

شكر

١٠

باسم الشعب

محكمة جنوب القاهرة الابتدائية

دائرة ١٨ إيجارات

بالجلسة المدنية المنعقدة علنا بسراي المحكمة يوم الثلاثاء الموافق

٢٠١٨ / ٢ / ٢٧

برئاسة السيد الأستاذ / نبيل رشدي
ورئيس المحكمة
وبعضوية الأستاذين / خالد الحسيني
و / حسام الهجرسي
وبحضور السيد / خالد محمد فاروق
رئيس المحكمة
رئيس المحكمة
امين السر

صدر الحكم الاتي

في الدعوى رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٧ إيجارات كلى جنوب القاهرة

المرفوعة من :-

السيد/ احمد عبد اللطيف حسن جعفر المقيم -العقار ١٠ اش محمد ذو الفقار سمنيل الروضه
مصر القديمه القاهره

ومحله المختار مكتب الاستاذ/ نبيل محمود على المحامى ومعه الاساتذه/ عمرو عبد
العظيم و ابراهيم زكريا المحاميان بالعنوان عاليه .

ضد

السيدة/غيداء محمد حسين حسن محمود والمقيمه الشقه رقم ٤٣ بالدور الرابع العقار رقم
٥١ عمارات امتداد الامل -المعادى القاهره .

المحكمة

بعد سماع المرافعة والاطلاع والمدولة قانونا

حيث تخلص وقائع الدعوى الماثلة - في أن المدعى قد عقد لواء الخصومة قبل المدعى
عليها بموجب صحيفة استوفت كافة شرائطها و اوضاعها الشكلية والقانونية قيدت بتاريخ
٢٠١٧/١/٢٩ طالبا في ختامها الحكم بطردها من عين التداي المبينة بصدر الصحيفة
وذلك لعدم امتداد عقد الايجار لها قانونا وتسليمها للطالب خالية والزامها بالمصروفات

تابع الحكم رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٧ اجارات كلي جنوب القاهرة

ومقابل الاتعاب وقال شارحا دعواه ان مورث المدعى عليها كان يستأجر عين التداعى وذلك بغرض السكنى ووفقا لأحكام قانون اجارات الاماكن ، ولما كان المستأجر الأصلي قد توفى دون ان يكون لاحد من ورثته مقيما معه اقامة فعلية ودائمة حال حياته وحتى الوفاة مما ينتهى معه عقد الاجارة قانونا ، الأمر الذي حدا به لإقامة دعواه هذه بغية القضاء له بالطلبات السابق بيانها ، وقدم سندا لدعواه على مدار تداولها بالجلسات حوافظ مستندات طالعتهم المحكمة وأمت بمحتواهم.

— وحيث تداولت المحكمة الدعوى بالجلسات — ومثل خلالها فيها مثل وكيل المدعى وقدم مذكرة بدفاعه طالعتها المحكمة ، وبتاريخ ٢٠١٧/٤/١٨ قضت المحكمة بهيئة مغايرة بندب مكتب خبراء وزارة العدل بجنوب القاهرة لمباشرة الأمورية الواردة بمنطوق ذلك القضاء والذي نحيل إليه منعا للتكرار ، هذا وقد باشر الخبير المنتدب الأمورية الموكولة الية واودع تقريرا منتهيا فيه الى نتيجة نهائية ونحيل الية بشأن ما ورد به كما سيلي بحیثيات القضاء الراهن.

— وحيث أنه وبعدما اودع الخبير المنتدب تقريره ،،، وإعلان الخصوم بوروده قانونا — لم يمثل المدعى او من ينوب عنه قانونا بينما حضر وكيل المدعى عليها وانسحب تاركا الدعوى للشطب ، وقررت هذه المحكمة شطب تلك الدعوى.

— وحيث جدد المدعى دعواه من الشطب — بموجب صحيفة منفذة ايداعا واعلانا ، ومثل وكيل المدعى وقدم مذكرة بدفاعه طالعتها المحكمة ، وقررت حجز تلك الدعوى للنطق بالحكم بجلسة اليوم. وابان تلك الفترة قدم المدعى بطلب لفتح باب المرافعة طالعتهم المحكمة وماقدمته وصفا لجديته ومن ثم ترفضه

— وحيث تمهد المحكمة لقضائها الراهن — بما هو مقرر في قضاء محكمة النقض أن من المتعين على محكمة الموضوع أن تسبغ على الدعوى وصفها الحق وإسباغ التكييف القانوني السليم لها وفقا لما تتبينه من وقائعها في ضوء أحكام القانون دون تقييد في ذلك بما يصفه بها الخصوم أو يسبغوه عليها من تكييف.

