

١٤٤١

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِاسْمِ الشَّعْبِ

مَحْكَمَةُ جَنُوبِ الْقَاهِرَةِ الْاِبْتِدَائِيَّةِ

دائرة ( ٥٩ ) إيجارات

بالجلسة المدنية المنعقدة علنا بسراي المحكمة يوم الأربعاء ٢٤/٩/٢٠٠٨  
برئاسة السيد الأستاذ / هشام الشربيني رئيس المحكمة  
وعضوية الأستاذين / أحمد مذكور قضاة  
و / محمد شمروخ قضاة  
وبحضور السيد / سليمان محمد رضا أمين السر

صدر الحكم الآتي

في الدعوى رقم ٢٢٣٨ لسنة ٢٠٠٧ إيجارات كئي جنوب القاهرة

انمرقوعة من:

- السيد / فتحي أحمد على حسن
- المقيم : ٥٣ ش الترعة - المعادي
- ومحلّه المختار مكتب الأستاذة / إبراهيم رجب شريف وأحمد حمدي ومحمد أحمد
- وهشام إبراهيم على المتعاملون
- والكائن ٢٧ ش سامي البارودي - حسن الأكبر - عابدين - القاهرة.

ضد

- السيد / أحمد يحيى إبراهيم الازعل
- المقيم : ١٤ ش ١٥٤ المعادي - قسم المعادي - القاهرة.

المحكمة

حيث أن وجيز واقعات الدعوي يخلص حسبما يبين من مطالعة سائر أوراقها وكافة مستنداتها في أن المدعي عقد الخصومة فيها قبل المدعي عليه بموجب صحيفة أودعت قلم كتاب هذه المحكمة بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٤ منفذه ومعلنة قانوناً التمس في ختامها الحكم له بإخلاء المدعي عليه من عين التداوي الموضحة بأصل صحيفة الدعوي مع إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة ، وذلك علي سند من القول انه بموجب عقد إيجار مؤرخ في ١٩٥٥/١١/١٤ استأجر المرحوم " إبراهيم الازعل عيسي " جد المدعي عليه من السيدة " نعيمة يوسف البيه " المالكة السابقة للعقار الكائن به عين التداوي ما هو المحل رقم ٦ بالعقار رقم ١٤ شارع ١٥٤ المعادي ... ، بتاريخ ١٩٨٥/٧/٣٠ اشترى المدعي العقار سالف الذكر من المالكة السابقة وتم نقل التكليف باسم المدعي طبقاً للكشف الرسمي الصادر من مصلحة الضرائب العقارية ... ، بتاريخ ١٩٨٥/٧/٣ توفي المستأجر الأصلي ( جد المدعي عليه ) وامتد عقد الإيجار إلي ابنه " يحيى إبراهيم الازعل " والذي توفي إلي رحمة الله تعالي بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٧ وهو آخر من يمتد إليه عقد الإيجار قانوناً ... ، إلا أن المدعي عليه قد وضع يده علي عين التداوي بدون وجه حق وبغير سند من القانون ... ، الأمر الذي حدا به لإقامة دعواه الرهنة بغية القضاء له بطلانيته أنفة البيان ...

وقدم سناً لدعواه حافظة مستندات طويت علي ١ \_ أصل إنذار رسمي موجه من المدعي إلي المدعي عليه ينذره بسرعة ترك العين موضوع النزاع معلناً قانوناً في ٢٠٠٧/١١/١٥ ... ٢ \_ أصل عقد الإيجار سند الدعوي والمحرر بين المالكة السابقة للعقار الكائن به عين التداوي وبين جد المدعي عليه ( المستأجر الأصلي ) مؤرخ في ١٩٥٥/١١/٤ ... ، طالعتها المحكمة ...

