

## جلسة ١٩ من أكتوبر سنة ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي / جرجس عدلى نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة  
القضاة / محمد منصور ، منصور الفخرانى ، صلاح المنسى نواب رئيس  
المحكمة و محمود أبو المجد .

( )

### الطعن رقم ١٠٤٦٣ لسنة ٧٦ القضائية

( ١ ، ٢ ) نقض " الخصوم في الطعن بالنقض : الخصوم بصفة عامة " .

( ١ ) الحق في الطعن . جوازه للخصم الحقيقي بذات الصفة المختصم بها أمام المحكمة  
مصدرة الحكم .

( ٢ ) ثبوت اختصاص المطعون ضده للطاعنة وولديها بأشخاصهم أمام محكمتى أول وثانى  
درجة وصدور الحكم المطعون فيه على هذا الأساس . إقامتها الطعن بصفقتها وصية عليهما دون  
تقديم صورة رسمية من قرار الوصاية وما يفيد أنهما قاصرين رغم عدم اختصاصها بتلك الصفة  
بمرحلتى التقاضى . غير مقبول .

( ٣ ، ٤ ) قانون " تفسير القانون : قواعد التفسير ، من أنواع التفسير : التفسير القضائي " .

( ٣ ) إيراد المشرع مصطلحاً معيناً في نص ما لمعنى معين . وجوب صرفه لهذا المعنى  
في كل نص آخر يرد فيه . ثبوت مجافاة المعنى الاصطلاحي لقصد المشرع . مؤداه . تحوله عن  
هذا المعنى إلى آخر غير الذى يدل عليه ظاهر النص . التعرف عليه . مقتضاه . تقصى الغرض  
الذى رمى إليه النص والقصد الذى أملاه .

( ٤ ) تفسير النصوص . العبرة فيها بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني .

( ٥ ، ٦ ) إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الاستثناءات الواردة على أسباب  
الإخلاء : إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية " .

( ٥ ) إقامة المستأجر مبنى مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء خالية  
من سكنى الغير وصالحة للانتفاع بها فى تاريخ لاحق لاستجاره . تخييره بين ترك الوحدة السكنية  
التي يستأجرها أو توفير مكان ملائم للمؤجر أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بما لا يجاوز مثلى  
أجرة الوحدة التي يستأجرها . م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . دلالاته . استهداف المشرع تحقيق  
العدالة والتوازن في العلاقات الإيجارية . علته . إمكانية استغناء المستأجر عن مسكنه والاستعاضة  
عنه بآخر في المبنى الذى أقامه . تحقق تلك الغاية سواء أقام المبنى بنفسه أو آل إليه بالشراء

مبنيًا . مناطه . توافر الشروط السالفة . القول بغير ذلك . مؤداه . جعل المستأجر الذي أقام البناء في وضع قانوني أسوأ ممن اشتراه خالياً .

( ٦ ) ثبوت شراء مورث الطاعنين لبناء اشتمل على أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء خالية من سكنى الغير وصالحة للانتفاع بها في وقت لاحق على استتجاره لعين النزاع . مؤداه . توفر الشروط المنصوص عليها بالمادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . قضاء الحكم المطعون فيه بالإحلاء تطبيقاً لذلك . صحيح . النعى عليه بالقصور والفساد . على غير أساس .

١ - المقرر في قضاء محكمة النقض - أن الحق في الطعن جائز لكل من كان خصماً حقيقياً في النزاع الذي صدر فيه الحكم المطعون فيه وبذات الصفة التي كان مختصماً بها أمام المحكمة التي أصدرت الحكم .

٢ - إذ كان المطعون ضده قد اختصم الطاعنة أمام محكمة أول درجة عن نفسها واختصم ... و ... بشخصيهما ، كما اختصمهم في الاستئناف الذي أقامه بذات الصفة ، وصدر الحكم المطعون فيه على هذا الأساس ، وإذ طعن الطاعنة الأولى في هذا الحكم بصفتها وصية على ابنيها القاصرين ولم تقدم صورة رسمية من قرار الوصاية وما يفيد أنهما قصر رغم أنها لم تختصم بتلك الصفة بمرحلتى التقاضي فإن الطعن المقام منها بصفتها يكون غير مقبول .

