

## جلسة ٦ من يونيه سنة ٢٠٠١

برئاسة السيد المستشار/ إبراهيم السعيد الضهيرى نائب رئيس المحكمة وعضوية  
السادة المستشارين/ محمد شهاوى عبدربه، الهام نجيب نوار، درويش مصطفى أغا وأحمد  
هاشم عبدالله نواب رئيس المحكمة.

( ١٦٧ )

### الطعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٧٠ القضائية

(١) دعوى «الدفاع فى الدعوى» «دفاع جوهرى». بطلان «بطلان الحكم».

الدفاع الجوهرى الذى يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وأقام مدعيه الدليل عليه أو طلب  
تمكينه من إثباته بالطريق المناسب. إغفال الحكم بحثه والرد عليه. أثره. بطلانه للقصور فى  
أسبابه الواقعية.

(٢) عقد «فسخ العقد» «التفاسخ الضمنى». محكمة الموضوع.

فسخ العقد. يكون بإيجاب وقبول صريحين أو ضمنيين. التفاسخ الضمنى. وجوب بيان  
المحكمة كيفية تلاقى إرادتى طرفى العقد على حله بأسباب سائغة تؤدي إلى ما انتهت إليه. م  
٩٠ مدنى.

(٣، ٤) إيجار «إيجار الأماكن: إثبات عقد الإيجار». حكم «تسبيبه: عيوب التدليل:  
القصور فى التسبيب، الفساد فى الاستدلال». دفاع «دفاع جوهرى».

(٣) تحرير المستأجر عقد إيجار جديد. لا يحول دون تمسكه بالعلاقة الإيجارية  
السابقة. شرطه. عدم اتجاه إرادة الطرفين إلى إنشاء علاقة إيجارية جديدة منبته الصلة  
بالعلاقة السابقة.

(٤) تمسك الطاعن باستنجاره العين محل النزاع من المالك السابق للعقار بعقد خاضع  
لقانون إيجار الأماكن وأن العقد اللاحق الذى يستند إليه المطعون ضده والمحرر بمناسبة  
شراثة العقار ليس إلا امتداداً للعقد السابق ولا ينشئ علاقة جديدة منبته الصلة عنه. تدليله  
على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك. دفاع جوهرى. قضاء  
الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استناداً إلى أن مجرد تحرير عقد إيجار جديد للعين محل

النزاع يعد تقايلاً عن العقد السابق ويخضع العلاقة الجديدة لأحكام الفسخ في القانون المدني دون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان ودلالة ما قدمه من مستندات. قصور وفساد في الاستدلال.

١ - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أبداه الخصم وقدم دليله عليه أو طلب تمكينه من إثباته بالطريق المناسب يترتب عليه بطلانه للقصور في أسبابه الواقعية.

٢ - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كان التفاسخ كما يكون بإيجاب وقبول صريحين يكون أيضاً بإيجاب وقبول ضمنيين، إلا أنه يجب على محكمة الموضوع إذ هي قالت بالتفاسخ الضمنى أن تبين كيف تلاقت إرادتا طرفى التعاقد على حل العقد وأن تورد من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفاً عن هاتين الإرادتين بحيث لاتدع ظروف الحال شكاً في دلالة على قصد التنازل حسبما تقضى به المادة ٩٠ من القانون المدني وذلك بأسباب سائغة من شأنها أن تؤدى إلى مارتبته عليها المحكمة.

٣ - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن قبول المستأجر تحرير عقد إيجار جديد عن العين التى يستأجرها ليس فيه ما يحول دون تمسكه بالعلاقة الإيجارية السابقة عنها مالم يثبت على وجه قاطع إن إرادتى الطرفين اتجهتا إلى إنشاء علاقة إيجارية جديدة منبته الصلة تماماً بالعلاقة السابقة ولو كانت بنفس شروطها.

٤ - إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه يستأجر العين محل النزاع أصلاً من المالك السابق للعقار بموجب العقد المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٨٤ والذي يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن، وأن العقد المؤرخ أول يناير سنة ١٩٩٧ الذى يستند إليه المطعون ضده والذى حرر بمناسبة شرائه العقار، ليس إلا امتداداً للعقد السابق ولا ينشئ علاقة جديدة منبته الصلة عنه، وقدم تدليلاً على ذلك أصل عقد الإيجار الأول، وشهادة رسمية من مأمورية الضرائب العقارية تتضمن استئجاره العين منذ عام ١٩٨٤، كما طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعن بتحقيق هذا الدفاع والتعرض لدلالة المستندات