وحيث تداول نظر الدعوي علي النحو الثابت بمحاضر جلساتها وأبان تداولها مثل المدعي والمدعي عليه كل بوكيل عنه محام وقدم الحاضر عن المدعي حافظة مستندات طويت علي ١ \_ أصل شهادة وفاة " يحيى إبراهيم الازعل " والد المدعي عليه بتاريخ ٢٠٠٧/١/٢٧ ... ، ٢ \_ أصل شهادة وفاة " إبراهيم الازعل عيسي " جد المدعي عليه بتاريخ ١٩٨٥/٧/٣ ... ، ٣ \_ أصل كشف رسمي مستخرج من سجلات مصلحة الضرائب العقارية مؤرخ في ١٩٩٧/٩/٥ ... ، طالعتها المحكمة ... ، وبجلسة ٢٠٠٨/٢/٢٧ أصدرت هذه المحكمة قضائها وقبل الفصل في موضوع الدعوي باستجواب المدعي عليه بتقديم اعلامات شرعية تفيد جميع ورثة كل من ( إبراهيم عيسي الازعل ، يحيى إبراهيم الازعل ) ... ، واستمر تداول نظر الدعوي بالجلسات وقدم الحاضر عن المدعي عليه ثلاثة حوافظ مستندات طويت الحافظة الأولى علي صورة ضوئية من الإعلام الشرعي الخاص بالمرحوم " يحيى إبراهيم الازعل " بتاريخ ٢٠٠٧/١/٧ ... ، وطويت الحافظة الثانية علي صورة ضوئية من شهادة وفاة " إبراهيم الازعل عيسي " بتاريخ ١٩٨٥/٧/٣ ... ، وطويت الحافظة الثالثة علي أصل شهادة صادرة من نيابة السيدة زينب لشئون الأسرة تفيد أن المادة رقم ٢٩٢ لسنة ٢٠٠٨ أسرة السيدة زينب والمرفوعة من حسين إبراهيم الازعل ضد ورثة إبراهيم الازعل عيسي ومحدد لها

جلسه ٢٠٠٨/٥/٢٤ ...، طالعتهم المحكمة ...، وقدم مذكرة بدفاعه صمم في ختامها علي أولاً : الدفع بالجهالة وبعدم علم المدعي عليه بصحة التوقيع المخرر والمنسوب صدوره لمورثه عملاً بنص المادة ١٤ من قانون الإثبات ... ثانياً : رفض الدعوي والإترام رافعها بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة لإقامتها علي غير سند صحيح من القانون ... ثالثاً : امتداد عقد الإيجار المؤرخ في ١٩٥٥/١١/١٤ للمدعي عليه باعتباره من المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية لمباشرته لذات النشاط مع المستأجر الأصلي حال حياته وبعد وفاته ...، واستمر تداول نظر الدعوي بالجلسات وبجلسة ٢٠٠٨/٤/١٦ لم يمثل طرفي النزاع في الدعوي وقررت هذه المحكمة شطب الدعوي ...، وجددها المدعي بموجب صحيفة أودعت قلم كتاب هذه المحكمة وأعلنت قانوناً في ٢٠٠٨/٥/٨ ...، واستمر نظر الدعوي علي النحو الثابت بمحاضر جلساتها وأبان تداولها مثل طرفي النزاع كل بوكيل عنه محام وقدم الحاضر عن المدعي عليه ثلاثة حوافظ مستندات طويت الحافظة الأولى علي صورة رسمية من إعلان بمادة الوراثة رقم ٢٩٢ لسنة ٢٠٠٨ وراثات السيدة زينب لجلسة ٢٠٠٨/٥/٢٤ والمرفوعة من " حسين إبراهيم الازعل " ضد ورثة المرحوم " إبراهيم الازعل عيسي " ...، وطويت الحافظة الثانية علي شهادة من واقع جدول محكمة شبرا الجزئية للأحوال الشخصية والتي تفيد أن مادة الوراثة رقم ١٠٠٤ لسنة ٢٠٠٨ والخاص بورثة المرحوم " إبراهيم الازعل عيسي " مؤجلة لجلسة ٢٠٠٨/٧/١٣ ...، وطويت الحافظة الثالثة علي صورة رسمية من إعلام وراثه المرحوم " إبراهيم الازعل عيسي " ...، طالعتهم المحكمة ... وبجلسة المرافعة الختامية قررت هذه المحكمة حجز الدعوي للحكم ليصدر بجلسة ٢٠٠٨/٩/١٧ وبها قررت مد اجل للحكم ليصدر بجلسة اليوم ...

