

باسم الشعب
محكمة النقض
الدائرة المدنية والتجارية

٢٠١٤
١٧٩٠

بإدارة السيد المستشار / خالد يحيى دراز
وعضوية السادة المستشارين/ نبيل أحمد عثمان ،
أشرف عبد الحى القباني و عمرو ماهر مأمون
" نواب رئيس المحكمة "

بحضور السيد رئيس النيابة / أبو الفضل عبد العظيم .
والسيد أمين السر / محمد محيي الدين السقا .

في الجلسة المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة .
في يوم الأربعاء ٥ من ربيع الآخر سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٥ من فبراير سنة ٢٠١٤ م .
أصدرت الحكم الآتي :

في الطعنين المقيدتين في جدول المحكمة برقمى ١٠٢٦ ، ١١٦٣ لسنة ٧٣ ق .
المرفوع أولهما من :

- ١ - السيد / محمد حسنين أحمد الكيال .
 - ٢ - السيد / محمود حسنين أحمد الكيال .
 - ٣ - السيد / محسن حسنين أحمد الكيال .
 - ٤ - السيد / عمرو حسنين أحمد الكيال .
 - ٥ - السيدة / منيرة على حسن عبد المعطى بصفتها .
المقيمات شارع محمد غالى - ميت غمر .
- حضر الأستاذ / محمد راضى الهوارى المحامى عن الأستاذ / عادل سعد معوض المحامى .

ضد

أولاً : السيد / الزنفلى السيد يوسف ضيف .
المقيم حارة الشريف المتفرعة من شارع سعد زغلول - ميت غمر .

دراز

(٢)

ثانياً : السيدة / سماح عبد المجيد عبد المجيد سرور عن نفسها وبصفتها وصية على ابنتها
القاصر/ نورا أحمد حسنين أحمد الكيال .
المقيمة بميت محسن - مركز ميت غمر .
لم يحضر أحد عنهما بالجلسة .

المرفوع ثانيهما من :

السيد / الزنفلى السيد يوسف ضيف .
المقيم حارة الشريف المتفرعة من شارع سعد زغول - بندر ميت غمر .
حضر عنه الأستاذ / سعد رشاد المحامي .

ضد

١ - السيد / محمد حسنين أحمد الكيال .
٢ - السيد / محمود حسنين أحمد الكيال .
٣ - السيد / محسن حسنين أحمد الكيال .
٤ - السيد / عمرو حسنين أحمد الكيال .
عن أنفسهم وبصفتهم ضمن ورثة المرحوم / أحمد حسنين أحمد الكيال .
٥ - السيدة / منيرة على حسن عبد المعطى بصفتها من ورثة المرحوم / أحمد حسنين أحمد
الكيال .
المقيمين شارع محمد غالى - خلف محلات السيد الشيخ - بندر ميت غمر .
٦ - السيدة / سماح عبد المجيد عبد المجيد سرور عن نفسها وبصفتها وصية على ابنتها
القاصرة / نورا أحمد حسنين أحمد الكيال .
المقيمة بميت محسن - مركز ميت غمر .
لم يحضر أحد عنهم بالجلسة .



تابع الطعنين رقمي ١٠٢٦ ، ١١٦٣ لسنة ٧٣ ق

(٣)

أولاً : الوقائع في الطعن رقم ١٠٢٦ لسنة ٧٣ ق :

في يوم ٢٠٠٣/٤/٢١ طعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف المنصورة الصادر بتاريخ ٢٠٠٣/٣/١١ في الاستئناف رقم ٣٠٦٨ لسنة ٥٣ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعنون الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .
وفي اليوم نفسه أودع الطاعنون مذكرة شارحة .
وفي ٢٠٠٣/٥/٤ أعلن المطعون ضده الأول بصحيفة الطعن .
وفي ٢٠٠٣/٥/١١ أعلنت المطعون ضدها الثانية بصحيفة الطعن .
ولم يودع المطعون ضدهما مذكرة بدفاعهما خلال الأجل المحدد لهما قانوناً .

ثانياً : الوقائع في الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٧٣ ق :

في يوم ٢٠٠٣/٥/٧ طعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف المنصورة الصادر بتاريخ ٢٠٠٣/٣/١١ في الاستئناف رقم ٣٠٦٨ لسنة ٥٣ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة .
وفي اليوم نفسه أودع الطاعن مذكرة شارحة وحافطة بمستنداته .
وفي ٢٠٠٣/٥/١٨ أعلن المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة بصحيفة الطعن .
وفي ٢٠٠٣/٥/٧ أودع المطعون ضدهم من الأول حتى الخامسة مذكرة بدفاعهم مشفوعة بمستنداتهم طلبوا فيها رفض الطعن .
ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها عدم قبول الطعن الأول لرفعه من غير ذي صفة مالم يقدم الطاعن الرابع سند وكالته للمحامي رافع الطعن وفيما عدا ما تقدم قبول الطعنين شكلاً ونقض الحكم المطعون فيه .
وإذ تم ضم الطعن الثاني للطعن الأول للإرتباط .
وبجلسة ٢٠١٣/٣/٢٠ عُرض الطعنان على المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنهما جديران بالنظر فحددت لنتظرهما جلسة للمرافعة .

وبجلسة ٢٠١٣/٥/١٥ سمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صمم محامى الطاعنين والنيابة كل على ما جاء بمذكرته والمحكمة أرجأت إصدار الحكم إلى جلسة اليوم .

د. د. د.

(٤)

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد
المستشار المقرر/ أشرف عبد الحى القباني " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة
ويعد مداولة .

حيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل
في أن المطعون ضده الأول في الطعن رقم ١٠٢٦ لسنة ٧٣ ق أقام على الطاعنين والمطعون
ضدها الثانية في ذات الطعن الدعوى رقم ٥٣ لسنة ٢٠٠١ أمام محكمة المنصورة الابتدائية -
مأمورية ميت غمر - بطلب الحكم بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٦/٥/٨ وإخلاء دكان النزاع
والتسليم ، وقال بياناً لذلك إنه بموجب هذا العقد استأجر منه الطاعنون من الأول حتى الرابع
وشقيقهم مورثهم ومورث الطاعنة الخامسة والمطعون ضدها الثانية تلك العين لقاء أجره شهرية
مقدارها ثمانون جنيهاً ولانتهاء مدة العقد وعدم رغبته في تجديده فقد نبه عليهم بالإخلاء في ٤ ،
٢٠٠٠/١٢/٩ ، وإذ لم يمتثلوا فقد أقام الدعوى ، كما أقام الطاعنون على المطعون ضده
الأول - وهو الطاعن في الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٧٣ ق - دعوى فرعية بطلب الحكم بتحديد
مدة الإيجار بستين عاماً . حكمت المحكمة في الدعوى الأصلية بالطلبات وفي الدعوى الفرعية
بالرفض . استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٠٦٨ لسنة ٥٣ ق لدى محكمة
استئناف المنصورة التي قضت بتاريخ ٢٠٠٣/٣/١١ بإلغاء الحكم المستأنف وفي الدعوى
الأصلية برفضها وفي الدعوى الفرعية بتحديد مدة الإيجار بخمسة عشر عاماً اعتباراً من تاريخ
العقد . طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم ١٠٢٦ لسنة ٧٣ ق ، كما
طعن المطعون ضده الأول في هذا الحكم بالطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٧٣ ق ، وأودعت النيابة
مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعنان على هذه المحكمة -
في غرفة مشورة - أمرت بضمهما وحددت جلسة لنظرهما وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن في الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٧٣ ق على الحكم المطعون فيه
الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتحديد مدة
الإيجار بخمسة عشر عاماً استناداً إلى أن عقد الإيجار قد نُص فيه على تجديد العقد تلقائياً دون
الرجوع للمؤجر ، والتزام الأخير في حالة إزالة العقار بتأجير عين أخرى للمستأجر ، وأن الأجرة الشهرية

