

جلسة ٢٤ من ديسمبر سنة ٢٠٠١

برئاسة السيد المستشار/ أحمد محمود مكي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/ يحيى جلال، خالد يحيى دراز نائبى رئيس المحكمة، بليغ كمال ومجدى زين العابدين.

(٢٥٧)

الطعن رقم ٢٧١٥ لسنة ٧٠ القضائية

(١، ٢) إثبات «طرق الإثبات : القرائن : القرائن القضائية». محكمة الموضوع «سلطتها فى مسائل الإثبات : فى استنباط القرائن» «سلطتها فى فهم الواقع وتقدير الأدلة».

(١) البيئة. وقوعها على عاتق من ادعى خلاف الثابت أصلاً أو عرضاً. تقديم الدليل على رجحان المدعى به. أثره. انتقال عبء الإثبات على عاتق الخصم.

(٢) الترجيح بين البيانات واستنباط القرائن. من سلطة قاضى الموضوع. شرطه. م/١٠٠ إثبات.

(٣-٦) إيجار «إيجار الأماكن» «الامتداد القانونى لعقد الإيجار : الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار». إثبات «طرق الإثبات : الأدلة الكتابية : الأوراق الرسمية». محكمة الموضوع «سلطتها فى مسائل الإثبات : فى تقدير الدليل الكتابى» «سلطتها فى المنازعات الناشئة عن العقود». حكم «عيوب التدليل: الفساد فى الاستدلال»

(٣) عقد الإيجار ذو طابع عائلى. الغرض منه. انتفاع المستأجر الأسمى وأفراد أسرته بالعين المؤجرة. م ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(٤) الإقامة المستقرة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار. م ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. المقصود بها. اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة. لمحكمة الموضوع استخلاص نية الاستقرار من الأمارات الدالة عليها. الانقطاع عن الإقامة لفترات متقاربة أو متباعدة لسبب عارض لا يحول دون قيامها مالم يتخلل المستفيد عنها. علة ذلك.

(٥) الأوراق الرسمية. غير قاطعة الدلالة على توافر الركن المادى للإقامة متى كانت من صنع صاحبها. جواز الاستدلال بها على توافر قصد الإقامة وانتفاء نية التخلي عن العين المؤجرة. كفاية توافر الركن المعنوى لاستمرار الإقامة بالعين بالشروط المنصوص عليها بالمادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(٦) تدليل الطاعن على أن أبيه هو المستأجر الأصلي لعين النزاع وقت أن كان صغيراً واستقلاله بها بعد وفاته. عدم تقديم المطعون ضدهم الدليل على تخليه عنها. مؤداه. ثبوت إقامته بالعين. قضاء الحكم المطعون فيه بتسليمها للمطعون ضدهم استناداً إلى عدم تقديمه دليلاً على إقامته وقت الوفاة. فساد فى الاستدلال.

١ - من المقرر أن البينة على من ادعى خلاف الثابت أصلاً أو عرضاً، فما ثبت بزمان يحكم ببقائه ما لم يقدّم الدليل على خلافه لأن الأصل هو بقاء ما كان على ماكان، وبحسب من يحمل عبء الإثبات أن يقدم الدليل على أن مايدعيه هو الراجح لينتقل العبء على عاتق خصمه ليثبت أن ذلك الراجح مرجوح.

٢ - الترجيح بين البيانات من أهم واجبات قاضى الموضوع، ولذلك أطلق المشرع يده فنصت المادة ١٠٠ من قانون الإثبات على أن يترك لتقدير القاضى استنباط كل قرينة لم يقررها القانون.. حتى يتمكن القاضى من أن يستنبط من الوقائع الثابتة لديه دليلاً على الواقعة المراد إثباتها فى ضوء فهم الواقع فى الدعوى وظروفها وملابساتها باستنباط سليم واستدلال سائب.

٣ - الأصل أن لعقد إيجار المسكن طابعاً عائلياً، يتعاقد فيه رب الأسرة لسكنى أفرادها ولذلك نصت المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لاينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه وقت الوفاة أو الترك».