وحيث انه وعن الدفع المبدي من المدعي عليه بالطعن بالجهالة علي عقد الإيجار سند الدعوي وبعدم علمه بصحة توقيع المخرر المنسوب صدوره لمورثه فلما كان من المقرر قانوناً بنص مادة ٥٢ من قانون الإثبات انه { إذا كان الإدعاء بالتزوير منتجاً في النزاع ولم تكف وقائع الدعوي ومستنداتها لاقتناع المحكمة بصحة المخرر أو بتزويره ورأت أن إجراء التحقيق الذي طلبه الطاعن في مذكرته منتج وجائز أمرت بالتحقيق . } كما انه من المقرر أيضاً بنص المادة ٤٤ من ذات القانون انه { إذا قضت المحكمة بصحة المخرر أو برده أو قضت بسقوط الحق في إثبات صحته أخذت في نظر موضوع الدعوي في الحال أو حددت لنظره أقرب جلسة } كما انه من المقرر أيضاً بقضاء النقض انه { في حالة ما إذا قضى بعدم قبول الادعاء بالتزوير لأنه غير منتج في النزاع تنتفي الحكمة التي ترمي إلى الفصل بين الادعاء بالتزوير وبين الحكم الموضوعي طالما ليس من ورائه أي تأثير في موضوع الدعوي الأصلية ولا يكون هناك داع لان يكون الحكم بعدم الادعاء بالتزوير سابقاً علي الحكم في الموضوع } [ نقض ٧٧/١١/٣٠ الطعن رقم ٩ لسنة ٤٦ قضائية، ونقض ١٩٨٠/١/١ الطعن رقم ٥٩٦ لسنة ٤٦ قضائية ] .

وحيث انه لما كان ذلك وهدياً بما تقدم من قواعد قانونية وأحكام وكان الثابت لهذه المحكمة أن المدعي عليه طعن بالجهالة علي عقد الإيجار سند الدعوي والمؤرخ في ١٩٥٥/١١/١٤ ثم عاد وطلب أحقيته في الامتداد القانوني لعلاقة الإيجارية خلفاً لمورث مورثه وهو ما يعد إقراراً منه بقيام العلاقة الإيجارية بين مورث مورثه والمالكة السابقة لعقار التداعي ومن ثم يكون ذلك الطعن بالجهالة

المبدي من المدعي عليه غير منتج في النزاع وتقضي المحكمة بعدم قبوله وتكتفي بإيراد ذلك بالأسباب دون المنطوق وتسير في نظر الدعوى للفصل في موضوعها لكونها قد قضت بعدم القبول .

وحيث انه وعن شكل الطلب العارض المبدي من المدعي عليه بامتداد عقد الإيجار المؤرخ في ١٤/١١/١٩٥٥ للمدعي عليه باعتباره من المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية لمباشرته لذات النشاط مع المستأجر الأصلي حال حياته وبعد وفاته فلما كان مفاد نص المادة (١٢٣) من قانون المرافعات المدنية والتجارية انه ( تقدم الطلبات العارضة من المدعي أو من المدعي عليه إلى المحكمة بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى قبل يوم الجلسة أو بطلب يقدم شفاهه في الجلسة في حضور الخصم ويثبت في محضرها ولا تقبل الطلبات العارضة بعد أقفال باب المرافعة ١٠ ) .... كما انه من المقرر قانوناً بنص المادة (١٢٥) من ذات القانون انه ( للمدعي عليه أن يقدم من الطلبات العارضة : ١- ... ٢- أي طلب يترتب علي إجابته ألا يحكم للمدعي بطلباته كلها أو بعضها أو أن يحكم له بما مقيدة بقيد لمصلحة المدعي عليه . ٣- أي طلب يكون متصلاً بالدعوى الأصلية اتصالاً لا يقبل التجزئة . ٤- ... )

وحيث انه ولما كان ذلك وهدياً بما تقدم من قواعد قانونية وأحكام وكان الثابت لهذه المحكمة إن المدعي عليه ابدي طلباً عارضاً بطلب بامتداد عقد الإيجار المؤرخ في ١٤/١١/١٩٥٥ للمدعي عليه باعتباره من المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية لمباشرته لذات النشاط مع المستأجر الأصلي حال حياته وبعد وفاته وكان طلب المدعي عليه قد أبداه شفاهة في محضر الجلسة وفي مواجهة الحاضر عن المدعي واثبت في محضر الجلسة ومن ثم فان الطلب العارض المبدي من المدعي عليه يكون قد استوفي شكله وشرائطه القانونية اللازمة لقبوله وهو ما تقضي به هذه المحكمة علي نحو ما سيرد بالمنطوق .....

وحيث انه وعن موضوع الطلب العارض والدعوى الأصلية فانه ولما كان مفاد نص المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمستبدلة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ انه ( مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة علي الأقل سابقة علي وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما اقل .، وإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد أزواجاً أو أقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً و إناثاً من قصر وبلغ استوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم .، واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت احد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره مرة واحدة ... وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق لاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد . " قضى بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحكم المحكمة الدستورية رقم ٧٠ لسنة ٢٠٠٢ ) .....، ولما كان مفاد نص المادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ انه ( ينشر هذا

