

محكمة النقض
الدائرة المدنية والتجارية

باسم الشعب

برئاسة السيد القاضي / عبد الله عمر
" نائب رئيس المحكمة "

وعضوية السادة القضاة / أحمد فتحي المزين ، محمد حسن عبد اللطيف
حاتم أحمد سنوسي و محمد سمير محمود
" نواب رئيس المحكمة "

وحضور السيد رئيس النيابة / أبو الفضل عبدالعظيم .
وحضور السيد أمين السر / أشرف الغنام .
في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة .
في يوم الأحد ١٣ من جمادى الآخرة سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ١٢ من مارس سنة ٢٠١٧ م .
نظرت في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ٦٣٢٢ لسنة ٧٩ القضائية .

المرفوع من

ضد

الوقائع

في يوم ٢٠٠٩/٤/٧ طعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف الإسماعيلية الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٠ في الاستئناف رقم لسنة ٢٣ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة .
وفي اليوم نفسه أودع الطاعن مذكرة شارحة وحافظة مستندات .
وفي ٢٠٠٩/٤/٢٦ أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن .
ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها : قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقضه .
وبجلسة ٢٠١٦/١١/٢٧ عُرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظرة جلسة للمرافعة .
وبجلسة ٢٠١٧/١/٢٢ سُمعت 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/ " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة وبعد المداولة .
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .
وحيث إن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون به وسائر الأوراق — تتحصل في أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم لسنة ٢٠٠٦ بندر الإسماعيلية الجزئية بطلب الحكم بإخلاء الشقة المبينة بالصحيفة والتسليم على سند من أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ

١٩٩٧/٧/١ استأجر منه المطعون ضده شقة النزاع ، وإذ كانت مدته مشاهرة ولرغبته في إنهائه فقد نبه عليه بالإخلاء في ٢٠١٦/٥/١٤ إلا أنه لم يمتثل فأقام الدعوى ، حكمت المحكمة بعدم اختصاصها قيمياً بنظر الدعوى وبإحالتها إلى محكمة الإسماعيلية الابتدائية فقيدت لديها برقم ١٣٦ لسنة ٢٠٠٧ . أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق وبعد أن استمعت لشهود الطرفين حكمت بالطلبات ، ، استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٣٨ لسنة ٣٣ ق الإسماعيلية ، وبتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٠ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى ، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت 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 الطاعن ينعي بسبب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك يقول إنه أبرم عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٧/١/١ بينه وبين المطعون ضده عن الشقة محل النزاع والكائنة بالدور الرابع بقيمة إيجارية تسعون جنيهاً ، وأن عبارة هذا العقد جاءت صريحة وواضحة في انصراف نية طرفيه على إنشاء علاقة إيجارية جديدة تخضع لأحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ وخلت إرادة المطعون ضده من أى عيب من عيوب الإرادة ، ولم يثبت عكس ذلك ، إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائي ورفض الدعوى استناداً إلى أن ذلك العقد يعد امتداد لعقد سابق مؤرخ ١٩٨٩/١/١ متعلق بشقة كائنة بالدور الأرضي بذات العقار متنازل عنها من المطعون ضده لصالحه ، وأن الأول لم يتنازل عن الاستفادة من قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية رغم عدم اتفاقهما على البديل ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك بأن المقرر — في قضاء هذه المحكمة — أن المراكز القانونية التي نشأت واكتملت وأصبحت حقاً مكتسباً في ظل قانون معين تخضع كأصل من حيث آثارها وانقضائها لأحكام هذا القانون ، وأن ما يرد من قواعد في قانون لاحق إنما يطبق بأثر فوري مباشر في هذا الشأن على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز ، وأن العبرة في هذا الصدد هو بوقت حصول الواقعة المنشئة أو التي اكتمل بها المركز القانوني وليس بوقت المطالبة به ، وإذ نظم المشرع في القانون المدني الأحكام العامة لعقد الإيجار ووضع القواعد المقررة للمسئولية المدنية فإن هذه القواعد وتلك الأحكام تكون هي الواجبة التطبيق على الوقائع أو العقود التي تتم في ظلها ما لم يرد في تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية نص آخر يتعارض مع أحكامها ، فإذا خلا التشريع الاستثنائي من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع إلى أحكام القانون المدني ، وأنه ولئن كان الأصل في العقود أن تكون لازمة بمعنى عدم إمكان أفراد أحد العاقدين بفسخ العقد دون رضا المتعاقد الآخر إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق بينهما على التقايل منه وإبرام عقد جديد ، وكما يكون ذلك بإيجاب وقبول صريحين فيصح بإيجاب وقبول ضمنيين ، إذ التعبير عن الإرادة يجوز أن يكون ضمناً على ما قضى به المادة ٩٠ من القانون المدني . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده كان يستأجر الشقة الكائنة بالدور الأرضي في عقار التداعى بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٨٩/١/١ وقد تركها للطاعن واستأجر منه شقة أخرى — عين التداعى — كائنة بالدور الرابع في ذات العقار بموجب العقد المؤرخ ١٩٩٧/١/١ بأجرة شهرية مغايرة ، وهو ما يعد تقايلاً برضاء الطرفين عن عقد الإيجار الأول ونشأة علاقة إيجارية جديدة بينهما منبثة الصلة عن العلاقة الإيجارية السابقة ويحكمها العقد الثاني المؤرخ ١٩٩٧/١/١ الخاضع لأحكام القانون المدني . ولا يغير من ذلك أن العقد الأول لم ينته بأحد أسباب الإخلاء الواردة حصراً بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لأنه ولئن كان المؤجر لا يستطيع إنهاء عقد الإيجار الخاضع لقوانين إيجار الأماكن إلا لأحد الأسباب الواردة بها إلا أنه لما كان الامتداد القانوني الذي قرره هذه القوانين قد قصد به حماية المستأجرين فإنه يجوز للمستأجر — بعد أن يتم له هذه الحماية بالتعاقد على الإيجار — أن ينزل عنها لمصلحة خاصة به أو باتفاق بينه وبين المؤجر ولمصلحة

هذا الأخير ، سيما وأنه لم يُنص في العقد الثاني على أنه امتداد للعقد الأول وقد أجمع شهود الطرفين أمام محكمة أول درجة على انتفاء أى غش من جانب الطاعن أو قيام أى عيب شاب إرادة المطعون ضده عند إبرام العقد الثاني المؤرخ ١٩٩٧/١/١ بما يدل على أن عبارات هذا العقد واضحة في اتجاه إرادة طرفيه إلى اعتباره الحاكم للعلاقة الإيجارية بينهما ولا مجال معه للانحراف عنها بحجة تفسيرها للتعرف على النية المشتركة للمتعاقدين ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى وأخضع العلاقة الإيجارية بين الطرفين لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على سند من أن العقد الثاني امتداد لعقد الإيجار الأول لخلو الأوراق مما يفيد تنازل المطعون ضده صراحة عن حقه في الامتداد القانوني المقرر بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو ما يؤدي إلى عكس ذلك فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة .

لذلك

نقضت المحكمة — الحكم المطعون فيه ، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف الإسماعيلية وألزمت المطعون ضده المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .