



باسم الشعب
محكمة النقض
الدائرة المدنية
دائرة الثلاثاء (٥) المدنية

برئاسة السيد القاضي / معتر أحمد مبروك نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / منصور الفخراي ، صلاح الدين جلال ، محمد فاروق ، إيهاب طنطاوي نواب رئيس المحكمة بحضور رئيس النيابة السيد / إسلام الأحمدواي . وأمين السر السيد / إسلام محمد أحمد .

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة
في يوم الثلاثاء ١٣ من صفر سنة ١٤٤٥ هـ الموافق ٢٩ أغسطس سنة ٢٠٢٣ م .
أصدرت الحكم الآتي:
في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ٢٢٥٥ لسنة ٧٩ ق
المرفوع من:

.....
المقيم / - قسم شبرا .
لم يحضر أحد .
ضد

.....
المقيمة / - القاهرة .
لم يحضر أحد .

الوقائع

في يوم ١٢ / ٢ / ٢٠٠٩ طُعنَ بطريق النقض في حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ ١٥ / ١٢ / ٢٠٠٨ في الاستئناف رقم ٤٩٢٢ لسنة ١١ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة .
وفي ٢١ / ٦ / ٢٠٢٣ أعلنت المطعون ضدها بصحيفة الطعن .
ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .
وبجلسة ٦ / ٦ / ٢٠٢٣ عُرِضَ الطعن على المحكمة في غرفة مشورة ، فرأت أنه جدير بالنظر، فحددت جلسة



٢٠ / ٦ / ٢٠٢٣ وبها سُمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صممت النيابة على ما جاء بمذكرتها ، والمحكمة أصدرت الحكم بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضي المقرر/ منصور الفخراي 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 ضدها الدعوى رقم ٤٩٥٠ لسنة ٢٠٠٤ محكمة شمال الابتدائية بطلب الحكم بطردها من العين المؤجرة المبينة بالصحيفة والتسليم على سند من أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ في عام استأجرت مورثة المطعون ضدها تلك العين من مالكها السابق الذي باعها للطاعن بموجب عقد البيع المؤرخ ١٩٧٥/١/١ وأن المستأجرة الأصلية توفيت إلى رحمة الله تعالى ولم يكن يقيم معها أحد إلا أنه فوجئ بالمطعون ضدها تقيم بالعين دون سند. ندبت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت برفض الدعوى بحكم استأنفه الطاعن برقم ٤٩٢٢ لسنة ١١ ق القاهرة وفيه قضت المحكمة بتأييد طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، عُرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي بهما الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال ، وإذ قضى برفض الدعوى للغصب استناداً إلى الثابت من مستندات المطعون ضدها وشهودها أمام الخبير وما أثبتته تقريره من إقامتها بالعين المؤجرة على سبيل الاستضافة وهو ما ينتفي معه الغصب في حقها رغم عدم أحقيتها في امتداد عقد الإيجار إليها وفقاً لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ودون التحقق من المستندات التي أقام الحكم عليها قضاءه مما يعيبه ويستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في محله ذلك بأن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الإقامة التي تُرتب امتداد عقد إيجار المسكن إلى من عددهم ذلك النص في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين هي التي تنصرف فيها نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغذاه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه ، وكان الزوج هو الملزم شرعاً بإعداد مسكن الزوجية ، وله على زوجته حق الاحتباس والقرار فيه ، مما لازمه أن تكون إقامة الزوجة في بيت الزوجية حقيقية أو حكماً تنفيذياً لحق الاحتباس الشرعي هي الإقامة الوحيدة التي يكون لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية فنخرج بذلك إقامتها في غير مسكن الزوجية عند هذا المدلول ، ولا يسوغ امتداد عقد الإيجار إليها طبقاً لنص المادة ٢٩ المشار إليها مهما طالت أو استطلت وأياً كان مبعثها أو دواعيها إلا إذا أقامت الدليل على استمرار إقامتها منذ زواجها بمسكن النزاع إقامة دائمة مستقرة باعتباره وحده مسكناً للزوجية وذلك حتى الوفاة ، وإنه كان لمحكمة الموضوع سلطة تقدير أقوال الشهود وتحصيل فهم الواقع في الدعوى لاستخلاص توافر الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد الإيجار لصالح المستفيد إلا أنه يشترط أن يكون استخلاصها سانغاً بما ينفق



