

المحاماة ولدحام



# مذكرات طعن بالنقض " مدنى "

إعداد وتقديم وإهداء

**حمدى خليفة**

نقيب المحامين

رئيس اتحاد المحامين العرب

السابق

**د / شريف حمدى خليفة**

المحامي بالقضاء العالى

**المجلد الرابع**

**Hamdy Khalifa**  
Lawyer of the Supreme Courts  
**Sherif Hamdy Khalifa**  
Lawyer OF High Court  
Master's degree in Commercial Law  
Hertfordshire university (England)



**حمدي خليفة**  
المحامي بالنقض  
**شريف حمدي خليفة**  
المحامي بالقضاء العالي  
ماجستير في القانون التجاري  
جامعة هارتفورد شاير (انجلترا)

## محكمة النقض ..... الموقرة

### الدائرة المدنية والتجارية

إنه في يوم الموافق / / 2021/ أودعت قلم كتاب محكمة النقض ..  
وقيدت برقم لسنة قضائية .

### مذكرة بأسباب الطعن بالنقض

مشملة علي شق عاجل بإيقاف تنفيذ الحكم المطعون فيه

### مقدمة من

السيد الأستاذ / حمدي أحمد محمد خليفة .. المحامي بالنقض .. بصفته وكيل عن السيد/.....  
(صاحب معرض ..... ) الكائن ..... ومحله المختار مكتب الأستاذ / حمدي خليفة المحامي  
بالنقض الكائن 56 شارع سوريا - المهندسين - العجوزة - الجيزة . (طاعن)

### ضد

أولا : السادة ورثة / ..... .. وزوجته السيدة / ..... وهم

- السيدة / .....

ويعلمون جميعا .....

- السيد / .....

ثانيا : السادة ورثة / ..... وهم

- السيد / .....

- السيد / .....

ويعلمون جميعا .....

(مطعون ضدهم)

ثالثا : السيدة / ..... وتعلن .....

Egypt – 56 Syria Street – El- Mohandessin – Giza  
Mobile : 00201098122033 / 00201004355555  
00201099888777 / 000201064718444  
00201145251197 / 00201028904646  
00201202987591  
tel : 0020233359970 / 0020233359996  
Email. : [www.HamdyKhalifa.com](http://www.HamdyKhalifa.com)

مصر : 56 شارع سوريا - المهندسين - الجيزة  
موبايل : 00201098122033 / 00201004355555  
00201064718444 / 00201099888777  
002 01028904646 / 00201145251197  
00201202987591  
تليفون : 0020233359970 - 0020233359996  
البريد الالكتروني Hamdy\_Khalifa\_2007@yahoo.com

## وذلك طعنا في الحكم الصادر

عن محكمة استئناف القاهرة - مأمورية شمال القاهرة - الدائرة .. إيجارات - في الاستئناف رقمي .... لسنة .. ق ، .... لسنة .. ق - الصادر بتاريخ -/-/- والقاضي منطوقة بالآتي

### حكمت المحكمة

أولا: في الاستئناف رقم ... لسنة .. ق بعدم جوازه .. وألزمت المستأنف المصاريف ومائه جنيه أتعاب المحاماة .  
ثانيا: في الاستئناف الثاني رقم .... لسنة ... ق أولا بقبول الاستئناف شكلا ثانيا وفي الموضوع برفضه ، وبتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنف المصاريف ومائه جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

### وتجدر الإشارة

إلي أن هذا الحكم الاستئنافي قد تضمن في الأسباب دون المنطوق تعديلا لحكم الدرجة الأولى الصادر بجلسة -/-/- الذي كان قد قضي برد وبطلان العقد المؤرخ -/-/- كله .. وتم تعديله في أسباب الحكم الاستئنافي المطعون عليه حاليا.. إلي رد وبطلان العبارة المزعوم إضافتها فقط

### هذا .. وقد كان الحكم الابتدائي

قد صدر عن محكمة شمال القاهرة الابتدائية - دائرة ( ) إيجارات - في الدعوى رقم .... لسنة .... إيجارات كلي شمال .. بجلسة -/-/- القاضي في منطوقة بالآتي

### حكمت المحكمة

بترد المدعي عليه من الأرض الفضاء المبينة بصحيفة الدعوى ، وعقد الإيجار المؤرخ -/-/- ومعاينة الخبير المنتدب في الدعوى ، وتسليمها للمدعين خالية من الأشخاص والمنقولات .. علي اعتبار أن التسليم أثر من آثار الطرد .. مع إلزامه بأن يؤدي للمدعين تعويض مادي قدره عشرة

ألاف جنيهه ، وألزمته بالمصاريف وخمسة وسبعون جنيها مقابل أتعاب المحاماة .

