

جلسة ١٠ من يونيه سنة ١٩٩٣

برئاسة السيد المستشار / محمد رافت خفاجى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين /
محمد محمد طيطه ، شكرى جمعة حسين نائبي رئيس المحكمة ، فتيحة قره ومحمد الجابرى .



الطعن رقم ٣٦٧٤ لسنة ٥٨ القضائية :

(١) قانون « إلغاء القانون » .

إلغاء النص التشريعى . جوازه بتشريع لاحق ينص على هذا الإلغاء أو اشتماله على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو تنظيمه من جديد ذات الموضوع . م ٣ مدنى .

(٢) إيجار « إيجار الأماكن : إنتهاء عقد إيجار الأجنبى » ، حكم « عيوب التدليل » الخطأ فى القانون : ما يعد كذلك ، « قانون « سريان القانون » .

سريان القاعدة العامة بشأن الامتداد القانونى لعقد الإيجار الواردة فى المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء كان المستأجر مصرياً أم غير مصرى . قصر الانتفاع بهذه الميزة من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالنسبة لعقود إيجار غير المصريين فى حالة انتهاء إقامتهم بالبلاد - على الزوجة المصرية وأولادها منه المقيمين معه بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائياً . م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . علة ذلك . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى رفض دعوى الإخلاء وامتداد عقد إيجار شقة النزاع لزوجته المستأجر الأجنبى غير المصرية تأسيساً على تركه لها قبل انتهاء مدة إقامته بالبلاد فى تاريخ لاحق للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تطبيقاً لحكم المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . خطأ فى القانون . علة ذلك .

١ - المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض 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 أن قرر قواعده ذلك التشريع ويقصد بالتعارض فى هذا الخصوص أن يكون النصان واردين على محل واحد ويستحيل إعمالهما فيه معاً .

٢ - 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 عاماً لا يفرق بين المصريين وغير المصريين إلا أنه وقد صدر من بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو فى ذات مرتبة التشريع الأول متضمناً النص فى المادة ١٧ منه على أنه « تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً 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 نهائياً » يدل 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 ١/٢٩ من القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحيث لا يبيح له الاستفادة من ميزة الامتداد القانونى للعقد إلا للمدة المحدده 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 ١٩٨١/٧/٣١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإعمالاً للأثر الفورى لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصاً آمراً ومتعلقاً بالنظام العام يتعين قصر الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبى على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به ، ولو قصد المشرع استمرار عقد الإيجار لغير الزوجة المصرية وأولادها لنص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ذلك صراحة أو أحال على المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإمتداد عقد الإيجار - للمطعون ضدها الثانية - الزوجة غير المصرية للمستأجر الأجنبى على سند من أن زوجها - المطعون ضده الأول - قد ترك لها العين المؤجرة فى ١٩٨٢/١٢/١٩ قبل انتهاء مدة إقامته وانتهى إلى رفض دعوى الإخلاء بالتطبيق للمادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم عدم سريانها اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ تاريخ العمل بالمادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فلا أثر للترك الحاصل من المستأجر الأجنبى - المطعون ضده الأول - بعد هذا التاريخ فضلاً عن انتهاء إقامته فى البلاد فى ١٩٨٢/١٢/٢٩ فينتهى بذلك عقد استئجاره لشقة النزاع بقوة القانون عملاً بالمادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إذ أن زوجته - المطعون ضدها الثانية - أجنبية وليست مصرية ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون

قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه وتأويله .

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 الطاعن أقام على المطعون ضده الأول الدعوى رقم ٤٧ لسنة ٨٤ مدنى بورسعيد الابتدائية بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١/٦/١٩٦٦ وإخلاء شقة النزاع وتسليمها له وقال شرحا لدعواه إنه بموجب العقد المذكور استأجر منه المطعون ضده الأول - الفلسطينى الجنسية - هذه الشقة ، وإذ انتهى عقد إيجارها بقوة القانون بانتهاء إقامته بجمهورية مصر العربية فى ١٦/١٢/١٩٨٢ فقد أقام الدعوى ، تدخلت المطعون ضدها الثانية فلسطينية الجنسية - منضمة لزوجها المطعون ضده الأول فى طلب رفضها على سند من أنها تقيم بتلك الشقة ويمتد لصالحها عقد إيجارها . حكمت المحكمة بالإخلاء والتسليم ، استأنف المطعون ضدهما هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٥ لسنة ٢٧ إستئناف الاسماعيلية « مأمورية بورسعيد » وتاريخ ١٥/٨/١٩٨٨ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى . طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت

فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله وفي بيان ذلك يقول إن الحكم أقام قضاءه بامتداد عقد الإيجار إلى المطعون ضدها الثانية وهي غير مصرية الجنسية إعمالاً لنص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أن المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هي الواجبة التطبيق على وقائع النزاع والتي قصرت امتداد عقد الإيجار الصادر للأجنبي على الزوجة المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون معه ولم يغادروا البلاد نهائياً مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد . ذلك أن مؤدى نص المادة الثانية من القانون المدني أن النص التشريعي الذي 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 الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع ويقصد بالتعارض في هذا الخصوص أن يكون النصان واردين على محل واحد ويستحيل إعمالهما فيه معاً وإذ كان نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من تقرير الامتداد القانوني لعقد الإيجار لأي من المستفيدين المحددين به حال وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة قد ورد عاماً لا يفرق بين المصريين وغير المصريين إلا أنه وقد صدر

من بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو فى ذات مرتبة التشريع الأول متضمناً النص فى المادة ١٧ منه على أن « تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً 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 نهائياً » يدل 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 رقم 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 نهائياً ومن ثم فإنه واعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإعمالاً للأثر الفورى لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصاً آمراً ومتعلقاً بالنظام العام يتعين قصر الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبى على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به ، ولو قصد

المشرع إستمرار عقد الإيجار لغير الزوجة المصرية وأولادها لنص في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ذلك صراحة أو أحال على المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بامتداد عقد الإيجار - للمطعون ضدها الثانية - الزوجة غير المصرية للمستأجر الأجنبي على سند من أن زوجها - المطعون ضده الأول - قد ترك لها العين المؤجرة في ١٩/١٢/١٩٨٢ قبل انتهاء مدة إقامته وانتهى إلى رفض دعوى الإخلاء بالتطبيق للمادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم عدم سريانها اعتباراً من ٣١/٧/١٩٨١ تاريخ العمل بالمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فلا أثر للترك الحاصل من المستأجر الأجنبي - المطعون ضده الأول - بعد هذا التاريخ فضلاً عن إنتهاء إقامته في البلاد في ٢٩/١٢/١٩٨٢ فينتهي بذلك عقد استئجاره لشقة النزاع بقوة القانون عملاً بالمادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ما سلف بيانه إذ أن زوجته - المطعون ضدها الثانية - أجنبية وليست مصرية ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وتأويله بما يوجب نقضه .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم يتعين القضاء برفض الاستئناف

وتأييد الحكم المستأنف .