٣ - المقرر في قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان الأصل في قواعد التفسير أنه إذا أورد المشرع مصطلحاً معيناً في نص ما لمعنى معين وجب صرفه لهذا المعنى في كل نص آخر يرد فيه ، إلا إذا تبين أن المعنى الاصطلاحي يجافي قصد المشرع فإن ذلك يؤكد أنه تحول عن هذا المعنى إلى معنى آخر يدل عليه ظاهر النص ، ومن ثم فإن التعرف على الحكم الصحيح من النص يقتضي تقصي الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملاه .

٤ - المقرر في قضاء محكمة النقض - أن العبرة في تفسير النصوص هي بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني .

٥ - المقرر في قضاء محكمة النقض - أن النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير

الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع استهدف تحقيق نوع من التوازن في العلاقات الإيجارية فارتأى أنه مما يحقق العدل أن يخير المستأجر بين إخلاء المسكن الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم للمؤجر أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بأجرة لا تزيد عن مثلى الأجرة التي يدفعها إذا أقام لحسابه في تاريخ لاحق على عقد استئجاره بناء تزيد وحداته عن ثلاث وحدات سكنية تامة البناء خالية من سكنى الغير وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون المذكور إذ يكون في مكنته حينئذ الاستغناء عن مسكنه والاستعاضة عنه بآخر في المبنى الذي أقامه، ولما كانت إرادة المشرع التي صاغ على ضوءها هذا النص والغاية التي استهدفها من تقريره إياه تتوفر سواء كان المبنى قد أقامه المستأجر بنفسه أو آل إليه بالشراء مبنياً طالما توافرت في وحداته الشروط سالفة البيان التي تمكن المستأجر من الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة والاستعاضة عنها بوحدة أخرى بعقاره الجديد أو تنفيذ التزامه بتوفير وحدة سكنية ملائمة به لأحد المستفيدين من حكم النص ، وذلك اتساقاً مع روح التشريع واستهداءً بحكمته التي تغياها المشرع وهي إعادة التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية بعد أن أصبح المستأجر - وقد كان الطرف الضعيف فيها - من طائفة الملاك ، والقول بغير ذلك يؤدي إلى إثراء طائفة من الملاك على غيرهم بغير مبرر ويعد مجافاة لروح العدالة ، كما يجعل المستأجر الذي أقام البناء في وضع قانوني أسوأ ممن اشتره خالياً ، وهو ما لا يتفق مع العقل والمنطق ويتنزه عنه المشرع .

٦ - إذ كانت محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها ومنها تقرير الخبير الأول خلصت إلى أن البناء الذي آلت ملكيته إلى مورث الطاعنين بموجب عقد البيع المؤرخ ١٩٩٦/٢/٢٩ لاحق على استئجاره لعين النزاع واشتمل - وقت الشراء - على أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء خالية من سكنى الغير وصالحة للانتفاع بها بما تتوفر معه الشروط المنصوص عليها بالفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون سالف الذكر ورتبت على ذلك قضاءها بالإخلاء فإنها تكون قد طبقت القانون تطبيقاً صحيحاً ويضحى النعى عليه بالسبب الثانى على غير أساس .

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر ،  
والمرافعة ، وبعد المداولة .

وحيث إنَّ الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -  
تتصل في أن المطعون ضده أقام على مورث الطاعنين الدعوى رقم ... لسنة  
٢٠٠٠ محكمة بنها الابتدائية - مأمورية قليوب - بطلب الحكم بإخلائه من الشقة  
المبينة بالصحيفة والتسليم على سند من أنه استأجرها منه بموجب عقد إيجار مؤرخ  
١٩٧٨/٤/١ وقد أقام مبنى به أكثر من ثلاث وحدات . صحح المطعون ضده شكل  
الدعوى باختصام الطاعنين لوفاة مورثهم أثناء نظرها . نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن  
أودع تقريره النهائي حكمت برفض الدعوى بحكم استأنفه المطعون ضده برقم ...  
لسنة ٢ ق طنطا " مأمورية شبرا الخيمة " وفيه قضت المحكمة بإلغاء الحكم  
المستأنف وبالطلبات . طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض ، وأودعت  
النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، عُرض الطعن على المحكمة في غرفة  
مشورة فحددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الحق في الطعن جائز  
لكل من كان خصماً حقيقياً في النزاع الذي صدر فيه الحكم المطعون فيه وبذات  
الصفة التي كان مختصماً بها أمام المحكمة التي أصدرت الحكم . لما كان ذلك  
وكان المطعون ضده قد اختصم الطاعنة أمام محكمة أول درجة عن نفسها واختصم  
... و ... بشخصيهما ، كما اختصمهم في الاستئناف الذي أقامه بذات الصفة ،  
وصدر الحكم المطعون فيه على هذا الأساس ، وإذ طعن الطاعنة الأولى في هذا  
الحكم بصفتها وصية على ابنيها القاصرين ولم تقدم صورة رسمية من قرار الوصاية  
وما يفيد أنهما قصر رغم أنها لم تُختصم بتلك الصفة بمرحلتى التقاضى فإن الطعن  
المقام منها بصفتها يكون غير مقبول .