**هذا .. وكانت محكمة الدرجة الأولى قد سبق وأصدرت حكما**

**في شق الادعاء بالتزوير .. وذلك بجلسة -/-**

**وكان قد قضي منطوقه**

### حكمت المحكمة

أولا : برد وبطلان عقد الإيجار المؤرخ -/-/- موضوع الطعن بالتزوير (وتم تعديل هذا الشق في أسباب الحكم الاستئنافي المطعون فيه .. إلي رد وبطلان العبارة المزعوم إضافتها فقط .. وذلك بالحكم الاستئنافي الطعين) .

ثانيا : إعادة الدعوى للمرافعة لجلسة -/-/- ليتناضل طرفي التداعي في موضوع الدعوى ، وأبقت الفصل في .....

### الوقائع

#### **تجدر الإشارة بداءة**

إلي أن المطعون ضدهم منذ إقامتهم الدعوى المبتدأة وحتى تاريخ صدور الحكم المطعون فيه .. لم يقدموا سند ملكيتهم للعقار الكائنة به عين التداعي ، حيث أنهم يدعون " شفاهه " بأنه مملوك للمرحوم / ..... (دون ذكر لباقي أسمه؟! ) ويدعون أنه جدهم .. ويستندون في ذلك إلي عقد محرر باللغة الفرنسية منذ ..... غير ثابت به أي من تلك المزاعم والادعاءات .. يل أن هذا العقد

**لم يتضح أنه خاص بالعقار محل عين التداعي**

**كما لم يتضح أن جد المطعون ضدهم هو المشتري**

**(حيث أن المترجم ذاته قرر بعدم وضوح أسم المشتري؟! ) في أكثر من مقام**

**هذا .. وعلي الفرض الجدلي بأن العقار الكائنة به عين التداعي مملوك لشخص**

**يدعي / ..... فما هو الدليل علي أن ذلك الشخص هو جد المطعون ضدهم (المدعون**

ابتداء؟! وأين هي شهادة وفاته ثم إعلام وراثته .. ثم تسلسل شهادات الوفاة وإعلامات الوراثة .. التي تثبت أن العقار المذكور قد آل إلي المطعون ضدهم!!؟؟  
كما أنه علي الفرض الجدلي بأن العقد المسجل المذكور يخص العقار..... فإن الثابت أن عين التداعي هي أرض كائنة خلف العقار المذكور مما يؤكد خروجها من نطاق ذلك العقد .

هذا .. وبرغم إيضاح السيد الخبير بأن المدعون أصليا

(المطعون ضدهم حاليا) لم يقدموا سند ملكيتهم لعين التداعي

وبرغم تمسك الطاعن علي مدار الجلسات أمام محكمة

الموضوع بدرجتها .. بالدفع بعدم قبول الدعوى المبتدأة

لرفعها من غير ذي صفة (أي من غير مالك) .. إلا أن جميع

الأحكام

الصادرة في النزاع قد أغفلت هذا الدفع ولم ترد عليه .

ليس هذا فحسب .. بل أن الجدير بالذكر أيضا

أن أطراف التداعي قد تقدموا في أوراق هذه الدعوى .. عدة عقود إيجار محررة

من يدعي / ..... (وكيلا عن ورثة / ....) لصالح الطاعن (وشقيقه) عن ذات العين محل

التداعي .. وبيانهم كالتالي

**أولا:** عقد إيجار مؤرخ -/-/- محرر فيما بين الطاعن ووكيل الورثة

(الذين يدعون الملكية) عن قطعة أرض فضاء مساحتها 280م<sup>2</sup>

خلف العقار .....(قبل بناء المخزن علي القطعة المذكورة) .

