

مطالع

١١.٧
٠.١٨

محكمة النقض
الدائرة المدنية والتجارية

باسم الشعب

برئاسة السيد القاضي / عبد الله عمر
وعضوية السادة القضاة / أحمد فتحي المزين ، محمد حسن عبد اللطيف
حاتم أحمد سنوسي و ياسر قبيصي أبو دهب
" نواب رئيس المحكمة "

وحضور السيد رئيس النيابة / محمد مهدي .
وحضور السيد أمين السر / أشرف الغنام .
في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة .
في يوم الأحد ١١ من جماد الأول سنة ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٨ من يناير سنة ٢٠١٨ م .
نظرت في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ٦٤٨٤ لسنة ٨٢ القضائية .

المرفوع من

- السيدة / رضا عثمان محمد مسعود .
المقيمة ٥٠ شارع الكهرباء حي الطائف - قسم ثالث الإسماعيلية .
لم يحضر أحد عنها .

ضد

- السيدة / منال شمس الدين أحمد عفيفي عن نفسها وبصفتها وصية على قصر المرحوم / عمر
عبدالستار حداد وهم :. مهند - مهاب - ملك .
المقيمة ٥٠ شارع الكهرباء - حي الطائف - الشقة رقم ٦ - ثالث الإسماعيلية .
لم يحضر أحد عنها .

(٢)

تابع الطعن رقم ٦٤٨٤ لسنة ٨٢ ق

الوقائع

في يوم ٢٣/٤/٢٠١٢ طعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف الإسماعيلية الصادر بتاريخ ٢٠١٢/٣/٥ في الاستئناف رقم ١٢١ لسنة ٣٦ ق وذلك بصحيفة طلبت فيها الطاعنة الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة .
وفي اليوم نفسه أودعت الطاعنة مذكرة شارحة وحافطة مستندات .
وفي ٨/٥/٢٠١٢ أعلنت المطعون ضدها بصحيفة الطعن .
ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وبجلسة ٢٠١٧/٨/١٣ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة
وبجلسة ٢٠١٧/١٢/١٠ سمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صممت النيابة العامة على ما جاء بمذكرتها والمحكمة أرجأت إصدار الحكم إلى جلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر/
ياسر قبيصى أبو دهب " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت على مورث المطعون ضدها عن نفسها وبصفتها المرحوم / عمرو عبد الستار حداد الدعوى رقم ٨٥ لسنة ٢٠١٠ إيجارات الإسماعيلية الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء عين التداعى المبينة بالصحيفة ، وقالت بياناً لذلك إنه وبموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٠٠١/١/٤ استأجر منها مورث المطعون ضدها شقة النزاع لقاء أجره مقدارها ٢٠٠ جنيه شهرياً ، وقد نص في العقد على أن مدته مشاهرة دائمة ولرغبتها في إنهائه فقد نبهت عليه بالإخلاء ، وإذ لم يمثل فقد أقامت الدعوى . وجه مورث المطعون ضدها عن نفسها وبصفتها طلباً عارضاً

