بسم الله الرحمن الرحيم

باسم الشعب

محكمة النقض

الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والاحوال الشخصية

المؤلفة من السيد المستشار الدكتور / كمال أنور محمد رئيس محكمة النقض رئيسا

وعضوية السادة المستشارين نواب رئيس المحكمة :-

١- محمود شوقى احمد شوقى ٢- ابراهيم عبد الحميد زغو

٣- محمد رأفت خفاجى ٤- جرجس اسحق عبد السيد

٥- ريمون فهيم اسكندر ٦- محمد السعيد رضوان أعضاء

٧- محمد ممتاز متولى ٨- محمد محمد على طيطه

٩- ابراهيم حسنين شعبان ١٠- سعيد احمد غريانى

بحضور السيد ممثل النيابة / ماجد على اسماعيل قطب

وأمين السر السيد / سليمان محمد احمد

فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى بمدينة القاهرة

فى يوم الثلاثاء ٢ من رمضان سنة ١٤١٣ هـ الموافق ٢٣ من فبراير سنة ١٩٩٣

أصدرت الحكم الآتى :

فى الطعنين المقيدين بجدول المحكمة برقمى ٧٧٣ / ٧٦٦ لسنة ٥٦ ق .

أولا : الطعن رقم ٧٦٦ لسنة ٥٦ ق :

المرفوع من

السادة : اشرف نصرى نخله ، وتجوى نصرى نخله ، اميرة نصرى نخله ، ماجدة نصرى نخله .

ويقيمون ١٥ شارع محمد شفيق بمصر الجديدة - القاهرة .

حضر عنهم الاستاذ / جرجس مسعود المحامى .

ضـــــد :

١ ـ السيدة / اميرة ابراهيم جرجس زوجه المرحوم كامل جرجس حبيش .

٢ ـ السيد / كمال كامل جرجس حبيش عن نفسه وبصفته وصيا على نبيلة قاصرة المرحوم كامل جرجس حبيـــش .

٣ ـ السيد / نبيل كامل جرجس حبيـــــش .

٤ ـ السيدة / ديزى كامل جرجـــس حبيـــش .

٥ ـ السيدة / سو زان كامل جرجس حبيـــش .

بصفتهم ورثة المرحوم كامل جرجس حبيـــش .

٦ ـ السيد / كمال كامل جرجس حبيش بصفته الممثل القانونى لشركة كامل وكمال حبيـــش وشركائهما ويقيمون ١٨ شارع شجرة الدر بالزمالك قسم قصر النيل بالقاهرة .

حضر عنهم الاستاذ / محمد كمال عبد العزيز المحامى .

الوقائـــــع

فى يوم ١٠ / ٣ / ١٩٨٦ طعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ ١٤ / ١ / ١٩٨٦ فى الاستئناف رقم ٥٨٤٦ سنة ١٠١ ق ـ وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعنون الحكم بقبول الطعن شكلا وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وفى نفس اليوم اودع الطاعنون مذكرة شارحـــــة .

وفى ١٧ / ٦ / ١٩٨٦ اعلن المطعون عليهم بصحيفة الطعن .

ثم اودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها عدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثانى بصفته وصيا على المطعون ضدها نبيلة كامل جرجس حبيش وفيما عدا ما تقدم قبول الطعـــن

شكلا وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وبجلسة ٢٨/١١/١٩٩١ عرض الطعن على الدائرة فى غرفة المشورة فقررت ضم هذا الطعن للطعن رقم ٧٧٣ لسنة ٥٦ق للارتباط .

ثانيا : الطعن رقم ٧٧٣ لسنة ٥٦ق :

المرفوع من

١ـ السيدة / اميرة ابراهيم جرجس

٢ـ السيد / كمال كامل جرجس حبيش

٣ـ السيد / نبيل كامل جرجس حبيش

٤ـ السيدة / ديزى كامل جرجس حبيش

٥ـ السيدة / نبيلة كامل جرجس حبيش

٦ـ السيدة / سوزان كامل جرجس حبيش ـ والجميع ورثة المرحوم كامل جرجس حبيش ويقيمون برقم ١٨ شارع شجرة الدر بالزمالك قسم قصر النيل محافظة القاهرة .

حضر عنهم الاستاذ / محمد كمال عبد العزيز المحامى .

ضـــــد :

١ـ السيد / اشرف نصرى نخلة

٢ـ السيدة / نجوى نصرى نخلة

٣ـ السيدة / اميره نصرى نخلة

٤ـ السيدة / ماجدة نصرى نخلة

والجميع يقيمون برقم ١٥ شارع محمد شفيق بمصر الجديدة قسم مصر الجديدة محافظة القاهرة .

حضر عنهم الاستاذ جرجس مسعود المحامى .

الوقائـــــع

فى يوم ١١/٣/١٩٨٦ طعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ ١٤/١/١٩٨٦ فى الاستئناف رقم ٥٨٤٦ سنة ١٠١ ق – وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعنون الحكم بقبول الطعن شكلا وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وفى نفس اليوم اودع الطاعنون مذكرة شارحة .

وفى ١٥/٥/١٩٨٦ أعلن المطعون عليهم بصحيفة الطعن .

وفى ٢٩/٥/١٩٨٦ اودع المطعون عليهم مذكرة بدفاعهم طلبوا فيها رفض الطعن .

ثم اودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها عدم قبول الطعن – اذا قعد الطاعنـــون الثانى والثالثة والخامسة عن تنفيذ ماأمرت به المحكمة من اختصام الطاعنات الاولى والرابعـة والسادسة لعدم تقديم سند الوكالة عنهن للطاعن الثانى بالطعن بالنقض-اذا اكتملـــت للطعن مقوماته على النحو السالف قبوله شكلا ورفضه موضوعا والفصل فى المصروفات .

وفى ٢٨/١١/١٩٩١ عرض الطعن على الدائرة فى غرفة المشورة فقررت ضم الطعن رقـــم ٧٦٦ سنة ٥٦ ق الى هذا الطعن وحددت جلسة لنظر الطعنين .

وبجلسة ١٩/١٢/١٩٩١ قررت الدائرة احالة الطعن للهيئـة العامة للمواد المدنية والتجارية والاحوال الشخصية .

واودعت النيابة مذكرة تكميلية فى الطعنيـــــن .

وفى ٥/٥/١٩٩٢ حضر الاستاذ / محمد كمال عبد العزيز المحامى امام الهيئة العامـة وقدم التوكيل رقم ١٠٨٣ رأ، لسنة ٨١ توثيق مصر الجديدة .

وبجلسة ١/١٢/١٩٩٢ سمعت هذه الدعوى امام الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والاحوال الشخصية – على ماهو مبين بمحضر الجلسة حيث صمم كل من محامى الطاعنين والمطعون عليهم والنيابة على ماجاء بمذكرته – والهيئة أرجأت اصدار الحكم الى جلسة اليوم .

الهيئة العامة

بعد الاطلاع على الاوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر / محمد محمد طيطه نائب رئيس المحكمة والمرافعة وبعد المداولة .

وحيث ان الوقائع - تتحصل على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق - فى ان الطاعنين فى الطعن رقم ٧٦٦ سنة ٥٦ق اقاموا على الطاعنين فى الطعن رقم ٧٧٦ سنة ٥٦ق الدعوى رقم ٨ ١١٩٠ سنه ١٩٨٢ مدنى جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بانهاء عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٤/٢/٢٠ واخلاء العين المؤجرة وتسليمها لهم بما فيها من منقولات وقالوا بيانا لذلك انه بموجب العقد المشار اليه أجرت المرحومة والدتهم بصفتها وصيه عليهم الى مورث المدعى عليهم " الكازينو " المبين بالصحيفة ملحقا به حديقة بكافة مقوماته المادية والمعنوية لمدة خمس سنوات تتجدد لمدد أخرى مماثلة ولعدم رغبتهم فى تجديد العقد فقد نبهوا على ورثة المستأجر بتاريخ ١٩٨٣/١/٢٧ بانتهاء العقد من أول مارس سنة ١٩٨٣ وبتسليمهم العين المؤجرة ولما لم يمتثلوا أقاموا الدعوى . تدخل فى الدعوى المطعون ضده السادس فى الطعن رقم ٧٦٦ سنة ٥٦ق ودفع والمدعى عليهم بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير وعلى غير ذى صفة . حكمت المحكمة بتاريخ ١٩٨٤/٦/١٤ برفض التدخل والدفعين وبعدم قبول الدعوى تأسيسا على تضمن العقد نصا يجعل للمستأجر وحده الحق فى انهاء العقد . استأنف المؤجرون هذا الحكم بالاستئناف رقم ٨٤٦ لسنة ١٠١ق القاهرة كما استأنفه الخصم المتدخل بالاستئناف رقم ٣٥٨٩ لسنة ١٠٢ ق القاهرة . ضمت المحكمة الاستئنافين وبتاريخ ١٩٨٦/١/١٤ قضت فيهما بتأييد الحكم المستأنف وحددت فى أسبابها مدة العقد بثلاثين عاما تنتهى فى ١٩٩٤/١٢/٢٠ . طعن المؤجرون فى هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم ٧٦٦ لسنة ٥٦ق كما طعن عليه ورثة المستأجر بالطعن رقم ٧٧٣ لسنة ٥٦ق . وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض

الحكم المطعون فيه . واذ عرض الطعنان على الدائرة المختصة حددت لنظرهما جلسة التزمت فيها النيابة رأيها .

وحيث ارتأت الدائرة المختصة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٩٩١/١٢/١٩ احالة الطعنين الى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الاحوال الشخصية للفصل فيهما عملا بنص المادة ٢/٤ من قانون السلطة القضائية رقم٤٦لسنة١٩٧٢ لتضارب الاحكام فى شأن تحديد المدة فى عقد الايجار الذى لايخضع لقوانين الايجارات الاستثنائية حالة تضمنه نصا بتجدد المدة المتفق عليها فيه لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بأداء التزاماته العقدية وأحقيه الاخير وحده دون المؤجر فى انهاء العلاقة الايجارية .

واذ عرض الطعنان على هذه الهيئة حددت جلسة لنظرهما وقدمت النيابة مذكرة تكميلية التزمت فيها رأيها السابق .

وحيث ان النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن " الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينه .." والنص فى المادة ٥٦٣ من هذا القانون على أن " اذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينه أو تعذر اثبات المدة المدعاه اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينه لدفع الاجرة وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين اذا هو نبه على المتعاقد الاخر بالاخلاء فى المواعيد الآتى بيانها ....." يدل على ان المشرع استلزم توقيت عقد الايجار واعتبر المدة ركنا فيه وانه اذا عقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهى فيه الايجار أو تعذر اثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينه بحيث لايمكن معرفة تاريخ انتهاء الاجارة على وجه التحديد كأن ربط انتهاؤها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقدا للفترة المعينه لدفع الاجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق فى انهاء العقد بعد التنبيه على الاخر بالاخلاء فى المواعد المبينه بنص

المادة ٥٦٣ سالفة البيـــان . ولما كان النص فى عقد الايجار على انعقاده لمدة محـــددة تتجدد تلقائيا لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته وأحقيه الاخيـــر وحده دون المؤجر فى ابداء الرغبة فى انهائه يؤدى الى اعتبار العقد ـ بعد انتهاء المـــدة المتفق عليها ـ متجددا تلقائيا لمدد اخرى مماثلة لايعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائهـا إذ نهايتها منوطه بمحض مشيئة المستأجر وحده أو خلفه العام ولايعرف متى يبدى أيهما الرغبـة فى انهاء العقد خاصة وان الاصل فى عقد الايجار انه لاينتهى ـ اعمالا لنص المادة ٦٠١ مـــن القانون المدنى ـ بوفاة المستأجر وتنصرف آثاره الى خلفه العام ـ عملا بنص المادة ١٤٥ من ذات القانون ـ مالم يتبين من العقد أو طبيعة التعامل أو نص القانون ان هذا الاثر لاينصـــرف اليهم . ومن ثم فان عقد الايجار يعتبر فى هذه الحالة منعقدا لمدة غير معينه ويتعين اعمـــال نص المادة ٥٦٣ مدنى واعتباره ـ بعد انتهاء مدته الاولى المتفق عليها ـ متجددا للفترة المحددة لدفع الاجرة وينتهى بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخـر بالاخلاء فى المواعيد المبينه بنص هذه المادة . فان لم يحصل التنبيه تجدد العقد للمـــدة المحددة لدفع الاجرة ثم لمدة مماثلة وهكذا الى ان يحصل التنبيه ولايسوغ استبعاد نص المـــادة ٥٦٣ مدنى والقول بانتهاء العقد بموت المستأجر الذى لم يبد الرغبة فى حياته فى انهائـــه إذ يتعـذر تطبيق هذا القول فى حالة ما اذا كان المستأجر شخصيا اعتباريا إذ انقضاء الشخصية الاعتبارية أمر غير محقق الوقوع كما لامحل للقول ايضا بوجوب تدخل القاضى لتحديد مدة العقـــد أو انتهاء العقد بمضى ستون عاما قياسا على حق الحكر ذلك ان الاصل انه يمتنع على القاضـــى ـ اعمالا لنص المادة ١٤٧ مدنى ـ التدخل لتعديل إرادة المتعاقدين الا لسبب يقره القانـــون ولو ارتأى المشرع ان يتدخل القاضى لتحديد مدة العقد أو تحديد حد أقصى للمدة فى عقـــد الايجار ـ كما فى حق الحكر ـ لنص على ذلك صراحة ومن ثم فلا محل للقياس والاجتهاد مع وجـــود نص المادة ٥٦٣ مدنى سالف البيان . ويؤيد هذا النظر ان المشروع التمهيدى للتقنين المدنـــى