**العقد الثاني:** فهو عقد إيجار مؤرخ -/-/- محرر فيما بين شقيق

الطاعن / ..... وبين وكيل الورثة (الذين يدعون الملكية) عن

شقة رقم (1) ومرفق بها مخزن مساحته 280م<sup>2</sup>

ملحوظة (1)

هذا العقد تم الادعاء كذبا بتزويره بإضافة جملة " مرفق بها مخزن مساحته 280م<sup>2</sup> رغم أن هذه العبارة محررة وموقع عليهما من وكيل الورثة المؤجرين!؟

### ملحوظة (2)

هذا العقد ورد علي شقة ومخزن قائمين كمباني وليس علي أرض فضاء مما يؤكد انطباق قانون إيجار الأماكن 49 لسنة 1977 عليه وليس القانون المدني .

### ملحوظة (3)

هذا العقد تم التنازل عنه من شقيق الطاعن إلي الطاعن ذاته في حضور وبموافقة وتوقيع المؤجرين ،

## أما العقد الثالث

فهو عقد إيجار مؤرخ -/-/- محرر فيما بين شقيق الطاعن (.....) وبين وكيل الورثة الذين يدعون الملكية عن المخزن البالغة مساحته 280م<sup>2</sup> .

### ملحوظة (1)

وهذا العقد أيضا ينطبق عليه قانون إيجار الأماكن لوروده علي مخزن قائم ومبني وليس علي أرض فضاء (كما ورد فيه سوريا) .

### ملحوظة (2)

وقد قام شقيق الطاعن بالتنازل عن هذا العقد لصالح الطاعن .. في حضور وموافقة وبتوقيع جميع الورثة .

### ملحوظة (3)

محكمة الموضوع بدرجتها قد التفتت عن هذا العقد تماما ولم تشر إليه في مدونات الأحكام محل هذا الطعن .. رغم تقديمه أمامها من الطاعن وتمسكه بدلالته .

هذا .. وبعد هذه المقدمة اللازمة

تجدد الإشارة إلي أن واقعات النزاع تتلخص فيما يلي

أقام المطعون ضدهم الدعوى المبتدأة بتاريخ -/-/- (بعد عام ونصف من آخر إنذار بعدم الرغبة في التجديد) .. بطلب طرد الطاعن من عين التداعي (المخزن خلف العقار ..... ) المقام علي مسطح قدره 280م2 موضوع عقد الإيجار المؤرخ -/-/- وتسليمها إليهم .. مع إلزامه بالتعويض المناسب عن وضع يده غصبا من تاريخ -/-/- حتى تمام التسليم .....؟!..

### وذلك علي سند من القول زعما

بأن عقد الإيجار المذكور تسري عليه أحكام القانون المدني لوروده علي أرض فضاء .. وحيث كانت مدته تبدأ من أول أكتوبر .... حتى -/-/- وتجدد لمدة أخرى حتى -/-/- ثم تجدد لمرة ثالثة .. واستمر الحال علي ما هو عليه .. حتى بدأ المطعون ضدهم .. يطعمون فيما لا يستحقون .. وبتاريخ -/-/- بدأوا في تهديد الطاعن بأنهم سيقومون بإنهاء العقد .. ووجهوا إليه إنذارا علي يد محضر بهذا الشأن .

وهنا .. اجتمع الطاعن مع سالف الذكر

### وأوضح لهم الحقائق الآتية

#### الحقيقة الأولى

أن العقد المؤرخ -/-/- ليس هو الذي يستند إليه الطاعن في استئجار العين .. بل أن ثمة عقدين آخرين أحدهما بتاريخ -/-/- ، والأخر مؤرخ -/-/- وكلاهما محرر فيما بين وكيل المطعون ضدهم .. وبين شقيق الطاعن (.....) وتم التنازل عنهما لصالح الطاعن بموافقة وتوقيع هؤلاء المطعون ضدهم (وهذا بخلاف ثبوت أن العقد المؤرخ -/-/- خاضع أيضا لقوانين إيجار الأماكن لثبوت بناء العين منذ عام .... وفقا للكشف الرسمي المقدم) .