وحيث إن الطعن فيما عدا ما تقدم استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن مما ينعاها الطاعنان على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب والفساد في الاستدلال، وفي بيان ذلك يقولان إن الحكم قضى بإخلاء العين محل النزاع استناداً إلى نص المادة ٢/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ رغم أن ملكية المبنى آلت إلى مورثهم المستأجر الأصلي بالشراء مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى غير سديد ، ذلك أنه وإن كان الأصل في قواعد التفسير أنه إذا أورد المشرع مصطلحاً معيناً في نص ما لمعنى معين وجب صرفه لهذا المعنى في كل نص آخر يرد فيه ، إلا إذا تبين أن المعنى الاصطلاحي يجافي قصد المشرع فإن ذلك يؤكد أنه تحول عن هذا المعنى إلى معنى آخر يدل عليه ظاهر النص ، ومن ثم فإن التعرف على الحكم الصحيح من النص يقتضي تقصي الغرض الذي رُمى إليه والقصد الذي أملاه ، والعبرة في تفسير النصوص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هي بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني ، لما كان ذلك وكان النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن : " وإذا أقام المستأجر مبني مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكة أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبني الذي أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه " يدل على أن المشرع استهدف تحقيق نوع من التوازن في العلاقات الإيجارية فارتأى أنه مما يحقق العدل أن يخير المستأجر بين إخلاء المسكن الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم للمؤجر أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بأجرة لا تزيد عن مثلى الأجرة التي يدفعها إذا أقام لحسابه في تاريخ لاحق على عقد استجاره بناء تزيد وحداته عن ثلاث وحدات سكنية تامة البناء خالية من سكنى الغير وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون المذكور إذ يكون في مكنته حينئذ الاستغناء عن مسكنه والاستعاضة عنه بآخر في المبنى الذي أقامه ، ولما كانت إرادة المشرع التي صاغ على ضوءها هذا النص والغاية التي استهدفها من تقريره إياه تتوفر سواء كان المبنى قد أقامه المستأجر بنفسه أو آل إليه

بالشراء مبنياً طالما توافرت في وحداته الشرائط سالفه البيان التي تمكن المستأجر من الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة والاستعاضة عنها بوحدة أخرى بعقاره الجديد أو تنفيذ التزامه بتوفير وحدة سكنية ملائمة به لأحد المستفيدين من حكم النص ، وذلك اتساقاً مع روح التشريع واستهداءً بحكمته التي تغيهاها المشرع وهي إعادة التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية بعد أن أصبح المستأجر - وقد كان الطرف الضعيف فيها - من طائفة الملاك ، والقول بغير ذلك يؤدي إلى إثراء طائفة من الملاك على غيرهم بغير مبرر ويعد مجافاة لروح العدالة كما يجعل المستأجر الذي أقام البناء في وضع قانوني أسوأ ممن اشتراه خالياً ، وهو ما لا يتفق مع العقل والمنطق ويتنزه عنه المشرع ، لما كان ذلك ، وكانت محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها ومنها تقرير الخبير الأول خلصت إلى أن البناء الذي آلت ملكيته إلى مورث الطاعنين بموجب عقد البيع المؤرخ ١٩٩٦/٢/٢٩ لاحق على استتجاره لعين النزاع واشتمل - وقت الشراء - على أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء خالية من سكنى الغير وصالحة للانتفاع بها بما تتوفر معه الشروط المنصوص عليها بالفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون سالف الذكر ورتبت على ذلك قضاءها بالإخلاء فإنها تكون قد طبقت القانون تطبيقاً صحيحاً ويضحى النعى عليه بالسبب الثانى على غير أساس . مما يتعين معه رفض الطعن .