الحالى كان ينص فى الفقرة الاولى من المادة ٧٦٠ على أن " اذا عقد الايجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو إذا كان مؤبدا جاز ان ينتهى بعد انقضاء ثلاثين سنه بناء على طلب المتعاقدين مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها فى المادة التالية ...." وقد حذفت لجنه الشئون التشريعية بمجلس النواب هذا النص بعد ان كانت قد أقرته لجنة المراجعة دون ان تشير الى هذا الحذف فى تقريرها وبذلك تركت المسألة للقواعد العامة الواردة فى المادة ٥٦٣ مدنى . لما كان ذلك وكانت الاحكام السابق صدورها من دوائر المواد المدنية فى الطعون ارقام ٥٩١ سنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٥ ، ٦٦٤ سنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٠ ، ١٥ سنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٥/٦ ، ٢٥٢٨ سنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢ ، ١٧٦٠ سنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٩ ، ٢٤٤٠ سنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥ قد التزمت هذا النظير فانها تكون قد صادفت صحيح القانون ويتعين العدول عما يخالفها من مبادىء وذلك بالاغلبية المنصوص عليها فى المادة ٢/٤ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ . واذ ناطت هذه المادة بهذه الهيئة الفصل فى الدعوى المحالة اليها فانه يتعين عليها الفصل فى الطعنين .

وحيث ان الطعنين استوفيا اوضاعهما الشكلية .

وحيث ان حاصل ماينعاه الطاعنون فى الطعن رقم ٧٦٦ سنة ٥٦ ق على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقولون ان الحكم المطعون فيه بعد ان انتهى الى ان انتقال عقد الايجار الى المطعون ضدهم كخلف لمورثهم المستأجر الذى كان انهاء عقد الايجار رهينا بمحض مشيئته وحده يجعل العقد فى حكم المؤبد - عمد الحكم الى التدخل فى تحديد مدة العقد تحديدا تحكميا بثلاثين عاما آخذا فى الاعتبار ماأنفقه المستأجر فى سبيل استغلال العين المؤجرة فى حين انه كان يتعين اعمال مانصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من اعتبار العقد بعد انتهاء مدته الاولى منعقدا للفترة المحددة لدفع الاجرة مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث ان هذا النعى فى محله ذلك انه وقد انتهت الهيئة - وعلى ماسلف بيانه -