#### الحقيقة الثانية

أن هذين العقدين قد حررا بعد بناء مخزن علي عين التداعي .. وبالتالي فهما قد وردا علي بناء .. وليس علي

أرض فضاء وبالتالي فهما ينطبق عليهما قانون إيجار الأماكن .. ولا ينتهيان بانتهاء مدتهما (عملا بالمادة 18 من القانون 136 لسنة 1981) كما أكد هذه الحقيقة الكشف الرسمي الصادر عن الضرائب العقارية المؤكد بأن العين مبنية منذ .... أي قبل عقد الإيجار الأول .

### الحقيقة الثالثة

وبالبناء علي ما تقدم بات الإنذار المؤرخ -/-/- من المطعون ضدهم إلي الطاعن .. بدون ثمة أثر قانوني .. وهو العدم سواء .. لاسيما مع ثبوت أن من له الحق في إنهاء العقد هو الطرف الثاني (الطاعن حاليا) وفقا للبند الثالث من العقد المؤرخ -/-/- ، العقد -/-/- وهو ما يعدم أثر جميع الإنذارات وليس الإنذار المذكور فقط .

هذا .. وهديا بهذه الحقائق .. فقد تم إيهام الطاعن بأن المطعون ضدهم قد استوعبوا بأن لا حق لهم فيما يدعوه .. وأن الطاعن بيده عقود إيجار (منطبق عليه قوانين إيجار الأماكن) ولا تنتهي بانتهاء مدتها .. لاسيما وأن الطاعن هو من يملك حق إنهاء العقد وفقا للبند الثالث من العقد .

**إلا أن المطعون ضدهم بعد عام كامل من الإنذار الأول**

**قاموا بتوجيه إنذارا ثانيا للطاعن**

بذات مزاعم وأباطيل الإنذار السابق ، وهو ما حدا بالطاعن نحو إعادة الاجتماع بالمطعون ضدهم لشرح ذات الحقائق سابق الإشارة إليها .. مع إضافة أن المطعون ضدهم ليسوا مالكين أصلا لعين التداعي بموجب سند ملكية واضح؟! مما يؤكد عدم أحقيتهم فيما يدعونه شكلا أو موضوعا .

**وللمرة الثانية أدعي المطعون ضدهم فهم الحقائق المار بيانها**

**إلا أنهم بعد عام ونصف وتحديدا بتاريخ -/-/-**



قاموا بتوجيه إنذار ثالث للطاعن وادعوا عدم رغبتهم في تجديد عقد الإيجار الذي سينتهي في -/-/ (حسبما زعموا؟!).. ورغم ذلك ظل العقد مستمرا لأكثر من عام ونصف بعد ذلك الإنذار الأخير.. حيث لم يقوم المطعون ضدهم دعواهم المبتدأة إلا بتاريخ -/-/ - زاعمين انتهاء العقد في -/-/ -؟! فلماذا لم تقم الدعوى منذ ذلك الحين؟! (فلعل ذلك يؤكد التنازل عن الإنذار وأثره القانوني) وهو ذات ما ينطبق علي الإنذار الرابع المؤرخ -/-/ - (الموجه للطاعن قبل ستة أشهر من رفع الدعوى؟!).

### ومما تقدم يتضح

إقرار المطعون ضدهم صراحة بعدم أحقيتهم فيما يدعونه وبتنازلهم عن جملة الإنذارات المار بيانها.. وأن الغرض الحقيقي من الإنذارات والدعوى المبتدأة.. هو ابتزاز ومساومة الطاعن.. فكلما أراد المذكورين مبالغ (خارج نطاق العقد) وجهوا للطاعن إنذارا لتهديده.. وهذا أمر واضح ولم تفتن إليه محكمة الموضوع.

### والدليل علي ذلك

- 1- تعدد الإنذارات سالفة الذكر والتباعد الزمني فيما بينها.. حيث تم تهديد الطاعن ثم السكوت لعدة أشهر ثم معاودة تهديده بإنذار وهكذا.
- 2- أن المطعون ضدهم يدعون انتهاء العقد المؤرخ -/-/ - رغم علمهم اليقيني بأن البند الثالث من العقد لا يعطيهم الحق في إنهاء العقد ورغم وجود عقدين آخرين أحدهما مؤرخ -/-/ -، والثاني مؤرخ -/-/ - وكلاهما لا ينتهي لانطباق قوانين إيجار الأماكن عليه.