{ الطعن رقم ٨٥٨٣ لسنة ٦٦ ق — تاريخ الجلسة ١٥ / ٤ / ١٩٩٨ }.

— وترتيباً على ما تقدم — وكان المدعي قد أقام دعواه بغية القضاء له وفق الثابت بصحيفة افتتاح الدعوى بطرد المدعى عليها من عين التداعي لعدم امتداد عقد الايجار لها قانوناً وتسليمها للطالب خالية ، وكانت المحكمة بما لها الحق في فهم الدعوى على حقيقتها وإعطائها التكييف القانوني الصحيح بصرف النظر عن العبارات التي صيغت بها فإن المحكمة تُكيف حقيقة الطلبات الختامية المبداه من المدعى بطلب انتهاء عقد الإجارة لوفاة المستأجر الأصلي وعدم وجود من يمتد إليه العقد قانوناً ، وهو ما تمضى المحكمة معه في نظر تلك الدعوى والقضاء فيها على هذا الأساس.

— وحيث أنه وعن موضوع تلك الدعوى — فلما كان من المقرر بنص المادة الأولى من قانون الإثبات أنه علي الدائن إثبات الالتزام وعلي المدين إثبات التخلص منه — وقد قضت محكمتنا العليا بان " الإثبات بمعناه القانوني هو إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون فهو قوام الحق الذي يتجرد من قيمته ما لم يقوم الدليل عليه وإذ كان الإثبات يتناول في واقع الأمر مسائل موضوعية فإنه يدخل في سلطة محكمة الموضوع في تحصيل فهم الواقع في الدعوى ولا يخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت من أوراق ومستندات وما يستخلصه منها من أدلة أو قرائن فلا التزام عليها بتكليفهم بإقامة الدليل على دفاعهم أو لفت نظرهم إلى مقتضيات هذا الدفاع ولا يعاب عليها عدم إحالتها الدعوى إلى التحقيق أو إصدار حكم الاستجواب من تلقاء نفسها إذ أن ذلك من الرخص المخولة لها والتي لمطلق تقديرها ."

(الطعن رقم ٢٠ لسنة ٥٤ ق — جلسة ١٩٨٩/٥/٢٧ السنة ٤٠ ، ص ٣٤٥) .

— وحيث ان المقرر بنص المادة ١/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على انه " لا ينتهي عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه للعين اذا بقى فيها زوجته او اولاده او اي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة او الترك " والنص في المادة السالفة اذ اشار الى المستفيدين من الامتداد القانوني لعقود ايجار الاماكن السكنية وحددهم على سبيل الحصر وذلك بعد اعمال حكم المحكمة الدستورية الذي قلص الامتداد القانوني لعقود الايجار في تلك الطائفة دون سواهم ويسري ذلك الحكم الصادر من المحكمة الدستورية على كافة الوقائع سواء السابقة او اللاحقة على صدوره واذ جعل ذلك النص ان عقود الايجار

المساكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية لا تنتهي بوفاة المستأجر الاصلي للعين بل تمتد بعد وفاته لصالح زوجه او زوجته او اولاده او والديه بشرط اقامة أيا منهم اقامة مستقرة حتى الوفاة أيا كانت مدتها او بدايتها وان الفصل في مدى استقرار الإقامة من عدمه هو امرا من مطلق سلطات قاضي الموضوع يستخلصه من اوراق الدعوى استخلاصا سائغا وتلك الإقامة التي يترتب عليها مزية الامتداد القانوني لعقد الايجار يقصد بها الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم في ان يجعل من هذا المسكن مراحه ومغذاه ولا يعول على مأوى دائم وثابت سواه فتخرج الإقامة العابرة والموقوتة مهما طالت وأيا كان مبعثها ودواعيها هذا ويقضي ان تثبت تلك الإقامة حتى تاريخ الوفاة او الترك.

— وحيث انه من المقرر بقضاء محكمة النقضان (المادة ٢٩ من القانون ٧٧/٤٩ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة وأولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك) يدل على أن المشرع استحدث في المادة المذكورة حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجة و أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ويكفي لكي يتمتع أي من هؤلاء بميزة الامتداد القانوني للعقد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها أو بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك وكان المقصود بالإقامة مع المستأجر في مسكنه الإقامة المستقرة في هذه المسكن قبل الوفاة أو الترك.

((الطعن رقم ٢٩٣٣ لسنة ٦٠ ق . جلسة ١٩٩٥/٦/٢٢))

— وقد قضت كذلك بأن (استخلاص الإقامة ومدى كونها مستقرة هو من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع بما له من سلطة تقدير الأدلة في الدعوى وبحث مستنداتها واستخلاص الواقع الصحيح فيها).

