

الطعن رقم ١٤٥٢٢ لسنة ٨٧ قضائية

دوائر الاجارات - جلسة ٢٠١٩/٣/٢٠

العنوان :

إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : الامتداد القانوني لعقد الإيجار : الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار " . دستور " دستورية القوانين : أثر الحكم بعدم الدستورية " . حكم " عيوب التدليل : ما يعد قصوراً " . دعوى " الدفاع فيها : الدفاع الجوهري " .

الموجز :

الحكم بعدم دستورية م ٢٩ / ٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم بها سواء بالوفاة أو بالترك . مؤداه . امتداد عقود الإيجار القائمة في تاريخ نشر الحكم بعدم الدستورية وما ينزل منزلتها لمرة واحدة فقط ولو سبق امتدادها قبل ذلك .

القاعدة :

المقرر في قضاء محكمة النقض أن مؤدى حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧٠ / ١٨ ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة آفة البيان (المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر) فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم بها سواء بالوفاة أو بالترك أن جميع عقود إيجار المساكن التي كانت قائمة في يوم ١٤ / ١١ / ٢٠٠٢ - تاريخ أعمال أثر حكم المحكمة الدستورية المشار إليه - ولو كانت قد أبرمت إعمالاً لأحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار - وتنزل منزلتها الوقائع التي تترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولاً على أحكامه فتعد عقوداً قائمة حكماً حيث كان يجب تحريرها وتظل قائمة ومنتجة لأثارها القانونية ، وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر - ومن أخذ حكمه ممن سبق وامتد إليه العقد - الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة ٢٩ السالف الإشارة إليها ، على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهي تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو بالترك .

الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر / أشرف عبد الحي القباني " نائب رئيس المحكمة " ، والمرافعة ، وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الشركة المطعون ضدها أقامت على الطاعنة الدعوى رقم ١٢٢١ لسنة ٢٠١٦ مدني كلي جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بطردها من الشقة المبينة بالصحيفة والتسليم وإلزامها بأن تؤدي مبلغ ٦٧٢٠٠٠ جنيه مقابل انتفاعها بعين النزاع لمدة سبع سنوات وما يستجد حتى تاريخ تنفيذ الحكم والفوائد القانونية ، وقالت بياناً لها إنها تمتلك تلك الشقة وقامت الطاعنة بوضع يدها عليها دون سند ، فأقامت الدعوى ، أقامت الطاعنة دعوى فرعية بطلب الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية عن شقة النزاع لإقامتها بها مع زوجها حتى وفاته والممتد له عقد الإيجار عن زوجته - نجلة المستأجر الأصلي - . حكمت المحكمة في الدعوى الأصلية بالتردد والتسليم وإلزام الطاعنة بأداء مبلغ ١٨٦٠٠٠ جنيه مقابل انتفاع عن فترة الغصب ، وبرفض الدعوى الفرعية . استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم

٢٢٥١ لسنة ١٣٤ ق لدى محكمة استئناف القاهرة ، وبتاريخ ٢٦ / ٧ / ٢٠١٧ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، وإذ عُرضَ الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه القصور فى التسبيب ، وفي بيان ذلك تقول إنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار شقة النزاع إليها عن زوجها الممتد إليه العقد عن زوجته المتوفاة - نجلة المستأجر الأصلي - لإقامتها بها معه منذ زواجهما فى ٦ / ٧ / ١٩٩٤ وحتى وفاته ، ودلت على ذلك بصورة عقد زواجهما ، وأصول إنذارات عرض الأجرة على الشركة المطعون ضدها ، وصور إيصالات السداد المثبتة لقيامها بسداد أجرة عين النزاع إلى الشركة المطعون ضدها حتى تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٦ ، وصورتي بطاقة الرقم القومي ، ورخصة القيادة الخاصتين بها والثابت بهما إقامتها بشقة النزاع ، إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع المؤيد بالمستندات وقضى بطردها من عين النزاع بمقولة إنها لم تقدم سندا لوضع يدها عليها لعدم تقديمها عقد إيجار المستأجر الأصلي ، وأن العقد سبق وأن امتد من المستأجر الأصلي إلى ابنته مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي فى محله ، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشروع استحدث حكماً يقضى باستمرار عقد إيجار المسكن وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، وأن مؤدى حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٧٠ / ١٨ ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة أنفة البيان فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم بها سواء بالوفاة أو بالترك أن جميع عقود إيجار المساكن التي كانت قائمة فى يوم ١٤ / ١١ / ٢٠٠٢ - تاريخ أعمال أثر حكم المحكمة الدستورية المشار إليه - ولو كانت قد أبرمت إعمالاً لأحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار - وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستقيدين من هذا الامتداد نزولاً على أحكامه فتعد عقوداً قائمة حكماً حيث كان يجب تحريرها - تظل قائمة ومنتجة لأثارها القانونية ، وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر - ومن أخذ حكمه ممن سبق وامتد إليه العقد - الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها فى المادة ٢٩ السالفة الإشارة إليها ، على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهي تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو بالترك ، كما أنه من المقرر - أنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات أو أدلى أمامها بدفاع وكان لهذا المستند أو لهذا الدفاع ثمة تأثير على الفصل فى موضوع الدعوى ، فإن ذلك يوجب على المحكمة أن تعرض له وتقول رأياها فى شأن دلالاته إن إيجاباً أو سلباً ، فإن هي سكتت بغير علة ظاهرة عن بحثه ، فإن حكمها يكون قاصر البيان .

لما كان ذلك ، وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بالدفاع المبين بوجه النعي من امتداد عقد إيجار شقة النزاع إليها عن زوجها الذي امتد إليه العقد من زوجته - نجلة المستأجر الأصلي - لإقامتها بها معه منذ زواجهما فى ٦ / ٧ / ١٩٩٤ وحتى وفاته ، ودلت عليه بالمستندات المشار إليها بسبب النعي ، إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه التفت عن الرد على دفاع الطاعنة المتقدم المؤيد بالمستندات وقضى بطردها من شقة النزاع لعدم تقديم عقد إيجار المستأجر الأصلي سندها فى وضع يدها عليها ، وأن عقد الإيجار سبق وأن امتد من المستأجر الأصلي إلى ابنته ولا يجوز امتداده مرة أخرى دون أن يعرض لتاريخ وفاة الأخيرة وزوجها ومدى امتداد العقد إليه ومن بعده إلى الطاعنة وهو ما لا يواجه دفاع الطاعنة بما يشوبه بالقصور فى التسبيب ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف القاهرة ، وألزمت المطعون ضده بصفته المصروفات ومائتي جنيه أتعاب محاماة .

أمين السر نائب رئيس المحكمة