3- وكدليل علي سوء نية المطعون ضدهم .. أنهم أقاموا هذه الدعوى بالعقد -/-/- وتغافلوا عن العقدين الآخرين اللذين لا ينتهيان بانتهاء المدة .

4- وكدليل قاطع عن سوء النية .. أنه حال تمسك الطاعن بالعقد المؤرخ -/-/- (الذي لا ينتهي وفقا لقانون إيجار الأماكن) طعن المطعون ضدهم علي جملة " ومرفق بها مخزن مساحته 280م2.....".

**رغم أنها محررة وموقعة من وكيلهم ؟؟**

ومع ذلك انسأقت محكمة الموضوع وراء هذا الطعن بالتزوير المعيب والمخالف للحقيقة (والذي يفرض وجوده فهو منسوب لوكيل المطعون ضدهم !؟).

5- هذا .. وبشأن العقد المؤرخ -/-/- فلم يستطع المطعون ضدهم النيل منه أو النطق بشأنه ببنت شفه .. ورغم ذلك أغفلت محكمة الموضوع هذا العقد وأثره في ثبوت استئجار الطاعن للعين بالفعل (بعقد إيجار لا ينتهي وفقا لقانون إيجار الأماكن) فلماذا سيقوم بتزوير عبارة في عقد آخر ؟؟ وبرغم صحة ومصداقية ما تقدم إلا أن محكمة الموضوع قد أغفلت إيراد أو الرد عليه .

**هذا .. وإبان تداول الدعوى المبتدأة بالجلسات**

**تقدم الطاعن بالعديد من المستندات والعقود**

**الجازمة بعدم أحقية المطعون ضدهم في إقامة هذه الدعوى**

ورغم ذلك .. أصدرت محكمة أول درجة الحكمين الابتدائيين السابق إيراد

منطوقهما بمستهل مذكرة الطعن المائل .. واللذين تم تعديل أولهما (المؤرخ -/-/-

(بأسباب حكم الاستئناف (دون أعمال أثار هذا التعديل) .. ثم تأييد ثانيهما (المؤرخ -/-) .. وذلك من خلال الحكم الطعين الذي جاء وبحق مخالفا للقانون ، وقاصرا في البيان والتسبيب .. فضلا عن فسادة المبتطل في الاستدلال والاستنباط ، بخلاف إخلاله الجسيم بحقوق الدفاع .. وهو ما لا يجد معه الطاعن مناصا سوى الطعن عليه بطريق الطعن المائل مستندا في ذلك إلي الأسباب الآتية :

### أسباب الطعن

السبب الأول : الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون ، وقصر قصورا مؤسفا في التسبب لعدم بحثه مدي صلاحية المطعون ضدهم في إقامة الدعوى الابتدأة .. وعدم بحث مدي ملكيتهم للعقار الكائنة به عين التداعي حتى تنعقد لهم الصفة في رفع دعواهم ابتداءا ، رغم تمسك الطاعن منذ فجر التداعي بالدفع بانعدام صفة المدعين في النزاع لعدم ثبوت ملكيتهم وبالتالي تكون الدعوى مدفوعة بعدم القبول ، ورغم أن مسألة الصفة من النظام العام .

### فقد نصت المادة 115 من قانون المرافعات علي أن

الدفع بعدم قبول الدعوى يجوز إبدائه في أية حالة تكون عليها الدعوى .  
وإذا رأت المحكمة أن الدفع بعدم قبول الدعوى ليعيب في صفة المدعي عليه قائم علي أساس ، أجلت الدعوى لإعلان ذي الصفة ، ويجوز للمحكمة في هذه الحالة الحكم علي المدعي بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تجاوز مائتي جنيه .

### هذا .. وقد تواترت أحكام محكمة النقض الموقرة علي أن

المقرر في قضاء محكمة النقض أن الصفة في الدعوى هي صلاحية كل من طرفيها في توجييه الطلب منه أو إليه ، ومن ثم فهي تقتضي وجود علاقة قانونية بينها (بينهما) والطلبات المطروحة في الدعوى وتتعلق بمضمون الحق فيها ، باعتبار أن صاحب الصفة هو نفسه صاحب الحق أو المركز القانوني المدعي به أو المعتدي عليه.