((الطعن رقم ١٦٢٢ لسنة ٥٣ ق . جلسة ١٩٨٤/٦/٢٠))

— وحيث أنه من المستقر عالية قضاء — أن عمل الخبير هو من عناصر الإثبات الواقعية في الدعوى ويخضع لتقدير محكمة الموضوع ولها سلطة الأخذ بما انتهى إليه متى اقتنعت

٥
تابع الحكم رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٧ ايجارات كلي جنوب القاهرة
بسلامة الأسس التي بني عليها وهي غير ملزمة بالرد استقلالا على ما يوجه إليه من
مطاعن.

(طعن ٢٣٣١ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/٨)

- وحيث جري قضاء محكمة النقض علي أن لمحكمة الموضوع في الأحوال التي يكون
فيها الإثبات جائزا بالبنية والقرائن أن تعتمد في تكوين عقيدتها على تحقيق أجراه الخبير
وأقوال شهود سمعهم دون حلف يمين كقرينة قضائية { الطعن رقم ٢٩٨٨ لسنة ٥٨
ق - جلسة ١٩٩٣ / ١١ / ٢٥ }.

- وحيث أنه من المقرر في قضاء محكمة النقض أن " لمحكمة الموضوع السلطة التامة
في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وفي تقدير ما يقدم لها من أدلة وقرائن ومستندات فيها
والأخذ بما تظمن إليه منها وتطرح ما عداه دون معقب عليها في ذلك متى كان استخلاصا
سائغاً له سنده من الأوراق وبما يكفي لحمله.

" الطعن رقم ٢١٥٧ لسنة ٦٢ ق . جلسة ١٩٩٦/١/٢٤ ، الطعن رقم ٢٥٨٦ لسنة ٦٩ ق
- جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٠ .

- وحيث أنه عملاً واهتداءً وأخذاً بما تقدم - مما استقر عليه فقها وبقضاء محكمة النقض
، وكان البين للمحكمة في الدعوى الراهنة وعلى نحو ما سلف سرده بوجيز وقائعها ، أن
المدعى قد أقامها طالبا الحكم له بإنهاء عقد الإجارة الخاضع لأحكام قوانين الإيجار
الاستثنائية وإخلاء المدعى عليها من العين المؤجرة وحسبما اورد بصدر صحيفة دعواه
إشارة الية تساندا منه على وفاة المستأجر الاصلي وعدم وجود من يحق له امتداد عقد
الإجارة إليه خلفا له قانونا ، ولما كان الثابت للمحكمة أن مقطع النزاع في تلك الدعوى هو
ما إذا كانت المدعى عليها مقيمة بعين التداعي مع (المستأجر الاصلي) حال حياته وقبيل
وفاته ومن ثم تجيل هذه المحكمة بصرها في الأوراق بنظر مستنير استظهاراً لثبوت تلك
الإقامة أو انتفائها ، وإذ كان البين للمحكمة من واقع مطالعتها لأوراق الدعوى ومستنداتها
وما انتهى إليه الخبير المنتدب والذي أودع تقريره وتظمن المحكمة إلي النتيجة المنتهى
إليها وذلك لابتنائها على أسباب سائغة نتيجة لأبحاثه التي قام بها وهذه الأسباب تؤدي إلى
النتيجة التي انتهى إليها وموداها ان [[عين التداعي قد وجدت مغلقة حال المعاينة وبسؤال

تابع الحكم رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٧ ايجارات كلي جنوب القاهرة

