

## جلسة ٣ من يولييه سنة ٢٠٠٢

برئاسة السيد المستشار/ ريمون فهمي اسكندر نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ عزت عمران، السيد خلف، سيد قايد وعبد الله عصر نواب رئيس المحكمة.

(١٨٠)

### الطعن رقم ٩٢٥٦ لسنة ٦٥ القضائية

(١، ٢) إيجار «إيجار الأماكن» «امتداد عقد الإيجار». عقد. وكالة.

(١) عقد الإيجار. نسبي الأثر من حيث موضوعه وعاقديه. تعاقد الوكيل لحساب الموكل دون أن يعلن وقت إبرام العقد أنه يتعاقد بصفته نائباً. عدم انصراف العقد للموكل. الاستثناء. حالة ما إذا كان الغير يعلم أو من المفروض حتماً أن يعلم أن الوكيل يتعاقد لحساب الموكل أو حالة ما إذا كان يستوى عند الغير أن يتعامل مع الوكيل أو مع الموكل. م ١٠٦ مدني.

(٢) امتداد عقد إيجار المسكن الذي أبرمه أحد الزوجين للزوج الآخر. شرطه. استمرار رابطة الزوجية. انفصامها. أثره.

(٣، ٤) بطلان. دعوى «الدفاع في الدعوى: الدفاع الجوهري». عقد «تفسير العقد». محكمة الموضوع «سلطانها في تفسير العقود».

(٣) اغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم مؤثراً في النتيجة التي انتهى إليها. قصور في أسبابه الواقعية. مقتضاه بطلانه.

(٤) لمحكمة الموضوع سلطة تفسير المحررات والعقود. شرطه.

(٥) دعوى «الإحالة إلى التحقيق». محكمة الموضوع.

محكمة الموضوع. عدم التزامها بإجابة طلب الخصوم إحالة الدعوى إلى التحقيق. شرطه. أن تبين في حكمها ما يسوغ رفضه.

(٦) إيجار «إيجار الأماكن» «إثبات عقد الإيجار». حكم «عيوب التدليل: القصور في

التسبب». دعوى «الدفاع فى الدعوى: الدفاع الجوهري». محكمة الموضوع «الإحالة إلى التحقيق».

تمسك الطاعن بأن المطعون ضدها الثانية تركت له عين النزاع حال قيام رابطة الزوجية وأنها تعاقدت مع المطعون ضدها الأولى نيابة عنه ودلل على ذلك بورود اسمه بعقد الإيجار وطلب إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات دفاعه. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أن تنازل المطعون ضدها الثانية للطاعن عن العين بعد صيرورة حكم التطلق نهائياً دون أن يعرض لدفاعه الجوهري وباقي بنود العقد ونيابة المطعون ضدها الثانية عنه فى التعاقد. خطأ وقصور.

١ - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان عقد إيجار عين للسكنى يخضع للأصل العام المقرر قانوناً وهو نسبية أثر العقد فى شأن موضوعه وعاقديه وأنه إذا تعاقد الوكيل مع الغير باسمه ودون أن يفصح عن صفته فإن أثر العقد لا يضاف إلى الموكل دائماً أو مديناً إلا أنه يستثنى من ذلك حالتان أوردتهما المشرع فى المادة ١٠٦ من القانون المدنى وهما ما إذا كان الغير يعلم أو من المفروض حتماً أن يعلم بأن الوكيل إنما يتعاقد لحساب الموكل وحالة ما إذا كان يستوى عند الغير أن يتعامل مع الوكيل أو مع الموكل فى هاتين الحالتين إذ كشف الموكل عن صفته كان له الرجوع مباشرة على الغير ، كما يكون للغير أن يرجع عليه، مما مؤداه نفاذ ذلك العقد وإضافة أثره للموكل.

٢ - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن شرط امتداد عقد إيجار المسكن الذى أبرمه أحد الزوجين للزوج الآخر مقرون بعلمه وهى استمرار رابطة الزوجية فإذا انفصمت عراها فإن العلة تكون قد انتفتت ولا يكون للأخير من سبيل على العين.

٣ - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً فى النتيجة التى انتهى إليها.

٤ - المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان لمحكمة موضوع السلطة المطلقة فى تفسير العقود والشروط بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين وفى استخلاص ما يمكن استخلاصه منها مستهدية فى ذلك بواقع الدعوى وظروفها إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاها فى هذا الصدد على أسباب تكفى لحمله وأن لا تتقيد المحكمة بما تفيده عبارة معينة من تلك الاتفاقات وإنما بما تفيده فى جملتها.