٤- المقصود بالإقامة التى ينتقل بها حق الإجارة للمستفيدين فى مفهوم نص المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ٢٩ من قانون ٤٩

لسنة ١٩٧٧ السكنى التى يصاحبها نية جعل العين موطناً، فلا يكفى مجرد التواجد المادى فى العين وسكانها مهما طاللت المدة بل ينبغى أن يصاحب ذلك عنصر معنوى هو انصراف نية الساكن لجعل العين موطناً له ومحلاً للإقامة، والنية أمر يبطنه صاحبه لا يصلح محلاً للإثبات المباشر، وإنما تستخلصه محكمة الموضوع من الأمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها، ومتى اجتمع عناصر الإقامة لواحد من الأقارب المشار إليهم بالنص ثبت له صفة المقيم، ولايحول دون توافرها مجرد الغياب عن العين لفترات متقاربة أو متباعدة لسبب عارض طالما ظل متمسكاً بالعنصر المعنوى أى اتخاذ العين موطناً، فلا تزول عنه صفة المقيم إلا إذا ثبت لديه نيته فى التخلّى عن الإقامة، فمن المقرر أنه يغتفر فى البقاء ما لا يغتفر فى الابتداء، وأن ما ثبت بزمان يحكم ببقائه ما لم يقدّم الدليل على خلافه.

٥ - من المستقر أن دلالة الأوراق الرسمية على الركن المادى للإقامة تكاد تكون معدومة متى كان صاحبها هو الذى يدلى ببياناتها فهى من صنعه، ولكن دلالتها قوية على قصده الإقامة وانتفاء نية التخلّى عنده لأنها تعبير صريح عن الإرادة، وتوافر الركن المعنوى كاف لاستمرار الإقامة بالشروط السالف بيانها بالمادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٦ - إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد دلل على أن أباه هو المستأجر الأسمى لعين النزاع وقت أن كان سن الطاعن ست سنوات والأصل أن تكون إقامة الصغير مع أبيه فى هذا الوقت. وكان المطعون ضدهم لم يقدموا دليلاً على تعبير الطاعن عن نية التخلّى عن العين بعد ثبوت إقامته فيها مع أبيه، وإنما ساقوا زعماً آخر حاصله أن شقيق الطاعن هو المستأجر الأسمى وأنه توفى فيها قبل سنة من تاريخ رفع الدعوى، وهو ما دلل الطاعن على عدم صحته، كما دلل ببطاقته الشخصية ووثيقة زواجه وجواز سفره ورخصة قيادته وشهادة ميلاد ابنته على بقاءه فى العين قبل وفاة أبيه وبعدها إصراره على اتخاذها موطناً، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه على أنه لم يقدم دليلاً على إقامته وقت الوفاة، إذ أن بيانات الأوراق التى قدمها الطاعن حررت بناء على ما أدلى هو به من بيانات وأن معظمها لاحق على تاريخ وفاة أبيه فإنه يكون معيباً بالفساد 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 مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدهم أقاموا الدعوى رقم لسنة إيجارات شمال القاهرة الابتدائية على الطاعن بطلب الحكم بإلزامه بتسليمهم الشقة المبينة بالأوراق التى سلب حيازتها بعد وفاة شقيقه مستأجرها بالعقد المؤرخ ١٩٧٧/١٢/٣١، وأقام الطاعن دعوى فرعية بطلب الحكم بإلزام المطعون ضدهم بتحرير عقد إيجار له امتداداً لعقد إيجار والده المستأجر الأصيلى الذى توفى بتاريخ ١٩٩٣/٣/٢٣، ومحكمة أول درجة حكمت فى الدعوى الأصلية بالطلبات وفى الدعوى الفرعية برفضها. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف لسنة ق. القاهرة. وبتاريخ ٢٠٠٠/١٢/٤ قضت المحكمة بالتأييد. طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم، وعُرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الفساد فى الاستدلال ذلك أنه تمسك بأن ما زعمه المطعون ضدهم من أن شقيق الطاعن هو المستأجر الأصيلى لعين النزاع منذ سنة ١٩٧٧ وأنه توفى فيها فى السنة السابقة على رفع الدعوى بتاريخ ١٩٩٩/٨/٢١ غير صحيح. فقد توفى شقيقه فى مسكنه البعيد عن عين النزاع بتاريخ ١٩٩٤/٧/١٦. حسب الثابت من صورة قيد وفاته التى قدمها، وكان شقيقه قد ترك عين النزاع منذ سنوات يعلمها المطعون ضدهم المقيمون بنفس المبنى، كما تمسك بأن المستأجر الأصيلى لعين النزاع هو أبوه منذ سنة ١٩٥٨ حيث كان سن الطاعن ست سنوات ومقيم فى كنف أبيه هو وأمه وأخوته، وتوفيت أمه. ثم توفى والده المستأجر الأصيلى بتاريخ ١٩٧٣/٣/٢٣، وأستقل كل من أخوته بمسكنه وبقي هو فيها واستدل على ذلك بصورة من بطاقته الشخصية الصادرة بتاريخ ١٩٦٨/١/٢٢ والثابت بها أنه

من مواليد ٨/١٠/١٩٥٢ ووثيقة زواجه بتاريخ ٢٩/٥/١٩٨٤ وجواز سفره بتاريخ ٧/١٢/١٩٨٨، ورخصة قيادته بتاريخ ٢٣/٥/١٩٨٩، وشهادة ميلاد ابنته بتاريخ ١/١٢/١٩٩٣ وقد أثبت فيها جميعاً أن محل إقامته فى عين النزاع، فأطرح الحكم دفاعه قولاً منه بأن بيانات هذه الأوراق جميعاً حررت بناء على ما أدلى هو به من بيانات، وأن معظمها لاحق على تاريخ وفاة أبيه، فلا تصلح دليلاً على إقامته وقت وفاة أبيه وهو ما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر أن البينة على من ادعى خلاف الثابت أصلاً أو عرضاً، فما ثبت بزمان يحكم ببقائه مالم يقدّم الدليل على خلافه لأن الأصل هو بقاء ما كان على ما كان، وبحسب من يحمل عبء الإثبات أن يقدم الدليل على أن ما يدعيه هو الراجح لينتقل العبء على عاتق خصمه ليثبت أن ذلك الراجح مرجوح، فبات الترجيح بين البينات من أهم واجبات قاضى الموضوع، ولذلك أطلق المشرع يده فنصت المادة ١٠٠ من قانون الإثبات على أن «يترك لتقدير القاضى استنباط كل قرينة لم يقررها القانون...» حتى يتمكن القاضى من أن يستنبط من الوقائع الثابتة لديه دليلاً على الواقعة المراد إثباتها فى ضوء فهمه لواقع الدعوى وظروفها وملابساتها باستنباط سليم واستدلال سائغ والأصل أن لعقد إيجار المسكن طابعاً عائلياً، يتعاقد فيه رب الأسرة لسكنى أفرادها ولذلك نصت المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لاينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه وقت الوفاة أو الترك» والمقصود بالإقامة التى ينتقل بها حق الإجارة للمستفيدين فى مفهوم هذا النص السكنى التى يصاحبها نية جعل العين موطناً، فلايكفى مجرد التواجد المادى فى العين وسكناها مهما طالّت المدة بل ينبغى أن يصاحب ذلك عنصر معنوى هو انصراف نية الساكن لجعل العين موطناً له ومحلاً للإقامة، والنية أمر بيطنه صاحبه لا يصلح محلاً للإثبات المباشر، وإنما تستخلصه محكمة الموضوع من الأمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها، ومتى اجتمع عنصرا الإقامة لواحد من الأقارب المشار إليهم بالنص ثبت له صفة المقيم، ولا يحول دون توافرها مجرد الغياب عن العين لفترات متقاربة أو متباعدة لسبب عارض

طالما ظل متمسكاً بالعنصر المعنوي أى اتخاذ العين موطناً، فلا تزول عنه صفة المقيم إلا إذا ثبت لديه نيته فى التخلّى عن الإقامة، فمن المقرر أنه يغتفر فى البقاء ما لا يغتفر فى الابتداء، وأن ما ثبت بزمان يحكم ببقائه مالم يقدّم الدليل على خلافه، ومن المستقر أن دلالة الأوراق الرسمية على الركن المادى للإقامة تكاد تكون معدومة متى كان صاحبها هو الذى يدلى ببياناتها فهى من صنعه، ولكن دلالتها قوية على قصده الإقامة وانتفاء نية التخلّى عنده لأنها تعبير صريح عن الإرادة، وتوافر الركن المعنوي كاف لاستمرار الإقامة بالشروط السالف بيانها، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد دلل على أن أباه هو المستأجر الأصيل لعين النزاع وقت أن كان سن الطاعن ست سنوات، والأصل أن تكون إقامة الصغير مع أبيه فى هذا الوقت، وكان المطعون ضدهم لم يقدموا دليلاً على تعبير الطاعن عن نية التخلّى عن العين بعد ثبوت إقامته فيها مع أبيه، وإنما ساقوا زعماً آخر حاصله أن شقيق الطاعن هو المستأجر الأصيل وأنه توفى فيها قبل سنة من تاريخ رفع الدعوى، وهو ما دلل الطاعن على عدم صحته، كما دلل بالمستندات المشار إليها بوجه النعى على بقاءه فى العين قبل وفاة أبيه وبعدها إصراره على اتخاذها موطناً، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه على أنه لم يقدم دليلاً على إقامته وقت الوفاة، فإنه يكون معيباً بالفساد فى الاستدلال بما يوجب نقضه .

لما تقدم وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه.

Court of Cassation