(الطعن رقم 17689 لسنة 89 ق جلسة 2020/3/10)

### كما قضي بأن

إذا كان استخلاص توافر الصفة في الدعوى أو انتفاؤها من قبيل فهم الواقع فيها مما يستقل به قاضي الموضوع ، إلا أن ذلك مشروط بأن يقيم قضاؤه علي أسباب سائغة تكفي لحمله .

(الطعن رقم 16446 لسنة 81 ق جلسة 2019/10/20)

### وقضي كذلك بأن

إذا كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بوجود نزاع جدي حول ملكية العين المؤجرة بين المطعون ضده وبين البائعة له وأن الأخيرة لم تحل حقها في الإجارة للمطعون ضده ، وكذا نزاع حول عقد البيع سند ملكية المطعون ضده ، ونزاع بين المالك السابق بين تلك البائعة حول صورية عقد البيع سندها والمؤرخ 2011/4/26 صورية مطلقة أقيم بصدده الدعويين رقمي ... ، ... لسنة 2014 مدني شمال القاهرة الابتدائية ، إلا أن الحكم المطعون فيه قد أعرض عن هذا الدفاع الجوهرى المؤيد بالمستندات الواردة بسبب النعي وقضى بالإخلاء لعدم وفاء الطاعن بالأجرة مكتفيا بالقول أنه أعلن بالحوالة وأنه قد صدر حكم بصحة ونفاذ عقدي البيع (سند ملكية المطعون ضده للعين المؤجرة) وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ، ودون أن يفصل في مدي جدية المنازعة القائمة بين المالك السابق والبائعة للمطعون ضده وبين الأخيرين حول ملكية العين المؤجرة والتي تدخل في نطاق اختصاصها توصلا إلي ما إذا كان الدفع بحقه في حبس الأجرة عن المطعون ضده إلي حين البت في هذه المنازعة له ما يبرره باعتبارها مسألة أوليه لازمه للحكم في دعوى الإخلاء المؤسسة علي الامتناع عن سداد الأجرة – فإنه يكون قد شابه القصور المبطل بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم 8539 لسنة 87 ق جلسة 2019/2/6)

### **لما كان ذلك**

**وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والقضائية المار ذكرها علي أوراق النزاع المائل .. يتضح أن المشرع قد وضع بحث مسألة الصفة التي تعطى الصلاحية لأي طرف في منازعة الطرف الآخر وإقامة الدعوى ضده .. في أولويات قاضي الموضوع وقبل الفصل أو التصدي للحق محل النزاع .. وبحث الصفة (بلا ريب) من النظام العام .**

## هذا .. وحيث أقام المطعون ضدهم

دعواهم المبتدأة بزعم أنهم ملاك العقار الكائنة به عين التداعي .. بيد أنهم لم يقدموا ثمة عقد أو مستند يفيد بهذه الملكية المزعومة .. وهو الأمر الذي أشار إليه بوضوح تام .. السيد الخبير المنتدب أمام محكمة الدرجة الأولى .. حيث طالب المدعون آنذاك (المطعون ضدهم حاليا) بتقديم سند ملكيتهم لهذا العقار .. إلا أنهم تقاعسوا عن ذلك .. فهو الأمر الذي حدا به نحو إيراد ذلك .. في البند الثاني من نتيجة أعماله .

## وهو الأمر الذي يؤكد صحة دفاع الطاعن

### ودفعه بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة

ولا ينال من ذلك .. ما قدمه المطعون ضدهم (في آخر جلسات المرافعة) من عقد مسجل مكتوب باللغة الفرنسية .. ومرفق به ترجمة إلى اللغة العربية .. وزعموا علي وجه الحافظة (بخلاف الحقيقة) بأنه سند ملكيتهم للعقار الكائنة به عين التداعي .

### حيث أنه باستقراء هذا العقد يتضح مايلي

أولا : أنه لم يشر من قريب أو بعيد إلى اسم المشتري (المالك) بل كررت الترجمة عبارة " الاسم غير واضح " ومن ثم فلم تثبت ملكية المطعون ضدهم أو أي مورث لهم للعقار الكائنة به عين التداعي .

