

باسم الشعب

محكمة النقض

الدائرة المدنية والتجارية

برئاسة السيد المستشار/ محمد جمال الدين حامد «نائب رئيس المحكمة»

وعضوية للسادة المستشارين/ علي محمد إسماعيل، نبيل أحمد عثمان

يحيى عبد اللطيف مومية وعبد الرحيم زكريا يوسف

(نواب رئيس المحكمة)

جلسة ٦ من فبراير سنة ٢٠٠٨م

(٤٢)

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد  
المستشار المقرر/ يحيى عبد اللطيف مومية «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 ضدهم أقاموا على الطاعنين  
الدعوى رقم ٦٢١١ لسنة ٢٠٠١ الإسكندرية بطلب الحكم بانتهاء عقد  
الإيجار المؤرخ ١٩٦٣/٤/٣٠ والتسليم. وقالوا بياناً لذلك إنه بموجب  
هذا العقد استأجر مورث الطاعنين المحل المبين بالصحيفة بقصد

استخدامه في بيع العطاره وبعد وفاته في عام ١٩٨٩ ظل نجله الطاعن الخامس يفتح المحل على فترات متفاوتة وإذ أغلق المحل من إبريل ١٩٩٤ حتى نوفمبر ٢٠٠١ فقد أقاموا الدعوى. ندبت المحكمة خبيراً، وبعد أن قدم تقريره حكمت المحكمة بالطلبات. استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم ٦٦٨٢ لسنة ٦١ ق لدى محكمة استئناف الإسكندرية التي قضت بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون 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 ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب، وفي بيان ذلك يقولون إنهم تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليهم بقوة القانون بعد وفاة مورثهم المستأجر الأصلي لها حيث استمروا في مباشرة ذات النشاط الذي كان يمارسه بالعين واستدلوا على ذلك بما أورده المطعون ضدهم في صحيفة افتتاح الدعوى من أن الطاعنين استمروا في مباشرة النشاط بعين النزاع منذ وفاة مورثهم في عام ١٩٨٩ وحتى عام ١٩٩٤ وبإخطار مصلحة الضرائب بتاريخ ١٩٨٩/٩/١٠ بمزاولتهم النشاط بالعين بعد وفاة المورث وبمعايينة الخبير بتاريخ ١٩٩١/٨/١٠ في الطعن الضريبي الخاص بعين النزاع وعقد الشركة المؤرخ ١٩٩٣/١٠/١ المحرر بينهم والذي محله عين

النزاع وصوره السجل التجاري للشركة المذكورة. كما تمسكوا بنشوء علاقة إيجارية جديدة بينهم وبين المطعون ضدهم استناداً إلى إيصالات سداد الأجرة الصادرة باسمهم عن سنتي ١٩٩٧ و ١٩٩٨ إلا أن الحكم المطعون فيه أيد الحكم المستأنف في قضائه بانتهاء عقد الإيجار على سند من أن عين النزاع مغلقة منذ سنة ١٩٩٥ وأعرض عن الرد على دفاعهم وعلى دلالة تلك المستندات مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن للمطلع عليه أن المحكمة قد محصت الأدلة التي قدمت إليها توصلها إلى ما ترى أنه الواقع في الدعوى، وأن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أبداه الخصم أو مجابهة هذا الدفاع بما يصلح رداً سائغاً يترتب عليه بطلان الحكم للقصور في أسبابه الواقعية وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلالاتها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة فإنه يكون معيباً بالقصور. وكان النص في المادة الأولى 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 - والذي نشر بالعدد ١٢ مكرراً من الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/٣/٢٦ على أن «يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتي «فإذا 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 وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم» وفي المادة الخامسة منه على أن «ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه». والنص في المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ والصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ المنشور بالجريدة الرسمية في ١٦/٧/١٩٩٧ بالعدد ٢٨ مكرراً على أن «يعمل بأحكام الفصل الأول من الباب الثاني - في شأن الاستمرار بأثر رجعي طبقاً للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالفقرة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - اعتباراً من ٩/٩/١٩٧٧». وفي المادة السابعة منها على أن «يشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة - وهم زوجات المستأجر وزوج المستأجرة والأقارب نسباً من الدرجتين الأولى والثانية وفقاً لحكم المادة ٣٦ من القانون المدني - أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد». يدل على أنه اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن المناط لامتداد عقد الإيجار لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بعد وفاة المستأجر إلى ورثته المشار إليهم هو استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر



الأصلي طبقاً للعقد حال حياته وذلك بالنظر في وقت امتداد عقد الإيجار للمستفيدين من المستأجر الأصلي بعد وفاته باعتباره ضابطاً استلزمه المشرع للحفاظ على الرواج المالي والتجاري فينتقل حق الإجارة لصالحهم بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت للمستأجر الأصلي، كما يدل على أن عقد إيجار هذه العين لا ينتهي بموت المستأجر بما لازمه ومقتضاه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تقضي بإنهاء عقد الإيجار أن تثبت بأسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق من تخلف الشرط الذي أورده المشرع لاستمرار العقد لصالح 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، فإذا لم يثبت لها عدم استعمال العين في ذات النشاط على نحو نهائي وقاطع الدلالة على عدم الرغبة في استعمالها كذلك انتفى المسوّغ التشريعي لإنهاء العقد واستمر لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي بالعين باعتبارهم مستأجرين لها وفقاً لنص الفقرة ثالثاً من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية المشار إليها. وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مجرد عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لفترة طالت أم قصرت ليس سبباً من أسباب الإخلاء طالما أنه قائم بالتزاماته قبل المؤجر وأخصها الوفاء بالأجرة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم المستأنف في قضائه بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٣/٤/٣٠ والتسليم استناداً إلى أن البين من مستندات التداعي أن العين محل ذلك العقد مغلقة منذ نهاية سنة ١٩٩٥

رغم أن المسوغ التشريعي لإنهاء عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر هو عدم قيام المستفيدين من وراثته باستعمالها في ذات النشاط الذي كان يمارسه طبقاً للعقد حال حياته على النحو السالف بيانه فإذا انتفى ذلك المسوغ امتد العقد وأصبح المستفيد من الامتداد مستأجراً للعين ولا عليه من بعد أن أغلقها أنه قائم بالتزاماته قبل المؤجر ولم يتخل عنها ذلك أن مجرد غلق العين المؤجرة ليس سبباً لإنهاء عقد الإيجار، وقد حجبه ذلك عن بحث مدى استعمال الطاعنين للعين في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم - المستأجر الأصلي - طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد إليهم منذ وفاته في عام ١٩٨٩ وحتى إغلاق المحل في عام ١٩٩٥ والذي دلل الطاعنون على توافره بالمستندات المشار إليها بوجه النعي. كما حجبه أيضاً عن الرد على دفاع الطاعنين بنشوء علاقة إيجارية جديدة بينهم وبين المطعون ضدهم ودلالة إيصالات سداد الأجرة باسمهم عن عامي ١٩٩٧ و ١٩٩٨ المقدمة منهم تأييداً لدفاعهم بما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

### لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف الإسكندرية وألزمت المطعون ضدهم المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

نائب رئيس المحكمة

أمين السر

(الطعن رقم ١٨٣٣٩ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠٠٨/٢/٦)