التجارية من تحرير الرهن وسجله من اليوم المعنى لتاريخ نشرة ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه (.. ).... وكان من المستقر عليه بقضاء النقص انه [ نصت الفقرة الثانية من المادة ٢٩ سالفه البيان - بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير السكنى على انه إذا " كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد ب وفاة المستاجر أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه في استعمال العين بحسب الأحوال " - مما يدل على أنه في حالة استغلال المكان المؤجر لمزاولة الأنشطة سالفه البيان ، أجاز المشرع استمرار عقد الإيجار لورثة المستاجر عند وفاته ، - و جاء النص عاماً بغير قيد فلم يشترط المشرع أن يكون الورثة قد زاولوا هذا النشاط مع مورثهم قبل وفاته بل يستمر عقد الإيجار لصالحهم و لو لم يكن لهم أي نشاط البتة . و هدف المشرع من ذلك هو الإبقاء على استمرار تلك الأنشطة في الأماكن المؤجرة حماية لها و تشجيعاً للاستثمار لكي تنمو و تزدهر لما لها من أثر كبير في الحياة الاقتصادية . [ الطعن رقم ٣٦٦ - لسنة ٥٥ ق - تاريخ الجلسة ١٩ / ٧ / ١٩٩٠ - مكتب فني ٤١ ] ..... ، وكان من المقرر أيضاً بذات القضاء انه [ النص في المادتين الأولى والخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية - يدل على أن عقد إيجار هذه العين لا ينتهي بموت المستاجر ، بما لازمه ومقتضاه انه يعين على المحكمة قبل أن تقضى بإلغاء عقد الإيجار أن تثبت بأسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق من تخلف الشرط الذي أو رده المشرع لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من ورثة المستاجر الأصلي بالعين وهو استعمالها في ذات النشاط الذي كان يمارسه الأخير طبقاً للعقد حال حياته بالذات أو بواسطة نائب عن الورثة ، فإذا لم يثبت لها عدم استعمال العين في ذات النشاط على نحو نهائي وقاطع الدلالة على عدم الرغبة في استعمالها كذلك ، كان تكون قد استعملت فعلاً في نشاط آخر مغاير انتهى المسوغ التشريعي لانتهاء العقد ، [ الفقرة رقم ١ من الطعن رقم ١٥٢٢ سنة قضائية ٧١ مكتب فني تاريخ الجلسة ٢١ / ١١ / ٢٠٠٢ ] ..... ، وكان من المقرر أيضاً بذات القضاء انه [ مفاد النص في الفقرة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وفي المادتين الرابعة والخامسة منه انه من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن - يشترط حتى يستفيد الورثة المشار إليهم في النص من مزية الامتداد القانوني لعقد إيجار المكان المؤجر لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي بعد وفاة مستأجره أن يمارسوا ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم ، فامتداد العقد طبقاً لهذا النص لم يعد حقاً مطلقاً لجميع ورثة المستاجر بعد وفاته كما كان الحال إبان العمل بحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها ، وإنما قصره المشرع على بعض الورثة ووضع له ضابطاً وهو استعمال العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستاجر الأصلي طبقاً للعقد حال حياته ، ولازم أعمال هذا الضابط ومؤداه ، انه إذا استعمل العين بعد وفاة مستأجرها بعض ورثته ممن بينهم النص استمرت الإجارة بقوة القانون لصالحهم وحدهم دون غيرهم من الورثة الذين لم يشاركوا استعمالها ، أما أن تخلى جميع هؤلاء الورثة عن استعمال العين فان عقد إيجارهم لا يمتد إلى أيهم وينتهي بموت المستاجر ، ، وهذا المعنى الذي تفيده بوضوح وجلاء عبارة النص يتفق أيضاً مع قصد الشارع من تقرير هذا الحكم المستحدث وهو - على ما يفهم مما أو رده المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - الحفاظ على الرواج الاقتصادي وحماية مصالح ورثة المستأجر التي قد تكون مرتبطة بالعين بوصفها مصدر رزقهم، ولما كان عدم استمرار الورثة في استعمال العين بعد وفاة مستأجرها لا يساعد على رواج الحالة الاقتصادية، ويفصح عن أن ضرورة شغلها بالنسبة لهم غير قائمة فان علة تقرير مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار تكون منفية، وإذ كانت الأحكام القانونية تدور مع المبدأ وجوداً وعدمه ولا يجوز أن تجاوز ذواعيها، فان عقد إيجار المكان المؤجر لمزاولة احد الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنة أو الحرفية ينتهي - في هذه الحالة - بوفاة المستأجر ولا يمتد إلى أي من ورثته. لما كان ذلك، [ الفقرة رقم ١ من الطعن رقم ٢٠٣١ سنة قضائية ٧٠ مكتب في جلسة ١٨ / ١٢ / ٢٠٠٢ ]، ومن المقرر أيضاً بذات القضاء انه [ إيجار محل تجارى - المناط لامتداد عقد الإيجار لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو حرفي أو مهني بعد وفاة المستأجر إلى ورثته حتى الدرجة الثانية - استعمالهم للعين في ذات النشاط سواء بأنفسهم أو بواسطة - علة ذلك ]، [ الفقرة رقم ١ من الطعن رقم ٦٥١٨ سنة قضائية ٦ مكتب في جلسة ٢٧ / ٠٣ / ٢٠٠٢ ]، ومن المقرر أيضاً بذات القضاء انه [ المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن عقد إيجار هذه العين لا ينتهي بموت المستأجر بما لازمه ومقتضاه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تقضي بإنهاء عقد الإيجار أن تثبت سبب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق من تخلف الشرط الذي أو رده المشرع لاستمرار العقد الصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي بالعين وهو استعمالها في ذات النشاط الذي كان يمارسه الأخير طبقاً للعقد حال حياته بالذات أو بواسطة نائب عن الورثة علي نحو نهائي وقاطع الدلالة علي عدم الرغبة في ذلك، إذ أن مجرد التوقف المؤقت عن استعمال العين والذي لا يبيح من تحمل حقيقي ودائم عن استعمالها في ممارسة ذات النشاط كان تغلق لفترة من الزمان لا يمارس فيها نشاط ما لا يتحقق به شرط عدم استعمال العين في ذات نشاط المستأجر الأصلي في معنى المادة ٢٩ سالفة الإشارة. ] [ الفقرة رقم ١ من الطعن رقم ١٠٧ سنة قضائية ٧٤ مكتب في جلسة ٢٧ / ٠٢ / ٢٠٠٥ ]، وكان من المقرر أيضاً بذات القضاء انه [ إذ كانت نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وردت عامة مطلقة تتسع لكافة ورثة المستأجر فلا ينتهي العقد بموته وإنما يستمر لمصلحة من يستعملون العين منهم في ذات النشاط الذي كان يمارسه طبقاً للعقد الأمر الذي يدل علي أنه لا يشترط فيمن يكون له حق الاستمرار من الورثة سوي أن يستعمل العين في ذات النشاط، ولا يشترط - وعلي ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ - أن يستعمل المستفيد العين بنفسه بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد سواء كان من باقي المستفيدين أو من غيرهم ولا يلزم أن يكون قيماً أو وصياً أو وكيلاً رسمياً، وقد كان رائد المشرع في تعديل المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الإشارة وعلي ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ هو الحرص علي تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية وكذا علي استقرارها لما لها من أثر علي الأوضاع الاقتصادية في البلاد ومراعاة للبعد الاجتماعي وصولاً إلى قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ] [ الفقرة رقم ١ من الطعن رقم ٣٢٨ سنة قضائية ٧٣ مكتب في جلسة ٢١ / ١٠ / ٢٠٠٤ ]، وكان من المستقر علي ذلك القضاء انه [ المقرر - و علي ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى، و تقدير ما يقدم إليها من أدلة، و لا تثريب عليها في الأخذ بأي دليل

