدلال الذي جره لمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ويوجب نقضه .

لما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - 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 ٢٥٩٤ 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 الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الإجارة ، فنص على أحقيه المالك في أن يتقادى 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 مخصوصاً منه نسبة 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 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 مؤده 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 عاقيده ، 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 ٢٠٠٤/٣٠ ، 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 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 وأخرين بقصد استعمالها جراج أو أي مشروع تجاري ، إلا أنه أجرها من الباطن بموجب التصريح الصادر له من المالك السابق للمدعومة ... ، ولم يُنشئ فيها لنفسه مشروعًا تجاريًا أو صناعيًا أو حرفياً أو مهنيًا ، ثم تنازل عنها للمطعون ضده أولاً تنازلًا نهائياً لا رجعة فيه ، وقد توفى أمام محكمة أول درجة واحتضن الطاعن ورثته واعتضم بطلب إخلاء عين النزاع لتنازل مورثهم عن عين النزاع وتركها للمطعون ضده أولاً بنية التخلى عنها ، وأضاف في مواجهتهم طلب التسليم ، فلم يبدوا دفعاً أو دفاع ، وتنحصر المحكمة من الواقع المطروح السالف ذكره ثبوت تخلى مورث المطعون ضدهم ثانياً عن عين النزاع بعنصرية 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 موقعاً 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 / ربىع محمد عمر ، محمد شفيق 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 تأسياً على تتحقق 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 تتحقق الشرط دون حاجة إلى تبيه أو رفع دعوى أو صدور حكم به . لجوء الدائن إلى القضاء . اعتبار حكمه مقرراً للفسخ بعد التتحقق من توفر شروطه . مؤداته . عدم استطاعة المدين تقادى الفسخ بالسداد . شرطه . ورود الاتفاق على وقوع الفسخ حتماً حال تتحققه بصيغة صريحة وألا يكون الدائن قد أسقط حقه فى التمسك به . م ١٥٨ مدنى .

(٥) تمسك الطاعن بتحقق موجبات إعمال الشرط الصریح الفاسخ الوارد بعقد الإيجار لتقاعس المطعون ضده عن سداد أجرة العین لمدة ثلاثة أشهر . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعواه بالطرد بقالة إن المبلغ الذى لم يوف به المطعون ضده كان مقابل مدة زمنية ضئيلة بالنسبة لمنتهى العقد كلياً وعوّل على سداده اللاحق للأجرة بعد انتهاء ميعاد استحقاقها المحدد بالعقد . مخالفة للقانون وخطأ . علة ذلك .

- ١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المستأجر بقبوله الشرط الصریح الفاسخ مقدماً ، يعتبر قد وافق ضمناً على تغيير صفة وضع يده على العین المؤجرة عند قيام هذا الشرط من يد مستأجر إلى يد غاصب .
- ٢- إذا أقيمت الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء عين النزاع تأسياً على إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة ( بما يتحقق معه الشرط الصریح الفاسخ ) وأن يده على العین قد صارت - تبعاً لذلك - يد غاصب ، فإن الدعوى بهذه المثابة هي في حقيقتها دعوى طرد من العین المؤجرة للغصب ، وتكون قد أقيمت بطلب غير قابل للتقدير وفقاً للقواعد المنصوص عليها بالمواد رقم ٣٦ حتى ٤ من قانون المرافعات .
- ٣- إذ كانت الدعوى قد أقيمت بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ٢٠٠٣/٨ والإلقاء لعدم سداد الأجرة استناداً إلى تحقق الشرط الصریح 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 ، ويضحى الدفع المبدى من النيابة على غير أساس .
- ٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الالتفاق 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 الاتفاقى بمجرد إعلان الدائن رغبته في ذلك دون حاجة إلى تتبیه أو رفع دعوى بالفسخ أو صدور حكم به ، فإذا ما لجأ الدائن إلى القضاء فإن حكمه يكون مقرراً للفسخ بعد التحقق من توفر شروط الفسخ الاتفاقى ووجوب إعماله ، ولا يستطيع المدين تفادى الفسخ بسداد المستحق عليه بعد تتحقق الشرط الصريح الفاسخ إذ ليس من شأن هذا السداد أن يعيد العقد بعد انفاسخه ، إلا أنه يتبعه أن تكون صيغة الانفاق صريحة الدلالة على وقوع الفسخ حتماً حال تتحققه وألا يكون الدائن قد أسقط حقه في التمسك به .

٥- إذ كان الثابت من عقد الإيجار سند الدعوى أنه قد تم الاتفاق فيما بين طرفى التداعى وفي البند الثانى منه على التزام المطعون ضده بسداد أجرة عين النزاع للطاعن بداية كل شهر ، كما تضمن العقد بالبند الرابع شرطاً صريحاً فاسحاً مفاده أنه يتبعه 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 تتبیه أو أى إجراء آخر . لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بتحقق موجبات إعمال الشرط الصريح الفاسخ لتقاعس المطعون ضده عن سداد أجرة العين لمدة ثلاثة أشهر إلا أن الحكم المطعون فيه قد قضى برفض دعوته على سند من أن المبلغ الذى لم يوف به المطعون ضده كان مقابل مدة زمنية ضئيلة بالنسبة لمدة العقد كلياً 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 انفاسخه وقد حجبه ذلك عن بحث مدى توفر شرائط إيقاع الفسخ الاتفاقى من عدمه مما يعييه ويستوجب نقضه .

## المحكمة

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

حيث إن الواقع - 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 شرعاً 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 ، وفي الموضوع بنقض الحكم ، وإن عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

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 ويضحى الدفع المبدى من النيابة على غير أساس .

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

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

وحيث إن هذا النوع 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 مقرراً للفسخ بعد التحقق من توفر شروط الفسخ الاتفاقى

ووجوب إعماله ، ولا يستطيع المدين تقادى الفسخ بسداد المستحق عليه بعد تحقق الشرط الصريح الفاسخ إذ ليس من شأن هذا السداد أن يعيد العقد بعد انفساخه ، إلا أنه يتغير أن تكون صيغة الاتفاق صريحة الدلالة على وقوع الفسخ حتماً حال تتحققه 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 طرفى التداعى وفي البند الثاني منه على التزام المطعون ضده بسداد أجرة عين النزاع للطاعن بداية كل شهر ، كما تضمن العقد بالبند الرابع شرطاً صريحاً فاسحاً مفاده أنه يتغير على المستأجر سداد الأجرة في المواعيد المتفق عليها وفي حالة تأخر المستأجر عن سدادها - أو أي جزء منها في ميعاد استحقاقها - يصبح العقد مفسوخاً بقوة القانون دون حاجة إلى تبليه أو أي إجراء آخر. لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بتحقق 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 الذي لم يوف به المطعون ضده كان مقابل مدة زمنية ضئيلة بالنسبة لمنتهى العقد كلياً وعول على سداده اللاحق للأجرة بعد انتهاء 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 الاتفاقى من عدمه مما يعييه 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 الشوربجى وأشرف عبد الحى القبانى نواب رئيس المحكمة .

(١٦)

### الطعن رقم ٨٣٣٣ لسنة ٨٤قضائية

- (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 ثلاثة سنوات . عدم نفاذها فى حق الموكل إلا بإجازته . إجازة الموكل . ماهيتها . شرطها . علم الأخير بأن العمل الذى يتره 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) تراخي الموكل فى إقامة دعوه بتجاوز وكيله حدود الوكالة لسفره خارج البلاد . عدم اعتباره قبولاً وإجازة للتصرف .
- (٤) الفساد فى الاستدلال . ماهيته .
- (٥) قضاء الحكم المطعون فيه برفض الطاعن بانتهاء عقد الإيجار استناداً إلى إجازته لعقد الإيجار - فيما جاوز الثلاث سنوات - الصادر من وكيله المطعون ضده الثاني للمطعون ضده الأول عن عين النزاع مستخلاصاً من إبرام وكيله لتلك الإجارة فى ذات يوم التنازع عن الإجارة السابقة ومن نمذج بيان القيمة الإيجارية لشقة العقار الكائنة به عين النزاع والخطاب المرسل من الطاعن بالتوقف عن إبرام أي عقود إيجار جديدة ومن تراخي الأخير فى

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

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

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

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

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

٥- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاياه برفض دعوى الطاعن استناداً إلى إجازته لعقد الإيجار الصادر من وكيله المطعون ضده الثاني 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 حق منفعة لموكله الطاعن بخلص الأخير من علاقة إيجارية غير محددة المدة بأخرى تخضع لأحكام القانون المدني ، واستخلاص من ذلك ومما ورد بالمستندات المشار إليها بوجه النعي ( نموذج بيان القيمة الإيجارية لشقة العقار الكائن به عين النزاع المقدم من المطعون ضده الثاني وبالخطاب المرسل منه لمن يُدعى ... في ٢٠٠٨/٥/٢٥ بالتوقف عن إبرام أي عقود إيجار جديدة ) ومن تراخي الطاعن في إقامة دعواه لأكثر من ثلاث سنوات من تاريخ تأجير وكيله لعين النزاع ، أن الطاعن كان يعلم بهذا التأجير وأنه أجازه ، وكان هذا الذي ساقه الحكم لا يصلاح سندًا لحمل قضايه المتقدم ولا يمكن أن يستقاد منه تعبيرًا للطاعن عن علمه بالتأجير الصادر من وكيله ومدته وإجازته لها ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال .

## المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في 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 وبطلاز ذلك العقد لابتنائه على الغش والتواطؤ مع إخلاء الشقة المبينة بصحيفة الدعوى وتسليمها إليه في كلٍ من الطلبين ، وقال بياناً لدعواه ، إنه يمتلك وآخرين على المشاع العقار

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

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول ، إن الحكم أقام قضاه بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى ، على سند من أن إبرام وكيله في الإدارة " المطعون ضده الثاني " لعقد إيجار شقة النزاع المؤرخ ٢٠٠٧/٣/١٢ في ذات يوم التنازل عن عقد إيجارها السابق والخاضع لقوانين إيجار الأماكن حق منفعة له بتخلصه من علاقة إيجارية غير محددة المدة بأخرى تخضع لأحكام القانون المدني ، واستخلص من ذلك ومما ورد بنموذج بيان القيمة الإيجارية لشقة العقار الكائن به عين النزاع المقدم من المطعون ضده الثاني من أن تأجير الأخير لتلك العين تم بأجرة شهرية مقدارها ٦٠ جنيهاً بدلاً من ٢,٥٥ جنيه وبالخطاب المرسل منه لمن يُدعى ... في ٢٠٠٨/٥/٢٥ بالتوقف عن إبرام أي عقود إيجار جديدة ومن سكوته لأكثر من ثلاث سنوات حتى إقامة الدعوى في ٢٠١١/٦/٧ 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 ثلاثة سنوات لا تتفذ فى حق الموكيل إلا بإجازته لها ، والإجازة لما يباشره الوكيل خارجاً عن حدود وكالته - باعتبارها تصرف قانونى يتضمن إسقاطاً لحق - تقتضى أن يكون الموكيل 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 الموكيل لعمل وكيله المجاوز لحدود الوكالة ، لتعلق ذلك بالتعبير عن الإرادة الذى يكفى لقيامه اتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكًّا فى دلالته على حقيقة المقصود منه ، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها سائغاً وله أصله الثابت فى الأوراق ، وأن تراخي الموكيل فى رفع دعوه 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 الاستباط ، 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 المنطقي للنتيجة التى انتهت إليها أو استخلاص من الأوراق واقعة لا تتجها . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاةه برفض دعوى الطاعن استناداً إلى إجازته لعقد الإيجار الصادر من وكيله المطعون ضده الثاني 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 حق منفعة لموكله الطاعن بتخلص الأخير من علاقة إيجارية غير محددة المدة بأخرى تخضع لأحكام القانون المدنى ، واستخلاص

من ذلك ومما ورد بالمستدات المشار إليها بوجه النعى ومن تراخي الطاعن في إقامة دعوه لأكثر من ثلات سنوات من تاريخ تأجير وكيله لعين النزاع أن الطاعن كان يعلم بهذا التأجير وأنه أجازه ، وكان هذا الذي ساقه الحكم لا يصلح سندًا لحمل قضائه المتقدم ولا يمكن أن يستفاد منه تعبيرًا للطاعن عن علمه بالتأجير الصادر من وكيله ومدته وإجازته لها ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في 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 أي دليل على أن الطاعن قد اتخذ موقتاً يقطع في الدلالة على علمه بالتأجير الصادر من وكيله المطعون ضده الثاني للمطعون ضده الأول وعلى إجازته لهذا التأجير ، وكان الحكم المستأنف قد خلص في قضائه إلى عدم نفاذ هذا التأجير فيما زاد عن ثلات سنوات من تاريخ إبرامه في 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 و محمد 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 عامه لمدة تزيد عن ثلاثة سنوات . عدم نفاذها  
فى حق الموكل إلا بإجازته . إجازة الموكل . شرطها . علم الأخير بأن العمل الذى يجيزه خارجاً  
عن حدود الوكالة وأنه قصد إضافة أثرها إلى نفسه .

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

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

(٥) تراخي الموكل فى إقامة دعوه بتجاوز وكيله حدود الوكالة لسفره خارج البلاد . عدم  
اعتباره قبولاً وإجازة 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 الثاني  
المطعون ضدها الأولى عن عين النزاع مستدلاً على ذلك بسكته وعدم منازعته مدة عشر سنوات  
وغيابه خارج البلاد ومن الإنذار الصادر من وكيله للمطعون ضدها الأولى . خطأ وفساد .

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

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الإجازة تصرف قانوني يتضمن إسقاطاً لحق ، فلا يملكها إلا من يملك الحق أو بتقويض خاص ، فيجب أن تتوافر في المجيز سلطة إبرام العقد محل الإجازة .

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

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

٥- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن تراخي الموكيل في رفع دعواه بتجاوز الوكيل لحدود الوكالة مع غيابه خارج البلاد فترة من الزمن لا يعتبر بذاته دليلاً على القبول والإجازة للتصرف لانتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي والتعبير الإيجابي عن الإرادة .

٦- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاياه برفض دعوى الطاعن استناداً إلى إجازته تصرف وكيله المطعون ضده الثاني بالإجازة للمطعون ضدها الأولى فيما زاد عن ثلاث سنوات معملاً 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 ( بانتهاء أعمال الترميم ) ، في حين أن هذا الإنذار

صدر من لا يملك الإجازة وليس بيده وكالة ولا تصلح للتعبير عن إرادة الطاعن ، فإن الحكم إذ عول على هذه القرائن ورتب على ذلك قضاةه 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 الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تحصل 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 ، وإن كان وباقى المالك 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 تسعه 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 وأودعها النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون

فيه ، وإنْ عُرِضَ الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حدثت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول إنه أقام دعواه بانتهاء عقد الإيجار بمرور ثلاثة سنوات من تاريخ انعقاده في ٢٠٠١/٦/١١ لصدره من لا يملك التأجير لمدة تزيد على الثلاث سنوات ، وإنْ أقام الحكم المطعون فيه قضاه بإلغاء حكم أول درجة وبرفض الدعوى متخدًا 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 بتقويض وكيله في كافة أنواع التصرفات ، حال أن ما تساند إليه الحكم لا ينهض بذاته دليلاً على تحقق الإجازة ، مما يعيّب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوع في محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الإجارة الصادرة من الوكيل وكالة عامة لمدة تزيد على ثلاثة سنوات لا تنفذ في حق الموكيل إلا بإجازته لها قاصداً إضافة أثرها إلى نفسه مع علمه بأن العمل الذي يجيزه خارجاً عن حدود الوكالة ، والإجازة تصرف قانوني يتضمن إسقاطاً لحق ، فلا يملكها إلا من يملك الحق أو بتقويض خاص ، فيجب أن تتوافر في المحيز سلطة إبرام العقد محل الإجازة ، فلا يملك الوكيل أن يجيز ما حرم من إبرامه من تصرفات ابتداء ، والتي لا تدخل في نطاق سلطته في الإدارة ، وكان من المقرر كذلك أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع استخلاص ما يعتبر إجازة من الموكيل لأعمال وكيله المجاوز لحدود الوكالة لتعلق ذلك بالتعبير عن الإرادة الذي يكفي لقيامه اتخاذ الموكيل موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود منه ، إلا أن شرط ذلك أن يكون استخلاصها سائغاً له أصل ثابت في الأوراق ، وكان تراخي الموكيل في 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 لانتقاء التلازم بين هذا الموقف السلبي والتعبير الإيجابي عن الإرادة . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاةه برفض دعوى الطاعن استناداً إلى إجازته تصرف وكيله المطعون ضده الثاني بالإيجارة للمطعون ضدها الأولى فيما زاد عن ثلات 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 من لا يملك الإجازة وليس بيده وكالة خاصة تبيح ذلك ، وأن سكوت الطاعن مع غيابه خارج البلاد لا يقطع بعلمه وإجازته للتصرف ولا تصلاح للتعبير عن إرادة الطاعن ، فإن الحكم إذ عول على هذه القرائن ورتب على ذلك قضاةه 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 أي دليل على أن الطاعن قد اتخذ موقفاً يقطع في الدلالة على إجازته للصرف المطعون ضده الثاني في الإيجار للمطعون ضدها الأولى للمدة الزائدة عن ثلات 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 القاضي / 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 " تسبيبه : موضوع الدعوى وطلبات الخصوم والأدلة الواقعية والحجج القانونية " " عيوب التدليل : القصور فى التسبيب " . دعوى " الدفاع فيها : الدفاع الجوهري " . محكمة الموضوع " سلطتها فى فهم الواقع وتقدير الأدلة " .

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

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

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

(٤) التناقض بين مستندين . تتحققه بإقرار أحدهما لحق ونفي الآخر ذات الحق .

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

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة قد ملحت الأدلة التي قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدي إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبع عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .

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

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

٤- إن التناقض بين مستندتين يتحقق بإقرار أحدهما لحق معين ونفي الآخر ذات الحق .

٥- إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاه بفسخ العلاقة الإيجارية فيما بين الطاعن والمطعون ضده وتسليم عين التداعى 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 سداده 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 التفاس عن سداد الأجرة خلال فترة المطالبة ، بما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف أن تعرض لدفاع الطاعن وما قدمه من مستندات تدليلًا 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 واعتذرت 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 يعييه بالقصور في التسبب والفساد في الاستدلال .

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداوله . حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في 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 سداده 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 ، وإن عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث أقيم الطعن على سببين ينبعى بهما الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والفساد في الاستدلال ، وبياناً لذلك يقول إن الحكم أقام قضاةه تأسياً على أن الأجرة ٣٠٠ جنيه شهرياً حسبما ورد بالعقد المقدم من المطعون ضده والمؤرخ ٢٠٠٧/٤/١ ، وأن الطاعن لم يسددها خلال فترة المطالبة ، في حين أنه تمسك بدعائه 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 أثبته خبير الدعوى في تقريره من أن قيمة الأجرة والمبلغ المدفوع يبرئ ذمته من دين الأجرة غير أنها التقت عن الرد عليه واعتذرت بعقد المطعون ضده دون أن تزيل التعارض فيما بينهما مما يعيّب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوع في محله ، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاة هذه المحكمة - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة قد محضت الأدلة التي قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدى إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبع عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة ، فإذا ما قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات من شأنها التأثير في الدعوى وتمسك بدلائلها والتقت الحكم عن التحدث عنها مع ما قد يكون لها من دلالة فإنه يكون مشوباً بالقصور في التسبيب ، وأنه ولئن كان لمحكمة الموضوع الأخذ بما تطمئن إليه من أدلة الدعوى وتطرح ما لا تقنع بصحته منها دون أن تكون ملزمة بإبداء أسباب ترجيحها دليلاً على آخر إلا أن ذلك مشروط أن تكون ما تساندت إليه في أسباب حكمها سائغاً ويكفي لحمل قضائهما ، وأن التناقض بين

مستدين يتحقق بإقرار أحدهما لحق معين ونفي الآخر ذات الحق . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاة بفسخ العلاقة الإيجارية فيما بين الطاعن والمطعون ضده وتسليم عين التداعى للأخير تأسياً على أن الأجرة الشهرية لها هي ٣٠٠ جنيه معتمداً 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 سداده لها ومبلغ مقداره ثلاثون ألف جنيه لحساب سداد الأجرة وما خلاص إليه الخبير من أن ذمة الطاعن بريئة من دين الأجرة لمدة عشر سنوات من تاريخ التعاقد وحتى ٢٠١٧/٥/١٧ بما ينفي عنه التقاус 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 التفت عن هذا الدفاع واعتذرت 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 يعييه بالقصور في التسبيب 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 الابتدائية " . حكم " حجية الأحكام : شروط الحجية ، ما يحوز الحجية : نطاق الحجية ومداها " الطعن فى الحكم : الأحكام الجائز الطعن فيها " . قوة الأمر المقصى " 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 المقصى " .

(١) الطعن بالنقض . قصره أصلًا على الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف . م ٢٤٨ مرفوعات . الاستثناء . جواز الطعن بالنقض فى أى حكم انتهاى صدر على خلاف حكم سابق بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقصى . م ٢٤٩ مرفوعات . تتحققه بالخلاف 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 المسألة التى صدر فيها .

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

المادة . مؤدah . إيداع الكفالة إجراء جوهري لازم لقبول الاستئناف في تلك الحالة . م ٢٢١  
مراجعات .

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

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

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

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

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

٥- إذ كان الحكم الصادر في الدعوى السابقة رقم ... لسنة ١٥ ق القاهرة قد صدر في موضوع دعوى أقامها المطعون ضدهم بطلب طرد الطاعن من شقة النزاع لانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدة وقضى في موضوعها بالرفض وفي 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 في المادة ٢٢١ سالفه الذكر ، وهو حكم صادر في شكل الاستئناف - من محكمة ابتدائية بهيئة استئنافية - وليس في موضوع الدعوى الذي يحتاج الطاعن في شأنه بالحكم السابق ، ومن ثم فلا قيام للحالة الواردة بالمادة ٢٤٩ من قانون المراقبات والتي تجيز الطعن بطريق النقض في أي حكم انتهائي ، ولا يكون الحكم المطعون فيه خالف قضاء سابقاً في هذا الشأن ، ومن ثم فإن الطعن عليه بطريق النقض يكون غير جائز .

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

حيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائل الأوراق - تحصل فى أن المطعون ضدهم أقاموا على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٢ مدنى جزئى المرج بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٨/١٠/٢٥ 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 ٤/٩/٢٠١٥ بقول 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 عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

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 المراقبات 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 انتهائي - أيًّا كانت المحكمة التى أصدرته - فصل فى نزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى ، وهو ما يتحقق بالخلاف والتعارض بين الحكمين السابق واللاحق بحيث يكون من شأن ثانيهما إزالة المراكز القانونية أو

الحقوق التي أنشأها الحكم الأول بإقرار وجود حق بعد تقرير عدم وجوده ، أو بنفي وجود حق سبق تقرير وجوده ، بما لازمه أن الحكم في شكل الاستئناف بعدم جوازه - الصادر من محكمة ابتدائية ب الهيئة استئنافية - لا يعد مخالفًا لحجية حكم سابق صادر في موضوع الدعوى ، وإن كانت إجراءات الطعن في الأحكام لا يراعى في اتباعها نوع المسألة التي صدر فيها الحكم وإنما نوع الحكم ذاته والجهة التي 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 ، وشرط المشرع لقبول الاستئناف في هذه الحالة أن يودع المستأنف خزينة المحكمة الاستئنافية عند تقديم صحيفة الاستئناف أو خلال ميعاد الاستئناف الكفالة المنصوص عليها في هذه المادة ، وهو إجراء جوهري لازم لقبول الاستئناف استهدف منه المشرع تضييق نطاق الرخصة الاستثنائية التي يتيحها النص حتى لا يقدم على هذه الرخصة إلا من هو جاد . لما كان ذلك ، وكان الحكم الصادر في الدعوى السابقة رقم ... لسنة ١٥ ق القاهرة قد صدر في موضوع دعوى أقامها المطعون ضدهم بطلب طرد الطاعن من شقة النزاع لانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدة وقضى في موضوعها بالرفض وفي الدعوى الفرعية المقامة من الطاعن بسريان عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٨/١٠/٢٥ مدة حياته ، بيد أن الحكم المطعون فيه الصادر من محكمة ابتدائية ب الهيئة استئنافية قضى صحيحاً بعدم قبول استئناف الحكم الصادر من المحكمة الجزئية لعدم إيداع الكفالة المنصوص عليها في المادة ٢٢١ سالفه التكر ، وهو حكم صادر في شكل الاستئناف - من محكمة ابتدائية ب الهيئة استئنافية - وليس في موضوع الدعوى الذي يحتج الطاعن في شأنه بالحكم السابق ، ومن ثم فلا

قيام للحالة الواردة بالمادة ٢٤٩ من قانون المرافعات والتى تجيز الطعن بطريق النقض فى أى حكم انتهاى ، 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 فايى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة  
وأعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،  
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوي 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  
الخصوص دون تدوين أسباب ذلك . قصور .

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

إغفال الحكم بحث دفاع جوهري 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  
باليمن " .

(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 إنفاس الأجرة . شرطه . النقص اليسير . ليس مبرراً لفسخ عقد الإيجار ولا لإنفاس  
الأجرة . م ٥٧٤ ق المدنى . ثبوت حصول التعرض المادى . افتراض استمراره إلى أن يقوم  
الدليل على زواله .

(٤) تمسك الطاعن بطلب إنفاس 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 وتلليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه برفض هذا الطلب على سند من أن هذا الحدث الطارئ قد جد بعد صدور عقد الإيجار وتنفيذ دون أن يواجه دفاع الطاعن بما يصلح ردًا عليه . قصور .

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

٢- المقرر - فـى قضاء محكمة النقض - أن إغفال الحكم بـث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً فى النتيجة التى انتهت إليها ، إذ يـعد ذلك الإغفال قصوراً فى الأسباب الواقعية يقتضى بطلانه ، بما مؤدـاه أنه إذا طـرح على المحكمة دفاعـ كانـ عليهاـ أنـ تـتـظـرـ فىـ أـثـرـهـ فىـ الدـعـوىـ فـإـنـ كـانـ منـتـجـاـ فـعـلـيـهـاـ أـنـ تـقـدـرـ مـدىـ جـديـتـهـ حـتـىـ إـذـاـ مـاـ رـأـتـهـ مـتـسـماـ بـالـجـديـةـ مـضـتـ إـلـىـ فـحـصـهـ لـتـقـفـ عـلـىـ أـثـرـهـ فـىـ قـضـائـهـ فـإـنـ لـمـ تـقـعـلـ كـانـ حـكـمـهـ قـاصـراـ .

٣- المقرر - فـى قـضـاءـ محـكـمـةـ النـقـضـ - أـنـ النـصـ فـىـ المـادـةـ ٥٧٤ـ مـنـ الـقـانـونـ الـمـدـنـىـ يـدـلـ عـلـىـ أـنـ مـنـاطـ حـقـ الـمـسـتـأـجـرـ فـىـ طـلـبـ فـسـخـ عـقدـ الإـيجـارـ عـنـ تـعـرـضـ الـحـكـومـةـ لـهـ فـىـ الـعـيـنـ الـمـؤـجـرـةـ هـوـ أـنـ يـكـونـ مـنـ شـأنـ هـذـاـ التـعـرـضـ الـحـرـمـانـ مـنـ الـاـنـتـقـاعـ بـالـعـيـنـ الـمـؤـجـرـةـ حـرـمـانـاـ جـسـيـماـ بـحـيـثـ مـاـ كـانـ لـلـمـسـتـأـجـرـ لـيـتـعـاـقـدـ لـوـ عـلـمـ بـهـ مـنـذـ الـبـداـيـةـ ،ـ أـمـاـ إـذـاـ لـمـ يـبـلـغـ الـحـرـمـانـ مـنـ

الانتفاع هذه الدرجة من الجسامه جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير في الانتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة ، أما إذا كان النقص في الانتفاع يسيراً فلا يكون هناك مبرر 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 بدرجتها بطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذى يتاسب مع النقص في 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 مرتادي محل النزاع والمجاور لها من الوصول إليه مما أدى إلى نقص كبير في انتفاع الطاعن بالعين المؤجرة واعتصم في 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 وجندود الشرطة لمراقبة أو منع المرور به ، وكان الحكم الابتدائى قد أقام قضاه 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 جدَّ بعد صدور عقد الإيجار وتنفيذه فلا أثر لهذا الحادث " ورتب 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 سلامته تطبيق القانون فحسب ، وإنما يتطلب على رفع الاستئناف نقل موضوع النزاع في حدود طلبات المستأنف إلى محكمة الدرجة الثانية وإعادة طرحتها عليها بكل ما اشتمل عليه من أدلة ودفعه وأوجه دفاع لتقول كلمتها فيه بقضاء مسبب يواجه عناصر النزاع الواقعية والقانونية على السواء ، فلا ينبغي لها أن تحجب نفسها عن ممارسة سلطاتها في مراقبة تقدير محكمة أول درجة الواقع 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 إبداؤه وما يعنّ للخصوم إضافته وإصلاح ما اعتبرى الحكم المستأنف من خطأً أياً كان مرده سواءً كان خطأً من محكمة أول درجة أو تقسيرياً من الخصوم . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى تأييد الحكم المستأنف لأسبابه دون أن يعني بالرد على سائر عناصر النزاع الواقعية والقانونية بكل ما اشتملت عليه من أدلة وأوجه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي فيه ، فإنه يكون قد خالف الأثر الناقل للاستئناف وتخلى عن تقدير الدليل فيه مما يعييه بالقصور المبطل ويوجب نقضه .

### المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

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

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

وحيث إن الطاعن ينوي على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، وفي بيان ذلك يقول إنه تمك بدفع أمام محكمة الموضوع حاصله أن سبب توقفه عن سداد الأجراة يرجع إلى عدم انتقامه بمحل النزاع نتيجة تعرض جهة حكومية هي مديرية أمن الأقصر ، إذ قامت بتأمين الطرق المحيطة بها عقب الاضطرابات التي واكبت ثورة ٢٥ يناير ترتب عليها غلق الطرق المؤدية إلى محله "مطعم سياحي" نتج عنه نقص كبير في الانتقام به مما يحق له طلب إنفاس الأجراة إعمالاً لنص المادة ٥٧٤ من القانون

المدنى ، وإن التقت الحكم المطعون فيه عن تمحيص دفاعه ولم يقسطه حقه فى الرد عليه مما يعيشه 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 وترجح بعضها على البعض الآخر إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض فى تكييف هذا الفهم وفي تطبيق ما ينبغي من أحكام القانون ، بحيث لا يجوز لها أن تطرح ما يقدم إليها تقديمًا صحيحاً من الأوراق والمستندات المؤثرة فى حقوق الخصوم دون أن تدون فى حكمها بأسباب خاصة ما يبرر هذا الاطراح وإن كان حكمها قاصرًا ، وأن 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 مؤدah أنه إذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها أن تنظر فى أثره فى الدعوى فإن كان منتجًا فعليها أن تقدر مدى جديته حتى إذا ما رأته متسماً بالجدية مضت إلى فحصه لتفق على أثره فى قضائها فإن لم تفعل كان حكمها قاصرًا ، 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 الانقماع 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 الانقماع بالعين المؤجرة حرماناً جسيماً بحيث ما كان للمستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية ، أما إذا لم يبلغ الحرمان من الانقماع هذه الدرجة من الجسامنة جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بشرط أن يكون هناك نقص كبير فى الانقماع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة ، أما إذا كان النقص فى الانقماع 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 بدرجتها بطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذى يتاسب مع النقص فى الانتفاع بمحل النزاع نتيجة التعرض الصادر من الجهة الحكومية " مديرية أمن الأقصر " - حال تأمينها الطرق المحيطة بها بوضع الحواجز الأسمانية والعربات المصفحة مع غلق الطرق المؤدية إليها - ترتب عليه عدم تمكين مرتدى محل النزاع والمجاور لها من الوصول إليها 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 وجندول الشرطة لمراقبة أو منع المرور به ، وكان الحكم الابتدائى قد أقام قضاهه 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 جد بعد صدور عقد الإيجار وتنفيذها فلا أثر لهذا الحادث " ورتب على ذلك القضاء بفسخ عقد الإيجار وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلاح رداً عليه ، ولما كانت وظيفة محكمة الاستئناف ليست مقصورة على مراقبة الحكم المستأنف من حيث سلامته تطبق القانون فحسب ، وإنما يترب 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 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 إبداؤه وما يعنّ للخصوم إضافته وإصلاح ما اعترى الحكم المستأنف من خطأً أياً كان مرده سواءً كان خطأً من محكمة أول درجة أو تقصيرًا من الخصوم . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى تأييد الحكم المستأنف لأسبابه دون أن يعني بالرد على سائر عناصر النزاع الواقعية والقانونية بكل ما اشتملت عليه من أدلة وأوجه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأى فيه ، فإنه يكون قد خالف الأثر الناقل للاستئناف وتخلى عن تقدير الدليل فيه مما يعييه بالقصور المبطل ويوجب نقضه .

---

## جٰلٰسٰة ١٤ من مايٰو سنٰة ٢٠١٧

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

(٢١)

### الطعن رقم ٢٧٤٧ لسنٰة 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 ومركز قانونية .
- (٣) العقود . خصوتها كأصل للقانون الذى أبرمت فى ظله .
- (٤) أحكام ق ٤ لسنٰة ١٩٩٦ . سريانها بأثر فورى على جميع العقود التى تبرم ابتداءً من اليوم التالى لتاريخ نشره سواء كانت تلك العقود لأماكن مؤجرة لسكنى خالية أو مفروشة أو أياً كان الغرض من تأجيرها . أثره . خصوتها لـ لأحكام العامة الواردة بالمادة ١/١٤٧ مدنى .
- (٥) إبرام عقد الإيجار للحجرة المفروش محل التداعى بعد العمل بـ ق ٤ لسنٰة ١٩٩٦ . أثره . خصوتها 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 لسنٰة ١٩٧٧ . خطأ .

١- المقرر - فـى قضاـء مـحكـمة النقـض - أـن تـطبـيق القـانـون عـلـى وجـهـه الصـحـيـح لا يـحـاجـ إـلـى طـلـب الخـصـوم بل هو واجـب القـاضـى الذـى عـلـىـهـ من تـلـقـاء نـفـسـه أـن يـبـحـث عـنـ الـحـكـمـ القـانـونـيـ المنـطـبـق عـلـىـ الـوـقـائـعـ المـطـرـوـحةـ عـلـىـهـ وـأـنـ يـنـزـلـ عـلـىـهـ هـذـاـ الـحـكـمـ أـيـاـ مـاـ كـانـتـ الـحـجـجـ القـانـونـيـةـ التـىـ يـسـتـدـ إـلـيـهـ الـخـصـومـ فـىـ تـأـيـيدـ طـلـبـاتـهـمـ أـوـ دـفـاعـهـمـ .

٢- المقرر - فـى قضاـء مـحكـمة النقـض - أـنـ الأـصـلـ أـنـ لـقـانـونـ الجـدـيدـ أـثـرـاـ مـباـشـراـ عـلـىـ مـاـ يـنـشـأـ فـىـ ظـلـهـ مـاـ أـوـضـاعـ وـمـراـكـزـ قـانـونـيـةـ .

٣- المقرر - فـى قضاـء مـحكـمة النقـض - أـنـ الأـصـلـ فـىـ الـعـقـودـ خـضـوعـهـاـ لـقـانـونـ الذـىـ أـبـرـمـتـ فـىـ ظـلـهـ .

٤- المقرر - فـى قضاـء مـحكـمة النقـض - أـنـ النـصـ فـىـ المـادـةـ الـأـوـلـىـ مـنـ الـقـانـونـ رقمـ ٤ـ لـسـنـةـ ١٩٩٦ـ بـشـأنـ سـرـيـانـ أـحـكـامـ الـقـانـونـ المـدـنـىـ عـلـىـ الـأـمـاـكـنـ التـىـ لـمـ يـسـبـقـ تـأـجـيرـهـاـ وـالـأـمـاـكـنـ التـىـ اـنـتـهـتـ أـوـ تـتـنـهـىـ عـقـودـ إـيـجـارـهـاـ دـوـنـ أـنـ يـكـونـ لـأـحـدـ حـقـ الـبـقـاءـ فـيـهـاـ عـلـىـ أـنـ "ـ لـاـ تـسـرـىـ أـحـكـامـ الـقـانـونـيـنـ رقمـ ٤ـ لـسـنـةـ ١٩٧٧ـ فـىـ شـأنـ تـأـجـيرـ وـبـيـعـ الـأـمـاـكـنـ وـتـنـظـيمـ الـعـلـاقـةـ بـيـنـ الـمـؤـجـرـ وـالـمـسـتـأـجـرـ ،ـ ١٣٦ـ لـسـنـةـ ١٩٨١ـ فـىـ شـأنـ بـعـضـ الـأـحـكـامـ الـخـاصـةـ بـتـأـجـيرـ وـبـيـعـ الـأـمـاـكـنـ وـتـنـظـيمـ الـعـلـاقـةـ بـيـنـ الـمـؤـجـرـ وـالـمـسـتـأـجـرـ وـالـقـانـونـيـنـ الـخـاصـةـ بـإـيـجـارـ الـأـمـاـكـنـ الصـادـرـةـ قـبـلـهـاـ عـلـىـ الـأـمـاـكـنـ التـىـ لـمـ يـسـبـقـ تـأـجـيرـهـاـ وـلـاـ عـلـىـ الـأـمـاـكـنـ التـىـ اـنـتـهـتـ عـقـودـ إـيـجـارـهـاـ قـبـلـ الـعـلـمـ بـهـذـاـ الـقـانـونـ أـوـ تـتـنـهـىـ بـعـدـ لـأـىـ سـبـبـ مـنـ الـأـسـبـابـ دـوـنـ أـنـ يـكـونـ لـأـحـدـ حـقـ الـبـقـاءـ فـيـهـاـ طـبـقـاـ لـلـقـانـونـ ...ـ "ـ وـالـنـصـ فـىـ المـادـةـ الثـانـيـةـ مـنـهـ عـلـىـ أـنـ "ـ تـطبـقـ أـحـكـامـ الـقـانـونـ المـدـنـىـ فـىـ شـأنـ تـأـجـيرـ الـأـمـاـكـنـ الـمـنـصـوـصـ عـلـىـهـاـ فـىـ المـادـةـ الـأـوـلـىـ مـنـ هـذـاـ الـقـانـونـ خـالـيـةـ أـوـ مـفـرـوشـةـ ...ـ "ـ وـالـنـصـ فـىـ المـادـةـ الـرـابـعـةـ مـنـهـ عـلـىـ "ـ أـنـ يـنـشـرـ هـذـاـ الـقـانـونـ فـىـ الـجـرـيـدةـ الرـسـمـيـةـ وـيـعـمـلـ بـهـ اـعـتـبـارـاـ مـنـ الـيـوـمـ التـالـىـ

لتاريخ نشره " يدل على أنه اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ - تاريخ العمل بهذا القانون - فإن أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذي أخضع عقود إيجار الأماكن للقانون المدني تسرى بأثر فوري على جميع العقود التي تبرم ابتداءً من اليوم التالي لتاريخ نشر ذلك القانون يستوى في 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 المدني ، ويكون ذلك العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي 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 الذي 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 المدني والذي خلت نصوصه من ضرورة تسجيل عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة ، وإذا 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 بدارتها 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 في تطبيق القانون مما حبه عن التصدى للفصل في الموضوع .

## المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٣ إيجارات شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بتسليم عين التداعى المبينة بالصحيحة 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 الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض 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 ، وفي 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 المدني دون أحكام قوانين إيجار الأماكن ، مما يعيده ويستوجب نقضه .

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

٤ لسنة ١٩٩٦ الذى أخضع عقود إيجار الأماكن للقانون المدنى تسرى بأثر فورى على جميع العقود التى تبرم ابتداءً من اليوم التالى لتاريخ نشر ذلك القانون يستوى فى ذلك الأماكن المعدة لسكنى 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 بقالة عدم تسجيل الطاعن عقد الإيجار المفروش سند الدعوى بالوحدة المحلية الكائن بدارتها العين المؤجرة إعمالاً لنص المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم عدم خصوص العلاقة الإيجارية مثار النزاع لهذا القانون الأخير ، فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون مما حبه عن التصديق للفصل فى الموضوع بما يوجب نقضه .

## جلسة ٨ من نوفمبر سنة ٢٠١٧

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

(٤٤)

### الطعن رقم ٧٦٧٦ لسنة ٨٦ القضائية

(١ ، ٢) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الامتداد القانونى لعقد الإيجار : الامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لمناولة نشاط تجاري أو صناعى أو مهنى أو حرفى : الواقعه المنشئه للحق فى امتداد العقد " .

(١) وفاة مستأجر العين المؤجرة لغير غرض السكنى . الواقعه الوحيدة التى تُثْسِئ الحق فى امتداد عقد إيجار العين لورثته حتى الدرجة الثانية الذين يمارسون ذات نشاط مورثهم . تركه العين حال حياته لأى من ورثته . أثره . يُعدُّ تمازلاً عن العين المؤجرة أو تأجير لها من الباطن . مؤداه . إخلاء العين عند تحقق إحدى الصور الواردة بالمادة ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . على ذلك . المواد ٤ ، ٥ ، ١/١ 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 حجبه عن بحث مدى تحقق التخلى بأى من صوره الثالث .

١- إن النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى والمادتين الرابعة والخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مفاده أن المشرع اعتباراً من هذا التاريخ جعل وفاة مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنى أو حرفي هي الواقعة الوحيدة المنثئة للحق في 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 في 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 في 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 آنفة البيان أصبح قاصراً على حالة وحيدة هي وفاة المستأجر الأصلي للعين ، أما تركه لها - ولو لأى من أقاربه المذكورين بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - فإنه يُعد 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 بتوفّر شرائطه التي 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 في ذات النشاط يكون مشوباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وقد حجبه ذلك عن بحث ما إذا كان المطعون ضده الأول قد تخلى عن عين التداعى

المؤجرة له للمطعون ضده الثاني بأى صورة من صور التخلى الثالث -  
الترك أو التأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة - مما يعيشه  
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 الواقع - 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 الثاني 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 الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض الطعن على هذه  
المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة  
رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، وفي بيان ذلك يقول إن البين من الأوراق وعقد الإيجار من الباطن المؤرخ ٢٠١٣/١٢/١٥ والثابت التاريخ برقم ... لسنة ٢٠١٣ شهر عقاري دسوق أن المطعون ضده الأول قام بتأجير عين التداعى المؤجرة له إلى المطعون ضده الثاني من الباطن لقاء أجراً 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 الثاني - لا يعُد سبباً للإخلاء متى كانت العين تستعمل في ذات النشاط بما يعييه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن النص في 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 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتي :- فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنى أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ... " ، وفي المادة الرابعة منه على أنه " تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ... " ، وفي المادة الخامسة منه على أن " ينشر هذا القانون في

الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي 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 لـ مزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنى أو حرفي هي الواقعة الوحيدة المنشئة للحق في 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 في القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قيوداً وضوابط لاستمرار عقد إيجار العين المستغلة لـ مزاولة الأنشطة المنوّه عنها لورثة المستأجر الأصلي الذين عدتهم المادة الأولى المشار إليها وذلك في 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 المضى بعدم دستوريته بما مقتضاه أن امتداد عقد إيجار العين المؤجرة لـ مزاولة الأنشطة آنفة البيان أصبح قاصراً على حالة وحيدة هي وفاة المستأجر الأصلي للعين ، أما تركه لها - ولو لأى من أقاربه المذكورين بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - فإنه يُعد نزولاً عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن والمحظور قانوناً بموجب نص المادة ١٨/ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويعتبر مسوغاً للإخلاء إذا ما تحققت محكمة الموضوع من وقوعه بتوفير شرائطه التي 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 يصلاح سبباً للإخلاء متى كانت العين تستعمل في ذات النشاط يكون مشوباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وقد حجبه ذلك عن

بحث ما إذا كان المطعون ضده الأول قد تخلى عن عين التداعى المؤجرة له للمطعون ضده الثاني بأى صورة من صور التخلى الثلاث - الترك أو التأجير من الباطن أو التمازن عن العين المؤجرة - مما يعيشه ويوجب نقضه .