٥ - إذ كانت تلك المحكمة غير ملزمة بإجابة الخصوم إلى ما يطلبونه من إحالة الدعوى إلى التحقيق متى وجدت فى أوراقها ومستنداتهما ما يكفى لتكوين عقيدتها بغير اتخاذ هذا الإجراء، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون قضاؤها محمولاً على أسباب سائغة كافية لحمله، فيها الغناء عن التحقيق وأسبابه بما يسوغ رفض هذا الطلب.

٦ - إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بترك المطعون ضدها الثانية العين محل النزاع بتاريخ ١٩٨٤/٢/١ قبل انفصام العلاقة الزوجية بينهما وبأنه كان قد وكلها فى إبرام عقد الإيجار نيابة عنه بما يعد معه مستأجراً أصلياً للعين ودلل على ذلك بعقد الصلح المؤرخ ١٩٩٣/١/١ الثابت من مدوناته إقرار المذكورة بالبند الثالث منه بأن الطاعن كان طرفاً معها فى إبرام عقد إيجار العين المؤرخ ١٩٦٠/٩/٢٦ وأنه وكلها فى كتابة العقد باسمها وأن المذكور هو المقيم بالعين بعد أن تركتها له بإرادتها واختيارها، وطلب إحالة الدعوى لإثبات دفاعه بشقيه، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء على ما استخلصه من عقد الصلح سالف الذكر من تنازل المطعون ضدها الثانية عن العين محل النزاع بتاريخ ١٩٩٣/١/١ - الذى حرر فيه هذا العقد - ومن أن ذلك التنازل تم بعد صيرورة حكم التطلق نهائياً بتاريخ ١٩٩٠/٣/٨ مقتصرأ فى تفسيره للعقد سالف البيان على ما ورد بالبند الثانى منه من تنازل المطعون ضدها الثانية عن أصل الحق بالنسبة للعين محل النزاع دون أن يعرض لباقى بنود العقد فى جملتها - ومن بينها إقرار المذكورة بنيابتها عن الطاعن فى إبرام عقد الإيجار - والنية المشتركة للمتعاقدين مستهدياً فى ذلك بظروف الدعوى وملاساتها حاجباً نفسه بذلك عن بحث مدى توافر شروط تطبيق الفقرة الأخيرة من المادة ١٠٦ من القانون المدنى سالفه البيان والتفت عن طلب الطاعن الإحالة للتحقيق لإثبات دفاعه المشار إليه بما لا يصلح سنداً يسوغ رفضه - رغم أنه دفاع جوهرى قد

يتغير معه - إن ثبت - وجه الرأي فى الدعوى، فإنه يكون فضلاً عن إخلاله بحق الدفاع قد شابه القصور فى التسبيب.

## 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 مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدها الأولى أقامت على الطاعن والمطعون ضدها الثانية الدعوى رقم ٢٤٧٧ لسنة ١٩٩٣ أمام محكمة الجيزة الابتدائية، بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٠/٩/٢٦ وإخلاء الشقة المبينة بالصحيفة وملحقاتها وتسليمها لها، وقالت بيانا لدعواها، إنه بموجب هذا العقد - والذى حلت فيه محل المؤجرين بموجب عقد البيع والقسمة المشهر برقم ٩٢٠ لسنة ١٩٩١ جنوب القاهرة - استأجرت المطعون ضدها الثانية الشقة محل النزاع وملحقاتها وأقامت بها بمفردها إلى أن تزوجت بالطاعن الذى أقام معها حتى قضى بتطليقها عليه بتاريخ ١٩٩٠/٣/٨ فى الاستئناف رقم ٥٦ لسنة ١٠٠٣ ق القاهرة، فقامت بالتنازل عن العين وتركها له بالمخالفة لنص المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ومن ثم أقامت الدعوى، وجه الطاعن طلبا عارضاً للمطعون ضدها الأولى بطلب الزامها بتحرير عقد إيجار له عن الشقة محل النزاع على سند من اتفائه مع المطعون ضدها الثانية على أن يختص بالعين باعتبارها شقة الزوجية، حكمت المحكمة بإجابة المطعون ضدها الأولى لطلباتها، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ٧٣٥٧ لسنة ١١١ ق القاهرة، وبتاريخ ١٩٩٥/٦/٢١ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيا.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع، وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه يعد مستأجراً أصلياً للعين محل النزاع إذ وكل المطعون ضدها الثانية في التوقيع نيابة عنه على عقد الإيجار مدللاً على ذلك بما ورد في عقد الصلح المؤرخ ١/١/١٩٩٣ من إقرار المذكورة بنيابتها عنه في هذا الشأن، كما تمسك أيضاً بأن المطعون ضدها الثانية تركت له العين بإرادتها واختيارها بتاريخ ١/٢/١٩٨٤ قبل انفصام عرى الزوجية بينهما بما مؤداه امتداد عقد الإيجار لصالحه عملاً بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات هذا الدفاع بشقيه. إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن دفاعه وطلبه إثباته وأقام قضاءه بالإخلاء على سند من تفسيره لعقد الصلح تفسيراً قاصراً على التنازل عن العين مغفلاً باقى بنوده، وما تضمنه من إقرار المطعون ضدها أنف الذكر ودون أن يبحث النية المشتركة للمتعاقدين مستهدياً بظروف الدعوى مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن النعى سديد، ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان عقد إيجار عين للسكنى يخضع للأصل العام المقرر قانوناً، وهو نسبية أثر العقد في شأن موضوعه وعاقديه وأنه إذا تعاقد الوكيل مع الغير باسمه ودون أن يفصح عن صفته فإن أثر العقد لا يضاف إلى الموكل دائماً أو مديناً إلا أنه يستثنى من ذلك حالتان أوردهما المشرع في المادة ١٠٦ من القانون المدني وهما ما إذا كان الغير يعلم أو من المفروض حتماً أن يعلم بأن الوكيل إنما يتعاقد لحساب الموكل وحالة ما إذا كان يستوى عند الغير أن يتعامل مع الوكيل أو مع الموكل ففي هاتين الحالتين إذ كشف الموكل عن صفته كان له الرجوع مباشرة على الغير، كما يكون للغير أن يرجع عليه، مما مؤداه نفاذ ذلك العقد وإضافة أثره للموكل، كما أن من المقرر أن شرط امتداد عقد إيجار المسكن الذي أبرمه أحد الزوجين للزوج الآخر مقرون بعقلته وهي استمرار رابطة الزوجية فإذا انفصمت عراها فإن العلة تكون قد انتفت ولا يكون للأخير من سبيل على العين، ومن المقرر - أيضاً - أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً في النتيجة التي انتهى إليها، وإن كان لمحكم الموضوع السلطة المطلقة في تفسير العقود والشروط بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين

وفى استخلاص ما يمكن استخلاصه منها مستهدية فى ذلك بواقع الدعوى وظروفها إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها فى هذا الصدد على أسباب تكفى لحمله وأن لا تتقيد المحكمة بما تفيده عبارة معينة من تلك الاتفاقات وإنما بما تفيده فى جملتها، وإنه ولئن كانت تلك المحكمة غير ملزمة بإجابة الخصوم إلى ما يطلبونه من إحالة الدعوى إلى التحقيق متى وجدت فى أوراقها ومستنداتهما ما يكفى لتكوين عقيدتها بغير اتخاذ هذا الإجراء، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون قضاؤها محمولاً على أسباب سائغة كافية لحمله، فيها الغناء عن التحقيق وأسبابه بما يسوغ رفض هذا الطلب، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بترك المطعون ضدها الثانية العين - محل النزاع - بتاريخ ١٩٨٤/٢/١ قبل انفصام العلاقة الزوجية بينهما وبأنه كان قد وكلها فى إبرام عقد الإيجار نيابة عنه بما يعد معه مستأجراً أصلياً للعين ودلل على ذلك بعقد الصلح المؤرخ ١٩٩٣/١/١ الثابت من مدوناته إقرار المذكورة بالبند الثالث منه بأن الطاعن كان طرفاً معها فى إبرام عقد إيجار العين المؤرخ ١٩٦٠/٩/٢٦ وأنه وكلها فى كتابة العقد باسمها وأن المذكور هو المقيم بالعين بعد أن تركتها له بإرادتها واختيارها، وطلب إحالة الدعوى لإثبات دفاعه بشقيه، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء على ما استخلصه من عقد الصلح سالف الذكر من تنازل المطعون ضدها الثانية عن العين محل النزاع بتاريخ ١٩٩٣/١/١ - الذى حرر فيه هذا العقد - ومن أن ذلك التنازل تم بعد صيرورة حكم التطلاق نهائياً بتاريخ ١٩٩٠/٣/٨ مقتصرأً فى تفسيره للعقد سالف البيان على ما ورد بالبند الثانى منه من تنازل المطعون ضدها الثانية عن أصل الحق بالنسبة للعين محل النزاع دون أن يعرض لباقي بنود العقد فى جملتها - ومن بينها إقرار المذكورة بنيابتها عن الطاعن فى إبرام عقد الإيجار - والنية المشتركة للمتعاقدين مستهدياً فى ذلك بظروف الدعوى وملابساتها حاجباً نفسه بذلك عن بحث مدى توافر شروط تطبيق الفقرة الأخيرة من المادة ١٠٦ من القانون المدنى سالف البيان والتفت عن طلب الطاعن الإحالة للتحقيق لإثبات دفاعه المشار إليه بما لا يصلح سنداً يسوغ رفضه - رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير معه - إن ثبت - وجه الرأى فى الدعوى، فإنه يكون فضلاً عن إخلاله بحق الدفاع قد شابه القصور فى التسبيب، بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.