تكون قد اقتنعت به ما دام هذا الدليل من طرق الإثبات القانونية ، و بحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها و أن تقيم قضاءها على أسباب تكفي لحمله ، و لها السلطة التامة في بحث المستندات المقدمة لها و في استخلاص ما تراه متفقاً مع الواقع متى كان هذا الاستخلاص سائفاً و هي غير ملزمة بأن تتبع الخصوم في مختلف أقوالهم و حججهم و تترد استقلالاً على كل قول أو حجة أثاروها ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها و أوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال و الحجج . [ الطعن رقم ٣٦٦ - لسنة ٥٥ - تاريخ الجلسة ١٩ / ٧ / ١٩٩٠ - مكتب في ٤١ ] ..... ، وكان مفاد نص المادة الأولى من قانون الإثبات انه (على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين التخلص منه) ... و يجرى قضاء النقض بأن (الأصل في نطاق الحقوق الشخصية هو براءة الذمة من كل التزام، فمن يدعى أنه يدين شخصاً فإنه يكون مدعياً خلاف الثابت أصلاً ومن ثم يقع عليه عبء إثبات مصدر هذا الدين سواء كان عقداً أو فعلاً ضاراً) .. (الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٣٨ جلسة ١٩ / ٦ / ١٩٧٣ السنة ٢٤ ص ٩٤٠) .... كما يجرى بأن ( المدعى هو الملزم بإقامة الدليل على ما يدعيه سواء كان مدعياً عليه أصلاً في الدعوى أم مدعياً فيها) (الطعن ٢٢٤٣ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٧ / ٦ / ١٩٩٣) ..... ، ولما كان من المستقر عليه فقهاً أن { شروط استمرار عقد الإيجار وفقاً للفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ضرورة توافر الشروط الآتية : ١ - موت المستأجر الأصلي للعين .... ٢ - أن تكون العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي .... ٣ - أن يستعمل العين زوج المستأجر الأصلي أو احد أقاربه حتى الدرجة الثانية ٤ - استعمال العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد .... } { الامتداد القانوني للاماكن غير السكنية " التجارية والصناعية والمهنية والحرفية " المستشار مصطفى مجدي هرجه ص ٨ : ٢١ } .....