---

## جلسة 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 ومحمد توفيق نواب رئيس المحكمة .

(٢٣)

### الطعن رقم ٥١٩٩ لسنة ٨٦ القضائية

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

(١) نيابة النقض . ذات طبيعة خاصة وتتبع محكمة النقض ولا يُعد 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 . مؤداته . وجوب إيداع كفالة مستقلة له عند التقرير بالمخالفة . علة ذلك . موضوع المخاصمة بالنسبة له وأعضاء الهيئة المخاصمين قابل للتجزئة . المواد ٢/٢٦٣ ، ١/٤٩٤ ، ٢/٤٩٥ مرفعات و م 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 التى يسأل فيها المتوج 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 مرفعات . الخطأ المهني الجسيم . ماهيته . تحصيل القاضى لفهم الواقع فى الدعوى وتقديره للأدلة والمستندات فيها واستبطاط الحلول القانونية للمسألة المطروحة عليه ولو بالمخالفة لأحكام القضاء أو إجماع الفقهاء . خروجه عن دائرة الخطأ .

(٤ ، ٥) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الأجرة في ظل تشريعات إيجار الأماكن : ميعاد استحقاقها " " أسباب الإخلاء : الإخلاء لتكرار التأخير في 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 في المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . حق المستأجر في سلوك طريق العرض والإيداع المعتمد . العرض الحقيقي . 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 المحدد للوفاء بالأجرة الوارد بنص المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أثره . اعتداد الحكم بإذار عرض وإيداع الأجرة من أنه مبرئ لذمة المستأجر من دين الأجرة المتأخرة وفي خلال الميعاد الذي أتاحته المادة ٢٧ ق ٤٧ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر . صحيح .

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

(٦) الخصومه لا تتعقد إلا بين الأحياء . مؤداه . انعدامها وعدم ترتيبها أثراً في مواجهة الخصم المتوفى .

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

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

النص أو الخطأ في أسماء الخصوم وصفاتهم الذي لا يشكك في حقيقة الخصم واتصاله بالخصومه . لا بطلان . علة ذلك . مثال بشأن خطأ الحكم بإيراد اسم المخاصم الثاني في ديباجة الحكم محل المخاصمة .

(٩) مسؤولية " من صور المسؤولية التقصيرية : المسؤولية عن إساءة استعمال حق التقاضي " .

(٩) حق التقاضي والإبلاغ والشكوى . من الحقوق المباحة . مؤدى ذلك . عدم مسؤولية من يلج أبواب القضاء تمسكا بحق أو زوداً عنه . الاستثناء . انحرافه عن الحق المباح إلى اللدد في الخصومة والعن特 مع وضوح الحق بقصد الإضرار . سريانه على المخاصم فيما له من حق في التعويض عن دعوى المخاصمة . المواد ١٤٩٩ / ١ مرفاعات ، ٣ ، ٤ مدنى .

(١٠) مخاصمة الطاعن للمطعون ضدهم بتقرير وذكرة دفاع ضمنها أعمالهم في القضية محل المخاصمة اعتقاداً منها ارتكابهم خطأ مهنياً جسيماً في حقهم دون المساس بهيبتهم وكرامتهم . مؤداه . استعمالهما الحق المكفول في التقاضي . أثره . انتقاء أركان المسؤولية التقصيرية الموجبة للتعويض .

١- إن النص في المادة ٢٤ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ والمستبدلة بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٨٤، وفي 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 الذي أبدى رأيه في الطعن بالنقض - وهذا الرأي غير ملزم للمحكمة - عضواً في الهيئة التي 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 إجراءات التي تسري على مخاصمة السادة قضاة محكمة النقض ، وكان النص في المادة ٢/٤٩٥ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ قد أوجبت على رافع دعوى المخاصمة أن يودع عند التقرير في قلم الكتاب مبلغ خمسمائة جنيه على سبيل الكفالة ، وكان البين من الأوراق أن المخاصمين لم

يودعا 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 منها ذلك أن الخطأ المهني الجسيم المنسوب لعضو النيابة مبدى الرأى فى الطعن محل المخاصمة تعلق باستبعاده لمذكرى المخاصمين المقدمتين فى الطعن لتقديمهما بعد الميعاد حسبما ارتآه ، ومن ثم فإن دعوى المخاصمة بالنسبة له - دون باقى المخاصمين - تكون غير مقبولة .

٢- دعوى المخاصمة تستند فى أساسها القانونى إلى المسئولية الشخصية للقاضى أو عضو النيابة فيما يتعلق بأعمال وظيفهما ، وكان اختصاصه لا يستند إلى وقوعه فى خطأ مهنى جسيم بسبب أعمال وظيفته ولكن يدخل فى نطاق التبعية التضامنية التى يسأل فيها المتبع 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 إداراتها ومن ثم لا يشترط لقبول اختصاصه - أياً كان وجه الرأى فى اختصاصه باعتباره مسئولاً بصفته أو غير مسئول - فى دعوى المخاصمة إيداع كفالة وفقاً لنص المادة ٤٩٥/٢ المشار إليه .

٣- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الأصل هو عدم مسئولية القاضى عما يصدر منه فى تصرف أثياء 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 وظيفه 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 ليُساق إليه لو اهتم بواجباته الاهتمام العادى أو لإهماله فى عمله إهمالاً مفرطاً مما وصفته المذكورة 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 والاجتهداد فى استبطاط الحلول القانونية لлемسألة 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 موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمه كان له أن يودعها خلال الأسبوع الثانى ودون رسوم خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائريتها 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 يمتلك المؤجر عن تسلمه إلا أنه لم يسلب المستأجر حقه فى سلوك سبيل الطريق المعتمد 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 المعرض وشروط العرض وقبول المعرض أو رفضه فإذا قبل الدائن العرض واستلام المبلغ المعرض اعتبر ذلك وفاءً ميرئاً للذمة من المبلغ المعرض .

٥- المقرر - في 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 في 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 اعتقد هذا النظر واعتذر بإذار 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 وفي خلال الميعاد الذي أتاحه المادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر في الوفاء بالأجرة المتأخرة عليه ، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ، ويضحى النعى عليه بأوجه النعى على غير أساس .

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

٧- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن وفاة أحد طرفى الخصومة بعد أن تكون الدعوى قد تهيأت للحكم في موضوعها لا يمنع من الحكم فيها ، والدعوى تعتبر مهيئة للحكم أمام محكمة النقض على مقتضى النص في 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 في ٢٠١٢/١٠/١ وأعلن بها المخاصمان في

٢٠١٢/١٠/١٣ وأودعًا في ٢٠١٢/١٠/٢٤ مذكرة بدفعهما قبل وفاة الطاعن في ٢٠١٢/١٢/٢١ فإن الخصومة في الطعن تكون قد انعقدت صحيحة مبرأة من قلة الانعدام ، كما أن الطعن قد تهأ 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 .

٨- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النقص أو الخطأ في أسماء الخصوم وصفاتهم الذي لا يكون من شأنه التشكيك في حقيقة الخصم واتصاله بالخصومة المرددة في الدعوى لا يعتبر نقصاً أو خطأً جسيماً يترب عليه البطلان ، وكان الخطأ في اسم المخاصم الثاني في ديباجة الحكم محل المخاصمة على النحو الوارد بوجه المخاصمة ليس من شأنه التشكيك في حقيقة اتصاله بالخصومة المرددة في الطعن ، ومن ثم فإن لا يعتبر خطأً 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 الثاني من هذا الوجه بشأن إثبات حضورهما بمحاضر الجلسات أمام الهيئة المخاصمة غير مؤثر في النتيجة التي انتهت إليها الحكم محل المخاصمة فإنه يكون - وأياً كان وجه الرأي فيه - غير منتج .

٩- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان المشرع قد خص السادة القضاة وأعضاء النيابة بإجراءات حدها لمحاصمتهم ضمنها مواد الباب الثاني من الكتاب الثالث من قانون المرافعات ، ونص في المادة ٤٩٩ / ١ 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 استعملاً مشروعًا لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر بالغير ، وأن استعمال الحق يكون غير مشروع إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير ، وهو ما يتحقق بانتقاء كل مصلحة من استعمال الحق ، وأن حق التقاضي حق الإبلاغ وحق الشكوى من الحقوق المباحة للأشخاص واستعمالها لا يدعو إلى مساءلة طالما لم ينحرف به صاحب الحق ابتعاء مضارة للمبلغ ضده ولا يُسأل من يلج أبواب القضاء تمسكاً بحق يدعوه لنفسه أو زوداً عن هذا الحق إلا إذا ثبت انحرافه عنه إلى اللدد في الخصومة والعن特 مع وضوح الحق ابتعاء الإضرار بالخاصم .

١- وإن كان بين من الأوراق من تقرير المخاصمة ومنذكرتى دفاع المخاصمين أنهم ساقا عبارتهم بما لا يمس هيبة السادة المخاصمين بل حرضاً عليها بما فيهم السيد رئيس الهيئة المخاصم الأول أو كرامتهم وإنما قاما بسرد تصريحاتهم في الطعن محل المخاصمة على نحو ما اعتقدوا أنه يمثل خطأً مهنياً جسيماً في حقهم ، ومن ثم يكونا قد استعملوا حقهما المكفول في التقاضي بما تنتهي معه أركان المسئولية التصريحية الموجبة للتعويض ، الأمر الذي يتعين معه رفض الدعوى الفرعية .

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمراقبة وبعد المداوله .

وحيث إن الواقع - 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 وبطلاز الحكم الصادر في الطعن رقم ... لسنة ٨٢ قضائية وإلزام السادة المخاصمين بالتساوي فيما بينهم متضامنين مع المخاصم الآخر - بصفته - أن يؤدوا لهما واحد جنيه على سبيل التعويض المدني المؤقت وأرفقا بتقرير المخاصمة توكيلاً خاصاً صادراً من المخاصم الثاني للمخاصم الأول - والآخر عن نفسه - وست حافظ مستندات على سند من أنهما أقاما الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ إيجارات شبين الكوم الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء العين المبينة بالصيغة والتسليم ، على سند من أنه بموجب عقد الإيجار - المؤرخ ٤/١٠/١٩٦٤ 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 شبين الكوم الابتدائية والذى توقى فيها الحكم بإخلاء بالسداد ، حكمت المحكمة بالطلبات . استئناف المستأجر هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٤٤ قضائية طنطا - مأمورية شبين الكوم - قضت المحكمة بتأييده ، 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 مهنى 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 والذى ادعى فرعياً بطلب التعويض عما أصابه من أضرار مادية وأدبية كما أودع مذكرين 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 مذكورة بالرد على أوجه المخاصمة انضم فيها للمخاصم الأول طالباً الحكم بعدم قبول الدعوى ، كما قدم المخاصمان مذكرتى دفاع صمما فيهما على طلباتهما والحكم برفض الدعوى الفرعية ، والتزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مبني الدفع من المخاصم الأول بعدم جواز المخاصمة استناداً إلى أن المخاصمين خاصما الهيئة مصداة الحكم محل دعوى المخاصمة وسداً كفالة واحدة - وهى لا تتعدد بتعدد أعضاء تلك الهيئة - ولكن كان يتعين سداد كفالة مستقلة لكلٍ 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 فى محله ، ذلك أن النص فى 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 باداء وظيفة النيابة العامة لدى محكمة النقض ويكون لها بناء على طلب المحكمة حضور مداولات الدوائر المدنية والتجارية والأحوال الشخصية دون أن يكون لممثليها صوت معدود في المداولات " ، 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 ٤٩٤ / ١ 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 كيفية مخاصمة أعضاء تلك النيابة ولتبعيتها لمحكمة النقض فإنه يسرى على أعضائها الإجراءات التى تسرى على مخاصمة السادة قضاة محكمة النقض ، وكان النص فى المادة ٤٩٥ / ٢ 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 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 منها ذلك أن الخطأ المهى الجسيم المنسوب لعضو النيابة مبدى الرأى فى الطعن محل المخاصمة تعلق باستبعاده لمذكرى 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 للمخاصم الأخير السيد وزير العدل - بصفته - فإن الدفع بعدم جواز مخاصمته لعدم إيداع كفالة بالنسبة له في غير محله ، ذلك أن دعوى المخاصمة تستند في أساسها القانوني إلى المسئولية الشخصية للقاضي أو عضو النيابة فيما يتعلق بأعمال وظيفهما ، وكان اختصاصه لا يستند إلى وقوعه في خطأ مهني جسيم بسبب أعمال وظيفته ولكن يدخل في نطاق التبعية التضامنية التي يسأل فيها المتبع عن أعمال تابعه إذ لا تقوم هذه التبعية إلا في جانب الدولة التي يمثلها السيد وزير العدل باعتباره الرئيس الإداري المسئول عن أعمال الوزارة وعن إداراتها ومن ثم لا يشترط لقبول اختصاصه - أيًا كان وجه الرأي في اختصاصه باعتباره مسئولاً بصفته أو غير مسئول - في دعوى المخاصمة إيداع كفالة وفقاً لنص المادة ٤٩٥/٢ المشار إليه ، وحيث إن المخاصمين يستندان في تقرير مخاصمتهم للسادة القضاة الخمسة الأول على سبب واحد من ستة أوجه ينعيان بها وقوعهم في خطأ مهني جسيم وفي بيان الأوجه الثلاثة الأول يقولان : إنما أقامت الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ إيجارات شبين الكوم الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة لتأخير المستأجر في سداد أجرة شهر يناير ٢٠١١ وقد سبق له التأخير والثابت بحكم نهائى حكمت المحكمة بالإخلاء وتأيد هذا الحكم استئنافياً استناداً إلى أن سداد الأجرة المتأخرة لاحق على رفع الدعوى إلا أن الحكم الصادر من الهيئة المخاصمة في الطعن رقم ... لسنة ٨٢ قضائية بتاريخ ٢٠١٣/٤/٦ قد انتهى في قضائه إلى نقض الحكم المطعون فيه وبالغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى تأسيساً على قيام الطاعن بعرض الأجرة المتأخرة على المخاصمين خلال الميعاد الوارد بالمادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بموجب إنذار عرض بتاريخ ٢٠١١/١٥ وأودع المبلغ خزينة المحكمة في ٢٠١١/١٦ مما يبرئ ذمة الطاعن وأنهما تعجلًا في رفع دعوى الإخلاء

مما يمتنع معه القضاء به وذلك بالمخالفة للحكم الصادر من الهيئة العامة . للمواد المدنية والتجارية في الطعن رقم ... لسنة ٧٥ قضائية والذي أرسى مبدأ أن السداد اللاحق لرفع الدعوى بإيداع صحيفتها قلم الكتاب موجب للإخلاء في دعوى الإخلاء للتكرار في التأخير في الوفاء بالأجرة إذ إنها أودعا صحفة دعوى الإخلاء بتاريخ ٢٠١١/١/١٥ الساعة ٩.١٩ صباحاً في حين أن إنذار عرض الأجرة تم في 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 المبرئ للذمة في الأسبوع الأول من الشهر وهو المستفاد من نص المادة ٢٧ آنفة البيان ، فضلاً عن أن إجراءات العرض والإيداع للأجرة المتأخرة غير قانونية وغير مبرئة للذمة مما يشكل خطأ مهنياً جسيماً في جانب السادة المخاصمين .

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

القانونية للمسألة المطروحة عليه ولو خالف في ذلك أحكام القضاء أو إجماع الفقهاء ، كما أنه من المقرر - أيضاً - أن النص في المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أتاح للمستأجر قبل مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الأجرة أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلّمها كان له أن يودعها خلال الأسبوع الثاني ودون رسوم خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع في دائريتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التي لا توجد بها مأموريّات عوائد - وقد جرى قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع وإن رسم بموجب النص المشار إليه طريقاً ميسراً لقيام المستأجر بسداد الأجرة التي يمتنع المؤجر عن تسلّمها إلا أنه لم يسلّب المستأجر حقه في سلوك سبيل الطريق المعتمد لعرض وإيداع الأجرة متى توفرت شرائطه المقررة ، وكان مفاد نص المادة ١/٤٨٧ من قانون المرافعات أن العرض الحقيقي يحصل بإعلان الدائن على يد محضر ويشتمل محضر العرض على بيان الشيء 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 تواتر 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 في رفع دعواه قبل انتهاء هذا الموعد فلا يحاب 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 اعتقد هذا النظر واعتذر بإذار 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 وفي خلال الميعاد الذى أتاحته 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 المخاصمین يستندا 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 أجالاً لتصحيح شكل الطعن ، إلا أن الهيئة استمرت فى نظره وأصدرت حكمها محل المخاصمة رغم انعدام الخصومة فى الطعن والتى 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 موجوبين 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 تهيات الحكم فى موضوعها لا يمنع من الحكم فيها ، والدعوى تعتبر مهيئة للحكم أمام محكمة النقض على مقتضى النص فى المادة ٢٥٨ مرفاعات 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 بدعائهما قبل وفاة الطاعن فى ٢٠١٢/١٢/٢١ فإن الخصومة فى الطعن تكون قد انعقدت صحيحة مبرأة من قالة الانعدام ، كما أن الطعن قد تهياً 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 .

وحيث إن المخاصمين يستندان فى الوجه الخامس من سبب المخاصمة إلى وقوع الهيئة المخاصمة فى خطأ مهنى جسيم ، وفى بيان ذلك يقولان إن الثابت من ديباجة الحكم محل المخاصمة أن اسم المطعون ضده الثاني ... فى حين أن صحة اسمه ... حسبما هو ثابت بجميع الأوراق ، كما أنها أخطأ فى إثبات حضورهما بمحاضر الجلسات ذلك أنهما حضرا بمحام عنهم ولم يحضر المخاصم الأول سوى بالجلسة الأخيرة وحضر عن نفسه فقط لكن أثبت بمحضر الجلسة حضوره عن نفسه وبصفته وكيلًا عن المخاصم الثاني .

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 خطأً جسيماً يترتب عليه البطلان ، وكان الخطأ فى اسم المخاصم الثاني 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 خطأً 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 الثاني من هذا الوجه بشأن إثبات حضورهما بمحاضر الجلسات أمام الهيئة المخاصمة غير مؤثر فى النتيجة التى انتهت 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 طالب 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 صحيفه أعلنت للمخاصمين 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 حدها لمخاخصتهم 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 مسؤولاً 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 التقاضي وحق الإبلاغ وحق الشكوى من الحقوق المباحة للأشخاص واستعمالها لا يدعوا إلى مساءلة طالما لم ينحرف به صاحب الحق ابتعاد مضاره للمبلغ ضده ولا يسأل من يلج أبواب

القضاء تمسكاً بحق يدعى لنفسه أو زوداً عن هذا الحق إلا إذا ثبت انحرافه عنه إلى اللدود في الخصومة والعن特 مع وضوح الحق ابتجاء الإضرار بالخصيم .

وحيث إن الموضوع بالنسبة للدعوى الفرعية صالح للفصل فيه ولما تقدم ، واز كان الثابت من تقرير المخاصمة ومذكوري دفاع المخاصمين أنهم ساقا عباراتهم 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 اعتقدنا أنه يمثل خطأً مهنياً جسيماً في حقهم ، ومن ثم يكونا قد استعملما حقهما المكفول في التقاضي بما تنتهي معه أركان المسئولية التقصيرية الموجبة للتعويض ، الأمر الذي يتعين معه رفض الدعوى الفرعية .

## جلسة السبت ٣ من فبراير سنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضى / سمير فايىزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة  
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،  
عبد الناصر عبد الاله 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 في الأحكام : التماس إعادة النظر " .

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

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

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

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

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

القانون على سبيل الحصر ، وهو لا يستهدف إصلاح الحكم موضوع الالتماس ولا يقصد به تجريحه ، وإنما يرمي إلى محو الحكم ذاته ليعود مركز الملتمس في الخصومة إلى ما كان عليه قبل صدوره ومواجهة النزاع من جديد للحصول على حكم آخر بعد أن يتم التخلص من حجيه 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 مصراً عليه وأوردت له أسباباً في هذا الخصوص ، لم يجز التماس إعادة النظر في هذا الحكم ، وإنما يجب اللجوء إلى طريق الطعن بالنقض إن كان متاحاً .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن نطاق الالتماس يتحدد بالأسباب التي بنى عليها دخله فيما نص عليه القانون على سبيل الحصر .

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

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

محكمة الاستئناف توقياً للإخلاء ، بما مؤدah أن قضاء الحكم الملتمس فيه قد أقيم على فهم حصلته محكمة الاستئناف من مستندات الدعوى وتقارير الخبراء التي كانت محل أخذ ورد بين طرفى الخصومة ، واستخلصت منها المحكمة ثبوت سداد الأجرة حتى إقفال باب المرافعة ، وقضت برفض طلب الإخلاء مصراً عليه للتوفى 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 تسميتها بالغش ، بل إن سبيل من أصابه غبن من صدور الحكم أن يطعن فيه بطريق النقض ، وإذ تتكب المطعون ضده بصفته هذا الطريق وسايرته محكمة الاستئناف بقبولها الالتماس شكلاً وبجوازه والتصدى لموضوعه رغم استفاده ولايتها وتعلق طرق الطعن فى الأحكام بالنظام العام ، بما يعيّب الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه 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 الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده بصفته حارساً قضائياً أقام على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٧ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء عينى النزاع المبينتين بالصحيحة وعقدى الإيجار المؤرخين ١٩٩٠/٧/١ و١٩٩٥/٢ ، وقال بياناً لذلك إن الطاعن يستأجر بموجب عقدى الإيجار المذكورين عين النزاع بقصد استعمالهما مكتباً ، وأنه امتنع عن الوفاء بالزيادات القانونية فى الأجرة عن شهري إبريل ومايو سنة ١٩٩٧ رغم تكليفه بالوفاء ، ومن

ثم فقد أقام الدعوى . أقام الطاعن دعوى فرعية بطلب تحديد الأجرة القانونية وزيادتها . ندبته المحكمة خيراً في الدعوى ، وبعد أن أودع تقريره أقام الطاعن دعوى فرعية بطلب الماقاصة بين الأجرة المستحقة وما له من ريع في ذمة المطعون ضده عن حصته الشائعة في ملكية العقار الكائن به شقق النزاع ومقدارها ثلاثة قرارات من أربعة وعشرين قيراطاً . ندبته المحكمة لجنة خبراء ، وبعد أن أودعت تقريرها حكمت في الدعوى الفرعية بتحديد الأجرة القانونية لشقق النزاع وفى الدعوى الأصلية بعدم قبولها لبطلان التكليف 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 في هذا الحكم أمام ذات المحكمة بالتماس إعادة النظر المقيد برقم ... لسنة ١٣٢ ق القاهرة ، وبجلسة ٢٠١٦/١٥ قضت المحكمة بقبول الالتماس شكلاً وبجوازه وإلغاء الحكم الملتمس فيه ، وبجلسة ٢٠١٦/٨ قضت بإلغاء الحكم المستأنف وبالإخلاء . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينبعى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بداع حاصله أنه سدد الأجرة المستحقة عن شقق النزاع بموجب إنذارات عرض أودعها ملف الدعوى ودفع ببطلان التكليف بالوفاء وأقام دعوى فرعية بطلب الماقاصة القضائية بين ما قد يستحق عليه من زيادة قانونية في الأجرة بعد تحديدها وما يستحق له من ريع في ذمة المطعون ضده بصفته عن حصته في 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 النهائي 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 وأعادت المحكمة المأمورية إلى لجنة الخبراء ، وبعد إيداع تقريرها قضت المحكمة برفض الدعوى الأصلية لتوقي الإخلاء بسداد الأجرة ، وإن 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 جملته سديدة ، ذلك أن التماس إعادة النظر طريق غير عادى للطعن فى الأحكام الصادرة بصفة انتهاية يرفع أمام المحكمة التى أصدرت الحكم المطعون فيه إذا تحقق سبب أو أكثر من الأسباب التى حددتها القانون على سبيل الحصر ، وهو لا يستهدف إصلاح الحكم موضوع الالتماس ولا يقصد به تجريحه ، وإنما يرمى إلى محى 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 حجبه 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 قضاها به مصراً عليه وأوردت له أسباباً فى هذا الخصوص ، لم يجز التماس إعادة النظر فى هذا الحكم ، وإنما يجب اللجوء إلى طريق الطعن بالنقض إن كان مُتاحاً ، 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 وتتوير المحكمة بحقيقة أنه 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 في الحكم تحت ستار تسميتها اقتناع المحكمة بالبرهان غشاً ، ومن ثم لا يعتبر غشاً - يُجيز الالتماس - مجرد الغبن الذي يُصيب الخصم من صدور الحكم ضده أو مجرد تفتن الخصم في أساليب دفاعه . لما كان ذلك ، وكان البين من أسباب ومنطوق الحكم الملتمس فيه أنه قد أقام قضاةه برفض الدعوى بطلب الإخلاء على ما أورده بأسبابه من اطمئنانه إلى نتيجة تقرير الخبير المنتدب بشأن تحديد الأجرة القانونية وزيادتها لكل شقة من الشققين محل التعاقد ، وانتهت 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 المراجعة أمام محكمة الاستئناف توكياً للإخلاء ، بما مؤداته أن قضاء الحكم الملتمس فيه قد أقيم على فهم حصلته محكمة الاستئناف من مستندات الدعوى وتقارير الخبراء التي كانت محل أخذ ورد بين طرفى الخصومة ، واستخلصت منها المحكمة ثبوت سداد الأجرة حتى إقفال باب المراجعة ، وقضت برفض طلب الإخلاء مصراً عليه للتوكى 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 تسميتها بالغش ، بل إن سبيل من أصابه غبن من صدور الحكم أن يطعن فيه بطريق النقض ، وإذ تکب المطعون ضده بصفته هذا الطريق وسايرته محكمة الاستئناف بقبولها الالتماس شكلاً وبجوازه والتصدى لموضوعه رغم استفاده ولاليتها وتعلق طرق الطعن في الأحكام بالنظام العام ، بما يعيّب الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ في 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 قانوني غير ضروري أو لائحة . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية . انسحاب هذا الأثر على الواقع والمازن 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 دعوى 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 المفروض ) مقيدة لدى الوحدة المحلية المختصة على الوجه المنصوص عليه في المادة ٤٢ منه . مقتضاه . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي 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 المقصى بعدم سنتوريته . مخالفة للقانون وخطأ .

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

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في المادتين ١٩٢ ، ١٩٥ من الدستور والنص في 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 في القانون غير ضريري أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللكافحة ويتبعن على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تتمتع عن تطبيقه على الواقع والماراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص ، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي 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 في 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 في المادة ٤٢ منه ، ومن ثم فقد أصبح هذا النص القانوني في تلك الخصوصية والمحكوم بعدم دستوريته لا يجوز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية ، وقد نشر بالعدد ١٩ مكرر (أ) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٥ ، وقد لحق الداعي أمام هذه المحكمة ، ومن ثم يتعين التزاماً بحكم الدستورية عدم ترتيب أى أثر لذلك النص من تاريخ نفاذة ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم سماع دعوى الطاعنين لعدم قيامهما بقييد عقد الإيجار المفروش سند الداعي لدى الوحدة المحلية المختصة استناداً لهذا النص المقضى بعدم دستوريته والذي فقد أثره منذ نشأته كقيد على سماع الداعي وانتهى معه السند القانوني للحكم ، بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام .

### المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في 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 ، وقلا بياناً لها إنه بموجب هذا العقد استأجر المطعون ضده من مورثهما غرفتين مفروشتين بالشقة المبينة بالأوراق لمدة سنة ، وإنذراه بعدم رغبتهما في تجديد العقد وبإنهائه والتسليم بنهاية مارس ٢٠٠٧ دون جدو فاقاما الدعوى . حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٦٣ ق الإسكندرية ، وبتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٢ قضت بإلغاء الحكم المستأنف وبعد سماع الدعوى . طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإن عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن المقرر - في 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 في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الواقع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمله الطعن . لما كان ذلك ، وكان النص في المادة ١٩٢ من الدستور على أنه " تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح وتقسيير النصوص التشريعية ... " ، والنص في المادة ١٩٥ منه على أن " تنشر في الجريدة الرسمية الأحكام والقرارات الصادرة من المحكمة الدستورية العليا ، وهي ملزمة للكافة وجميع سلطات الدولة وتكون لها حجية مطلقة بالنسبة لهم وينظم القانون ما يترب على الحكم بعدم دستورية نص تشريعي من آثار " ، والنص في 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 في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتقسيير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللكافحة ... ويترب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون

أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر أسبق ، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلاّ أثر مباشر ... " يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللكافحة ويتبع على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تتمتع عن تطبيقه على الواقع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص ، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الداعي 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 في 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 دعوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون إلاّ إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها مقيدة لدى الوحدة المحلية المختصة على الوجه المنصوص عليه في المادة ٤٢ منه ، ومن ثم فقد أصبح هذا النص القانوني في تلك الخصوصية والمحكوم بعدم دستوريته لا يجوز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية ، وقد نشر بالعدد ١٩ مكرر (أ) بتاريخ ٢٠١٧/٥/١٥ ، وقد لحق الداعي أمام هذه المحكمة ، ومن ثم يتعين التزاماً بحكم الدستورية عدم ترتيب أي أثر لذلك النص من تاريخ نفاذة ، فإذا قضى الحكم المطعون فيه بعدم سماع دعوى الطاعنين لعدم قيامهما بقيد عقد الإيجار المفروض سند الداعي لدى الوحدة المحلية المختصة

استناداً لهذا النص المقضى بعدم دستوريته والذي فقد أثره منذ نشأته كقيد على سماع الدعوى وانتفى معه السند القانونى 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 الشوربجى 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 . تفاسير الأخير عن السعى إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول موعدها . لا يترتب عليه فسخ العقد بموجب الشرط الفاسخ الصريح . أثره . وجوب التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقي . المادتان ٣٤٧ ، ٢/٥٨٦ مدنى .

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

(٣) الفساد فى الاستدلال . ماهيته .

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

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

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في الفقرة الثانية من المادتين ٣٤٧ ، ٥٨٦ من القانون المدني ، يدل على أن الأصل في تقييد 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 يعفي هذا الأخير من السعي إلى موطن المستأجر لاقتنائه عند حلول ميعاد استحقاقها ، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبار متلافاً عن الوفاء وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أبى المؤجر السعي إلى موطن المستأجر عند حلول الأجل عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره في هذه الحالة ، ووجب على القاضي التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقي .

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

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

٤- إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك في صحيفه استئنافه بعدم تحقق الشرط الفاسخ الصريح لأن المطعون ضده لم يسع إلى موطنه لاقتناء 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 اطرح هذا الدفاع وأعمل أثر الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في عقدي الإيجار بمقدمة إن المطعون ضده قد أندذر الطاعن بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٠ بعدم سداده الأجرة المستحقة ، في حين أن هذا الإنذار قد خلا من تكليف الطاعن بسداد الأجرة ، وإنما جاء قاصراً على تتحقق الشرط الفاسخ الصريح وبفسخ العقددين واعتباره غاصباً لعدم سداده الأجرة ، لا يكون قد واجه هذا الدفاع بما يصلح رداً عليه وشابه فساد في الاستدلال وخالف الثابت بالأوراق ، وقد حجبه ذلك عن التتحقق من سعي المطعون ضده إلى موطن الطاعن لاقتناء 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 الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداوله .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحقق في أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٥ أمام محكمة الجيزة الابتدائية " مأمورية شمال الجيزة " بطلب الحكم بفسخ عقدي الإيجار المؤرخين ٢٠١٢/٩/١ وبطرد الطاعن من الشققتين المبينتين بالصحيفه

والتسليم ، وذلك لتحقق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في كلٍ من هذين العقدين ، بامتناعه عن سداد الأجرة المستحقة عن المددة 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 ، وأودعـتـ الـنيـابـةـ مـذـكـرـةـ أـبـدـتـ فـيـهـ الرـأـيـ بـنـقـضـ الـحـكـمـ المـطـعـونـ فـيـهـ ،ـ وـإـذـ عـرـضـ الـطـعـنـ عـلـىـ هـذـهـ الـمـحـكـمـةـ -ـ فـيـ غـرـفـةـ مـشـوـرـةـ -ـ حـدـدـتـ جـلـسـةـ لـنـظـرـهـ ،ـ وـفـيـهـ التـرـمـتـ الـنـيـابـةـ رـأـيـهـ .

وحيث إن مما ينعاه 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 موطنـهـ لـاقـضـاءـ الأـجـرـةـ مـنـهـ ،ـ وـمـنـ ثـمـ فـإـنـهـ لاـ يـعـتـرـ مـخـلـاـ بـالـتـزـامـهـ بـالـوـفـاءـ بـالـأـجـرـةـ وـلـاـ يـتـحـقـقـ الـشـرـطـ فـاسـخـ الصـرـحـ المـنـصـوصـ عـلـىـهـ فـيـ عـقـدـ الـإـيجـارـ ،ـ غـيرـ أـنـ الـحـكـمـ المـطـعـونـ فـيـهـ اـطـرـحـ هـذـاـ الدـافـعـ بـمـقـوـلـةـ إـنـ الـمـطـعـونـ ضـدـهـ قـدـ أـنـذـرـهـ بـتـارـيخـ ٢٠١٥/٢/١٠ـ بـعـدـ سـدـادـهـ الأـجـرـةـ المـسـتـحـقـةـ وـبـتـحـقـقـ هـذـاـ الشـرـطـ ،ـ رـغـمـ أـنـ مـاـ وـرـدـ بـهـذـاـ إـنـذـارـ لـاـ يـعـدـ سـعـيـاـ مـنـ جـانـبـ الـمـؤـجـرـ وـلـيـسـ تـبـيـهـاـ بـسـدـادـ الأـجـرـةـ ،ـ مـاـ يـعـيـبـهـ وـيـسـتـوـجـبـ نـقـضـهـ .

وحيث إن هذا النـعـىـ فـيـ مـحـلـهـ ،ـ ذـلـكـ أـنـ النـصـ فـيـ الفـقـرـةـ الثـانـيـةـ مـنـ المـادـتـيـنـ ٣٤٧ـ ،ـ ٥٨٦ـ مـنـ الـقـانـونـ الـمـدـنـيـ ،ـ يـدـلـ -ـ وـعـلـىـ مـاـ جـرـىـ بـهـ قـضـاءـ هـذـهـ الـمـحـكـمـةـ -ـ أـنـ الـأـصـلـ فـيـ تـنـفـيـذـ الـالـتـزـامـ أـنـ يـكـونـ الـوـفـاءـ بـالـدـيـنـ فـيـ مـحـلـ الـمـدـيـنـ إـلـاـ إـذـاـ اـتـقـقـ عـلـىـ خـلـافـ ذـلـكـ ،ـ وـمـنـ ثـمـ فـإـنـ النـصـ فـيـ عـقـدـ الـإـيجـارـ عـلـىـ الشـرـطـ فـاسـخـ الصـرـحـ عـنـ تـخـلـفـ الـمـسـتـأـجـرـ عـنـ سـدـادـ الـأـجـرـةـ مـعـ عـدـمـ اـشـتـرـاطـ أـنـ يـكـونـ الـوـفـاءـ فـيـ مـوـطـنـ الـمـؤـجـرـ لـاـ يـعـفـىـ هـذـاـ الـأـخـيـرـ مـنـ السـعـىـ

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 السعي إلى موطن المستأجر عند حلول الأجل عُد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره في هذه الحالة ، ووجب على القاضي التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقي ، ولا يُعد سعياً إعلان الدائن لمدينه بفسخ العقد لأخلاله بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة إلا إذا اشتمل على تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام ، وأن استناد المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها ، أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التي ثبتت لديها ، أو استخلاص الواقعية من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته يعيّب حكمها بالفساد في الاستدلال . لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك في صحيحة استئنافه بعدم تحقق الشرط الفاسخ الصريح لأن المطعون ضده لم يسع إلى موطنه لاقضاء 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 اطرح هذا الدفاع وأعمل أثر الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في عقدي الإيجار بمقولة إن المطعون ضده قد أنذر الطاعن بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٠ بعدم سداده 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 سداده الأجرة ، لا يكون قد واجه هذا الدفاع بما يصلح ردأً عليه وشابه فساد في الاستدلال وخالف الثابت بالأوراق ، وقد حجبه ذلك من التحقق من سعي المطعون ضده إلى موطن الطاعن لاقضاء الأجرة عند حلول ميعاد

استحقاقها وامتلاع الطاعن عن سدادها ، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً كذلك بالقصور في التسبب 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 الشوربجى ، 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 الجوهرى " . محكمة الموضوع " سلطتها فى فهم الواقع وتقدير الأدلة " .
- (١) وجوب تضمين الحكم ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة محضت الأدلة المقدمة إليها وحصلت منها ما تؤدى إليه بما يتبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .
- (٢) تقديم مستندات مؤثرة فى الدعوى مع التمسك بدلاتها . 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 واحضاره لتقديرها .
- (٤) امتداد عقد إيجار المسكن لصالح المستفيدين ممن عدتهم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مناطه . ثبوت قيام درجة قربابة معينة بين المستأجر الأصلى ومن يتمسك بإعمالها . عبه إثباتها . وقوعه على عاتق الأخير . التزام محكمة الموضوع باستظهارها قبل الحكم باستمرار العقد .
- (٥) تمسك الطاعنة بعدم وجود قربابة بين زوج المطعون ضدها الثانية والمستأجر الأصلى وتلليلها على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى تأسيساً على إقرار شقيق الطاعنة - المطعون ضده الأول - أن مورث المطعون ضدها الثانية هو نجل المستأجر الأصلى وامتداد العقد لها ملقتاً عن دفاع الطاعنة ودلالة مستنداتها . قصور .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة قد ملحت الأدلة التي قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدي إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبع عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستناداً من شأنها التأثير في الدعوى وتمسّك بدلائلها فالافت حكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما قد يكون لها من دلالة ، فإنه يكون معيناً بالقصور في التسبّب .

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن القول باستقلال محكمة الموضوع بتقدير ما يقدم إليها وباطرال 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 - 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 يتمسّك بإعمالها ، ويعق على الأخير عبء إثبات وجود تلك القرابة ، ويتبعين على المحكمة أن تستظهرها قبل الحكم باستمرار العقد .

٥- إذ كانت الطاعنة قد تمسّكت أمام محكمة الموضوع بدفعها الوارد في سبب النعي من عدم وجود قرابة بين زوج المطعون ضدها الثانية والمستأجر الأصلي ، ودلت عليه بوثيقتي زواج كل من المستأجر الأصلي لعين التداعى والمطعون ضدها الثانية المقدمتين رفق صحيفة الطعن بالنقض والممهوريتين بخاتم " صورة مبلغة لمحكمة النقض " ثابت بالوثيقة الأولى أن والدة زوج المطعون ضدها الثانية تزوجت من المستأجر الأصلي

بتاريخ ١٢/٩/١٩٤٠ وأنها كانت متزوجة بآخر قبله توفي عنها ، وثبتت بالوثيقة الثانية أن تاريخ ميلاد زوج المطعون ضدها الثانية هو ٤/٩/١٩٣٥ ، فإن الحكم المطعون فيه إذ التقت عن هذين المستدين ودلالتهما دون أن يعرض لدفاعها سالف البيان رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - لو صح - تغيير وجه الفصل في صحة امتداد عقد إيجار عين التداعى للمطعون ضدها الثانية ، وقضى برفض دعوى الطاعنة تأسيساً على امتداد عقد الإيجار لصالح المطعون ضدها الثانية باعتبارها زوجة نجل 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 وورثه من بعده ، بما يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور في التسبيب .

### المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائل أوراق الطعن - تتحقق في أن المطعون ضده الأول أقام على المطعون ضدها الثانية الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٩ كلى الإسكندرية بطلب الحكم بإخلاء العين محل التداعى والتسليم تأسيساً على وفاة المستأجر الأصلي لها ثم نجله زوج المطعون ضدها الثانية ، ومن ثم أصبحت يدها على العين بلا سند ، فأقام الدعوى . تدخلت الطاعنة انضماماً للمطعون ضده الأول في طلباته باعتبارها تمتلك نصف العقار ، أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق ، ولنقاعص 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 عرض 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 تقول إنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدها الثانية ليس لها الحق في الامتداد القانوني لعين الداعي باعتبار أن زوجها ليس نجل المستأجر الأصلي ، ودللت على ذلك بوثيقتي زواج كل منهما اللتين تقيدان أن تاريخ ميلاد مورث المطعون ضدها الثانية سابق على زواج المستأجر الأصلي بوالدته ، غير أن محكمة الموضوع لم تعرض لهذين المستتددين وتخضعهما لتقديرها رغم جوهريتها وتأثيرهما في الفصل في موضوع الدعوى ، وقضت بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى تأسياً على امتداد العقد لها من زوجها الذي امتد إليه العقد من والده المستأجر الأصلي معلولاً في ذلك على إقرار شقيقها المطعون ضده الأول في صحيفة الدعوى مما يعيّب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة قد محضت الأدلة التي قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدي إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبي عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة ، وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستتدات من شأنها التأثير في الدعوى وتمسك بدلائلها فاللتقت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما قد يكون لها من دلالة ، فإنه يكون معيناً بالقصور في التسبيب ، والقول باستقلال محكمة الموضوع بتقدير ما يقدم إليها وباطراح ما لا ترى الأخذ به محله أن تكون قد اطاعت 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 بدعاعها الوارد في سبب النعي من عدم وجود قرابة بين زوج المطعون ضدها الثانية والمستأجر الأصلي ، ودلت عليه بوثيقى زواج كل من المستأجر الأصلى لعين التداعى والمطعون ضدها الثانية - المقدمتين رفق صحيفة الطعن بالنقض والممهورتين بخاتم " صورة مبلغة لمحكمة النقض " ثابت بالوثيقة الأولى أن والدة زوج المطعون ضدها الثانية تزوجت من المستأجر الأصلي بتاريخ ١٩٤٠/١٢/٩ وأنها كانت متزوجة باخر قبله توفي عنها ، وثبتت بالوثيقة الثانية أن تاريخ ميلاد زوج المطعون ضدها الثانية هو ١٩٣٥/٩/٤ ، فإن الحكم المطعون فيه إذ التقت عن هذين المستدين ودلالتهما دون أن يعرض لدعاعها سالف البيان رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - لو صح - تغيير وجه الفصل في صحة امتداد عقد إيجار عين التداعى 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 التسبب ويوجب نقضه .

## جٌلسة ١٧ من نوٰفٰمبر سنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضى / سمير فايزى عبد الحميد نائب رئيس المحكمة  
وأعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،  
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوي 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 الخاصة لأحكام قوانين إيجار الأماكن . تعلقه بالنظام العام . أثره .