انه اذا انعقد الايجار لمدة محددة تتجدد لمدد اخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته وللاخير وحده دون المؤجر الحق فى ابداء الرغبة فى انهاء العقد يؤدى الى اعتبار العقد بعد انتهاء مدته الاولى منعقدا للمدة المحددة لدفع الاجرة اعمالا لنص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى ويحق لكل من عاقديه طلب انهائه إذا نبه على الآخر بالاخلاء فى المواعيد المحددة بالنص سالف الذكر ،وكان الثابت ان عقد الايجار محل النزاع المؤرخ ١٩٦٤/١٢/٢٠ قد انعقد لمدة خمس سنوات تتجدد طالما كان المستأجر قائما بسداد الاجرة وله وحده الحق فى طلب انهائه وان الاجرة مبلغ ١٨٠ جـ تدفع شهريا فانه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد انتهاء مدته الاولى منعقدا للفترة المحددة لدفع الاجرة وهى شهر يتجدد ويكون لاى من المتعاقدين الحق فى انهاء العقد إذا نبه على الاخر قبل النصف الاخير من الشهر اعمالا لنص المادة ٥٦٣ مدنى وإذ كان الطاعنون قد نبهوا المطعون ضدهم رسميا فى ١٩٨٣/١/٢٧ بانهاء العقد فان العلاقة الايجارية تكون قد انفصمت بهذا التنبيه واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وعمد الى تحديد مدة الاجارة تحديدا تحكميا بثلاثين عاما فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه فيما قضى به فى استئناف الطاعنين رقم ٥٨٤٦ لسنة ١٠١ ق القاهرة .

وحيث انه عن الطعن رقم ٧٧٣ لسنة ٥٦ق فانه وقد انتهت الهيئة الى نقض الحكم المطعون فيه فانه لايكون هناك ثمه محل للرد على ماأثاره الطاعنون بأسباب طعنهم المشار اليه من تعييب للحكم فى شأن تحديده مدة عقد الايجار بثلاثين عاما وأنه كان ينبغى اعتبار اقصى مدته ستون عاما قياسا على حق الحكر ويكون الطعن برمته على غير اساس .

وحيث ان الموضوع صالح للفصل فيه . وإذ كان ماأثاره المستأنف عليهما نبيل وديزى ولدى المستأجر كامل حبيش فى الاستئناف رقم ٥٨٤٦ لسنة ١٠١ ق من بطلان اختصامهما كقاصرين أمام محكمة أول درجة وفى هذا الاستئناف لبلوغهما سن الرشد مردود بأن الوصى عليهما إذ حضر عنهما

أمام محكمة اول درجه ولم ينبه هذه المحكمة بزوال وصايته عليهما ببلوغهما سن الرشد فانه يتعين ـ وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة ـ نائبا عنهما نيابة اتفاقية واذ كان الطاعنون ـ لدى علمهم ببلوغهما سن الرشد ـ قد اختصموهما فى استئنافهم كبالغين فانه لايكون هناك ثمة محل للبطلان ولاينال من ذلك ان اختصامهما كان بعد فوات ميعاد الاستئناف اذ انه كان يجب اختصامهما عملا بنص المادة ٢/٢١٨ مرافعات باعتبار ان موضوع النزاع غير قابل للتجزئة .

وحيث ان الحكم الابتدائى فيما قضى به من عدم قبول دعوى الطاعنين بانهاء عقد الايجار محل النزاع على سند من ان العقد لاينتهى الا بابداء المستأجر أو ورثته من بعده الرغبة فى انهائه قد جانبه الصواب ـ على ماسلف بيانه ـ فانه يتعين القضاء بالغائه فى هذا الشق والحكم للمدعين بطلباتهم .

لذلك

حكمت الهيئة : أولا : فى الطعن رقم ٧٦٦ سنة ٥٦ ق :

بنقض الحكم المطعون فيه الصادر فى الاستئناف رقم ٥٨٤٦ لسنة ١٠١ ق القاهرة وحكمت فى موضوع هذا الاستئناف بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الدعوى وبانهاء عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٤/١٢/٢٠ واخلاء العين المؤجرة المبينه بالعقد وصحيفة الدعوى وتسليمها للطاعنين ومابها من منقولات مبينه بالكشف المرفق بعقد الايجار والزمت المطعون ضدهم مصروفات الطعن والمصروفات عن درجتى التقاضى ومبلغ ستون جنيها مقابل اتعاب المحاماة .

ثانيا : فى الطعن رقم ٧٧٣ سنة ٥٦ ق :

برفض الطعن وألزمت الطاعنين المصروفات ومبلغ ثلاثين جنيها مقابل اتعاب المحاماة ، مع مصادرة الكفالة .

رئيس الهيئة

امين السر

فاطمة ..