



باسم الشعب
محكمة النقض
الدائرة المدنية
دائرة "الأحد" (د) المدنية

رئاسة السيد القاضي / محمد عباس منيعم
نائب رئيس المحكمة
عضوية السادة القضاة/ علي مصطفى معوض ، صالح مصطفى عبدالرحيم
مجدي محمد عبدالرحيم و عماد الدين نصر
نواب رئيس المحكمة

وحضور رئيس النيابة السيد / محمد السكري.

وأمين السر السيد / فتحي حمادة .

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

في يوم الأحد ٥ من ذي القعدة سنة ١٤٤٦ هـ الموافق ٤ من مايو سنة ٢٠٢٥.

أصدرت الحكم الآتي :

في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ١٤١٠٨ لسنة ٩٢ ق .

المرفوع

- محمد سيد عمر حسن الصباغ.

المقيم/ رقم ٣ شارع موسى قطاوي الوائلي - قسم الوائلي - محافظة القاهرة.

حضر الأستاذ/ سمير محمد سعيد المحامي.

ضد



- محسن مصطفى مرسي.

المقيم/ رقم ٣ شارع موسى قطاوي الوائلي - ميجال عبدة باشا - قسم الوائلي - محافظة القاهرة.

٢٠٢٥

لم يحضر أحد عنه بالجلسة.

* الوقائع *

في يوم ٢٠٢٢/٦/٢٠ طعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٤ في الاستئناف رقم ٤٨١٠ لسنة ٢٥ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة .
وفي نفس اليوم أودع الطاعن مذكرة شارحة .

وفي ٢٠٢٢/٨/١٨ أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن .
ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه لما ورد بالأسباب من الأول حتى الثالث من أسباب الطعن .

وبجلسة ٢٠٢٥/٢/٢ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر فحددت لنظره جلسة للمرافعة .

وبجلسة ٢٠٢٥/٤/٦ سمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صمم كل من محامي الطاعن والنيابة العامة على ما جاء بمذكرتيهما والمحكمة أرجأت إصدار الحكم إلى جلسة اليوم .

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر / عماد الدين نصر " 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 الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ٢٨٣٨ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٧/٨/٣ مع إخلاء المطعون ضده من العين المؤجرة والتسليم وقال بياناً لذلك إنه بموجب ذلك العقد استأجر

تابع الطعن رقم ١٤١٠٨ لسنة ٩٢ ق :

المطعون ضده منه عين النزاع وكانت مدة العقد غير محددة وإذ أنذره برغبته في إنهاء العقد فلم يمثل فقد أقام الدعوى، حكمت المحكمة بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم . استأنف المطعون ضده هذا الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة "مأمورية شمال القاهرة" بالاستئناف رقم ٤٨١٠ لسنة ٢٥ ق بتاريخ ٢٤/٤/٢٠٢٢ قضت بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقضه وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى باعتبار أن مدة الإيجار تسع وخمسون سنة وهي أطول مدة يجيزها القانون على سند من أن مدة الإيجار الواردة في العقد مدى الحياة، في حين أنه كان يتعين عليه إعمال نص المادة ٥٦٣ من القانون المدني باعتبار أن العقد غير محدد المدة ويكون بذلك منعقد للفترة المحددة لدفع الأجرة وهي شهر وبالتنبيه تنقسم تلك العلاقة الإيجارية إلا أن الحكم المطعون فيه قد انحرف في تفسيره بنود عقد الإيجار وحدده مدة العقد بتسعة وخمسين عاماً بالمخالفة لأحكام المواد ١٤٧، ١٤٨، ١٥٠/١، ٥٦٣ من القانون المدني، وهو ما يعيبه ويوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن المقرر - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ٥٥٠ من القانون المدني "على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء معين مدة معينة..." والنص في المادة ٥٦٣ من هذا القانون على أن "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها..." يدل - وعلى ما انتهت إليه الهيئة العامة للمواد المدنية لمحكمة النقض - على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركناً فيه وأنه إذا عقد

العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كان ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص الماد ٥٦٣ سالفه البيان، ولا يسوغ استبعاد نص المادة ٥٦٣ المشار إليها ولا محل للقول بوجوب تدخل القاضي لتحديد مدة العقد تبعاً لظروف وملابسات التعاقد أو انتهاء العقد بانقضاء ستين عاماً قياساً على حق الحكر ذلك أن الأصل أنه يمتنع على القاضي إعمالاً لنص المادة ١٤٧ من القانون المدني التدخل لتعديل إرادة المتعاقدين إلا لسبب يقره القانون ولو ارتأى المشرع أن يتدخل القاضي لتحديد مدة العقد أو تحديد حد أقصى للمدة في عقد الإيجار - كما في حق الحكر - لنص على ذلك صراحة ومن ثم فلا محل للقياس أو

الاجتهاد. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ١٩٩٧/٨/٣ خاضع لأحكام القانون المدني طبقاً لنصوص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وقد نص في عقد الإيجار سند الدعوى أن مدة العقد مدى الحياة ومن ثم يكون من العقود غير محددة المدة ويعتبر منعقداً للمدة المعينة لدفع الأجرة وهي "شهر" ويكون لأي من المتعاقدين الحق في إنهائه إذا نبه على المتعاقد الآخر إعمالاً لنص المادة ٥٦٣ آنفة البيان، وإذا كان الطاعن قد نبه على المطعون ضده بالإنداء الرقم ٦٧٠٥ المعلن إليه في ٢٠٢٠/٩/١٢ - حسبما ورد في مدونات الحكم الابتدائي بإنهاء العقد ومن ثم فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انتهت بهذا التنبيه، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر العقد ممتداً إلى أقصى مدة ممكنة قانوناً وهي تسعة وخمسون عاماً ورفض الدعوى فإنه يكون معينا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم.

(٥)

تابع الطعن رقم ١٤١٠٨ لسنة ٩٢ ق :

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه، وألزمت المطعون ضده المصروفات ومبلغ مائتي جنية مقابل أتعاب المحاماة وحكمت في موضوع الاستئناف رقم ٤٨١٠ لسنة ٢٥ ق "مأمورية شمال القاهرة" برفضه وتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنف المصاريف ومبلغ مائة جنية مقابل أتعاب المحاماة.

طالب رئيس المحكمة



٥٣٠٧٥

أمين السر

مكتبة