المقدمة إثباتاً له رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - لو صح - أن يتغير به وجه الرأي فى الدعوى وقضى بفسخ عقد الإيجار وإخلاء العين والتسليم تأسيساً على ما أورده بمدوناته من أن مجرد تحرير عقد إيجار جديد للعين يعد تقايلاً عن العقد السابق ويخضع العلاقة الجديدة لأحكام الفسخ فى القانون المدنى دون تلك المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية وذلك بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ودون أن يورد من الوقائع والظروف ما يكشف عن اتجاه إرادتا الطرفين إلى وقوع ذلك التقايل، فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما بين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ..... لسنة ..... مدنى محكمة السويس الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ أول يناير سنة ١٩٩٧ وإخلاء المحل المؤجر المبين به والتسليم لعدم الوفاء بأجرته اعتباراً من أول شهر مارس حتى آخر شهر مايو سنة ١٩٩٩ وإعمالاً للشرط الصريح الفاسخ فى العقد. قضت محكمة أول درجة للمطعون ضده بطلباته. استأنف الطاعن الحكم بالاستئناف رقم ..... لسنة ..... ق الإسماعيلية - مأمورية السويس - التى حكمت بتاريخ ٢٠٠٠/٧/٥ بتأييده. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقضه، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع، ذلك أنه تمسك أمام محكمة الموضوع باستجاره العين من المالك

السابق بالعقد المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٨٤ وأن العقد المؤرخ أول يناير سنة ١٩٩٧ الذي حرره مع المطعون ضده بعد شرائه العين ما هو إلا امتداد له ولا يمثل علاقة جديدة مستقلة فلا يخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وقدم تدليلاً على ذلك العقد الأول، وشهادة رسمية من مأمورية الضرائب العقارية تتضمن استنجاره العين منذ عام ١٩٨٤، كما طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع وقضى بالفسخ والإخلاء استناداً إلى أحكام القانون المدني مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى في محله، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى أبداه الخصم وقدم دليلاً عليه أو طلب تمكينه من إثباته بالطريق المناسب يترتب عليه بطلانه للقصور في أسبابه الواقعية، كما أنه ولئن كان التفاسخ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كما يكون بإيجاب وقبول صريحين يكون أيضاً بإيجاب وقبول ضمنين، إلا أنه يجب على محكمة الموضوع إذ هي قالت بالتفاسخ الضمنى أن تبين كيف تلاقى إرادتا طرفي التعاقد على حل العقد وأن تورد من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفاً عن هاتين الإرادتين بحيث لاتدع ظروف الحال شكاً في دلالة على قصد التنازل حسبما تقضى به المادة ٩٠ من القانون المدني وذلك بأسباب سائغة من شأنها أن تؤدي إلى مارتبته عليها المحكمة، كما أن المقرر أن قبول المستأجر تحرير عقد إيجار جديد عن العين التي يستأجرها ليس فيه ما يحول دون تمسكه بالعلاقة الإيجارية السابقة عنها ما لم يثبت على وجه قاطع إن إرادتى الطرفين اتجهتا إلى إنشاء علاقة إيجارية جديدة منبته الصلة تماماً بالعلاقة السابقة ولو كانت بنفس شروطها. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه يستأجر العين محل النزاع أصلاً من المالك السابق للعقد بموجب العقد المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٨٤ والذي يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن، وأن العقد المؤرخ أول يناير سنة ١٩٩٧ الذي يستند إليه المطعون ضده والذي حرر بمناسبة شرائه العقار، ليس إلا امتداداً للعقد السابق ولا ينشئ علاقة جديدة منبته الصلة عنه، وقدم تدليلاً على ذلك أصل عقد الإيجار الأول، وشهادة رسمية من مأمورية الضرائب العقارية تتضمن استنجاره العين منذ عام ١٩٨٤، كما طلب إحالة

الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعن بتحقيق هذا الدفاع والتعرض لدلالة المستندات المقدمة إثباتاً له رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه - لو صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وقضى بفسخ عقد الإيجار وإخلاء العين والتسليم تأسيساً على ما أورده بمدوناته من أن مجرد تحرير عقد إيجار جديد للعين يعد تقايلاً عن العقد السابق ويخضع العلاقة الجديدة لأحكام الفسخ فى القانون المدنى دون تلك المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية وذلك بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، دون أن يورد من الوقائع والظروف ما يكشف عن اتجاه إرادتى الطرفين إلى وقوع ذلك التقايل، فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن.