

جلسة ٦ من يونيه سنة ١٩٩٣

برئاسة السيد المستشار / محمد عبد المنعم حافظ نائب رئيس المحكمة . وعضوية السادة المستشارين / فاروق يوسف سليمان . خلف فتح الباب . حسام الدين الحناوى نواب رئيس المحكمة ومحمد محمود عبد اللطيف .



الطعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٨ القضائية :

(١ . ٢) إيجار « إيجار الأماكن : انتهاء عقد إيجار الأجنبي » . حكم « عيوب التدليل : الخطأ في القانون : ما لا يعد كذلك » .

(١) عقود الإيجار الصادرة لغير المصريين والسارية وقت العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . انتهؤها بقوة القانون طالما لم يكن لهم إقامة سارية المفعول في ذلك الوقت . م ١٧ منه . عقود الإيجار المبرمة لصالحهم في تاريخ لاحق لسريان القانون المذكور انتهؤها بانتهاء مدة إقامتهم بالبلاد . جواز تمسك المؤجر بذلك بدعوى مبتدأة أو في صورة دفع دعوى المستأجر بالتمكين .

(٢) إقامة الأجنبي . المعول عليه في إثباتها حصول الأجنبي على الترخيص بالفعل . م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد إيجار الأجنبي المشمول بقوامه الطاعنة - لشقة النزاع لانتهاء إقامته بالبلاد دون اعتداد بأن عدم تجديد إقامته راجع لتواجده بالسجن لقضاء عقوبة مقيدة للحرية في جنابة . لا خطأ . علة ذلك .

(٣) قانون « إلغاء القوانين » .

إلغاء النص التشريعي . جوازه بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع ذلك التشريع القديم أو ينظم من جديد ذات الموضوع . م ٢ مدنى .

(٤) إيجار « إيجار الأماكن : الامتداد القانونى لعقد الإيجار » ، « انتهاء عقد إيجار الأجنبي » .

وفاة المستأجر الأجنبي بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره. اقتصار استمرار العقد على

الزوجة المصرية وأولادها منه المقيمون بالعين المؤجرة . شرطه . إقامتهم بالعين وعدم مغادرتهم البلاد نهائيا . م ١٧ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وعله ذلك .

١ - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى الفقرتين الأولى والثانية للمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على أن عقود الإيجار الصادرة لصالح الأجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور فى ١٩٨١/٧/٣١ دون أن يكون لهم مدة إقامة سارية المفعول فى ذلك الوقت الذى أصبحت منتهية بقوة ذلك القانون ومنذ نفاذه ، اما إذا كانت مدة إقامتهم ممتدة إلى تاريخ لاحق أو كانت عقود الإيجار الصادرة إليهم لم تبرم إلا فى تاريخ تال لسريان القانون المذكور فان هذه العقود لا تنتهى بقوة القانون إلا بانتهاء مدة إقامتهم وأنه إذا ما انتهت هذه العقود على النحو المتقدم ولجأ المؤجر إلى المحكمة طالبا إخلاء المستأجر فإن المحكمة لا تملك إلا إجابته إلى طلبه متى تحققت من أن المستأجر أجنبى الجنسية وأن مدة إقامته بالبلاد قد انتهت ، وكما يجوز للمؤجر أن يتمسك بإعمال حكم هذه المادة بطريق الدعوى المبتدأة يجوز له أن يتمسك بإعمال حكمها عن طريق الدفع فى الدعوى التى يقيمها المستأجر الأجنبى بطلب تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة .

٢ - إذ كان النص فى الفقرة الثالثة من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن « و تثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة ... » وفى المادة ١٦ من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن إقامة الأجانب المعدل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٦٨ من أنه « يجب على كل أجنبى أن يكون حاصلا على ترخيص فى الإقامة » مؤداه أن المعول عليه فى إثبات الإقامة هو صدور الترخيص بالفعل وحصول الأجنبى عليه ولا عبره بإقامة لا تستند إلى هذا الترخيص مهما بلغت مدتها وايا كانت بواعثها ودواعيها . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد

أقام قضاءه برفض الدعوى على ما أورده بمدونات من أن « ... عقود التأجير لغير المصريين تنتهى بانتهاء المدة المحددة لاقامتهم وتثبت بداية ونهاية مدة الإقامة بشهادة الجهة الإدارية المختصة وهى هنا مصلحة وثائق السفر والهجرة وهذا كله دون اعتداد بما إذا كان الأجنبى قد غادر بالفعل البلاد أو لم يغادرها لأن العبرة بانتهاء أو عدم انتهاء مدة الإقامة ويترتب على ذلك أن عقد إيجار شقة المدعى - ممثلاً بالطاعنة المعينة قيمة عليه - على فرض التسليم بامتداده وأحققته فيه ينتهى بقوة القانون بانتهاء مدد إقامته على ما جاء بالشهادة الصادرة من الجهة الإدارية المختصة ولا يقبل منه الاحتجاج بأن عدم الامتداد راجع لسبب خارج عن إرادته وهو تقييد حرته لأن تقييد الحرية لا يبرر عدم تجديد الإقامة أو امتدادها ، كما أنه لا يقبل أحد أن يكون المذنب المحكوم عليه بعقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة الذى لم تجدد إقامته أحسن حالا من مثيله غير المذنب الذى لا يتحصل على موافقة عن إقامته ... » ، وإذ يبين من هذه الأسباب أن الحكم المطعون فيه استخلص من الأوراق أن المحجور عليه بقوامة الطاعنة باعتباره أجنبياً انتهت إقامته المرخص بها بالبلاد فانتهى تبعاً لها عقد إيجاره للشقة محل النزاع بقوة القانون دون اعتبار فى ذلك بوجوده بالسجن بالبلاد لقضاء عقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة المحكوم عليه بها فى جنابة ، وكان ما استخلصه الحكم سائغاً وله مأخذه الصحيح من الأوراق ومن شأنه أن يؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها بما يكفى لحمل قضائه ويتفق وصحيح القانون .

٣ - المقرر فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى نص المادة الثانية من القانون المدنى أن النص التشريعى الذى يتضمن قاعدة عامة يجوز الغاؤه بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذى سبق وأن قرر قواعده ذلك التشريع ، ويقصد بالتعارض فى

هذا الخصوص أن يكون النصان واردين على محل واحد ويستحيل إعمالهما فيه معا .

٤ - إذا كان نص المادة ٢٩ / ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من تقرير الامتداد القانونى لعقد الإيجار لأى من المستفيدين المحددين به حال وفاة المستأجر الأسمى أو تركه العين المؤجرة قد ورد عاما لا يفرق بين المصريين وغير المصريين ، إلا أنه وقد صدر بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وهو فى ذات مرتبة التشريع الأول - متضمنا النص فى المادة ١٧ منه على أن « تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد . وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا » . فقد دل على أن المشرع فى سبيل العمل على توفير الأماكن المخصصة للسكنى - كما أفصح عن ذلك تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب - اتجه إلى تنظيم الامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبى على نحو مغاير لما تضمنه نص المادة ٢٩ / ١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحيث لا يبيح له الاستفادة من ميزة الامتداد القانونى للعقد إلا للمدة المحددة لإقامته بالبلاد وقصر الانتفاع بتلك الميزة واستمرار العقد على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبى وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا ومن ثم فإنه واعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإعمالاً للأثر الفورى لنص المادة ١٧ منه - باعتباره نصاً أمراً

ومتعلقاً بالنظام العام - يتعين قصر الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبى على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن زوج الطاعنة أقام على المطعون ضدهم الدعوى رقم ٣٥١ لسنة ١٩٨٢ مدنى الجيزة الابتدائية بطلب الحكم بإلزام المطعون ضدهم الأربعة الأول فى مواجهة الأخير أن يحرروا له عقد إيجار عن العين المبينة بالصحيفة بذات شروط العقد المؤرخ ١٩٦٩/٦/١٨ وقال بيانا لها إنه بموجب هذا العقد استأجر المطعون ضده الأخير من مورث المطعون ضدهم الأربعة الأول تلك العين وقد شاركه السكنى فيها منذ بدء الإيجار وتزوج بها ثم تركها له المستأجر الأصيل وأقام بمسكن آخر فأقام هؤلاء الورثة الدعوى رقم ٣٨٠ سنة ١٩٧٩ مدنى الجيزة الابتدائية بطلب إخلاتهما من العين محل النزاع بمقولة تنازل المستأجر الأصيل له عنها دون إذن كتابى منهم ولاحتجاز الأول مسكنين فى بلد واحد دون مقتضى وقد قضى برفضها بتاريخ ١٩٨٠/٩/١٧ على سند من إقامته فى تلك العين مع شقيقه المستأجر الأصيل منذ بدء الإيجار حتى تركها الأخير له وقد تأيد هذا الحكم بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٧ فى الاستئناف رقم ٤٤٢٨ لسنة ٩٧ قضائية القاهرة فأقام الدعوى بطلبه سالف البيان - دفع المطعون ضدهم الأربعة الأول بعدم قبول الدعوى لانتفاء

مصلحة الطاعن باعتباره أجنبياً انتهت إقامته في البلاد في ١٩٨٣/٤/٦ إعمالاً للمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، حكمت المحكمة برفض الدفع وبإجابة طلب الطاعن ، استأنف المطعون ضدهم الأربعة الأول هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم ٤٥٤٧ سنة ١٠١ قضائية ، بتاريخ ٢٠ من يناير سنة ١٩٨٨ قضت بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى ، طعنت الطاعنة بصفتها قيمة على المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب تنعى الطاعنة بالثلاثة الأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك تقول إنه قضى برفض الدعوى على سند من انتهاء إقامة زوجها الفلسطيني الجنسية بالبلاد بصدور حكم جنائي بمعاقبته بالأشغال الشاقة المؤبدة وإيداعه أحد السجون المصرية تنفيذا للعقوبة وأن تقييد الحرية لا يبرر عدم تجديد الإقامة أو امتدادها إعمالاً لحكم المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وأن سجنه وتقييد حريته ليس من شأنه امتداد إقامته بالبلاد والإبقاء على عقد إيجاره تبعاً لذلك في حين أن إقامته بالبلاد بدأت منذ عام ١٩٦٧ وتجددت على فترات حتى ١٩٨٣/٤/١٦ باعتباره دارساً ثم تاجراً ولم تنته وإنما استمرت بقضائه العقوبة بعد الحكم عليه بالأشغال الشاقة المؤبدة في جنائية تهريب مواد مخدرة وتنفيذه لهذه العقوبة المقيدة الحرية ولم يعد في حاجة إلى تقديم طلبات لتجديد إقامته أو امتدادها طالما أنها أصبحت ممتدة فعلاً وبقوة القانون لسبب غير إرادى مما يستتبع امتداد عقد إيجاره لشقة النزاع خاصة وأن نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ استثنائي

لا يجوز التوسع فيه فلا يحكم بإنهاء عقد إيجار الأجنبي إلا بانتهاء إقامته الفعلية بالبلاد خلافا لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه مما يعيبه .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك بأن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى الفقرتين الأولى والثانية للمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه « تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد . وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد » يدل على أن عقود الإيجار الصادرة لصالح الأجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور فى ١٩٨١/٧/٣١ دون أن يكون لهم مدة إقامة سارية المفعول فى ذلك الوقت قد أصبحت منتهية بقوة ذلك القانون ومنذ نفاذه ، أما إذا كانت مدة إقامتهم ممتدة إلى تاريخ لاحق أو كانت عقود الإيجار الصادرة إليهم لم تبرم إلا فى تاريخ تال لسريان القانون المذكور فإن هذه العقود لا تنتهى بقوة القانون إلا بانتهاء مدة إقامتهم وأنه إذا ما انتهت هذه العقود على النحو المتقدم ولجأ المؤجر إلى المحكمة طالبا إخلاء المستأجر فإن المحكمة لا تملك إلا إجابته إلى طلبه متى تحققت من أن المستأجر أجنبي الجنسية وأن مدة إقامته بالبلاد قد انتهت ، وكما يجوز للمؤجر أن يتمسك بإعمال حكم هذه المادة بطريق الدعوى المبتدأة ويجوز له أن يتمسك بإعمال حكمها عن طريق الدفع فى الدعوى التى يقيمها المستأجر الأجنبي بطلب تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولما كان النص فى الفقرة الثالثة من المادة سالفه الذكر على أن « و تثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة » وفى المادة ١٦ من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن إقامة الأجانب المعدل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٦٨ من أنه « يجب على