حارس العقار قرر ان المدعى عليها لم تقم بالعين حال حياة المستأجر الأصلي وكانت تحضر ساعتين وتمشى كل اسبوع وان زوجها كان يحضر معها ويمشى واطاف بانها مقيمة بالمعادي ، بينما قرر الشاهر الاخر ويدعى (محمد محمد عبد المجيد) ان المدعى عليها كانت تتردد على المكان من وقت لآخر وانها تزوجت قبل وفاة والدها واثناء وجود الوالد كانت تتردد عليه وبعد وفاة والدتها اخذت والدها معها وتوفى المستأجر الأصلي خارج العين وبعد وفاته كانت المدعى عليها تتردد على الشقة]] وهديا بما تقدم وكان الثابت للمحكمة من المستندات وأوراق تلك الدعوى وكذلك المعاينة وأقوال حارس العقار ودار عين النزاع المشار اليهما انفا أمام الخبير المنتدب والذي أخذت المحكمة بأقوالهما بأن المدعى عليها تكن لها اقامة بعين التداعي مع مورثها (المستأجر الأصلي) الإقامة الهادئة والمستقرة حال حياته وحتى وفاته وفقاً لما نصت عليه المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ٧٧ وهو ما اطمأنت الية المحكمة سلفا وتعول عليه كذلك كقرينة تعزز عقيدتها ويتفق كذلك وما سطره المدعي بصدر صحيفة دعواه من كون المدعى عليها وهي الابنة الوحيدة للمستأجر الأصلي قد تركت عين التداعي وتزوجت خارجها في ٢٠٠٣/٩/٦ وهو تاريخ سابق على تاريخ وفاة المستأجر الأصلي الحاصل في ٢٠١٣/٦/١٩ والمحاكمة تطرح اقوال باقي الشهود ولا تأخذ بها اذ جاءت مؤدى اقوالهن بإقامة المدعى عليها بعين التداعي رفقة المستأجر الأصلي حتى وفاته دون بيان لتاريخ وفاة الاخير وكذلك زواج المدعى عليها واقامتها بمسكن الزوجية من عدمه وقد قررت احداهن بعدم علمها بواقعتي زواج المدعى عليها وتاريخ وفاة المستأجر الأصلي بينما اعتصمت الاخرى بزواج المدعى عليها بعين التداعي ودونما ثمة اشارة منها لتاريخ وفاة مورثها وكذلك زواجها وذلك على خلاف الثابت بما سطرته المدعى عليها بمذكرة دفاعها كونها اقامت بمسكن الزوجية وعادت لعين التداعي ومن ثم فان المحكمة ترى ان اقوالهن قد جاءت منقوصة ومتضاربة ولا تطمئن اليها ، لا سيما وقد مثلت المدعى عليها ولم تدفع ادعاء المدعي بثمة دفع أو دفاع مقبول ولم تقدم كذلك دليلا قاطعا لثبوت إقامتها بعين التداعي وقد اقتصررت إثباتا لما تدعيه على ما اكتفت بتقديمه بالدعوى المنضمة والتي تحمل رقم ١٠٩٤ لسنة ٢٠١٥ ايجارات كلي جنوب القاهرة من اخطارات منسوب صدورها للبنك الأهلي للمدعى عليها بعين التداعي

وكشف بالمطلوب سداة تحت حساب الصيانة خاصة عين التداعي والتي تدلل بها على إقامتها بعين التداعي فتلك المستندات وبحسب تقدير المحكمة لا تقطع بالإقامة المستقرة والهادئة التي قصدتها المشرع والتي تعطيها الحق في الامتداد القانوني لعقد ايجار مورثها بما لا يعد استنادها لهذه المستندات دليلا قاطعا على إقامتها بعين التداعي رفقة مورثها حال حياته وقبيل وفاته ، مما تستبين معه المحكمة ومن جماع ما تقدم انتفاء إقامة المدعي عليها بالعين محل التداعي حال حياة مورثها (المستأجر اصلي) وقبيل وفاته ، ومن ثم يكون عقد الإجارة سند تلك الدعوى قد انتهى بوفاة المستأجر الاصلي ودون وجود من له حق الامتداد القانوني لعقد الإجارة الية ، الأمر الذي يكون معه المدعى قد اثبتت دعواه بانتفاء اقامة المدعى عليها بالعين محل التداعي والتي تبيح امتداد عقد الاجارة الية ، مما يكون معه مطلبه بإنهاء عقد الاجارة قائما علي سند صحيح من الواقع والقانون وهو ما تقضي به المحكمة وذلك على نحو ما سيرد بالمنطوق.

— وحيث أنه وعن طلب التسليم — فلما كان الحكم بالإخلاء يتضمن تسليم العين لان التسليم نتيجة حتمية للإخلاء (السنهاوري ج ٦ ص ١٠٨٠ وموسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية المستشار محمد عزمي البكري ، ص ٣٥٥) ومن ثم تقضى به المحكمة باعتباره أثرا من آثار الإخلاء على النحو الذي سيرد بالمنطوق.

— وحيث أنه وعن مصاريف الدعوى شاملة مقابل الاتعاب — فالمحكمة تلزم المدعى عليها بها عملا بنص المادتين ١/١٨٤ من قانون المرافعات ١٨٧ من قانون المحاماة المعدل.

(فلهذه الأسباب)

حكمت المحكمة / بإنهاء عقد الإجارة واخلاء المدعي عليها من العين المؤجرة والمبينة تفصيلا بالصحيفة وتسليمها للمدعي خالية ، وألزمته كذلك بالمصاريف ومبلغ خمسة وسبعين جنيها مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

امين السر