(٢) القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى قوانين الإيجارات 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 . مؤداته . المحكمة الابتدائية جهة طعن لا جهة تقدير . أثره . عدم جواز تصديها ابتداءً لتقدير الأجرة . مخالفة ذلك . تجاوز اختصاصها الولائى المتعلق بالنظام العام .

(٥) تحديد أجرة الأماكن المُرخص بإنشائها فى ظل ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والى لم تُحددها لجان تقدير الأجرة المُشكّلة وفقاً لهذا القانون . اختصاص اللجان المُشكّلة وفقاً للق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتحديدها سواء قدمت الطلبات للجان الأولى أم لم تقدم . علة ذلك . م ٤١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ ق ١٢ لسنة ١٩٧٧ .

(٦) فساد الحكم فى الاستدلال . ماهيته .

(٧) ثبوت خصوص عين النزاع للق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . وجوب تقدير أجرتها بمعرفة اللجان المُشكّلة وفقاً لذلك القانون . نَقْدُم الطاعن ( المستأجر ) بطلب إلى تلك اللجان بعد العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . صيرورة اللجان المُشكّلة 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 المشكّلة طبقاً للق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي يشترط لصحة انعقادها حضور أحد عضوي الاتحاد الاشتراكي العربي الذي لم يَعُدْ له وجود . فساد وخطأ .

- ١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإيجارات من النظام العام ، إذ تحدد به - متى صار نهائياً - القيمة الإيجارية إزاء الكافة .
- ٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن 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 في الأحكام الصادرة فيها ، وهذه القواعد الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامه وتظل واجبة التطبيق في نطاق سريان القانون الذي أوجبها .
- ٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجرة المبني هو تاريخ إنشائه .
- ٤- المقرر - في 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 التي وضعها ، وخلو لكل من المالك والمستأجر الحق في الطعن في قرارها أمام المحكمة الابتدائية المختصة ، وهي 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 وختصاصها المبين في القانون على سبيل الحصر ، وهذا الاختصاص الذي نص عليه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام ، ويعتبر مطروحاً دائماً على محكمة الموضوع وعليها أن تقضى به من تلقاء نفسها .

- ٥- النص في 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 التي رخص بإنشائها قبل العمل بالقانون المذكور ، سواء كانت الطلبات الخاصة بها قد

عرضت على اللجان المشكّلة وفقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أم لم تعرض عليها كما فعل القانون الأخير بنصه في المادة ٤١ منه على أن "تستمر لجان تقيير 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 المشكّلة وفق القانون الأخير ، مما يتعمّن معه الرجوع في هذا الصدد إلى المبادئ العامة في سريان قوانين المرافعات من حيث الزمان ، وفي هذا تنص المادة الأولى منه على أن "تسري قوانين المرافعات على ما لم يكن فُصلَ 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 إغلاق باب المرافعة في الدعاوى إلخ ... " ، وعلى ذلك فإن تحديد أجرة الأماكن المرخص بإقامتها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ٩/٩/١٩٧٧ والتي لم يتم تحديد أجرتها تختص بها اللجان المشكّلة وفقاً لهذا القانون ، فإذا لم تكن طلبات تقيير أجرة هذه الأماكن قد قدمت بعد إلى اللجان القديمة ، فإنها تقدم مباشرة إلى اللجان الجديدة ، أما إذا كانت هذه الطلبات معروضة على اللجان القديمة فإنه يتعمّن إحالتها إلى اللجان الجديدة ما لم يكن قد أُقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك ، ولا يدح في هذا النظر أن المادة المذكورة قد نصت في فقرتها الأولى على أن اللجان التي أنشئت بمقتضاهما تتولى تحديد أجرة 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 الاستبطاط ، 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 المنطقى للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي تثبت لديها بأن كانت الأدلة التي قام عليها الحكم ليس من شأنها أن تؤدى عقلاً إلى ما انتهى إليه ، أو استخلص من الأوراق واقعة لا تُتجهها .

٧- إذ كان البين من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين الخصوم - أن تاريخ إنشاء العين محل النزاع هو تاريخ التعديل الجوهرى بالدور الأرضى الكائنة به العين عام ١٩٧٣/١٩٧٢ ، 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 المالك أو المستأجرين نزع هذا الاختصاص الوظيفي 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 المنزلا - دقهلية لتقدير القيمة الإيجارية للعين محل النزاع ، وكان ذلك بتاريخ ٢٠٠٠/١٠/٣١ - بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في ١٩٧٧/٩/٩ - ومن ثم تكون لجان تحديد الأجرة المشكّلة بمقتضى هذا القانون الأخير هي المختصة بنظر ذلك الطلب ، أخذًا بمفهوم المخالفة لنص المادة ٤١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي أبقيت 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 أبقي على لجان تحديد الأجرة ولم يرد في صيغة القصر أو الحصر ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بعد جواز وجوء الطاعن إلى لجان تحديد الأجرة بشأن العين محل النزاع تأسيساً على أن " القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد اشترط لصحة انعقاد تلك اللجان المشكّلة بموجبه حضور أحد عضوي الاتحاد الاشتراكي العربي ، وهو ما يشير إلى استحالة انعقاده وأنه لم يعد لها وجود " ، فإنه يكون مشوياً 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 تضحي 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 .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام على الطاعن وباقى المطعون ضدهم بصفاتهم الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٣ مساكن المنصورة الابتدائية "أمورية 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 استئنفت برقم ... لسنة ٥٣ ق "المنصورة" ، وحال تداول الاستئناف تقدم بشهادة رسمية تقيد أنه تقدم للجنة المختصة بتقدير الإيجارات بمحافظة الدقهلية لتحديد أجرة عين النزاع وأنه لم يبيت 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 ٢٠٠٤/١/٢٧ قضت المحكمة بتأييده . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينبع 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 حدبت تشكيلاها 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 فعلى ، في حين أن مقتضيات العدالة تقضي أن تكون لجان تحديد الأجرة المشكّلة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مختصة بالفصل في طلبات تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي قدمت بعد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولم تُعرض على اللجان المشكّلة بالقانون الأول أو عُرضت ولم يفصل فيها ما لم يكن قد أُقفل فيها باب المراجعة قبل ذلك ، لا سيما وأن المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أبقيت 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 الداخلين في تشكييل هذه اللجنة - خاصة - أن العضويين اللذين كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نص على أن يرشحهما الاتحاد الاشتراكي العربي وأن يكون أحدهما من المالك 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 المالك 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 تشكييل اللجان الخاضعة لها العين محل الدعوى ما زال سارياً ومعمولأً به ، ومن ثم فلا يكون من المستحيل انعقاد اللجنة المختصة لتحديد أجرة عين النزاع ، لأنعقادها بالفعل وفقاً للقانون وقرار محافظ الدقهلية ، وأنه قدم لتلك اللجنة طلباً بتاريخ ٢٠٠١/١٠/٣١ ولم يبيت فيه لإخطار المطعون ضده الأول رئيس اللجنة بوجود نزاع قضائي حول هذه المسألة بموجب إنذار رسمي ، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن من المقرر - في 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 في الأحكام الصادرة فيها ، وهذه القواعد الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامه وتظل واجبة التطبيق في نطاق سريان القانون الذي أوجبها ، وأن العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجرة المبني 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 التي وضعها ، وخلو لكل من المالك والمستأجر الحق في الطعن في قرارها أمام المحكمة الابتدائية المختصة ، وهي 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 ولائيتها و اختصاصها المبين في القانون على سبيل الحصر ، وهذا الاختصاص الذي نص عليه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام ، ويعتبر مطروحاً دائماً على محكمة الموضوع وعليها أن تقضى به من تلقاء نفسها ، كما أن من المستقر عليه - فقهاً - أن النص في المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " تولى 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 التي رخص بإنشائها قبل العمل بالقانون المذكور ، سواء كانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على اللجان المشكلة 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

فى أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون ... إلخ " إذ أفاد هذا النص بمفهوم المخالفة أن الحالات التى لم ت تعرض على اللجان القديمة حتى بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تختص بها اللجان المشكّلة وفق القانون الأخير ، مما يتبع معه الرجوع فى هذا الصدد إلى المبادئ العامة فى سريان قوانين المرافعات من حيث الزمان ، وفي هذا تنص المادة الأولى منه على أن " تسري قوانين المرافعات على ما لم يكن فعل 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 إغفال باب المرافعة فى الدعوى إلخ ... " ، وعلى ذلك فإن تحديد أجرة الأماكن المرخص بإقامةتها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ٩/٩/١٩٧٧ والتى لم يتم تحديد أجرتها تختص بها اللجان المشكّلة وفقاً لهذا القانون ، فإذا لم تكن طلبات تقدير أجرة هذه الأماكن قد قدمت بعد إلى اللجان القديمة ، فإنها تقدم مباشرة إلى اللجان الجديدة ، أما إذا كانت هذه الطلبات معروضة على اللجان القديمة فإنه يتبع إحالتها إلى اللجان الجديدة ما لم يكن قد أُقلل فيها باب المرافعة قبل ذلك ، ولا يدح فى هذا النظر أن المادة المذكورة قد نصت فى فقرتها الأولى على أن اللجان التى أنشئت بمقتضاها تتولى تحديد أجرة 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 الاستتباط ، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى افتئاعها 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 المنطقي 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 استخلاص 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 المالك أو المستأجرين نزع هذا الاختصاص الوظيفي 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 في ١٩٧٧/٩/٩ - ومن ثم تكون لجان تحديد الأجرة المشكّلة بمقتضى هذا القانون الأخير هي المختصة بنظر ذلك الطلب ، أخذًا بمفهوم المخالفة لنص المادة ٤١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي أبقيت 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 أبقي 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 تأسيسًا على أن " القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد اشترط لصحة انعقاد تلك اللجان المشكّلة بموجبه حضور أحد عضوي الاتحاد الاشتراكى العربى ، وهو ما يشير إلى استحالة انعقاده وأنه لم يعد لها وجود " ، فإنه يكون مشوبًا 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) 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 .

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

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

(٤) قواعد الاختصاص الولائى والنوعى والقيمى . تعلقها بالنظام العام . أثره . 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 المعترفة مدنًا . 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 إيجارها ولو كانت القرية قد صدر من وزير الإسكان قرار بتطبيق أحكامها عليها . قضاء المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً بنظر دعوى الطاعن بالإخلاء وإحالتها إلى المحكمة الابتدائية على سند من خصوص عين النزاع لقوانين الإيجار الاستثنائية . مؤداه . عدم اكتساب ذلك الحكم حجية بشأن سبب الدعوى . علة ذلك . اقتصر حجيته على إلزام المحكمة المُحال إليها بالفصل في موضوع الدعوى دون التقريرات الخاطئة الزائدة عن سبب عدم الاختصاص . م ١١٠ مرافات . قضاء الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه برفض الدعوى على ذات أسباب حكم الإخلاء . مخالفة للقانون وخطأ .

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

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الحكم بعدم الاختصاص القيمي والإخلاء إلى المحكمة المختصة - وفقاً لنص المادة ١١٠ من قانون المرافات - 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 قضى 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 جاماً مانعاً .

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن قواعد الاختصاص الولائي والنوعي والقيمي تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الدفع بها من كل ذي مصلحة في أي حالة كانت عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ، وهو لا ينعقد باتفاق الخصوم ولكن بقيام موجبه .

٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن التقنين المدني يُعتبر الشريعة العامة ، فتسود أحكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الإيجار هي الواجبة التطبيق أصلًا 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 في طبيعتها ونطاقها ، إذ خرج بها المشرع عن الأحكام العامة لعقد الإيجار ، ووضع لها أحكاماً خاصة فرض 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 .

٥- المقرر - في قضاء محكمة النقض بهيئتها - 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 المبنية 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 مدنًا 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 التزم في المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ مُحِيلًا 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 .

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 إداريًّا 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 ينحصر 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 تمتد نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن على العزب باعتبار أن ذلك كله من اختصاص السلطة التشريعية ، وكان الحكم الابتدائى بعد الإحالة قد أسس قضاياه 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 ١٩٨٤/٤/٢ ، دون أن يفطن إلى أن العزب خارج النطاق المكانى لتطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن مطلقاً حتى ولو كانت تابعة إداريًّا 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 ، وإذا قضت المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً ونوعياً بنظر الدعوى وإحالتها إلى المحكمة الابتدائية دون أن تطرق فى أسباب حكمها لسبب الدعوى إيراداً ورداً مجترئة 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 صدوره نهائياً - على إلزام المحكمة المُحال إليها بالفصل فى موضوع الدعوى عملاً

بنص المادة ١١٠ من قانون المرافعات ، ودون أن تقتيد بالقرارات الواردة بأسباب حكم الإحالة لورودها خارج نطاق سبب الدعوى ، وإن 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 تُقيِّم جنوحه واعوجاج أسبابه بالتصدي لسبب الدعوى ، والفصل في المسألة القانونية السالف ذكرها ، وصولاً إلى مدى أحقيَّة الطاعن في طلب الطرد المؤسس على سبب الدعوى ، وإن 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 حجيته قاصرة على عدم اختصاصها بنظر الدعوى قيمياً سواء كان عقد الإيجار قد انتهى بانتهاء مدة أو كان ممتدًا بقوة القانون ، وأن القرارات 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 مشاهدة ، ومحله شقة بعقار كائن في عزبة بدران النواوى التابعة لقرية كفر حجازى مركز المحلة الكبرى ، وكان الطاعن قد أذر المطعون ضدها في ٢٠٠٩/٩/١٢ بعد رغبته في 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 ، وإن خالف الحكم الابتدائي - المستأنف - هذا النظر ، فإنه يتعمَّن القضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبطرد المطعون ضدها من عين النزاع .

## المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائل الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٠ أمام محكمة مركز المحلة الكبرى الجزئية بطلب الحكم بطردتها من الشقة المبينة بالصحيحة وعقد الإيجار المؤرخ ١٢/١٩٨٤ ، وقال بياناً لذلك إنه أجر للمطعون ضدها عين النزاع الكائنة بعزبة بدران النواوى التابعة لقرية كفر حجازى مركز المحلة الكبرى بموجب العقد المذكور لاستعمالها لسكنى مشاهدة مقابل أجرة مقدارها ١٧.٥ جنيهاً شهرياً ، ولعدم رغبته في تجديد مدة العقد فقد أذنها على يد محضر بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١٢ بالإخلاء ، ولما لم تتمثل أقام الدعوى . حكمت المحكمة بعدم اختصاصها قيمياً ونوعياً بنظر الدعوى وإحالتها إلى محكمة طنطا الابتدائية - مأمورية المحلة الكبرى - وفُيدت 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 ٢٠١١/٥/٣٠ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعها النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينبعى بهما الطاعن على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفي بيان ذلك يقول إن عين النزاع كائنة بعقار يقع في عزبة بدران النواوى التابعة إدارياً لقرية كفر حجازى مركز المحلة الكبرى ، وإن عقد الإيجار سند الدعوى تحكمه القواعد العامة في القانون المدني لعدم خضوع عزبة بدران النواوى لأحكام قانون إيجار الأماكن بموجب نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - الذي 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 ، وأيدىه الحكم المطعون فيه على ما أورده بأسبابه من أن الحكم الصادر في

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 يطعن عليه بالاستئناف ، وحاز حجية وأصبح نهائياً لا تجوز مخالفته ، فإنه يكون معيناً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الحكم بعدم الاختصاص القيمي والإحالة إلى المحكمة المختصة - وفقاً لنص المادة ١١٠ من قانون المرافعات - ينهى الخصومة كلها فيما فصل فيه ، ويحسمها بصدد الاختصاص ، إذ لا يعقبه حكم آخر فى موضوع الدعوى من المحكمة التى أصدرته ، ويكون قابلاً للاستئناف فى حينه ، فإذا لم يستأنف أصبح نهائياً ، والتزمت به المحكمة التى قضى 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 فصل 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 استقراراً جاماً مانعاً ، ومن المقرر أن قواعد الاختصاص الولائي والنوعى والقيمي 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 ينعد باتفاق الخصوم ولكن بقيام موجبه ، كما أنه من المقرر أن التقنين المدنى يُعتبر الشريعة العامة ، فتسود أحكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الإيجار هى الواجبة التطبيق أصلأً ما لم تطأ 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 فرض بمقتضاهما

الالتزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر قصد بها الحد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة ، وفي طلب الإلقاء ، وقصر تطبيقها على الأماكن المشار إليها فيها ، ومن المقرر - في قضاء هذه المحكمة بهيئتها - أن المشرع حدد في كافة التشريعات المتعاقبة في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين النطاق المكانى 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 مدنًا 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 التزم في المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مُحيلًا 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 طرفى الخصومة - أن عقد الإيجار المؤرخ ١٢/١٩٨٤ 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 ينحصر 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 تمدد نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن على العزب باعتبار أن ذلك كله من اختصاص السلطة التشريعية ، وكان الحكم الابتدائى بعد الإحالة قد أسس قضاياه برفض الدعوى على ما أورده بأسبابه من أن العقار الكائنة به شقة النزاع يقع في 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 ٤/٢/١٩٨٤ ، دون أن يفطن 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 ، وإن قضت المحكمة الجزئية بعدم اختصاصها قيمياً ونوعياً بنظر الدعوى وإحالتها إلى المحكمة الابتدائية دون أن تتطرق فى أسباب حكمها لسبب الدعوى إيراداً ورداً مجترئة 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 حجيتها - بعد صدوره نهائياً - على إلزام المحكمة المحال إليها بالفصل فى موضوع الدعوى عملاً بنص المادة ١١٠ من قانون المرافعات ، ودون أن تقتيد بالتقديرات الواردة بأسباب حكم الإحالة لورودها خارج نطاق سبب الدعوى ، وإن 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 تقييم جنوحه واعوجاج أسبابه بالتصدى لسبب الدعوى ، والفصل فى المسألة القانونية السالف ذكرها ، وصولاً إلى مدى أحقيه الطاعن فى طلب الطرد المؤسس على سبب الدعوى ، وإن 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 حجيتها قاصرة على عدم اختصاصها بنظر الدعوى قيمياً سواء كان عقد الإيجار قد انتهى بانتهاء مدة أو كان ممتدًا بقوة القانون ، وأن التقديرات الخاطئة الزائدة عن سبب عدم الاختصاص القيمي لا تحوز حجية ، بما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه .

لما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، وكان عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٤/١٢/١ قد أُبرم مشاهدة ، ومحله شقة بعقار كائن في عزبة بدران النواوى التابعة لقرية كفر حجازى مركز المحلة الكبرى ، وكان الطاعن قد أذر المطعون ضدها في ٢٠٠٩/٩/١٢ بعدم رغبته في 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 بطردتها ، وإذ خالف الحكم الابتدائى - المستأنف - هذا النظر ، فإنه يتبعه القضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبطرد المطعون ضدها من عين النزاع .

---

## جلسة ١٩ من يناير سنة ٢٠١٩

برئاسة السيد القاضى / سمير فايىزى 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 ٧٦قضائية

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

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

(٢) محكمة الموضوع . عدم التزامها بإجابة الخصم إلى طلبه ندب خبير متى رأت فى عناصر الدعوى ما يكفى لتكوين عقidiتها 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 والتعهير .

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

(٦) تمثّل الطاعن - المؤجر - بخضوع العلاقة الإيجارية للقانون المدني وقضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى بإنهاء العقد بمقدمة 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 - في 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 الواقعية المطروحة ، وأن ينزل هذا الحكم عليها .

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

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المشرع أوضح بجلاء في 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 في عواصم المحافظات والبلاد المقيدة مدنًا وغيرها من الجهات التي 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 والتعهيد 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 ٢/١٥٢ -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 والقري بالجمهورية أن وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق قد حصّ تلك اللجنة باعتماد الحيز العمراني للمدينة والقرية ، وأن اعتماد هذه اللجنة للحيز العمراني لمنطقة سكنية ووقعها 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 ووقعها داخل الحيز العمراني لقرية ما إنما يتطلب صدور قرار من وزير الإسكان سريان 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 طرفى الطعن لأحكام القانون المدنى 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 والقري بالجمهورية والمشكلة بالقرار الوزاري رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٣ قد اعتمدت الحيز العمراني لمدينة نجع حمادى محافظة قنا بجلساتها المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٢/٥/٨ كما هو موضح بالخرائط المرفقة لكتاب ، وأن موقع العقار محل النزاع يقع داخل الحيز العمراني لمدينة نجع حمادى ، وقد أقام الحكم المطعون فيه قضاهه 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 ، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه ، مما يُعيّبه 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 الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائل الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدھا 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 ضدھا من سلفه الخاص عين النزاع والتى 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 ، وإنذر المطعون ضدھا 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 قيدت أمامها برقم ... لسنة ٢٠٠٤ ، وحكمت فيها بالطلبات . استأنفت المطعون ضدھا هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٤ ق قنا ، وبتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٢ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإن عرّض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن بالسبعين الثاني والثالث من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بخضوع العلاقة الإيجارية بين طرفى الطعن لأحكام القانون المدني تأسيساً على أنه لم يصدر قرار من وزير الإسكان والتعهير بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في 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 تقييد 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 يدعى ، غير أن الحكم المطعون فيه أغفل الرد على دفاعه وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى تأسيساً على سريان قانون إيجار الأماكن عليها ، بما يُعيّبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في أساسه سديد ، 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 عقidiتها 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 مدنًا 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 والتعهير بذلك ، وكان وزير التعهير 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 البوار القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية ، ويستثنى من هذا الحظر : (أ) الأرض الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة حتى ١٩٨١/١٢/١ 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 بتحديده 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 المار ذكره . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بخضوع العلاقة الإيجارية بين طرفى 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 في الدعوى أن المطعون ضدّها قد واجهت دفاع الطاعن بكتاب الإدارة الهندسية بالوحدة المحلية لمركز ومدينة نجع حمادي المقدم منها بجلسة ٢٠٠٤/٦/٢٦ الثابت به كتاب الهيئة العامة للتخطيط العمراني رقم ١٤٢٩ بتاريخ ٢٠٠٢/٧/١٧ الذي يفيد أن اللجنة الدائمة لاعتماد الأحوزة العمرانية للمدن والقري بالجمهورية والمشكلة بالقرار الوزاري رقم ٣٦ لسنة ١٩٩٣ قد اعتمدت الحيز العمراني لمدينة نجع حمادي محافظة قنا بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٢/٥/٨ كما هو موضح بالخريطة المرافقة لكتاب ، وأن موقع العقار محل النزاع يقع داخل الحيز العمراني لمدينة نجع حمادي ، وقد أقام الحكم المطعون فيه قضاةه برفض الدعوى تأسيساً على خصوص عقار النزاع لقانون إيجار الأماكن دون أن تتحقق المحكمة من صدور قرار مجلس الوزراء باعتبار تلك المنطقة تقع داخل كردون مدينة نجع حمادي ، وتاريخ سريان هذا القرار ، إذ يتربّ على ذلك تحديد تاريخ سريان قانون إيجار الأماكن على عقار النزاع لوقوعه داخل الحيز العمراني لمدينة نجع حمادي ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ، مما يُعيّبه ويوجب نقضه .