ثانيا : أشارت الترجمة في موضع في ذلك العقد بأن المشتري يدعي (اشتباها) ب / ..... وهذا ليس علي وجه اليقين ، وبفرض صحته .. فلا يوجد بالأوراق ثمة سند أو دليل إلى أن المدعو / .... (المزعم أنه المشتري) هو جد المطعون ضدهم .. فقد يكون مجرد تشابه في الأسماء .

ثالثا : ومع استمرار الغرض .. بأن ذلك المشتري يدعي / ..... فلم يتم تقديم دليل وفاته أو إعلام وراثته له .. ومن ثم تسلسل شهادات الوفاة والإعلامات الشرعية .. وصولا لإثبات صحة المطعون ضدهم

وصلتهم بالمالك الأصلي؟!..

رابعا : هذا كله بخلاف أن العقد المسجل المذكور يخص العقار ..... ..

بيد أن الأرض محل التداعي كائنة خلف العقار المذكور .. فليس

هناك دليل علي أنها تدخل ضمن نطاق ذلك العقد؟!..

**ومن ثم .. فقد اتضح انعدام أي سند أو دليل**

**علي قيام الدعوى ممن يملك الحق والصفة في رفعها**

ولا يقدم في ذلك أيضا .. أنه قد ورد في عقود الإيجار أن المؤجر هو / ..... (مورث المطعون ضدهم أولا) حيث أنه حرر العقود "بصفته وكبلا عن الملاك" وليس عن نفسه .. كما لم يتم إبطام من هم هؤلاء الملاك؟! ولم يتم ثمة دليل علي أن الملاكهم المطعون ضدهم حاليا (المدعون ابتداء؟؟) .. ومن ثم لا يعد ما ورد بعقود الإيجار دليلا قاطعا بأن المطعون ضدهم هم ملاك العقار أو هم من لهم الحق والصفة في إقامة الدعوى المبتدأة .

**وهو الأمر الذي كان يتعين علي محكمة الموضوع**

التصدي إلي بحث مسألة ملكية العقار .. وبحث الصفة في رفع الدعوى لاسيما وقد تمسك الطاعن مرارا بالدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة .

**ذلك أن المقرر في قضاء النقض أن**

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه لما كانت الدعوى هي حق الالتجاء إلي القضاء لحماية الحق أو المركز القانوني المدعي به فإنه يلزم توافر الصفة الموضوعية لطرفي هذا الحق بأن ترفع الدعوى ممن يدعي استحقاقه لهذه الحماية وضد من يراد الاحتجاج عليه بها ، ولذا فإن الحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة تأسيسا علي عدم أحقية المدعي في الاحتجاج بطلباته علي من وجه إليه دعواه ومطالبته بها يكون قضاء فاصلا في نزاع موضوعي حول ذلك الحق ، ومتي جاز قوة الأمر المقضي كانت له حجبية مانعه للطرفين من إعادة طرح ذات النزاع لذات السبب بين نفس الخصم إذ يترتب عليه حسم النزاع علي أصل الحق .

(الطعن رقم 13684 لسنة 81 ق جلسة 2019/5/5)

## ومما تقدم جميعه

يتجلى ظاهراً أن التفات محكمة الموضوع عن هذا الدفع الجوهرى وعدم إيرادها أو الرد عليه بما يفنده يمثل خطأ في تطبيق القانون .. فضلا عن قصور مبطل في التسبيب .. بخلاف الإخلال الجسيم بحقوق الدفاع .. بما يجعل الحكم المطعون فيه جديراً بالإلغاء

**السبب الثاني : ما تضمنته أحكام محكمة الموضوع من قبول للطعن بالتزوير علي**

**صلب عقد الإيجار المؤرخ -/-/- ثم قضائها برد وبطلان هذا العقد يمثل خطأ في**

**تطبيق القانون وقصور في فهم الواقع ومخالفة جسيمة للثابت بالأوراق ذلك**

**أن الإضافة المزعومة بالعقد محررة من المؤجر وموقع عليها منه ، ومن ثم**

**فهي صحيحة ونافذة ولا تزوير فيها .**

**حيث أن المقرر في قضاء النقض أن**

**التزوير في المحررات العرفية هو تغييب الحقيقة في المحرر بقصد الغش**

**بأحدي الطرق التي عينها القانون تغييراً من شأنه أن يسبب ضرراً ،**

**وكان اصطناع المحررات هو من طرق التزوير**

(الطعن رقم 150 لسنة 81 ق جلسة 2018/6/25)

