

جلسة ٢٣ من نوفمبر سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد المستشار/ إبراهيم عبدالمعطي بركات نائب رئيس المحكمة،
وعضوية السادة المستشارين/ صلاح سعداوى سعد، محمد أحمد رشدى، عبدالجواد
موسى عبدالجواد نواب رئيس المحكمة وشريف حشمت جادو.

(٢٠٠)

الطعن رقم ٣٩٧، ٤١٠ لسنة ٦٩ القضائية

(١) أعمال تجارية «سمسرة». عقد «السمسرة».

عقد السمسرة. طبيعته. إستحقاق السمسار الأجرة المتفق عليها مع العميل. شرطه.
إبرام الصفقة فعلاً نتيجة مساعيه.

(٢) إيجار «تجديد عقد الإيجار». عقد.

إنقضاء العلاقة الإيجارية بفسخ العقد أو إنتهاء مدته. إتفاق طرفيها على تجديدها.
اعتبارها إيجاراً جديداً.

(٣) أعمال تجارية «سمسرة». إيجار «تجديد عقد الإيجار». حكم «عيوب التدليل»
مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه: ما يعد كذلك.

انتهاء عقد الإيجار موضوع الصفقة محل الإتفاق المحرر بين الطاعن والمطعون ضدها.
إبرام الطرفين عقد إيجار جديد. اعتباره علاقة إيجارية جديدة منبقة الصلة بالإتفاق المذكور.
مخالفة ذلك . خطأ.

١- المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن السمسرة عقد يبرم برضاء طرفيه فإذا
حدد أجر السمسار باتفاق مسبق بينه وبين عميله فإنه يستحق كامل هذا الأجر عند
نجاح وساطته بإبرام الصفقة فعلاً نتيجة مساعيه.

٢ - المقرر - أيضاً - أنه متى انقضت العلاقة الإيجارية سواء بفسخ العقد أو

انتهاء مدته - قضاءً أو رضاءً - ورأى طرفاه تجديد هذه العلاقة فإن هذا التجديد يعد إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ولو كان بنفس الشروط.

٣ - لما كان - الثابت من الأوراق أن عقد الإيجار الأول المؤرخ ١٠/١/١٩٩٢ هو موضوع الصفقة محل الاتفاق المؤرخ ١٢ يونيو ١٩٩٢ والمحزر بين الطاعن والمطعون ضدها وقد انتهت مدته فى نهاية سبتمبر ١٩٩٧، وكان العقد المؤرخ أول أكتوبر سنة ١٩٩٧ هو بمثابة علاقة إيجارية جديدة نشأت بين طرفيه منبثة الصلة بالعلاقة الإيجارية السابقة التى انتهت بإنقضاء مدتها، وبالاتفاق المحزر بين الطاعن والمطعون ضدها بتاريخ ١٢ يونيو ١٩٩٢، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

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 أوراق الطعن - تتحصل فى أن المطعون ضدها أقامت الدعوى رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٩٨ جنوب القاهرة الابتدائية على الطاعن بطلب الحكم بإلزامه بأن يدفع إليها مبلغ خمسين ألف دولار أمريكي والفوائد حتى السداد والتعويض عن التأخير، على سند من أنه بموجب عقد اتفاق مؤرخ ١٢ يونيو سنة ١٩٩٢ مبرم بينهما اتفقا على أن تقوم المطعون ضدها بتأجير العقار المملوك للطاعن شقق سكنية على سبيل المفروش لمدة خمس سنوات لأية هيئة أو شركة أجنبية مقابل أن يؤدي إليها قيمة أجرة شهرين على سبيل الأتعاب، كما التزم بالبند الخامس من العقد المشار إليه بأن يؤدي إليها قيمة إيجار شهرين عند تجديد العقد، وإذ نجحت وساطتها وأوجدت مستأجر للعقار على أن يبدأ التأجير اعتباراً من أول أكتوبر ١٩٩٢ وينتهى فى ٣٠ يونيو ١٩٩٧ بإيجار شهرى مقداره ١٢٣٣٠ دولار أمريكي، وعندما قام الطاعن والشركة المستأجرة بتجديد العقد فى أول

أكتوبر ١٩٩٧ طالبته بسداد ما يعادل إيجار شهرين لها طبقاً لما اتفقا عليه بالبند الخامس من العقد المؤرخ ١٢ يونيه ١٩٩٢ إلا أنه امتنع رغم إنذاره وإزاء ذلك أقامت دعواها، وبتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٨ حكمت المحكمة للمطعون ضدها بطلباتها عدا التعويض، استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم ٢٦٨١ لسنة ١١٥ ق، وبتاريخ ١٧ مارس سنة ١٩٩٩ قضت المحكمة بتعديل الحكم المستأنف إلى الزام الطاعن بأن يؤدي إلى المطعون ضدها مبلغ عشرة آلاف دولار أمريكي وتأييده فيما عدا ذلك، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بالطعن المائل، كما طعنت المطعون ضدها على الحكم بذات الطريق بالطعن رقم ٤١٠ لسنة ٦٩ ق، وأودعت النيابة مذكرة فى كل منهما أبدت فيها الرأى برفض الطعن الأخير، وينقض الحكم المطعون فيه فى الطعن الأول، وإن عُرض الطعنان على هذه المحكمة فى غرفة مشورة أمرت بضمهما وحددت جلسة لنظرهما وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن - فى الطعن رقم ٣٩٧ لسنة ٦٩ ق - على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون إذ استند فى قضائه للمطعون ضدها بأجرة سمسرة عن عقد لم تكلف من أى من طرفيه بالتوسط لابرامه ولم تبذل أى جهد لاتمامه على أنه يعد إمتداداً لعقد الإيجار الأول المبرم بين الطرفين فى أول أكتوبر ١٩٩٢ رغم اختلاف كل من العقدين عن الآخر فى المحل والقيمة الإيجارية والمدة، وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن السمسرة عقد يبرم برضاء طرفيه فإذا حدد أجر السمسار باتفاق مسبق بينه وبين عميله فإنه يستحق كامل هذا الأجر عند نجاح وساطته بإبرام الصفقة فعلاً نتيجة مساعيه، ومن المقرر أيضاً انه متى انقضت العلاقة الإيجارية سواء بفسخ العقد أو انتهاء مدته قضاءً أو رضاءً - ورأى طرفاه تجديد هذه العلاقة فإن هذا التجديد يعد إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصيل ولو كان بنفس الشروط. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن عقد الإيجار الأول المؤرخ ١٠/١/١٩٩٢ هو موضوع الصفقة محل الاتفاق المؤرخ ١٢ يونيو ١٩٩٢ والمحرم بين الطاعن والمطعون ضدها وقد انتهت مدته فى نهاية سبتمبر ١٩٩٧، وكان العقد المؤرخ أول أكتوبر سنة ١٩٩٧ هو

بمثابة علاقة إيجارية جديدة نشأت بين طرفيه منبثة الصلة بالعلاقة الإيجارية السابقة التي انتهت بإنقضاء مدتها، والاتفاق المحرر بين الطاعن والمطعون ضدها بتاريخ ٢ يونيو ١٩٩٢، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

وحيث إنه عن الطعن رقم ٤١٠ لسنة ٦٩ ق وقد انتهت المحكمة - سلفاً - إلى نقض الحكم المطعون فيه - فإنه يتعين القضاء برفضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه.



1931
Court of Cassation