

مطالب
١٦٥٤
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 هانى فوزى شومان
" نواب رئيس المحكمة "

وحضور السيد رئيس النيابة / ماجد طنطاوى .
وحضور السيد أمين السر / أشرف الغنام .
في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة .
في يوم الأحد ٩ من جمادى الآخرة سنة ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٥ من فبراير سنة ٢٠١٨ م .
نظرت في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ١٠٧٠٧ لسنة ٨٦ القضائية .

المرفوع من

- السيدة / فاطمة سعد إبراهيم .
المقيمة ٣١ شارع على شيحة - الكنوز سابقاً الدور الثالث العلوى - الرصافة - قسم محرم بك -
محافظة الإسكندرية .
حضر عنها أ / أحمد محمود السيد المحامى عن أ / عاطف عيسى غالى المحامى .

ضد

- أولاً : السيد / السيد مصطفى أحمد سالم .
المقيم ٣١ شارع على شيحة الكنوز سابقاً - الدور الأخير - الرصافة - قسم محرم بك - محافظة
الإسكندرية .
- ثانياً : السيد / أحمد رشاد رفعت محمود .
يعلم بالكيلو ١٦ طريق الإسكندرية مطروح ١٩ شارع مسجد الصفا - عمارة كمال القاضي -
الدور الثانى شقة ٦ الدرايسة بحرى - قسم الدخلية - محافظة الإسكندرية .
لم يحضر أحد عنهما .

(٢)

تابع الطعن رقم ١٠٧٠٧ لسنة ٨٦ ق

الوقائع

في يوم ٢٠١٦/٧/١٦ طعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف الإسكندرية الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٨ في الاستئناف رقم ٢٧٦٥ لسنة ٧١ ق وذلك بصحيفة طلبت فيها الطاعة الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة .
وفي اليوم نفسه أودعت الطاعة مذكرة شارحة وحافضة مستندات .
وفي ٢٠١٦/٨/٢٥ أعلن المطعون ضده الأول بصحيفة الطعن .
ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وبجلسة ٢٠١٧/٦/١١ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة
وبجلسة ٢٠١٨/١/١٤ شُمت 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/
هاني فوزي شومان " 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 المطعون ضده الأول أقام على الطاعة والمطعون ضده الثاني الدعوى رقم ٦٩٣ لسنة ٢٠١٢ أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٧/١ وإخلائهما من العين المبينة بالصحيفة والتسليم ، وقال بياناً لذلك إنه بموجب هذا العقد استأجر منه مورث الطاعة - زوجها - شقة النزاع لاستعمالها سكناً خاصاً ، وبعد وفاة المستأجر الأصلي تبين له أن الطاعة قد تنازلت عنها لابنها المطعون ضده الثاني دون إذن كتابي منه وغير الغرض من استعمالها إلى مكتب استيراد وتصدير وحررت الطاعة للمطعون ضده الثاني عقد إيجار مؤرخ ٢٠٠٧/٣/١ ليباشر فيه ذلك النشاط فقد أقام الدعوى . وأضاف

إلى طلباته طلب إلزام الطاعنة والمطعون ضده الثاني بتقديم أصل عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٧/٣/١ وإلا اعتبرت صورته المقدمة منه صحيحة . حكمت المحكمة بعدم قبول طلب الإلزام بتقديم العقد المشار إليه وبرفض ما عدا ذلك من طلبات . استأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٧٦٥ لسنة ٧١ ق الإسكندرية ، وبتاريخ ٢٠١٦/٥/١٨ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٧/١ والإخلاء والتسليم . 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 رأيها .

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والفساد في الاستدلال ، وفي بيان ذلك تقول إنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأنها لم تتنازل عن عين التداعى للغير ولم تترك الإقامة بها ولم يتم تغيير استعمالها إلى غير أغراض السكنى ، وطلبت إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات صحة هذا الدفاع ، إلا أن الحكم المطعون فيه أطر هذا الدفاع الجوهري وأقام قضاءه بالإخلاء والتسليم على سند من أنها تنازلت عن عين النزاع لابنها المطعون ضده الثاني واستدل على ذلك بأن الأخير قام بتغيير الغرض من استعمالها إلى نشاط تجارى رغم عدم ممارسته ذلك النشاط بالفعل في عين التداعى ، مما يعينه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن التنازل عن عقد الإيجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها ويكون بهذه المثابة بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل ، أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد إيجار يقع على حق المستأجر ذاته ، وأنه ولئن كانت واقعة التنازل عن الإيجار من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضى الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصه سائغاً له سند من الأوراق ، كما أنه وإن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصوم إلى ما يطلبونه من إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ما يجوز إثباته بشهادة الشهود إلا أنها ملزمة

إذا رفضت هذا الطلب أن تبين في حكمها ما يسوغ رفضه ، وأن أسباب الحكم تعتبر مشوية بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التي تثبت لديها ، أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي تثبت لديها بأن كانت الأدلة التي قام عليها الحكم ليس من شأنها أن تؤدي عقلاً إلى ما انتهى إليه أو استخلص من الأوراق واقعة لا تنتجها . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بدرجتها بأنها لم تتنازل عن العين المؤجرة محل النزاع لابنها المطعون ضده الثاني ولم يتم تغيير استعمالها من مسكن إلى نشاط تجارى وطلبت إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات دفاعها في هذا الشأن ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٧/١ والإخلاء والتسليم على سند من أن الطاعنة قد تنازلت عن تلك العين لابنها المطعون ضده الثاني وأنه استعمالها مكتب استيراد وتصدير طول الفترة من ٢٠٠٧/٨/٢٦ حتى ٢٠١٠/١٠/٢٦ وأنه حتى بفرض اصطناعه عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٧/٣/١ ونسبته زوراً إلى والدته الطاعنة فإنه من غير المتصور عدم علمها أو عدم رضاها بتغيير استعمال عين التداعي في ذلك النشاط التجارى طوال تلك المدة ، وأن المحكمة لا تقتنع بما ساقه المطعون ضده الثاني من مبررات لاصطناعه عقد الإيجار سالف الذكر من أنه قام بذلك كي يتمكن من تغيير بيان المهنة بجواز سفره ، مستدلاً على هذا التنازل من قيام المطعون ضده الثاني بقيد اسمه في السجل التجارى بأنه يزاول نشاطاً تجارياً " تصدير واستيراد " بعين التداعي واستخراج ملف ضريبي له عن ذلك النشاط ، في حين أن هذه الوقائع بمجرد لا تفيد تنازل الطاعنة عن العين المؤجرة للمطعون ضده الثاني وأن هذا التنازل تم في صورة تغيير الغرض من استعمالها على الطبيعة من غرض السكنى إلى نشاط تجارى مارسه الأخير بالفعل فيها ، كما التفت الحكم عن طلب الطاعنة إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات عدم تنازلها عن العين المؤجرة وعدم تغيير استعمالها في غير الغرض المؤجرة من أجله وصادر حقها بذلك في إثبات هذا الدفاع رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - قد يتغير به وجه

(٥)

تابع الطعن رقم ١٠٧٠٧ لسنة ٨٦ ق

الرأي في الدعوى ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه القصور في التسبب والفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف الإسكندرية ، وألزمت المطعون ضده الأول المصروفات ومائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

نائب رئيس المحكمة



أمين السر