أحرار

(٥)

ثمانون جنيهاً على الرغم من انتهاء العقد بانتهاء مدته عملاً بنص المادة ٢٦٣ من القانون المدني إذ نص فيه على أن مدته مشاهرة تتجدد لمدد مماثلة ، وقد قام في الميعاد بالتبنيه على المطعون ضدهم بعدم رغبته في التجديد ، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أنه - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - فإن النص في المادة ٥٨ من القانون المدني على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين " والنص في المادة ٥٦٣ من هذا القانون على أنه " إذا عُقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتية بيانها .. " يدل على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركناً فيه ، وأنه إذا عُقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عُقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط انتهاءها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التبنيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفه البيان ، ولما كان النص في عقد الإيجار على انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده دون المؤجر في إبداء الرغبة في إنهائه يؤدي إلى اعتبار العقد - بعد انتهاء المدة المتفق عليها - متجدداً تلقائياً لمدد أخرى مماثلة لا يعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائها إذ نهايتها منوطة بمحض مشيئة المستأجر وحده ولا يعرف متى يبدي الرغبة في إنهاء العقد ، ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني واعتباره - بعد انتهاء مدته الأولى المتفق عليها - متجدداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة فإن لم يحصل التبنيه تجدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدة مماثلة وهكذا إلي أن يحصل التبنيه ، وكان الثابت من عقد إيجار عين النزاع المؤرخ ١٩٩٦/٦/٨ أن مدته مشاهرة وللمستأجر وحده الحق في طلب إنهائه وأن الأجرة مقدارها ثمانون جنيهاً تدفع مقدماً أول كل

أحرز

(٦)

شهر ، ومن ثم فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وهي شهر يتجدد ويكون لأي من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد إذا نبه على الآخر قبل النصف الأخير من الشهر إعمالاً لنص المادة ٥٦٣ مدني ، وإذا كان الطاعن قد نبه على المطعون ضدهم رسمياً في ٤ ، ٢٠٠٠/١٢/٩ بإنهاء العقد فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انقضت بهذا التنبية ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بتحديد مدة الإيجار بخمسة عشر عاماً على سند مما استخلصه من عقد إيجار محل النزاع من أن حق إنهاء الإيجار منوط بإرادة المطعون ضدهم - المستأجرين - وهدم دون الطاعن - المؤجر - ، والتزام الأخير بتأجير عين أخرى للمطعون ضدهم في حالة إزالة العقار ، وتحديد الأجرة بمبلغ ٨٠ جنيهاً شهرياً ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الأخير من أسباب الطعن .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم يتعين الحكم في موضوع الاستئناف رقم ٣٠٦٨ لسنة ٥٣ ق المنصورة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .
وحيث إنه عن الطعن رقم ١٠٢٦ لسنة ٧٣ ق ، لما كانت المحكمة قد انتهت في الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٧٣ ق إلى نقض الحكم المطعون فيه بجميع أجزائه مما ترتب عليه زواله واعتباره كأن لم يكن ، فإن الطعن الحالي يكون قد زال محله ولم يعد هناك خصومة بين أطرافه بما يتعين معه القضاء باعتبارها منتهية ولا محل لمصادرة الكفالة لأن الحكم في الخصومة على غير الأحوال التي حددتها المادة ١/٢٧٠ مرافعات .

لذلك

حكمت المحكمة:

أولاً: في الطعن رقم ١١٦٣ لسنة ٧٣ ق :

بنقض الحكم المطعون فيه ، وألزمت المطعون ضدهم المصروفات ومائتي جنيه أتعاب محاماة ، وقضت في موضوع الاستئناف رقم ٣٠٦٨ لسنة ٥٣ ق المنصورة برفضه وتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنفين المصروفات ومائة جنيه أتعاب محاماة .

ثانياً : في الطعن رقم ١٠٢٦ لسنة ٧٣ ق :

بإنهاء الخصومة فيه وألزمت الطاعنين بمصروفاته .

نائب رئيس المحكمة

أمين السر