

١٤٠

باسم الشعب
محكمة النقض
الدائرة المدنية والتجارية

برئاسة السيد القاضي / كمال نافع
وعضوية السادة القضاة / عبد الله عاصر ، خالد دراز
حسنى عبد اللطيف ، شريف سلام
" نواب رئيس المحكمة "

وبحضور رئيس النيابة السيد / عمر فايد .
وبحضور أمين السر السيد / محسن فتحى الديب .
فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى بمدينة القاهرة .
فى يوم الخميس ١٠ من محرم سنة ١٤٣٢هـ الموافق ١٦ من ديسمبر سنة ٢٠١٠م
أصدرت الحكم الآتى
فى الطعن المقيم فى جدول المحكمة برقم ٥٦٧٠ لسنة ٧٩ ق
المرفوع من

— السيد / على مصطفى رياض على .
المقيم بشارع الجمعية الشرعية — بنها الجديدة — بندر بنها — محافظة القليوبية .
حضر عنه الأستاذ / جوده السيد عربى المحامى .
ضد

السيد / شفيق محمد إبراهيم القفاص .
المقيم ١٩ شارع ابن الحجاج — بندر بنها — محافظة القليوبية .
حضر عنه الأستاذ / على الدمنهورى المحامى .

السيد القاضي
رئيس النيابة
السيد
١٠٠١٥
١٩
١٤٠
١٤٠
١٤٠

(٢)

" الوقائع "

فى يوم ٢٠٠٩/٤/١ طعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف طنطا " مأمورية بنها " الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٤ فى الاستئناف رقم ١١٩٠ لسنة ٤١ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه . وفى نفس اليوم أودع الطاعن مذكرة شارحة . وفى ٢٠٠٩/٤/٩ أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن . ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وبنقضه موضوعاً . وبجلسة ٢٠١٠/٩/١٦ عرض الطعن على المحكمة - فى غرفة مشورة - فرأت أنه جدير بالنظر وحددت لنظره جلسة للمرافعة . وبجلسة ٢٠١٠/١٠/٢١ سُمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صمم محامى الطاعن والمطعون ضده والنيابة كل على ما جاء بمذكرته والمحكمة أوجأت إصدار الحكم إلى جلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر / خالد يحيى دراز والمرافعة وبعد المداولة . حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية . وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ٥٣ لسنة ٢٠٠٨ بإجارات بنها الابتدائية بطلب الحكم بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٣/٤/٣ والتسليم وبالزام للطاعن بأن يدفع تعويضاً مقداره مائة جنية عن كل يوم تأخير حتى التسليم ، وقال بياناً لذلك إن الطاعن استأجر منه بموجب هذا العقد شقة النزاع بأجرة شهرية مقدارها ١٨٠ جنية وقد قام بإنذاره بتاريخ

كذلك

(٣)

٢٠٠٨/٢/٢٠ بعدم رغبته فى تجديد العقد وفقاً للبند رقم ١٧ من عقد الإيجار وعرض عليه باقى مبلغ مقدم الإيجار ومقداره ٦٦٠٠٠ جنيه إلا أنه لم يمثل فأقام الدعوى . حكمت محكمة أول درجة بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٣/٤/٣ والتسليم ورفضت ما عدا ذلك من طلبات . استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف ١١٩٠ لسنة ٤١ ق طنطا " مأمورية بنها " وبتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٤ قضت المحكمة بالتأييد ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة أمرت بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه وحددت جلسة لنظره وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم وبجلسة المرافعة التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه ، ذلك أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار عين النزاع حتى يستفاد مقدم الإيجار الثابت بالبند الثالث من عقد الإيجار حيث نص فى العقد على أن مدة الإيجار لحين هلاك العين وأن المطعون ضده تقاضى منه مقدم إيجار مقداره ١٢٠٠٠٠ جنيه يخصم منه شهرياً نصف القيمة الإيجارية حتى نفاذه ثم تكف الأجرة كاملة مع زيادة القيمة الإيجارية كل خمس سنوات بمقدار ١٠% منها وتسرى بعد العشر السنوات الأولى وهو ما يعنى انعقاد إرادتهما على جعل مدة العقد حتى استفاد مقدم الإيجار إلا أن الحكم المطعون فيه اطرح دفاعه وقضى بتأييد الحكم المستأنف بانتهاء عقد الإيجار تأسيساً على أن مدته هى المدة المعينة لدفع الأجرة دون أن يعمل أثر هذا المقدم على الاتفاق مما يعيبه ويوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تفسير صيغ العقود والمحركات بما تراه أوفى بمقصود العاقدين منها والمناطق فى ذلك بوضوح الإرادة لا وضوح الألفاظ وما عناه العاقدون منها بالتعرف على حقيقة مرماهم دون الاعتداد بما أطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات متى تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف الحقيقة إلا أن شرط ذلك أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة ، كما أن النص فى المادة ١/١٥٠ من القانون المدنى على أنه إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز

لمش

(٤)

الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين يدل على أن القاضى ملزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين الواضحة كما هي فلا يجوز له تحت ستار التفسير الانحراف عن مؤداها الواضح إلى معنى آخر ، كما لا يجوز للمحكمة أن تعتد بما نفيده عبارة معينة دون غيرها من عبارات المحرر ، بل يجب عليها أن تأخذ بما نفيده العبارات بأكملها وفى مجموعها ، ولما كان ما نقضى به المادة المشار إليها تعد من القواعد التى وضعها المشرع على سبيل الإلزام وينطوى الخروج عنها على مخالفة القانون لما فيه من مسخ وتشويه لعبارة العقد الواضحة فيخضع بهذه المثابة لرقابة محكمة النقض ، وكان مؤدى نص المادتين ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدنى يدل على أنه إذا اتفق العاقدان على مدة ما لنقضى الإيجار بفواتها وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لاتفاقهما أخذاً بشرعية العقد ذلك أن عقد الإيجار عقد زمنى مؤقت لم يضع المشرع حداً أقصى لمدته فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً . لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بما ورد بسبب النعى بامتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع حتى استفاد مقدم الإيجار الثابت بالبند الثالث من عقد الإيجار ومقداره ١٢٠٠٠ جنية ، وكان الثابت من عبارات نص البند استلام المطعون ضده المبلغ سالف البيان كمقدم إيجار يخصم منه شهرياً نصف القيمة الإيجارية حتى نفاذه ثم تدفع الأجرة كاملة ، كما ورد بالبند ١٧ من ذات العقد أن تزداد الأجرة كل خمس سنوات بمقدار ١٠% من القيمة الأصلية للإيجار البالغ مقدارها شهرياً ١٨٠ جنية على أن تسرى هذه الزيادة من تاريخ عقد الإيجار فى ١/٤/٢٠٠٣ ومن ثم فإن عقد إيجار عين النزاع يمتد حتى استهلاك المبلغ المسدد كمقدم إيجار وبعدها يكون منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وقضى بتأييد حكم أول درجة القاضى بانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته باعتبارها هى المدة المعينة لدفع الأجرة حسب تفسير المحكمة لنصوص عقد الإيجار ، وهو تفسير لا تحتمله عبارات العقد فى جملتها وتخرج عن ظاهر مدلولها وإرادة المتعاقدين الواضحة فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه .

للمنفرد

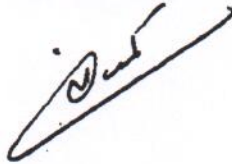
(٥)

ولما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، وكان مقدم الإيجار المسدد من الطاعن لم يستنفذ بعد فإن الدعوى بطلب إنهاء العقد لانتهاء مدته تكون قد رفعت قبل الأوان .

لذا

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وألزمت المطعون ضده المصروفات ومبلغ مائتي جنيهه مقابل أتعاب المحاماة ، وحكمت في موضوع الاستئناف رقم ١١٩٠ لسنة ٤١ ق طنطا " مأمورية بنها " بإلغاء الحكم المستأنف وعدم قبول الدعوى وألزمت المستأنف ضده المصاريف عن الدرجتين ومبلغ مائة وخمسة وسبعين جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة .

نقيب رئيس المحكمة



أمين السر