كل أجنبي أن يكون حاصلًا على ترخيص في الإقامة « مؤداه أن المعول عليه في إثبات الإقامة هو صدور الترخيص بالفعل وحصول الأجنبي عليه ولا عبرة بإقامة لا تستند إلى هذا الترخيص مهما بلغت مدتها وأيا كانت بواعثها ودواعيها. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى على ما أورده بمدوناته من أن « عقود التأجير لغير المصريين تنتهي بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم وتثبت بداية ونهاية مدة الإقامة بشهادة الجهة الإدارية المختصة وهي هنا مصلحة وثائق السفر والهجرة وهذا كله دون اعتداد بما إذا كان الأجنبي قد غادر بالفعل البلاد أو لم يغادرها لأن العبرة بانتهاء أو عدم انتهاء مدة الإقامة ويترتب على ذلك أن عقد إيجار شقة المدعى - ممثلاً بالطاعنة المعينة قيمة عليه - على فرض التسليم بامتداده وأحقية فيه ينتهي بقوة القانون بانتهاء مدة إقامته على ما جاء بالشهادة الصادرة من الجهة الإدارية المختصة ولا يقبل منه الاحتجاج بأن عدم الامتداد راجع لسبب خارج عن إرادته وهو تقييد حرته لأن تقييد الحرية لا يبرر عدم تجديد الإقامة أو امتدادها ، كما أنه لا يقبل أحد أن يكون المذنب المحكوم عليه بعقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة الذي لم تجدد إقامته أحسن حالا من مثيله غير المذنب الذي لا يتحصل على موافقة عن إقامته » ، وإذ يبين من هذه الأسباب أن الحكم المطعون فيه استخلص من الأوراق أن المحجور عليه بقوامة الطاعنة باعتباره أجنبياً انتهت إقامته المرخص بها بالبلاد فانتهى تبعاً لها عقد إيجاره للشقة محل النزاع بقوة القانون دون اعتبار في ذلك بوجوده بالسجن بالبلاد لقضاء عقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة المحكوم عليه بها في جنابة ، وكان ما استخلصه الحكم سائغاً وله مأخذه الصحيح من الأوراق ومن شأنه أن يؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها بما يكفي لحمل قضائه ويتفق وصحيح القانون ، ومن ثم يضحى النعى بهذه الأسباب على غير أساس .

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الرابع على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبب وفى بيان ذلك تقول إنها باعتبارها زوجة للمستأجر الأجنبى وقد رخص لها ولأولادها منه بإقامة بالبلاد ممتدة حتى ١٩٨٨/١١/٢ وكانوا يقيمون معه بالشقة محل النزاع ولا يزالون فإنهم يستفيدون من حكم الاستثناء الوارد بالفقرة الأخيرة من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيستمر عقد إيجارها بالنسبة لهم - على فرض انتهاء مدة إقامة زوجها - بقوة القانون حتى ولو كانوا غير مصريين ، واذ فات على الحكم المطعون فيه أعمال حكم هذا الاستثناء رغم تقديمها المستندات المؤيدة له فهذا مما يعيبه .

وحيث ان هذا النعى مردود ، ذلك بأن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى نص المادة الثانية من القانون المدنى أن النص التشريعى الذى يتضمن قاعدة عامة يجوز إلغاؤه بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذى سبق وأن قرر قواعده ذلك التشريع ، ويقصد بالتعارض فى هذا الخصوص أن يكون النصان واردين على محل واحد ويستحيل إعمالهما فيه معا و إذ كان نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من تقرير الامتداد القانونى لعقد الإيجار لأى من المستفيدين المحددين به حال وفاة المستأجر الأسمى أو تركه العين المؤجرة قد ورد عاما لا يفرق بين المصريين وغير المصريين ، إلا أنه وقد صدر من بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وهو فى ذات مرتبة التشريع الأول - متضمنا النص فى المادة ١٧ منه على أن « تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد . وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل

بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا » فقد دل على أن المشرع فى سبيل العمل على توفير الأماكن المخصصة للسكنى - كما أفصح عن ذلك تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب - اتجه إلى تنظيم الامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبى على نحو مغاير لما تضمنه نص المادة ١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحيث لا يبيح له الاستفادة من ميزة الامتداد القانونى للعقد إلا للمدة المحددة لإقامته بالبلاد وقصر الانتفاع بتلك الميزة واستمرار العقد على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبى وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا ومن ثم فإنه واعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإعمالاً للأثر الفورى لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصا أمرا ومتعلقا بالنظام العام - يتعين قصر الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبى على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر بقوله « وحيث إنه من ناحية أخرى فبالنسبة للزوجة ما دام أنها غير مصرية ومقيمة فى البلاد بتصريح مؤقت وهى فلسطينية مولودة فى خان يونس فلاحق لها هى الأخرى فى امتداد عقد الإيجار المشار إليه قانوناً » فإنه يكون بمنأى عن القصور وجاء موافقا لصحيح القانون ، ومن ثم يكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .