

باسم الشعب

محكمة النقض

دائرة الأربعاء إيجارات ب

الطعن رقم ١٤٠٤١ لسنة ٨٠ قضائية

جلسة الأربعاء الموافق ١٩ من مايو سنة ٢٠٢١

برئاسة السيد المستشار / خالد يحيى دراز نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة المستشارين / عمرو محمد الشوربجي، عمرو ماهر مأمون
محمد على محمد وعلاء فرج الأشقر " نواب رئيس المحكمة "

(٢٠١) حكم " الطعن في الحكم " . نقض " الخصوم في الطعن بالنقض " .

(١) خصومة الطعن . قصرها على المحكوم لهم . الاستثناء . وجوب اختصاص المحكوم عليهم
مثله بقوة القانون .

(٢) عدم استئناف المطعون ضدهما الثاني والثالث الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول تدخلهما في
موضوع قابل للتجزئة وعدم القضاء لهما بشيء. أثره. عدم قبول اختصاصهما في الطعن بالنقض.

(٣-٥) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : التقايل من عقد الإيجار " . حكم " عيوب التدليل :
القصور في التسبب " . دعوى " إجراءات نظر الدعوى : الدفاع في الدعوى : الدفاع الذي
تلتزم المحكمة بالرد عليه : الدفاع الجوهري " .

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

(٤) استناد الخصم لدفاع جوهري وتدليله عليه بأوراق أو مستندات أو وقائع لها دلالة معينة في
شأن ثبوته أو نفيه . عدم تعرض المحكمة لما استند إليه ودلالته. قصور .

(٥) تمسك الطاعنين بأن عقد الإيجار سند الدعوى هو امتداد لعقد إيجار سابق ولا يمثل علاقة
إيجارية جديدة مدللين على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بسريان
ونفاذ عقد الإيجار الجديد على سند أن قيام الطاعنين بتحرير هذا العقد يُعد تقايلًا عن العقد السابق
دون أن يعرض لهذا الدفاع . قصور مبطل .

١- المقرر – في قضاء محكمة النقض – أنه يتعين على الطاعن عند توجيه طعنه أن يقتصر على اختصاص المحكوم لهم دون المحكوم عليهم مثله ما لم يكن اختصاصهم واجباً بنص القانون .

٢- إذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهما الثاني والثالث لم يستأنفا الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول تدخلهما في موضوع قابل للتجزئة ، ولم يقض الحكم المطعون فيه لهما بشيء ، ومن ثم فإن الطعن بالنقض الموجه إليهما يكون غير مقبول .

٣- المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن قبول المستأجر تحرير عقد إيجار جديد عن العين التي يستأجرها ليس فيه ما يحول دون تمسكه بالعلاقة الإيجارية السابقة عليها ما لم يثبت على وجه قاطع أن إرادتي الطرفين اتجهتا إلى إنشاء علاقة إيجارية جديدة منبثة الصلة تماماً بالعلاقة السابقة ولو كانت بنفس شروطها .

٤- المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن استناد الخصم إلى دفاع جوهرى يترتب عليه تغيير وجه الرأي في الدعوى وإلى أوراق أو مستندات أو وقائع لها دلالة معينة في شأن ثبوت هذا الدفاع أو نفيه يوجب على محكمة الموضوع أن تعرض لتلك الأوراق أو المستندات أو الوقائع وتقول كلمتها في شأن دلالتها إيجاباً أو سلباً ، وإلا كان حكمها قاصر البيان.

٥- إذ كان الثابت من الأوراق تمسك الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بأن عقد الإيجار المؤرخ ١٤/٣/١٩٩٧ ما هو إلا امتداد لعقد إيجارهما المؤرخ ١/٨/١٩٩٥ وليس إنشاءً لعلاقة إيجارية جديدة منبثة الصلة بالعلاقة السابقة ، وساقاً تديلياً على ذلك إقرار المطعون ضده الأول الوارد بصحيفة الطلب العارض وبالإنذار المشار إليه بوجه النعي (الإنذار المرسل من المطعون ضده الأول إلى الطاعنين بتاريخ ١٨/٧/٢٠٠٧ بمطالبتهما بالزيادة المنصوص عليها في العقد الأخير)، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان ونفاذ عقد الإيجار الجديد ورفض دعوى الطاعنين على سند من أن قيامهما بتحرير عقد الإيجار الأخير يُعد تقييلاً عن العقد السابق دون أن يعرض لدفاعهما سالف البيان ودلالة ما تمسكا به من مستندات تأييداً له رغم أن من شأنه – إن صح – تغيير وجه الرأي في الدعوى ، فإنه يكون مشوباً بقصور مبطل .

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر / محمد علي محمد " نائب رئيس المحكمة " ، والمرافعة ، وبعد المداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن الطاعنين أقاما على المطعون ضده الأول الدعوى رقم ٢٣٧ لسنة ٢٠٠٨ مدني الأقصر الابتدائية بطلب الحكم ببطلان البند العشرين من بنود عقد الإيجار المؤرخ ١/٨/١٩٩٥ المبرم بينهما وبين مورث المطعون ضده الأول وذلك لمخالفته النظام العام لتضمنه زيادة في قيمة الأجرة الشهرية بمقدار ١٠ % كل سنتين ، وأن المطعون ضده الأول أنذرهما بتاريخ ١٨/٧/٢٠٠٧ بسداد هذه الزيادة فأقاما الدعوى ، تدخل المطعون ضدهما الثاني والثالث انضمامياً للمطعون ضده الأول ووجهوا طلباً عارضاً بسريان ونفاذ عقد الإيجار المؤرخ ١٤/٣/١٩٩٧ المبرم بين مورثهم وبين الطاعنين ، حكمت المحكمة بعدم قبول تدخل المطعون ضدهما الثاني والثالث لرفعه من غير ذي صفة

وأجابت المطعون ضده الأول لطلبه العارض ورفضت الدعوى الأصلية . استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٢٢ لسنة ٢٩ ق قنا " مأمورية الأقصر " ، وبتاريخ ٢٠١٠/٦/٨ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضدهما الثاني والثالث ، وأبدت الرأي في الموضوع برفض الطعن ، وإذ عُرضَ الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مبنى الدفع المُبدى من النيابة بعدم قبول الطعن لرفعه على غير ذي صفة بالنسبة للمطعون ضدهما الثاني والثالث أن الحكم الابتدائي قضى عليهما بعدم قبول تدخلهما في الدعوى لانتهاء صفتها ولم يستأنفا هذا الحكم ، وأن أسباب الطعن لا تتعلق بهما ، فيكون اختصاصهما غير مقبول .

وحيث إن هذا الدفع في محله ، ذلك أنه من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أنه يتعين على الطاعن عند توجيه طعنه أن يقتصر على اختصاص المحكوم لهم دون المحكوم عليهم مثله ما لم يكن اختصاصهم واجباً بنص القانون ، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهما الثاني والثالث لم يستأنفا الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول تدخلهما في موضوع قابل للتجزئة ، ولم يقض الحكم المطعون فيه لهما بشيء ، ومن ثم فإن الطعن بالنقض الموجه إليهما يكون غير مقبول .

وحيث إن الطعن فيما عدا ما تقدم قد استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن مما ينهه الطاعنان على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقولان إنهما تمسكا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع بأن عقد الإيجار الذي يحكم العلاقة الإيجارية هو العقد المؤرخ ١٩٩٥/٨/١ ، وأن العقد المؤرخ ١٩٩٧/٣/١٤ المقدم من المطعون ضده الأول ما هو إلا امتداد للعقد السابق ولا ينشئ علاقة إيجارية جديدة مستقلة ، ودلا على ذلك بإقرار المطعون ضده المذكور في صحيفة الطلب العارض بأن العقد الثاني هو امتداد للعقد الأول ، وكذا قيام الأخير بمطالبتهما بالزيادة المنصوص عليها في العقد الأول بموجب الإنذار المرسل منه إليهما بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٨ ، إلا أن الحكم المطعون فيه اطرَح دفاعهما بمقولة إنهما تقايلا عن العقد الأول دون أن يعرض لدلالة المستندات المشار إليها ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن قبول المستأجر تحرير عقد إيجار جديد عن العين التي يستأجرها ليس فيه ما يحول دون تمسكه بالعلاقة الإيجارية السابقة عليها ما لم يثبت على وجه قاطع أن إرادتي الطرفين اتجهتا إلى إنشاء علاقة إيجارية جديدة منبثة الصلة تماماً بالعلاقة السابقة ولو كانت بنفس شروطها ، وأن استناد الخصم إلى دفاع جوهري يترتب عليه تغيير وجه الرأي في الدعوى وإلى أوراق أو مستندات أو وقائع لها دلالة معينة في شأن ثبوت هذا الدفاع أو نفيه يوجب على محكمة الموضوع أن تعرض لتلك الأوراق أو المستندات أو الوقائع وتقول كلمتها في شأن دلالتها إيجاباً أو سلباً ، وإلا كان حكمها قاصر البيان . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق تمسك الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بأن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٧/٣/١٤ ما هو إلا امتداد لعقد إيجارهما المؤرخ ١٩٩٥/٨/١ وليس إنشاءً لعلاقة إيجارية جديدة منبثة الصلة بالعلاقة السابقة ، وساقا تدليلاً على ذلك إقرار المطعون ضده الأول الوارد بصحيفة الطلب العارض وبالإنذار المشار إليه بوجه النعي ، وإذ قضى الحكم

المطعون فيه بسرمان ونفاذ عقد الإيجار الجديد ورفض دعوى الطاعنين على سند من أن قيامهما بتحرير عقد الإيجار الأخير يُعد تقايلاً عن العقد السابق دون أن يعرض لدفاعهما سالف البيان ودلالة ما تمسكا به من مستندات تأييداً له رغم أن من شأنه - إن صح - تغيير وجه الرأي في الدعوى ، فإنه يكون مشوباً بقصور مبطل ، بما يعيبه ويوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن .

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه ، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف قنا " مأمورية الأقصر " ، وألزمت المطعون ضده الأول المصروفات ومائتي جنيه أتعاباً للمحاماة .