

باسم الشعب
محكمة النقض
الدائرة المدنية والتجارية
دائرة الأربعاء (ب) إيجارات

—

برئاسة السيد القاضي/ أشرف عبد الحي القباني نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة القضاة / رفعت إبراهيم الصُّن ، عاطف محمد صبحي
وائل فتح الله الطويل و محمد عبد المنعم وجيه
نواب رئيس المحكمة

بحضور السيد رئيس النيابة/ أحمد صالح حمزاوي .

والسيد أمين السر / عاشور فرج .

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة .

في يوم الأربعاء ١٧ من ذي الحجة سنة ١٤٤٧ هـ الموافق ٣ من يونيو سنة ٢٠٢٦ م .

أصدرت الحكم الآتي:

في الطعن المقيم في جدول المحكمة برقم ٣٥٢٧٢ لسنة ٩٤ ق .

المرفوع من

.....
.....

ضد

.....
.....

" الوقائع "

في يوم ٢٠٢٤/١١/٣ طُعنَ بطريق النقض في حكم محكمة استئناف الإسكندرية الصادر بتاريخ
٢٠٢٤/٩/١١ في الاستئناف رقم ٣٦٩٤ لسنة ٨٠ ق وذلك بصحيفة طلبت فيها الطاعنة الحكم
بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة .
ثم أودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه .
وبجلسة ٢٠٢٦/٥/٦ عُرِضَ الطعن على المحكمة في غرفة المشورة فرأت أنه جدير بالنظر
فحددت لنتظره جلسة للمرافعة .

وبجلسة ٢٠٢٦/٦/٣ سُمِعَت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة
حيث صمم الحاضر عن الطاعنة والنيابة كلٌّ على ما جاء بمذكرته والمحكمة أصدرت الحكم
بذات الجلسة .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده أقام على الطاعنة الدعوى رقم ٤٣٨ لسنة ٢٠٢١ إيجارات شرق الإسكندرية الابتدائية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٧/١/٩ والتسليم، وقال بيان لذلك إنه بموجب هذا العقد استأجرت الطاعنة محل النزاع من مورثه، وإذ تركته نهائياً منذ عشرين عاماً دون استعماله، فأقام الدعوى ندبت المحكمة خبيراً، وبعد أن أودع تقريره، حكمت برفض الدعوى. استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٦٩٤ لسنة ٨٠ ق الإسكندرية، وبتاريخ ٢٠٢٤/٩/١١ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبانتهاء عقد الإيجار والتسليم. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن حاصل ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك تقول إن عدم انتفاعها بالعين المؤجرة وفق ما ثبت بتقرير الخبير لا يعد سبباً من أسباب الإخلاء يستوجب القضاء بانتهاء العقد، إلا أن الحكم المطعون فيه قد خلص إلى إنهائه والتسليم تأسيساً على تركها للعين بالرغم من ثبوت تنفيذها لالتزاماتها قبل المطعون ضده وأخصها الوفاء بالأجرة، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد؛ ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على "أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : ... (ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً" يدل على أن المشرع قد اشترط لتحقيق سبب الإخلاء في هذه الحالة أن يصدر من المستأجر تصرف لازم له يكشف عن استغنائه عن حقه في الانتفاع المقرر بعقد الإيجار إما بتنازله عن هذا الحق بيعاً أو هبة أو تأجيراً لهذا الحق إلى الغير من باطنه، ويكون ذلك باتخاذ تصرف لا تدع الظروف مجالاً للشك

في أنه استغنى عن هذا الحق بصفة نهائية، أما ما عدا ذلك من التصرفات التي لا تعبر عن تخلي المستأجر عن الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو نافذ ولازم بما لا يكشف عن تخلي الأخير عن حقوقه المستمدة من عقد الإيجار إلى هذا الغير، فكل ذلك لا يتحقق به هذا السبب من أسباب الإخلاء، وأنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين المؤجرة فعلا، ما دام أنه قائم بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر وأخصها الوفاء بالأجرة، وأن النص في المادة ٥٨٧ من القانون المدني يدل على أن المشرع اعتبر الوفاء بقسط من الأجرة في عقد الإيجار قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة عليه حتى يثبت العكس. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بانتهاء عقد إيجار المحل عين النزاع والتسليم على ما استدل عليه من تقرير الخبير من أن ذلك المحل ظل مغلقا لأكثر من عشرين عاما، ولا يمارس فيه أي نشاط، وأن المستأجرة - الطاعنة - وإن قدمت إنذار عرض أجرة عن الفترة من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٣/١٢/١، إلا أنها لم تقدم ما يفيد سداد الأجرة عن الفترات السابقة، وهو ما لا ينهض بذاته دليلا على تخلي الطاعنة عن عين النزاع، ولا يتحقق به سبب الإخلاء المقرر بالمادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفه البيان، لا سيما وأن المطعون ضده - المؤجر - لم ينازع الطاعنة في الوفاء بالتزاماتها المقررة قبله، فإنه يكون معيبا بالفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون ويوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم، يتعين القضاء برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه، وألزمت المطعون ضده المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة، وقضت في موضوع الاستئناف برفضه، وتأييد الحكم المستأنف، وألزمت المستأنف المصاريف، ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.