بتحديد مدة الإيجار تسعة وخمسين عاماً . حكمت المحكمة برفض الدعوى الأصلية وفي موضوع الطلب العارض بتحديد مدة إيجار شقة النزاع بتسعة وخمسين عاماً من تاريخ ٢٠٠١/٢/١ . استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٢١ لسنة ٣٦ قضائية الإسماعيلية وصححت الطاعنة شكل الاستئناف باختصام ورثة المدعى عليه " المستأنف عليه " وهم المطعون ضدها عن نفسها وبصفتها وصية على القصر مهندس ، مهذب ، ملك عمرو عبدالستار حداد ، وأحالت المحكمة الاستئناف إلى التحقيق واستمعت إلى شهود الطرفين وتاريخ ٢٠١٢/٣/٥ قضت بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، وفي بيان ذلك تقول إن عقد الإيجار سند الدعوى قد نُص فيه على أن مدته مشاهرة دائمة فيضحي غير محدد المدة ويتعذر معرفة تاريخ انتهائه ، ومن ثم فإنه يكون منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهي شهر عملاً بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني وينتهي بانتهاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا قام بالتنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء في الميعاد المقرر قانوناً ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وحدد مدة ذلك العقد ٥٩ عاماً ، فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن النص في المادة ٥٥٨ من القانون المدني على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة " ، والنص في المادة ٥٦٣ في هذا القانون على أن " إذا عقد 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 الأتى بيانها " يدل - وعلى ما انتهت إليه الهيئة العامة للمواد المدنية لمحكمة النقض - 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 عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط انتهاءها بأمر مستقبلي غير محقق الوقوع تعيين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفه البيان ، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أيضاً - أن مفاد المادة ١/١٥٠ من القانون المدني أنه متى كانت عبارة العقد واضحة في إفادة المعنى المقصود فيها فلا يجوز إخضاعها لقواعد التفسير للحصول على معنى آخر باعتباره هو مقصود العاقدين ، والمقصود بالوضوح في هذا المقام هو الإرادة الحقيقية لهما . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق ومما حصله الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠١/١/٤ سند الدعوى النافذ اعتباراً من ٢٠٠١/٢/١ خاضع لأحكام القانون المدني طبقاً لنصوص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، ولئن كانت مدة هذا العقد مشاهرة دائمة ، وأن الأجرة مائتا جنيه شهرياً تُسدد كل شهر بيد أن المستأجر " مورث المطعون ضدها عن نفسها وبصفتها " قد سدد مقدم إيجار مقداره سبعة آلاف جنيه على أن يُدفع نصف القيمة الإيجارية المتفق عليها ويُخصم النصف الآخر من مقدم الإيجار لحين نفاذه ، ومن ثم فإن إرادة طرفيه قد اتجهت إلى انعقاده إلى نهاية المدة المحددة لنفاذ مقدم الإيجار المذكور (في ٢٠٠٦/١١/٣٠ أي ٧٠ شهرياً) وبعد انقضاء هذه المدة يكون من العقود غير المحددة ويكون منعقداً للمدة المعينة فيه لدفع الأجرة وهي " شهر " وينتهي بانقضائها بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني فإن لم يحصل التنبيه يتجدد العقد لمدة مماثلة وهكذا طالما بقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المالك ودون اعتراض منه عملاً بالمادة ١/٥٩٩ من ذات القانون إلى أن يحصل التنبيه المشار إليه ، ولا يسوغ استبعاد نص المادة ٥٦٣ المشار إليها ولا محل للقول بوجود تدخل القاضي لتحديد مدة العقد تبعاً لظروف وملابسات التعاقد أو انتهاء العقد بانقضاء ستين عاماً قياساً على حق الحكر ، ذلك أن الأصل أنه يتمتع على القاضي إعمالاً لنص المادة ١٤٧ من القانون المدني التدخل لتعديل إرادة المتعاقدين إلا لسبب يقره القانون ولو ارتأى المشرع أن يتدخل القاضي لتحديد مدة العقد

(٥)

تابع الطعن رقم ٦٤٨٤ لسنة ٨٢ ق

أو تحديد حد أقصى للمدة في عقد الإيجار كما هو في حق الحكم لنص على ذلك صراحة ،
ومن ثم فلا محل للقياس أو الاجتهاد مع وجود نص المادة ٥٦٣ من القانون المدني سالف
البيان ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى الأصلية للطاعة -
المؤجرة - بإخلاء العين المؤجرة لانتهاؤ عقد الإيجار بانقضاء مدته ، وفي الطلب العارض
المقام من مورث المطعون ضدها عن نفسها وبصفتها بتحديد مدة الإجارة بتسعة وخمسين
عاماً ابتداءً من تاريخ نفاذه في ٢٠٠١/٢/١ استناداً من الحكم إلى سلطة محكمة الموضوع
في تفسير العقود والمحركات ، وأنه استخلص من ظروف وملابسات التعاقد أن إرادة
المتعاقدين قد اتجهت إلى جعل مدة العقد أقصى مدة ممكنة قانوناً ورتب على ذلك قضاءه
أنفاً ، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه
لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف الإسماعيلية ،
والزمت المطعون ضدها عن نفسها وبصفتها المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

نائب رئيس المحكمة

أمين السر