وحيث انه ولما كان ذلك وهدياً بما تقدم من قواعد قانونية وأحكام وكان الثابت لهذه المحكمة من مطالعة سائر أوراق الدعوى وكافة مستنداتها أن المدعي عقدها بطلب إخلاء المدعي عليه من عين التداعي الموضحة بأصل صحيفة الدعوى لكون والده هو آخر من يمتد إليه عقد الإيجار المؤرخ في ١٤ / ١١ / ١٩٥٥ من المستأجر الأصلي (جد المدعي عليه) ، وكان الثابت والبين لهذه المحكمة من مطالعة شهادة وفاة المستأجر الأصلي " جد المدعي عليه " انه توفي إلي رحمة الله تعالي بتاريخ ٣ / ٧ / ١٩٨٥ ومن ثم فان تاريخ الوفاة كان في ظل تطبيق أحكام المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ [ والتي ابقى عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما هي ] قبل تعديل الفقرة الثانية بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، ومن ثم فان عقب وفاة المستأجر الأصلي " إبراهيم الازعل عيسي " استمر عقد الإيجار لتجمله " يحي إبراهيم الازعل " لكونه استعمل العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثه ( المستأجر الأصلي ) حال حياته طبقاً للعقد ... ، وانه وعقب وفاة نجل المستأجر الأصلي " يحي إبراهيم الازعل " بتاريخ ١٧ / ١ / ٢٠٠٧ استمر عقد الإيجار للمدعي عليه ( حفيد المستأجر الأصلي ) عملاً لمفهوم الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ " اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت احد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره لمرة واحدة " ... ولما كان الثابت لهذه المحكمة أن المدعي عليه هو احد المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي وانه بوفاة والده ( كأحد أصحاب حق البقاء في العين )

يستمر العقد من بعده لأحد المعتقدين من ورثة المستأجر الأصلي ولما كان المدعي عليه هو ( حفيد المستأجر الأصلي ) احد ورثته من الدرجة الثانية وكان عقد الإيجار لم يستفيد منه أي من ورثة المستأجر الأصلي من قبل بعد صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ومن ثم فإن المدعي عليه يعد أول من استفاد من استمرار عقد الإيجار المؤرخ في ١٤/١١/١٩٥٥ ( لمرة واحدة ) دون غيره ويعد هو آخر من يستفيد من استمرار عقد الإيجار سند الدعوي ... الأمر الذي يكون معه طلب المدعي قد جاءت علي غير سند صحيح من الواقع والقانون خليقاً بالرفض وهو ما تقضي به هذه المحكمة لنحو ما سيرد بالمنطوق ... هذا ولما كانت المحكمة قد انتهت سلفاً إلي رفض طلبات المدعي تأسيساً علي أحقية المدعي عليه في الامتداد القانوني ومن ثم يكون موضوع الطلب العارض بامتداد عقد الإيجار المؤرخ في ١٤/١١/١٩٥٥ للمدعي عليه باعتباره من المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية لمباشرته لذات النشاط مع المستأجر الأصلي حال حياته وبعد وفاته فإنه ولما كانت المحكمة قد انتهت سلفاً برفض طلب المدعي ومن ثم فإن المدعي عليه يكون من المستفيدين لعقد الإيجار سند الدعوي ويستمر عقد الإيجار القديم الصادر للمستأجر الأصلي لصالح المدعي عليه وهو ما تقضي به هذه المحكمة علي نحو ما سيرد بالمنطوق ...

وحيث انه وعن مصاريف الطلب العارض والدعوي الأصلية شاملة مقابل أتعاب المحاماة فالمحكمة تلزم بما المدعي عملاً بنص المادة ١/١٨٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية والمادة ١٨٧ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ المستبدلة بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٢ بشأن المحاماة.

#### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة: أولاً: بقبول الطلب العارض المبدي من المدعي عليه شكلاً وفي موضوعه بامتداد العلاقة الإيجارية موضوع عقد الإيجار المؤرخ ١٤/١١/١٩٥٥ له خلفاً عن المستأجر الأصلي .  
ثانياً: وفي موضوع الدعوي الأصلية برفضها وألزمت المدعي بمصاريف الدعوي الأصلية والطلب العارض ومبلغ خمسة وسبعون جنية مقابل أتعاب محاماة ...