## جلسة ٢ من مايو سنة ٢٠١٩

برئاسة السيد القاضى / عبد الله عصـر نائب رئيس المحكمة  
وعضوية السادة القضاة / عطية زايد ، شريف سلام ، علاء أحمد وأيمان  
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 التقىسة لأمين التقىسة 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 إعمال الشرط الفاسخ الصريح بعد الإيجار بقالة إن تكوين جماعة الدائنين والإجراءات المترتبة على الحكم بشهر إفلاس المستأجر يمثل سبباً مشروعاً لتأخر أمين التقىسة 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 يُقْصَح عن مصادر الأدلة التى

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

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستبطاط ، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في افتاعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتئاع بها ، أو إلى عدم فهم الواقعية 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 .

٣- وفقاً للبند الثالث من المادة (٦٢٤) من قانون التجارة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - أنه " إذا قرر أمين التقليسة الاستمرار في الإيجار وجب أن يدفع الأجرة المتأخرة وأن يقدم ضماناً كافياً للوفاء بالأجرة المستقبلة ... " ، كما أنه من المقرر أن الإفلاس بمجرده 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 الذي يصدره قاضي التقليسة ليتمكن أمين التقليسة من الاستمرار في الإيجار ليس من شأنه أن يرتب انقضاض 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 تأسياً 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 الذي خلص إليه الحكم لا يؤدي بطريق اللزوم العقلى للنتيجة التي انتهى إليها وذلك في ضوء تعيين المطعون ضده الأول أميناً للتقليسة في ٢٧/٢/٢٠٠٢ ، وتأخره في سداد أجرة العين محل النزاع عن المدة من ٣٠/٩/٢٠٠٤ حتى ١/١ ، فإن الحكم يكون معيباً مما يوجب نقضه .

## المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحقق فى 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 جنيهًا 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 جنيهًا ، وقد أشهَر إفلاسه - قبل وفاته - بموجب الحكم رقم ... لسنة ٢٠٠١ إفلاس شمال القاهرة الابتدائية ، وتم تعيين المطعون ضده الأول أميناً للنفيسة ، إلا أن الأخير امتنع عن سداد الأجرة المستحقة عن المدة من ٢٠٠٤/١١ 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 ٢٠٠٤/١١ 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 فى هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حدّدت جلة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن عن نفسه وبصفته على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والفساد فى الاستدلال ، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه قد تجاوز عن إعمال الشرط الفاسخ الصريح الوارد بعقد الإيجار استناداً لتوفر سبب مشروع نتج عنه تأخر المطعون ضده الأول فى سداد الأجرة المستحقة عن العين محل النزاع ، هو صدور الحكم بشهر إفلاس المستأجر وانشغاله بتكوين جماعة الدائنين ورتب الحكم على ذلك قضاة برفض الدعوى ، فى حين أن الثابت بالأوراق أنه تم إشهار إفلاس المستأجر وتعيين المطعون ضده الأول أميناً للنفيسة فى 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 تكون جماعة الدائنين كان سبباً في تأخيره في سداد الأجرة المستحقة ، بما يعيّب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوع في محله ، ذلك أنه من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أنه وإن كان لقاضي الموضوع سلطة تقدير أدلة الدعوى واستخلاص الواقع منها ، إلا أن ذلك مشروط بأن يُفصح عن مصادر الأدلة التي كون منها عقیدته 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 الاستباط ، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها ، أو إلى عدم فهم الواقعية التي ثبتت لديها ، أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقى 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 التفليسية الاستمرار في الإجارة وجب أن يدفع الأجرة المتأخرة وأن يقدم ضماناً كافياً للوفاء بالأجرة المستقبلة ... " ، كما أنه من المقرر أن الإفلاس بمجرده 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 الذي يصدره قاضي التفليسية ليتمكن أمين التفليسية من الاستمرار في 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 . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد تجاوز عن إعمال الشرط الفاسخ الصريح الوارد بعد الإيجار موضوع النزاع تأسياً على توافر السبب المشرع لتأخر المطعون ضده الأول بصفته عن سداد الأجرة المستحقة عن المدة المطالب بها وهو تكون جماعة الدائنين والإجراءات المترتبة على صدور الحكم بشهر إفلاس المستأجر ، في حين أن هذا الذي خلص إليه الحكم لا يؤدي بطريق اللزوم العقلى للنتيجة التي انتهى إليها وذلك في ضوء تعيين المطعون ضده الأول أميناً للتفليسية في ٢٠٠٢/٢/٢٧ ، وتأخره

فى 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 فايزي عبد الحميد نائب رئيس المحكمة  
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،  
عبد الناصر عبد اللاه فراج ووليد ربيع السعداوي نواب رئيس المحكمة .

(٣٢)

### الطعن رقم ٤١٩٥ 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 تقاء نفسها وللخصوم وللنهاية العامة إثارتها ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن . شرطه . سابقة عرض عناصرها على محكمة الموضوع وورودها على الجزء المطعون فيه من الحكم .

(٢) الحكم بعدم دستورية نص قانوني غير ضربي أو لائحة . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لناريخ نشره في الجريدة الرسمية . انسحاب هذا الأثر على الواقع والمراكم 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 تقاء نفسها . علة ذلك .

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

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

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في 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 في القانون غير ضروري أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللكافحة ، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتثل عن تطبيقه على الواقع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص ، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الداعي أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تُعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها .

٣- مؤدى حكم المحكمة الدستورية العليا في 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 في شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء - أن الحماية التي أسبغها المشرع على المهجرين بسلب حق المؤجر في طلب الإخلاء متى كان تنازل المستأجر الأصلي عن الإيجار أو التأجير من

الباطن إلى المهجّر وذلك استثناءً من أحكام قوانين إيجار الأماكن المنظمة للعلاقة بين المُؤجر والمستأجر ، ولم يجعل من هذا التنازع أو التأجير من الباطن سبباً من أسباب الإخلاء طالما تم لأحد المهجّرين من مدن القناة وسيناء ، وامتاع الحكم بالإخلاء وإلى حين إزالة آثار العداون ، 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 العداون أي المدتتين أقل حسب ما جاء بعجز المادة ، وقد انتهى سريان أحكام هذا القانون في ١٩٧٠/٦/٣٠ بمضي سنة على تاريخ العمل به ، فإنه بعد القضاء بعدم دستوريّة القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ - آنف الذكر - أصبح للمؤجر الحق في الاستناد إلى قوانين إيجار الأماكن في طلب الإخلاء لتنازع المستأجر عن الإيجار أو التأجير من الباطن لأحد المهجّرين ، فصار سبباً من أسباب الإخلاء ويمتّع بتطبيق هذا القانون المقطعي بعدم دستوريته من اليوم التالي لنشره ما دام أدرك الداعي أمام هذه المحكمة . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النّظر وقضى برفض دعوى الطاعنة بالإخلاء استناداً للقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ وباعتبار المطعون ضدّهم الثلاثة الأول من المهجّرين من مدن القناة أثناء الحرب ، والذي قضى بعدم دستوريته في تاريخ لاحق على صدور الحكم المطعون فيه بحكم المحكمة الدستورية السالفة بيانه ، والذي أدرك الداعي أثناء نظر الطعن الراهن ، مما لازمه انعدام أي أثر لهذا القانون على عقد إيجار عين النزاع ، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون مما يجب نقضه .

## المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة والمطعون ضدها الأخيرة أقامتا على باقي المطعون ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٧ الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء الشقة المبينة بالصفيحة والتسليم ، وقالتا بياناً لذلك إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٤٢/٤/٢١ استأجرت السيدة / ... من ملاك العقار السابقين شقة النزاع ، والذى آلت ملكيته إليهما ، وكانت المستأجرة قد أنشأت فندقاً بالشقة ثم تنازلت عنه لشركة ... للفنادق وبتصفيه الشركة اختص بها المطعون ضده الرابع الذي قام بتغييرها من الباطن إلى مورث المطعون ضدهم الأول والثانى والثالثة باعتباره من المهجرين من مدن القناة أثناء الحرب ، وإذ تقاسخ المطعون ضده الرابع كمستأجر لعين النزاع عن ذلك العقد بموجب إقرار مدون منه على صلب عقد الإيجار بتاريخ ١٩٨٧/٤/٣٠ لصالحهما ، وبذلك تقاسخ انقضى عقد الإيجار بينهم وانتهى التأجير من الباطن ، ومن ثم أقامتا الدعوى . حكمت المحكمة بالطلبات . استأنف المطعون ضدهما الأول والثانى 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 عرض الطعن على المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن المقرر - في 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 الواقع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمله الطعن ، وكان من المقرر - أيضاً - أن النص في 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 في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفصير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللكافأة ... ويتربى على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة

عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر ... " يدل على أنه يترتب على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون غير ضروري أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللكافحة ، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تتمتع عن تطبيقه على الواقع والماكن القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص ، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمّله محكمة النقض من تلقاء نفسها . لما كان ذلك ، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها في القضية رقم ٢٩٩ لسنة ٢٤ ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٢٣ بعدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء والتي نصت على أنه " استثناء من أحكام القوانين المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في شأن الأماكن المبنية لا يجوز الحكم بالإخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء إذا كان شغفهم لها بطريق التنازل عن العقد والتأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر ، ويوقف تفويض الأحكام الصادرة بذلك ما لم يكن قد تم تفويضها وذلك حتى إزالة آثار العدوان " مما مؤداه أن الحماية التي أسبغها المشرع على المهجرين بسلب حق المؤجر في طلب الإخلاء متى كان تنازل المستأجر الأصلي عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلى المهجّر 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 خاصاً 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 العداون 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 الاستئناف إلى قوانين إيجار الأماكن فى طلب الإخلاء لتنازل المستأجر عن الإيجار أو التأجير من الباطن لأحد المهرجين ، 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 المهرجين من مدن القناة أثناء الحرب ، والذى قضى بعدم دستوريته فى تاريخ لاحق على صدور الحكم المطعون فيه بحكم المحكمة الدستورية السالفة 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 معييناً بالخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام .

## جلسة ١٧ من أكتوبر سنة ٢٠١٩

برئاسة السيد القاضى / عبد الله عصـر رئيس المحكمة ،  
عضوية السادة القضاة / عطية زايد ، شريف سلام ، علاء أـحمد ،  
مصطفـى عبد الرحمن نواب رئيس المحكمة .

(٣٣)

### الطعن رقم ١١٧٠٤ لسنة ٨٢ القضائية

تزوير " الحكم فى الادعاء بالتزوير " .

عدم جواز الحكم بصحـة 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 ٤ إثبات . قضاء الحكم المطعون فيه فى الادعاء بالتزوير وفى الموضوع معاً . مخالفة للقانون .

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٤ من قانون الإثبات أنه لا يجوز الحكم بصحـة الورقة أو تزويرها وفى الموضوع معاً ، بل يجب أن يكون القضاء بصحـة الورقة سابقاً على الحكم فى موضوع الدعوى حتى لا يُحرم الخصم الذى أخفـق 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 الإخفـاق 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 وصحـة إسناد التصرف إلى المتصرف ، فإن ذلك

لا يقتضى بطريق اللزوم أن يكون التصرف صحيحاً جدياً ، والمقصود 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 يتناهى مع ذلك وجوب صدور حكم مستقل في دعوى التزوير الفرعية قبل الفصل في موضوع الدعوى الأصلية ، وإن كان الحكم المطعون فيه قد قضى في الادعاء بالتزوير وفي الموضوع معاً ، فإنه يكون قد خالف القانون .

### المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن مورثة المطعون ضدهم أولاً أقامت على الشركة الطاعنة والمطعون ضدهم ثانياً آخرين - غير مختصمين في الطعن - الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٣ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ، بطلب الحكم ببطلان عقود الإيجار الصادرة من الشركة الطاعنة للخصوم غير المختصمين في الطعن عن الوحدتين المبينتين بالصحيحة وعقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٣/٣/١ ونفذ العقد الأخير في حقها والتسليم والالتزام الشركة الطاعنة بتحرير عقد إيجار عن وحدتى التداعى بذات شروط العقد سالف البيان ، وقالت بياناً لذلك : إنه بموجب ذلك العقد استأجرت من مورث المطعون ضدهم ثانياً الوحدتين محل النزاع بإيجار شهري مقداره ثمانون جنيهاً شهرياً بواقع أربعين جنيهاً لكل وحدة ، وإن باعهما المؤجر للشركة الطاعنة التي قامت بتأجيرهما للخصوم غير المختصمين في الطعن مما يكون تصرفها باطلأ لصدور العقود الإيجارية عن وحدات مؤجرة لها من المالك السابق فقد أقامت الدعوى ، حكمت

المحكمة بنفذ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٣/٣/١ وبط LAN 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 قضاة محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف . طعنت الشركة الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما تتعاه الشركة الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، إذ قضى في موضوع الطعن بالتزوير بصحة عقد الإيجار سند الدعوى وفي موضوع الدعوى بحكم واحد مستنداً على أن ذلك مما يدخل في سلطة محكمة الموضوع خلافاً لما تقضى به المادة ٤٤ من قانون الإثبات التي توجب أن يكون نظر الادعاء بالتزوير سابقاً على الفصل في موضوع الدعوى ، وهو ما حرم الطاعنة من إبداء أوجه دفاعها الأخرى ، بما يعيّب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوعي سديد ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ٤٤ من قانون الإثبات على أنه " إذا قضت المحكمة بصحة المحرر أو بردته أو قضت بسقوط الحق في إثبات صحته ، أخذت في نظر موضوع الدعوى في الحال أو حددت لنظره أقرب جلسة " ، ومفاد ذلك أنه لا يجوز الحكم بصحة الورقة أو تزويرها وفي الموضوع معاً ، بل يجب أن يكون القضاء بصحة الورقة سابقاً على الحكم في موضوع الدعوى حتى لا يحرم الخصم الذي أخفق في إثبات تزوير الورقة من أن يقدم ما عسى أن يكون لديه من مطاعن على التصرف المثبت فيها ، إذ ليس في القانون ما يحول دون التمسك بطلب بط LAN التصرف أو صوريته بعد الإخفاق في الادعاء بتزوير الورقة المثبتة لهذا التصرف لاختلاف نطاق ومرمى كل من الطعنين عن الآخر ، إذ يقتصر الأمر في 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 يقتضي 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 سالفة 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 فايزي عبد الحميد نائب رئيس المحكمة  
وعضوية السادة القضاة / عبد الصمد محمد هريدى ، محمد مأمون سليمان ،  
عبد الناصر عبد الاله 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 المُطلع عليه إلى أن المحكمة مهضمت الأدلة المقدمة إليها وحصلت منها ما يؤدى 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 استقلالاً على ما لم تأخذ به . شرطه . أن تكون قد اطلعت على الأوراق وأخضعتها لتقديرها وأن تتصح عن مصادر الأدلة التى كونت منها عقیدتها 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 بدلاتها . 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 . مؤداته . 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 في ظل القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ " .

قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط الصادرة اعتباراً من ٢٠٠٨/٥/١٢ ٢٠٠٨ . اختصاص محكمة القضاء الإداري 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 في ظل القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ " .

(٧) اتباع قواعد وإجراءات إعلان قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط لذوى الشأن . عدم الطعن على هذه القرارات في المواعيد المقررة أو استفاد 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 محل النزاع بقالة صيرورة القرار نهائياً لعدم الطعن عليه في المواعيد المقررة . خطأ ومخالفة للثابت بالأوراق .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن **المطلع** عليه إلى أن المحكمة قد **محضت** الأدلة التي **قدمت** إليها **وحصلت** منها ما تؤدي إليه ، وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما يُنبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .

٢- المقرر - في 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 اطلعت على تلك الأوراق وأخذت عنها لتقديرها ، كما يتعين على محكمة الموضوع أن تُقْسِح 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 يتأنى لمحكمة النقض أن تُعمل رقابتها على سلامة الحكم .

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا ما قدم الخصم لمحكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فاللتقت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة ، فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب .

٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مخالفة الثابت بالأوراق التي تُبطل الحكم هي تحريف محكمة الموضوع للثابت مادياً ببعض المستندات أو ابتناء الحكم على فهم حصلته المحكمة مخالفًا لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل مناضلة من الخصوم .

٥- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي حلت 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 ، أي وفقاً للنصوص المعمول بها في مسائل الهدم والترميم والصيانة ، ويجب أن يكون القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط نهائياً إما بفوات ميعاد الطعن فيه أو بالفصل في الطعن الذي يرفع عنه أمام الجهة المختصة ، والقرار النهائي الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط يحوز حجية أمام المحكمة التي تنظر دعوى الإخلاء ، فليس لها أن تُناقش حاجة المبني إلى الهدم الكلى أو الجزئي أو أعمال الترميم والصيانة ، لأن القرار النهائي قد حسم ذلك .

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في المادة ١/١١٤ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ - بإصدار قانون البناء - والمادتين الثالثة وال السادسة من مواد إصداره يدل على أن المشرع قصر سريان أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء بشأن الطعن على القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية أمام محكمة القضاء الإداري على القرارات التي تُصدرها وفقاً لأحكامه ، أما القرارات التي صدرت من الجهة الإدارية قبل سريانه فتظل خاضعة لأحكام القانون التي صدرت في ظله ، مما مؤداته أنه اعتباراً من ٥/٢٠٠٨ أصبحت محكمة القضاء الإداري دون غيرها هي المختصة بنظر

الطعون على القرارات التي تصدر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط سواء بهدم أو ترميم أو بصيانة المنشآت .

٧- النص في 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 في كل وحدة محلية تشكل من مهندسين أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذه لمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة لغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الكلى أو الجزئي طبقاً لما توضحه اللائحة التنفيذية من إجراءات في هذا الشأن ، وتقدم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها في ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة ، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبني مؤقتاً كلياً أو جزئياً ، وفي حالة الهدم الجزئي أو الكلى تُعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينوبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة ... " ، وأما في شأن إعلان القرارات التي تصدر من تلك اللجان فقد جرى نص المادة ٩١ من ذات القانون على أن " تُعلن القرارات المشار إليها في المادة السابقة إلى ذوى الشأن من المالك وشاغلى العقار وإلى ملّاك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري ، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، فإذا تعذر إعلان أي منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار في مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائتها العقار ، ويُخطر ذوو الشأن بذلك بإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وفي جميع الأحوال تُلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار " ، وقد أجازت المادة ٩٢ من ذات القانون لكل من ذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التي تُصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة ٩٠ وفقاً لأحكام هذا القانون خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بذلك القرارات ، مما مفاده ولازمه أنه متى اتبعت القواعد والإجراءات سالفه البيان في إعلان ذوى الشأن من المالك وأصحاب الحقوق وشاغلى العقار ولم يطعنوا على

القرارات الإدارية الصادرة من تلك اللجان المشار إليها في المواجه المقررة من تاريخ إعلانهم بها أو استنادوا طرق الطعن الجائزة قانوناً صارت تلك القرارات نهائية .

-٨- إذ كان الثابت أن المطعون ضدهما قد أقاما الدعوى بطلب طرد وإخلاء الطاعنين من محل النزاع على سند من نهاية القرار الهندسي رقم ... لسنة ٢٠١٠ والتظلم المقام كذلك منها رقم ... لسنة ٢٠١٢ والصادر بإزالة العقار بأكمله حتى سطح الأرض ، وذلك لعدم الطعن عليه في المواجه المقررة ، وكان الثابت تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بعدم نهاية ذلك القرار الإداري 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 في التظلم رقم ... لسنة ٢٠١٢ على القرار رقم ... لسنة ٢٠١٠ أُعلن للجنة الإدارية وأرسل لقسم الشرطة تحت رقم ... بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٣ ، وأُعيدت الأوراق من قسم الشرطة بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٨ ، بما يفيد استلام ... فقط " المطعون ضده الأول " وهو من ملاك العقار ، وإذ لجأ الطاعن إلى محكمة القضاء الإداري - صاحبة الاختصاص الولائي في نظر الطعون على القرارات الإدارية الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط إعمالاً للقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ منذ نشر القانون بالجريدة الرسمية في ٢٠٠٨/٥/١١ - وذلك للطعن على القرار الإداري محل الدعوى ، وقدموا شهادة من محكمة القضاء الإداري 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 لذوي الشأن وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق والواردة بنص المادة ٩٠ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، فلم يثبت بالأوراق إخطار ذوي الشأن بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية أو بقسم الشرطة الواقع في دائنته 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 التي حددتها القانون ، ذلك أن المشرع استهدف من النص على طريقة معينة لإعلان ذوي الشأن بقرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أن يتتوفر علم المعلن إليه بصدور هذا القرار حتى يتسرى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقةً إذا تم الإعلان لذوي الشأن ، أو حكماً إذا تم لصقه في الحالات

والأماكن التي حددتها ، ومن ثم فإن إجراءات إعلان القرار الإداري للطاعنين - على هذه الصورة - تكون غير مكتملة الخطوات والقواعد التي نص عليها القانون ، ويُصبح حابط الأثر لا ينفتح به ميعاد الطعن ، مما مفاد ذلك عدم صِيرورة القرار الإداري محل الدعوى نهائياً حتى يصبح سندًا لدعوى الإخلاء ، وإذ تتبَّعُ الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه ذلك النظر ، وانتهى في قضائه إلى طرد الطاعنين وإخلائهما من عقار النزاع على سند من صِيرورة القرار الصادر في التظلم رقم ... لسنة ٢٠١٢ على القرار رقم ... لسنة ٢٠١٠ نهائياً ، وأن الدعوى الراهنة ليست مجالاً لبحث حالة المبني ، وأن القرار الإداري النهائي قد حسم ذلك ، مما يُعيّبه بالخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق ويوجب نقضه .

## المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى كافة أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - 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 محل النزاع والإخلاء والتسليم ، وقاً 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 محل 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 الرأى برفض الطعن ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة ، فأمرت بوقف تنفيذ الحكم ، وحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن حاصل ما ينبعى به الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفي بيان ذلك يقولان إن القرار الصادر من الوحدة المحلية المختصة رقم ... لسنة ٢٠١٠ والتظلم رقم ... لسنة ٢٠١٢ لم يصيرا نهائين وذلك لعدم إخبارهما به أو إعلانهما وفقاً للإجراءات والقواعد الواردة بنص المادة ٩١ من قانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وهو ما ثبت بحيثيات 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 ، وقدما 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 ٣/١٠/٢٠١٢ ، 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 نهاية القرار الإداري سالف البيان فيكون معيناً 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 محت الأدلة التي قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدي إليه ، وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبي عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة ، والقول 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 اطلعت على تلك الأوراق وأخذت بها لتقديرها ، كما يتعين على محكمة الموضوع أن تُقْصِح 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 تُعمل رقابتها على سلامة الحكم ، فإذا ما قدم الخصم لمحكمة الموضوع مستندات وتمسّك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة ، فإنه يكون معيناً بالقصور في التسبيب ، كما أنه من المقرر أن مخالفة الثابت بالأوراق التي تُبْطِل الحكم هي تحريف محكمة الموضوع للثابت مادياً ببعض المستندات أو ابتناء الحكم على فهم حصلته المحكمة مخالفاً لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل مناضلة من الخصوم ، وكان النص في

المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى حلت 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 فى 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 يرفع عنه أمام الجهة المختصة والقرار النهائى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط يحوز حجية أمام المحكمة التى تتظر دعوى الإخلاء ، فليس لها أن تناقض حاجة المبنى إلى الهدم الكلى أو الجزئى أو أعمال الترميم والصيانة ، لأن القرار النهائى قد حسم ذلك ، وإن صدر القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء ، وقد جرى نص المادة ١/١١٤ منه على أن " تختص محكمة القضاء الإداري دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية تطبيقاً للأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن " ، وفي المادة الثالثة من مواد إصداره على أن " يلغى الفصل الثاني من الباب الثانى والفصل الثانى من الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " ، وفي المادة السادسة من مواد إصداره على أن " ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره " ، وقد نشر فى الجريدة الرسمية بالعدد ١٩ مكرر (أ) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١١ ، فإن ذلك يدل على أن المشرع قصر سريان أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء بشأن الطعن على القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية أمام محكمة القضاء الإداري على القرارات التى تصدرها وفقاً للأحكام ، أما القرارات التى صدرت من الجهة الإدارية قبل سريانه فتظل خاضعة للأحكام القانون التى صدرت فى ظله ، مما مؤدah أنه اعتباراً من ٢٠٠٨/٥/١٢ أصبحت محكمة القضاء الإداري دون غيرها هي 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 في كل وحدة محلية تشكل من مهندسين أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقدير ما يلزم اتخاذها لمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الكلى أو الجزئي طبقاً لما توضحه اللائحة التنفيذية من إجراءات في هذا الشأن ، وتقديم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها في ذلك متضمنة المدة الازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة ، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبني مؤقتاً كلياً أو جزئياً ، وفي حالة الهدم الجزئي أو الكلى تعمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينوبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة ... " ، وأما في شأن إعلان القرارات التي تصدر من تلك اللجان فقد جرى نص المادة ٩١ من ذات القانون على أن " تعلن القرارات المشار إليها في المادة السابقة إلى ذوى الشأن من المالك وشاغلى العقار وإلى مالك العقارات المؤجرة طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري ، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، فإذا تعذر إعلان أى منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار في مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائتها العقار ، ويخطر ذوى الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وفي جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار " ، وقد أجازت المادة ٩٢ من ذات القانون لكل من ذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التي تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة ٩٠ وفقاً لأحكام هذا القانون خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطارهم بذلك القرارات ، مما مفاده ولازمه أنه متى اثبتت القواعد والإجراءات سالفه البيان في إعلان ذوى الشأن من المالك وأصحاب الحقوق وشاغلى العقار ولم يطعنوا على القرارات الإدارية الصادرة من تلك اللجان المشار إليها في المواعيد المقررة من تاريخ إعلانهم بها أو استنفذوا طرق الطعن الجائزة قانوناً صارت تلك القرارات نهائية . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن المطعون ضدهما قد أقاما الدعوى بطلب طرد وإخلاء الطاعنين من محل النزاع على سند من نهائية القرار الهندسى رقم ... لسنة ٢٠١٠ والتنظيم المقام كذلك منهما رقم ... لسنة ٢٠١٢ والصادر بإزالة العقار بأكمله حتى سطح الأرض ،

وذلك لعدم الطعن عليه في المواجه المقررة ، وكان الثابت تمك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بعدم نهائية ذلك القرار الإداري الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالوحدة المحلية لمدينة الفيوم ، وقديما تدليلا على ذلك شهادة صادرة من الوحدة المحلية - لجنة المنشآت الآيلة للسقوط - ثابت بها أن القرار الصادر في التظلم رقم ... لسنة ٢٠١٢ على القرار رقم ... لسنة ٢٠١٠ أُعلن للجنة الإدارية وأرسل لقسم الشرطة تحت رقم ... بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٣ ، وأعيدت الأوراق من قسم الشرطة بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٨ ، بما يفيد استلام المدعي / ... فقط " المطعون ضده الأول " وهو من ملاك العقار ، وإذ لجأ الطاعنان إلى محكمة القضاء الإداري - صاحبة الاختصاص الولائي في نظر الطعن على القرارات الإدارية الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط إعمالاً للقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ منذ نشر القانون بالجريدة الرسمية في ٢٠٠٨/٥/١١ - وذلك للطعن على القرار الإداري محل الدعوى ، وقديما شهادة من محكمة القضاء الإداري 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 في دائنته 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 التي حددتها القانون ، ذلك أن المشرع استهدف من النص على طريقة معينة لإعلان ذوى الشأن بقرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط أن يتتوفر علم المعلن إليه بصدور هذا القرار حتى يتسرى له اتخاذ ما يراه بشأنه سواء كان هذا العلم حقيقةً إذا تم الإعلان لذوى الشأن ، أو حكماً إذا تم لصقه في الحالات والأماكن التي حددتها ، ومن ثم فإن إجراءات إعلان القرار الإداري للطاعنين - على هذه الصورة - تكون غير مكتملة الخطوات والقواعد التي نص عليها القانون ، ويصبح حابط الأثر لا ينفتح به ميعاد الطعن ، مما مفاد ذلك عدم صيرورة القرار الإداري محل الدعوى نهائياً حتى يصبح سندًا 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 المبني ، وأن القرار الإداري النهائي قد حسم ذلك ، مما يعيده بالخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق ويوجب نقضه ، وقد حجبه ذلك عن بحث مدى صيرورة ذلك القرار الإداري نهائياً من عدمه بعد الطعن عليه أمام محكمة القضاء الإداري صاحبة الاختصاص في نظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط منذ نفاذ القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ومن ثم فيجب أن يكون مع النقض الإحالة .

---

## جٌلٌسٌة ٥ مِنْ فِبْرِيْرِ سَنَة ٢٠٢٠

بِرِئَاسَةِ السَّيِّدِ الْقَاضِيِّ / خَالِدِ يَحِيَّى دَرَازِ نَائِبِ رَئِيسِ الْمَحْكَمَةِ وَعَضُوَيِّ السَّادَةِ الْقَضَاءِ / نَبِيلِ أَحْمَدِ عُثْمَانَ ، عَبْدِ الرَّحِيمِ زَكْرِيَا يَوْسَفَ ، عَمْرُو مُحَمَّدَ الشُّورِبِجِيِّ ، أَشْرَفَ عَبْدَ الْحَيِّ الْقَبَانِيِّ نَوَابِ رَئِيسِ الْمَحْكَمَةِ .

(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 القانوني لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهنى أو حرفى : الامتداد القانوني لعقود 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 قانوني - غير ضربي - أو لائحة . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية أو من تاريخ إعماله أثره . انسحاب هذا الأثر على الواقع 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 ١/١٨ 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 وتحديده اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي 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 السكني . قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار . اتفاقه 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 وللنهاية العامة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ، متى توافرت عناصر الفصل فيها من الواقع 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 يشمله الطعن .

٢- المقرر - في قضاء الهيئة العامة لمحكمة النقض - أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون - غير ضروري - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللكافحة ويتعمين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تتمتع عن تطبيقه على الواقع 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 في القانون أو لائحة لا يجوز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره أو من تاريخ إعمال أثره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها .

٣- إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها 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 في العقد ، ... ، لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى ... ، ثانياً : بتحديد اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره ، وكان مؤدي هذا الحكم انحسار الامتداد القانوني عن عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر الحكم ، ولما كانت الهيئة الطاعنة تستأجر محل النزاع بموجب العقد المؤرخ ١٩٦٣/١٢/١٥ لاستعماله في غير غرض السكنى - مكتب بريد - وكان النزاع بين طرفى الخصومة يدور حول مدى أحقيه المطعون ضده الأول في طلب الحكم بإنهائه ، فإنه وإنماً لحكم المحكمة الدستورية العليا سالف البيان - الذي أدرك الداعوى أمام محكمة النقض - ينحصر الامتداد القانوني عن هذا العقد وينتهى اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي لمجلس النواب الذي انتهى في ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ ، وإن قضى الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار وهو ما يتفق مع حكم المحكمة الدستورية المذكور ، فيكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون ، ولا يبطله ما يكون قد اشتملت عليه أسبابه من أخطاء قانونية إذ لمحكمة النقض أن تصححها من غير أن تتقضه ، ومن ثم يكون النعى عليه بسببي الطعن - وأياً كان وجه الرأى فيه - غير منتج ، ومن ثم غير مقبول .

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضى المقرر والمرافعة وبعد المداوله . حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائل 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 بالصفيحة والتسليم ، وقال بياناً لها إنه بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٣/١٢/١٥ يستأجر منه الطاعن بصفته عين النزاع لاستعمالها مقراً لمكتب بريد محمودية ، وإذ صدر بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢ قرار رئيس مجلس الوزراء بإلزام الجهات الحكومية والهيئات التابعة لها بإعادة الوحدات التي تشغلهما 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 ٢٠١٢/٦/١٢ 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 عُرِضَ 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 الواقع 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 يشمله الطعن ، كما أن قضاء الهيئة العامة لهذه المحكمة قد استقر على أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريته نص في القانون - غير ضروري - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللكافحة ويتعمى على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تتمتع عن تطبيقه على الواقع والمناطق 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 إعمال 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 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 أحقيه المطعون ضده الأول فى طلب الحكم بإنهائه ، فإنه وإنما لحكم المحكمة الدستورية العليا سالف البيان - الذى أدرك الدعوى أمام محكمة النقض - ينحصر 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 ، وإن 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 تصحها من غير أن تنقضه ، ومن ثم يكون النعى عليه بسببي الطعن - وأياً  
كان وجه الرأى فيه - غير منتج ، ومن ثم غير مقبول .  
ولما تقدم ، يتبع رفض الطعن .

---

## جلسة ١٢ من أغسطس سنة ٢٠٢٠

برئاسة السيد القاضى / حسنى عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة  
وعضوية السادة القضاة / ربىع محمد عمر ، مصطفى محمد عبد العليم ، محمد  
منشاوى بيومى ، حاتم إبراهيم الضهيرى رئيس المحكمة .

(٣٦)

### الطعن رقم ٢٠٦٤ 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 بتغير الأدلة الواقعية والحجج القانونية للخصوم .
- (٢) محكمة الموضوع . عدم جواز تغييرها سبب الدعوى من تلقاء نفسها . وجوب قصر بحثها على السبب الذى أقامت به الدعوى . علة ذلك . خروجها عن نطاق الخصومة التى طرحتها عليها أطرافها . أثره . ورود الحكم على غير محل . بطلانه بطلاً 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 تقديرها عند إثارة هذه الأسباب بـألا تُعَوِّل على مسألة واقعية لم يسبق للخصوم طرحها على محكمة الموضوع . م ٢٥٣ مرفعات .
- (٤) تغيير سبب الدعوى . ماهيته . جواز أن يرد عليه القبول والتنازل . اختلافه عن إثارة أسباب الطعن أو الدفوع المتعلقة بالنظام العام .

(٥) 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 الإلقاء : الإلقاء للتأجير من الباطن " . محكمة الموضوع "سلطتها في فهم الواقع : تفسير الاتفاقيات والمحررات " .

(٥) قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية صدر م ١٣٦ ق ١/١٨ 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 الداعوى 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 ١٣٦ ق ١/١٨ لسنة ١٩٨١ . شرطه . إقامة الداعوى ابتداءً بطلب إنهاء عقد الإيجار . القول بغير ذلك . تغيير لسبب الداعوى . علة ذلك .

(٨) طلب الإلقاء استناداً للتأجير من الباطن . لا مجال معه لإعمال حكم الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية . علة ذلك .

(٩) تحصيل فهم الواقع في الداعوى وتفسير العقود والمحررات من سلطة محكمة الموضوع . شرطه .

(١٠) النوى على استخلاص محكمة الموضوع لانتقاء واقعة التأجير من الباطن من ثبوت اتفاق المطعون ضدهما على تواجد الأول بالعين تحت إشراف الشركة الثانية ومن ثم عدم اتجاه الإرادة إلى التخلص عن الإيجار . جدل لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن سبب الدعوى هو الواقعة أو الواقع التي يستمد منها المدعى الحق في الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية أو الحجج القانونية التي يستند إليها الخصوم .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه لا تملك المحكمة تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها ، بل يجب عليها قصر بحثها على السبب الذي أقيمت به الدعوى ، فذلك أمر نابع من طبيعة وظيفة القضاء ذاتها بوصفها احتكاماً بين متخاصمين على حق يتنازعانه ، وهو ما يقتضي أن يقف القاضى موقفاً محايضاً وأن يساوى بين الخصوم ، فإذا خرجم المحكمة عن نطاق الخصومة التي طرحتها عليها أطرافها ورد حكمها على غير محل ووقع باطلأً بطلاناً أساسياً مخالفأً للنظام العام مخالفة تعلو سائر ما عدتها من صور الخطأ في الحكم ، إذ لا قضاء إلا في خصومة ولا خصومة بغير دعوى يقيمتها مدعياً 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 - في قضاء محكمة النقض - أن المقصود بالأسباب في هذا النص ( م ٢٥٣ مرافعات ) هو الحجج القانونية التي 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 بـ لا تُعَوَّل على مسألة واقعية لم تُطرح على محكمة الموضوع طرحاً صحيحاً ولم يسبق لأطراف التداعى التناضل بشأنها إعمالاً لمبدأ المواجهة بين الخصوم وحق الطرف الآخر في الدفاع .

٤- المقرر - في قضاء محكمة النقض - 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 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 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 ، ... " لتشتمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى مقتضاها 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 التشريعى العادى السنوى لمجلس النواب اللاحق لنشر الحكم والذى بدأ بدعة 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 تعمله 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 ، ... " لتشتمل 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

-٨- إذ كانت وقائع المنازعة المطروحة تخلص في أن الطاعنة الأولى تدخلت هجومياً في 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 في التأجير من الباطن سندأ لطلب الإخلاء ، ومن ثم فلا مجال لإعمال حكم الدستورية آنف البيان ( حكم المحكمة الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣٢٣ ق دستورية ) وإلا عد ذلك تغييراً من جانب المحكمة لسبب الدعوى ، وهو ما تربأ بنفسها عنه ، ويغدو ما يثيره الطاعن في هذا الخصوص على غير أساس .

٩- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها والموازنة بينها وترجيح ما تطمئن إليه منها واطراح ما عداه ، ولها تفسير العقود وسائل المحررات والشروط المختلف عليها بما تراه أوفي بمقصود عاديتها دون أن تكون ملزمة من بعد بالرد استقلالاً على كل ما يقدمه الخصوم وحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وأن تقييم قضاها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق بما يكفي لحمله .

١٠- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاةه 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 وبضائمه ومتروضاته بالمكاتب موضوع التعاقد من خلال الشركة وتحت إشرافها منتهياً إلى عدم اتجاه إرادتها إلى التخل عن الإيجارة أو الاستغناء عن حقها في الانتفاع بالمخزن ، ومن ثم إنقاء واقعة التأجير من الباطن ، وكان ما خلص إليه سائغاً له أصله الثابت بالأوراق ، فان النعي عليه في 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 الواقع - 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 شرعاً لدعواه إنه بموجب عقد مؤرخ ٢٠٠٦/١٢٦ استأجر من الشركة مخزن النزاع ، وإذ فُقد منه العقد وامتنعت الشركة عن استلام الأجرة فأقام الدعوى . تدخلت الطاعنة الأولى ( المالكة بالشراء لنصف العقار ) فى الدعوى هجومياً 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 مالك 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 الرأى 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 ، وإن عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينبع الطاعنان بالسبب الثاني منهمما على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، وفي بيان ذلك يقولان إنهم تمسكا أمام محكمة الاستئناف بذكرة الدفاع المقدمة بجلسة ٢٠١٨/٦/١٢ بصدور حكم المحكمة الدستورية في 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 يعييه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي غير سديد ، ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن سبب الدعوى هو الواقع التي يستمد منها المدعى الحق في الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية أو الحجج القانونية التي يستند إليها الخصوم ، ولا تملك المحكمة تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها ، بل يجب عليها قصر بحثها على المسبب الذي أقيمت به الدعوى ، فذلك أمر نابع من طبيعة وظيفة القضاء ذاتها بوصفها احتكاماً بين متخاصمين على حق يتنازعانه ، وهو ما يقتضي أن يقف القاضي موقفاً محايداً وأن يساوى بين الخصوم ، فإذا خرجت المحكمة عن نطاق الخصومة التي طرحتها عليها أطرافها ورد حكمها على غير محل ووقع باطلأً بطلاناً أساسياً مخالفأً للنظام العام مخالفة تعلو سائر ما عدتها من صور الخطأ في الحكم ، إذ لا قضاء إلا في خصومة ولا خصومة بغير دعوى يقيمهها مدعياً محدداً سببها ، ولا يغير من ذلك ما صرحت به المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات من أنه يجوز لمحكمة النقض أن تشير من تلقاء نفسها أسباب الطعن المتعلقة بالنظام العام ، فالمقصود بالأسباب في هذا النص هو الحجج القانونية التي 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 وهي

تثير تلك الأسباب أن تظل مقيدة بـألا تُعَوَّل على مسألة واقعية لم تُطرح على محكمة الموضوع طرحاً صحيحاً ولم يسبق لأطراف الداعي التناضل 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 مقتضاها 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 العادى السنوى لمجلس النواب اللاحق لنشر الحكم والذى 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 تعامله 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 مدتة ، والقول بغير ذلك من شأنه أن يؤدى بالمحكمة إلى أن تغير سبب الدعوى من تلقاء نفسها دون أن تلتزم

بقاعدة وجوب اقتصار بحثها على السبب الذى أقيمت به فتتخذ دوراً لا ينبعى لها، وتحل 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 هجومياً فى الدعوى الأصلية بطلب إخلاء المطعون ضدهما تأسياً 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 سندأ لطلب الإخلاء ، ومن ثم فلا مجال لإعمال حكم الدستورية آنف البيان وإلا عد ذلك تغييرأ من جانب المحكمة لسبب الدعوى ، وهو ما تربأ بنفسها عنه ، وينبع ما يثيره الطاعن فى هذا الخصوص على غير أساس .

وحيث إن الطاعنين ينعيان 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 قضاهه برفض الدعوى على ما استخلصه من أن العلاقة بين المتعاقدين علاقة إدارة واستغلال للعين وليس تأجيرًا من الباطن رغم ثبوته فيما أبداه المطعون ضده الأول بصحيفة الدعوى وما قدمه من إيضاحات تقييد سداده أجرة المخزن إلى الشركة المطعون ضدها ثانياً بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوع في غير محله ، ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وبث الأدلة والمستندات المقدمة فيها والموازنة بينها وترجيح ما تطمئن إليه منها واطراح ما عداه ، ولها تفسير العقود وسائر المحررات والشروط المختلف عليها بما تراه أوفي بمقصود عاقدتها دون أن تكون ملزمة من بعد بالرد استقلالاً على كل ما يقدمه الخصوم وحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق بما يكفي لحمله . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفرض 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 ومتراوحته بالمكاتب موضوع التعاقد من خلال الشركة وتحت إشرافها منتهياً إلى عدم اتجاه إرادتها إلى التخلى عن الإجارة أو الاستغناء عن حقها في الانتفاع بالمخزن ، ومن ثم انتفاء واقعة التأجير من الباطن ، وكان ما خلص إليه سائغاً قوله 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 لطفي .