والثابت بالأوراق ، وكان التحقيق الذي يصح اتخاذه سنداً أساسياً للحكم إنما هو الذي يجري طبقاً للأحكام التي رسمها القانون لشهادة الشهود في المادة ٦٨ وما بعدها من قانون الإثبات ، أن تلك الأحكام تقضي بأن التحقيق يحصل أمام المحكمة ذاتها أو بمعرفة قاض يندب لذلك وتوجب أن يحلف الشاهد اليمين إلى غير ذلك من الضمانات المختلفة التي تكفل حسن سير التحقيق توصلاً إلى الحقيقة أما ما يجري سماعه من شهود بمحضر الشرطة أو التحقيقات الإدارية أو أمام الخبير فلا يعد تحقيقاً بالمعنى المقصود ، إذ هو مجرد إجراء ليس الغرض منه إلا أن يستهدي به كقرينة تعزز أدلة أو قرينة أخرى ، وأن أسباب الإخلاء المنصوص عليها في قوانين الإجراءات الاستثنائية من الأمور المتعلقة بالنظام العام ومن ثم يتعين على محكمة الموضوع ومن تلقاء نفسها أن تبحث الإخلاء أساس الدعوى وتتحقق من توافره وألا تقضي بالإخلاء إذا لم يتحقق سببه ، وأن محكمة الموضوع ملزمة بإعطاء وصفها الحق وتكييفها الصحيح بصرف النظر عن العبارات التي صيغت بها وذلك دون التقيد بتكييف الخصوم متى تقيدت بعدم الخروج على الوقائع المطروحة عليها منهم ، وأن تكييف الدعوى من المسائل القانونية التي تخضع فيها محكمة الموضوع لرقابة محكمة النقض التي لها في هذا الصدد أن تُعطي الوقائع الثابتة بتكييفها الصحيح مادامت لا تعتمد على غير ما حصلته محكمة الموضوع ، كما أن أسباب الحكم تعتبر مشوية بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ، وتتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو عدم فهم العناصر الواقعية التي تثبت لديها بأن كانت الأدلة التي قام عليها الحكم ليس من شأنها أن تؤدي عقلاً إلى ما انتهى إليه أو استخلص من الأوراق واقعة لا تنتجها . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض طرد المطعون ضدها من العين المؤجرة للغصب لقيامها بوضع يدها عليها دون سند قانوني بعد وفاة مورثتها المستأجرة الأصلية التي كانت تقيم بمفردها دون المطعون ضدها أو أي من ورثتها حتي وفاتها ومن ثم فإن التكييف الصحيح للدعوى أنها دعوى طرد لعدم توافر شروط امتداد العلاقة الإيجارية في حقها ، وإذ كيف الحكم المطعون فيه الدعوى على أنها دعوى طرد للغصب وخلص إلى أن وجود المطعون ضدها بالعين يستند إلى سبب قانوني هو ثبوت إقامتها مع والدتها المستأجرة الأصلية قبل وفاتها وأن طلب عدم الامتداد القانوني لعقد الإيجار غير مطروح في الدعوى ، وأن كون الإقامة عابرة أو مؤقتة أو مستقرة في طلب الطرد للغصب غير قائمة . فإنه لا يكون قد أسبغ التكييف القانوني الصحيح لطلبات الطاعن في الدعوى مما حجب عنه بحث مدى توافر شروط امتداد العلاقة الإيجارية للمطعون ضدها وما إذا كانت إقامتها مع والدتها تتوافر لها صفة الدوام والاستقرار أم أنها إقامة عابرة أو مؤقتة والوقوف على تاريخ تركها للعين وعمّا إذا كانت قد استقلت بمسكن زوجية خاص بها تعول عليه في مراحها ومغداها ولا تعول على مأوى دائم وثابت سواء بما يشوبه بالخطأ في فهم الواقع في الدعوى مما جره إلى الخطأ في تكييفها بما يوجب نقضه .

لذلك

نقضت المحكمة : الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف القاهرة وألزمت المطعون ضدها بالمصاريف ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

نائب رئيس المحكمة

أمين السر