(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 - في 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 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 المذكورة الإيضاحية بما يقطع بأن المشرع بنصه الأمر قد اعتبر أن مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الالتزامات المقابلة فى عقود الإيجار .

٢- المقرر - في 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 باطلأً 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 بحث 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 أجرة شهرين من الأجرة المطلوب بها بالتكليف ، وكان مبلغ التأمين الذى يحصل عليه المؤجر عند التعاقد بغرض موازنة كافة الالتزامات المقابلة فى عقد الإيجار ، ومن ثم فهو بمثابة ضمان لوفاء المستأجر بالتزاماته - أيما كانت - فلا يعد من قبيل الأجرة القانونية أو ملحقاتها والتى تأخذ حكمها ، ورغم تسليم الحكم المطعون فيه بصحة هذا الدافع ورفضه قوله منه إن التكليف لا يقع باطلأً طالما يستند ادعاء المؤجر إلى أساس من

القانون ، وهو ما لا يصلح ردًا 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 باطلًا حابط الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه أجرة تجاوز المستحق فعلاً في ذمة الطاعن ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاياه بالإخلاء استناداً لهذا التكليف ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي الأسباب ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم ، يتعين القضاء برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

### المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحقق في أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٢ أمام محكمة شبين الكوم الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المحرر طبقاً للحكم الصادر في الدعوى ... لسنة ٢٢ ق طنطا - مأمورية شبين الكوم - وتسليم الشقة المبينة بالصفيحة ، 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 يوليوليو 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 في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة

مذكرة أبدت فيها الرأى برفضه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول إن التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى قد تضمن المطالبة بمقابل التأمين في حين أن هذا المقابل ليس من الأجرة القانونية ولا يلتزم المستأجر بأدائه ، مما مؤداه بطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بأجرة تجاوز المستحق في ذمته ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بالإخلاء استناداً إلى التكليف المشار إليه يكون معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوع سديد ، ذلك أن البين من استقراء نص المادة ٢٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وللتي 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 التي يستأجرها ، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية بما يقطع بأن المشرع بنصه الامر قد اعتبر أن فى مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الالتزامات المقابلة 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 باطلأً 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 بحث 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 الذي يحصل عليه المؤجر عند التعاقد بغرض موازنة كافة الالتزامات المقابلة في عقد الإيجار ، ومن ثم فهو بمثابة ضمان لوفاء المستأجر بالتزاماته - أيًا ما كانت - فلا يعد من قبيل الأجرة القانونية أو ملحقاتها والتي تأخذ حكمها ، ورغم تسليم الحكم المطعون فيه بصحمة هذا الدفاع ورفضه قولًا منه أن التكليف لا يقع باطلًا طالما يستند ادعاء المؤجر إلى أساس من القانون ، وهو ما لا يصلح ردًا 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 باطلًا حابط الأثر ، ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه أجرة تجاوز المستحق فعلاً في ذمة الطاعن ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاه بالإخلاء استناداً لهذا التكليف ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه .

## جلسة ٣١ من أغسطس سنة ٢٠٢٠

برئاسة السيد القاضى / نبيل فوزى إسكندر نائب رئيس المحكمة  
وأعضوية السادة القضاة / أسامي البھيرى ، محمد عطية ، محمد عبد الواحد نواب  
رئيس المحكمة وأحمد لطفي .

(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 التي أحاطها المشرع بإجراءات إعلام الخصوم بانعقاد الخصومة . غايتها . علم أطرافها بها . علة ذلك . ألا يكون التقاضى أداة لمباغة الخصوم دون علمهم . سببها . الاعتداد بالعلم اليقينى أو الظن دون الالتفاء بالعلم الحكيمى فى إعلان الأحكام إلى المحكوم عليه . شرطه . تخلف المحكوم عليه عن الحضور فى جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى وعدم تقديم مذكرة بدفعه .

(٢) الحكم باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم تجديده من الشطب . أثره . إلغاء جميع إجراءاته بما فى ذلك صحيفه الاستئناف عدا الأحكام القطعية السابقة عليه . مؤداته . جواز رفع استئناف جديد إذا كان ميعاده لا يزال قائماً . انقضاءه . أثره . صيرورة حكم أول درجة نهائياً . مؤداته . 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 مرفعات والقضاء فيه باعتباره كأن لم يكن لتجديده من الشطب بعد الميعاد . اعتبار تاريخ إيداعه لصحيفه ذلك الاستئناف هو تاريخ علمه اليقينى 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 - في قضاء محكمة النقض - أن المشرع وهو بقصد تحديد نطاق إجراءات إعلام الخصوم بانعقاد الخصومة منذ بدءها وحتى صدور الأحكام فيها قد أحاطها بضمانت تؤدي إلى تحقق الغاية منها وهو علم أطرافها بها حتى لا يكون التقاضي أداة لمباغة الخصوم دون علمهم ، وفي ذلك اعتمد المشرع بالعلم اليقيني والظني والحكمى بالنسبة لإعلان أوراق المحضرین القضائية طبقاً لنصوص المواد ١٠ ، ١١ ، ١٣ من قانون المراقبات ، ثم زاد هذه الضمانات لتحقيق تلك الغاية بالنسبة لإعلان الأحكام إلى المحكوم عليه في الأحوال التي يكون فيها قد تخلف عن الحضور في جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه - حسبما انتهت إليه هيئة هذه المحكمة للمواد الجنائية والمدنية والتجارية والأحوال الشخصية مجتمعين في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٥/٣/٣٠٤١ في الطعن رقم ٦٠ لسنة ٢٠٠١ ق - بأن أوجب علم المحكوم عليه بالحكم علماً يقينياً أو ظنناً دون الاكتفاء بالعلم الحكمى في هذا الصدد ، ومفاد ذلك أن رائد المشرع من هذه الضمانات التي 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 في الخصومة وليس مجرد قالب يحجب العدالة عن تقصى الحقيقة باعتبار أنها وضعت في خدمة الحق ذلك بتمكين الصحيح من الباطل ليصححه لا تسليطه على الصحيح فيبطله يؤيد ذلك ما أتاه المشرع بإضافة الفقرة الثالثة لنص المادة ٦٨ من قانون المراقبات بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ من أنه " لا تعتبر الخصومة منعقدة إلا بإعلان صحيحتها إلى المدعى عليه ما لم يحضر بالجلسة " يدل على أن المشرع - وعلى ما انتهت إليه هيئة هذه المحكمة في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٣/٨ في الطعن ٢٢٩٣ لسنة ٥٥ ق - اعتمد في هذا الشأن بالعلم اليقيني الذي تمثل في حضور المدعى عليه بالجلسة في إطار مبدأ المواجهة فتحققت الغاية منه .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه يترتب على الحكم باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم تجديه من الشطب إلغاء جميع إجراءاته بما في ذلك صحيفه 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 في الاستئناف لرفعه بعد الميعاد .

٣- إذ كان بين من الأوراق أن الطاعن سبق وأن أقام الدعوى ... لسنة ١٩٩٢ مدنى كلى شمال القاهرة لتأخر المطعون ضده فى سداد الأجرة محل النزاع المؤجرة له بالجداك وقد قضى فيها بطلباته فأقام المطعون ضده استئنافه الأول رقم ... لسنة ١١٠ ق القاهرة بتاريخ ١٩٩٣/٢/١٥ وقد قضى فيه باعتباره كأن لم يكن لعدم تجديه 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 فى الأحوال التى يختلف فيها المحكوم عليه عن الحضور فى جميع الجلسات بتمكينه من الطعن على الحكم الابتدائى الذى صدر فى غيبته بدءاً من تحقق العلم اليقينى أو الظنى ، فيكون بدء احتساب ميعاد الاستئناف الثانى من تاريخ علمه اليقينى بصدر الحكم المستأنف ، وهو تاريخ إيداعه لصحيفه استئنافه الأول الحالى فى ١٩٩٣/٢/١٥ ، وهو تطبيق للقواعد العامة سالفة الذكر دون إعمال نص المادة ٢١٣ من قانون المرافعات والتى استنفت تطبيقها فى الاستئناف الأول وتحققت الغاية منها وهو حصول العلم اليقينى بصدر 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 تفتح 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 ١٩٩٤/٣/٦ متجاوزاً ذلك الميعاد فإنه

كان يتعين على محكمة الاستئناف أن تقضى - ومن تلقاء نفسها - بسقوط الحق في الاستئناف إعمالاً لنص المادة ٢١٥ من قانون المراهنات باعتبار أن ميعاد الاستئناف وسقوط الحق فيه يعد من الأسباب القانونية المبنية على النظام العام ، وإن 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 .

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحقق في أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٢ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء العين المبنية بالصحيفة وتسليمها له ، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب عقد مؤرخ ١٩٧٩/٦/٤ استأجر المطعون ضده منه العين محل النزاع بأجرة شهرية مقدارها خمسة جنيهات ، وإن 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 وبعد قبول الدعوى . طعن الطاعن 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 على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، وفي بيان ذلك يقول إنه تمكّن أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضده في 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 في 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 معيناً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النوع في محله ، ذلك أنه لما كان من المقرر أن المشرع وهو بقصد 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 النقاضي أداة لمباغة الخصوم دون علمهم ، وفي ذلك اعتد المشرع بالعلم اليقيني والظني والحكمى بالنسبة لإعلان أوراق المحضرين القضائية طبقاً لنصوص المواد ١٠ ، ١١ ، ١٢ من قانون المرافعات ، ثم زاد هذه الضمانات لتحقيق تلك الغاية بالنسبة لإعلان الأحكام إلى المحكوم عليه في الأحوال التي يكون فيها قد تخلف عن الحضور في جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفعه - حسبما انتهت إليه هيئتا هذه المحكمة للمواد الجنائية والمدنية والتجارية والأحوال الشخصية مجتمعين في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٥/٢/٣ في الطعن رقم ٣٠٤١ لسنة ٦٠ ق - بأن أوجب علم المحكوم عليه بالحكم علماً يقينياً أو ظنياً دون الاكتفاء بالعلم الحكمى في هذا الصدد ، ومفاد ذلك أن رائد المشرع من هذه الضمانات التي أحاطها بإجراءات

إعلان الخصوص هو تحقق الهدف منها بالعلم وليس مجرد الإجراء ذاته ، وهو ما يتافق مع رغبته بتيسير إجراءات التقاضي بأن تكون الإجراءات أداة نافعة في الخصوصة وليس مجرد قالب يحجب العدالة عن تقصي الحقيقة باعتبار أنها وضعت في خدمة الحق ذلك بتمكن الصالح من الباطل ليصححه 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 الخصوصة منعقدة إلا بإعلان صحيحتها إلى المدعى عليه ما لم يحضر بالجلسة " يدل على أن المشرع - وعلى ما انتهت إليه هيئة هذه المحكمة في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٣/٨ في الطعن ٢٢٩٣ لسنة ٥٥ ق - اعتمد في هذا الشأن بالعلم اليقيني الذي تمثل في حضور المدعى عليه بالجلسة في إطار مبدأ المواجهة فتحققت الغاية منه ، كما أنه من المقرر - أيضاً - أنه يتربت على الحكم باعتبار الاستئناف لأن لم يكن لعدم تجديه من الشطب إلغاء جميع إجراءاته بما في ذلك صحيحة 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 يتربت على اعتبار الاستئناف لأن لم يكن أن يصبح حكم محكمة أول درجة نهائياً فإذا رفع استئناف جديد بعد الميعاد قضت المحكمة بسقوط الحق في 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 في سداد الأجرة محل النزاع المؤجرة له بالجذك ، وقد قضى فيها بطلباته فأقام المطعون ضده استئنافه الأول رقم ... لسنة ١١٠ ق القاهرة بتاريخ ١٩٩٣/٢/١٥ وقد قضى فيه باعتباره لأن لم يكن لعدم تجديه من الشطب في الميعاد المطلوب ، وإن كان المطعون ضده قد أقام هذا الاستئناف إعمالاً لنص المادة ٢١٣ من قانون المرافعات

فيما تضمنته من تنظيم ميعاد الطعن في الأحوال التي يختلف فيها المحكوم عليه عن الحضور في جميع الجلسات بتمكينه من الطعن على الحكم الابتدائي الذي صدر في غيابه بدءاً من تحقق العلم اليقيني أو الظن 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 سالفة الذكر دون إعمال نص المادة ٢١٣ من قانون المرافعات والتي استنفت تطبيقها في الاستئناف الأول وتحققت الغاية منها وهو حصول العلم اليقيني بصدور الحكم الابتدائي بل واقترن 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 تتفتح 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 باقي 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  
وأعضوية السادة القضاة / أسامة البحيرى ، محمد عطية ، محمد عبد الواحد نواب  
رئيس المحكمة وأحمد لطفي .

(٣٩)

### الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٨٧ القضائية

- (١ - ٦) إيجار " القواعد العامة فى الإيجار : حقوق والتزامات طرفى عقد الإيجار : التزامات المؤجر " . 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 لأمور سكت عنها أو يضيف لعباراته أمراً لم يرد من شأنه أن يؤدى إلى التوسيع 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 التى تتضمن النزول عن الحق وترتبط 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 في الدعوى الأصلية . لازمه . نقض الحكم الصادر في الدعوى الفرعية . شرطه .

١- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الأصل أن يلتزم القاضي في تقسيم 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 والذي من شأنه أن يؤدى إلى التوسيع في تطبيق النص .

٢- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه متى كان النص واضحاً جلي المعنى قاطع الدلالة على المراد منه فلا يجوز الخروج عنه أو تأويله .

٣- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن حق المستأجر بطبيعته حق شخصي وليس حقاً عيناً ، 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 باطلأ كل تصرف يكون محله ما يأتى : ١- أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع الم المصرح به قانوناً . ٢- أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان . ٣- تغيير استخدام المبنى أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به ، وذلك قبل الحصول على الموافقة الالزمه من الجهة المختصة . ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة الالزمه من الجهة المختصة على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ويجوز لكل ذى شأن وللنهاية العامة طلب الحكم ببطلان التصرف . " ) يدل على أن المناط لإعمال البطلان المنصوص عليه - وهو متعلق بالنظام العام دونما توسيع أو القياس عليه - هو أن يكون ما أثاره 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 في حالة تصلح للانتفاع بها وإجراء الترميمات الضرورية فهو ليس من قبيل التصرفات القانونية التي تتضمن النزول عن الحق ويترب عليها حقاً عينياً على العين المؤجرة ، ومن ثم فلا يخضع للبطلان الوارد بتلك المادة ( المادة ٦٦ من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء ) ، وإن 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 في تطبيقه .

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا كانت الدعوى الفرعية مرتبطة بالدعوى الأصلية ارتباطاً وثيقاً لا يمكن فصله إذ لا تعود أن تكون دفاعاً فيها ، فإن نقض الحكم في الدعوى الأصلية يترب عليه نقضه في الدعوى الفرعية .

### المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن بصفته أقام على الشركة المطعون ضدها الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١١ إيجارات شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم - وفقاً لطلباته الختامية - بـإلزامها بسداد الأجرة المتأخرة ، وقال بياناً لذلك إنه بموجب عقد إيجار مورخ 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 ٢٠١١/٤/٣ رغم إنذارها ، ومن ثم فقد أقام الدعوى . وجهت الشركة المطعون ضدها دعوى فرعية بطلب الحكم بـإلزام الطاعن بصفته بـأداء مبلغ مليونين وخمسمائة

ألف جنيه تعويضاً مادياً وأدبياً بسبب إيهامها بصلاحية العين المؤجرة للغرض التجارى على غير الحقيقة ، وكذا مبلغ ٢ مليون جنيه قيمة ما أنفقته الشركة من تجهيزات بالعين . ندبـت 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 ٢٠١٥/٣/١ حتى ٢٠١٠/٣/١ . استأنفت الشركة المطعون ضدها هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢٠ ق القاهرة ، وبتاريخ ٢٠١٧/١/١٠ قضـت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وفى الدعوى الأصلية بـرفضها ، وفى الدعوى الفرعية بإلزام الطاعن بـصفته بـتسليم المنقولات المبينة بـمحضر التـسلـيم المؤرخ ٢٠١٥/١٣١ ورفضـتـ ماـعـداـ ذلكـ منـ طـلـباتـ . طـعنـ الطـاعـنـ بـصـفـتهـ فىـ هـذـاـ حـكـمـ بـطـرـيقـ النـقـضـ ، وـأـوـدـعـتـ الـنـيـاـبـةـ مـذـكـرـةـ أـبـدـتـ فـيـهاـ الرـأـىـ بـالـرـفـضـ ، وـإـذـ عـرـضـ الطـعـنـ عـلـىـ هـذـهـ مـحـكـمـةـ - فـيـ غـرـفـةـ مـشـوـرـةـ - حـدـدـتـ جـلـسـةـ لـنـظـرـهـ ، وـفـيـهاـ التـرـمـتـ الـنـيـاـبـةـ رـأـيـهاـ .

وـحيـثـ إـنـ مـاـ يـنـعـاهـ الطـاعـنـ بـصـفـتهـ عـلـىـ حـكـمـ المـطـعـونـ فـيـهـ مـخـالـفـةـ القـانـونـ وـالـخـطـأـ فـيـ تـطـبـيقـهـ ، وـفـيـ بـيـانـ ذـلـكـ يـقـولـ إـنـ حـكـمـ قـضـىـ بـبـطـلـانـ عـقـدـ الإـيجـارـ سـنـدـ الدـعـوىـ المؤـرـخـ ٢٠٠٩/٦/٦ـ لـمـخـالـفـتـهـ نـصـ المـادـةـ ٦٦ـ مـنـ القـانـونـ ١١٩ـ لـسـنـهـ ٢٠٠٨ـ بـشـأنـ قـانـونـ الـبـنـاءـ ، فـيـ حـيـنـ أـنـهـ لـاـ تـطـبـيقـ عـلـيـهـ وـلـيـسـتـ ضـمـنـ حـالـاتـهـ ، وـأـنـ أـحـكـامـ القـانـونـ المـدـنـىـ بـشـأنـ الإـيجـارـ هـىـ الـوـاجـهـةـ التـطـبـيقـ مـاـ يـعـيـبـهـ وـيـوـجـبـ نـقـضـهـ .

وـحيـثـ إـنـ هـذـاـ النـعـىـ سـدـيدـ ، ذـلـكـ أـنـهـ مـنـ المـقـرـرـ - فـيـ قـضـاءـ هـذـهـ مـحـكـمـةـ - أـنـ الأـصـلـ أـنـ يـلتـزـمـ الـقـاضـىـ فـيـ تـقـسـيرـ النـصـوصـ التـشـرـيعـيـةـ الـاسـتـثـانـيـةـ بـعـبـارـةـ النـصـ ، وـلـاـ يـجـاـزـهـاـ ، فـلـاـ يـجـوـزـ لـهـ الـقـيـاسـ عـلـىـ حـكـمـ النـصـ إـلـىـ أـمـورـ سـكـتـ عـنـهـ أـوـ يـضـيـفـ لـعـبـارـاتـهـ مـاـ لـمـ يـرـدـ فـيـهـ وـالـذـىـ مـنـ شـأنـهـ أـنـ يـؤـدـىـ إـلـىـ التـوـسـعـ فـيـ تـطـبـيقـ النـصـ ، كـمـ أـنـهـ مـنـ المـقـرـرـ - أـيـضاـ - أـنـهـ مـتـىـ كـانـ النـصـ وـاـضـحـاـ جـلـىـ الـمـعـنـىـ قـاطـعـ الدـلـالـةـ عـلـىـ الـمـرـادـ مـنـهـ ، فـلـاـ يـجـوـزـ الـخـرـوجـ عـنـهـ أـوـ تـأـوـيلـهـ ، وـكـانـ النـصـ فـيـ المـادـةـ ٦٦ـ مـنـ القـانـونـ ١١٩ـ لـسـنـةـ ٢٠٠٨ـ بـإـصـدارـ قـانـونـ الـبـنـاءـ " يـقـعـ بـاطـلـاـ كـلـ تـصـرـفـ يـكـوـنـ مـحلـهـ مـاـ يـأـتـىـ ١ـ - ...ـ ،ـ ٢ـ - ...ـ ،ـ ٣ـ - تـغـيـيرـ اـسـتـخـدـامـ الـمـبـانـىـ أـوـ أـىـ مـنـ وـحدـاتـهـ لـغـيرـ الـغـرـضـ الـمـرـخصـ ،ـ وـذـلـكـ

قبل الحصول على الموافقة الالزمة من الجهة المختصة ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة الالزمة من الجهة المختصة على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ويجوز لكن ذى شأن وللنهاية 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 عيناً 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 المناطق لـأعمال البطلان المنصوص عليه - وهو متعلق بالنظام العام دونما توسيع 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 في حالة تصلح للانتفاع بها وإجراء الترميمات الضرورية فهو ليس من قبيل التصرفات القانونية التي تتضمن النزول عن الحق ويتربى عليها حقاً عيناً على العين المؤجرة ، ومن ثم فلا يخضع للبطلان الوارد بتلك المادة ، وإن 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 في تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون ما حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن ، وإن كانت الدعوى الفرعية مرتبطة بالدعوى الأصلية ارتباطاً وثيقاً لا يمكن فصله إذ لا تعود أن تكون دفاعاً فيها ، فإن نقض الحكم في الدعوى الأصلية يتربى عليه نقضه في الدعوى الفرعية .

تَهْمَدُ اللَّهُ