**كما قضي بأن**

**التزوير كما يكون بوضع إمضاءات وأختام مزوره يكون أيضا بتغيير الحقيقة الثابتة**

**في المحررات عن طريق محو كلمات منها أو إضافة عبارات أو كلمات .**

(الطعن رقم 2914 لسنة 78 ق جلسة 2018/2/26)

**هذا .. ولئن كان تقرير مصلحة الطب الشرعي قد انتهى إلي أن**

**العبارة الواردة بالعقد المطعون عليه وهي " ومرفق بها مخزن مساحته 280م**

**"قد حررت في ظرف كتابي وزمني ومغاير لظروف تحرير باقي بيانات العقد .**

**إلا أن محكمتي الموضوع قد فاتهما أن تلك العبارة**

**مكتوبة بخط المؤجر**

المدعو/ ..... .. وموقع بجوارها من ذات  
الشخص .. مما يؤكد أنه المحرر لها والمرتضي بوجودها ..  
بما تأخذ معه حكم الإقرار الصريح والنافذ في حقه وحق من  
يمثلهم من باقي ملاك العقار .

وهو الأمر الذي يؤكد أن الطعن بالتزوير المبدي من المطعون ضدهم

ابتداءا لم يكن مقبولا لا شكلا ولا موضوعا

فكيف يعقل الطعن بالتزوير من كاتب الكلمات المزعوم تزويرها؟! وكيف  
يقبل الإنكار بعد الإقرار؟! وهذا يجزم بأن المحكمة لم تطالع الورقة المزعوم  
تزويرها .

ذلك أن حقيقة الأمر

أن المدعو/ ..... .. (الطرف المؤجر في العقد) قد  
وافق علي أن يشتمل عقد الإيجار علي المخزن البالغ  
مساحته 280م2 الكائن خلف الشقة المؤجرة ابتداءا ..  
وتعبيرا عن هذه الموافقة فقد أضاف العبارة (المزعوم  
تزويرها) ووقع بجوارها .

فكيف يقبل منه (أو ممن يمثلهم) الطعن بالتزوير

والزعم بإضافة هذه العبارة التي أضافها هو بنفسه؟؟

وهو ما كان يتعين معه القضاء بعدم قبول الطعن شكلا وموضوعا .. أما وأن

خالفت أحكام محكمة الموضوع ما تقدم فهي تكون معيبة بما يجدر نقضا وإلغائها .

ليس هذا فحسب



بل ارتكبت محكمة أول درجة خطأ جسيماً حينما قضت برد وبطلان عقد الإيجار المؤرخ -/-/ - "كله" وليس العبارة المقال زعماً بإضافتها فقط .. وهذا خطأ جسيم .. ذلك أن العقد في الأصل يخص استئجار شقة رقم (1) فعلي فرض جدلي بصحة القول بتزوير عبارة "ومرفق بها مخزن مساحته 280م<sup>2</sup>" فإن التزوير المزعوم ينال من هذه العبارة فقط دون باقي العقد .

### **وهو الأمر الذي تداركته محكمة الاستئناف**

#### **في أسبابها دون المنطوق؟!**

حيث أوردت تعديل حكم أول درجة فيما قضت به من رد وبطلان للعقد "كله" وحصرت القول بالتزوير في العبارة المقال بإضافتها فقط دون باقي العقد .

#### **إلا أنها لم تعمل آثار هذا التعديل الذي يحمل**

في طياته قضاءاً بصحة العقد وأنه ورد علي مبني قائم وليس علي أرض قضاء (كما يزعم المطعون ضدهم) بما ينطبق عليها قانون إيجار الأماكن .. بما مؤداه عدم انتهاء العقد مع نهاية المدة الواردة به .

#### **وبترتيب أخطاء أحكام الموضوع في هذا الشأن يتضح**

انه في ثبوت عدم وجود تزوير في العقد بثبوت أن محرر عبارة " مرفق بها مخزن مساحته 280م<sup>2</sup>" هو المؤجر ذاته ، وثبوت توقيعه عليها .. مع ثبوت صحة العقد وخطأ القضاء برده وبطلانه .. فإنه يترتب علي ذلك صحة العقد برمته وأنه ليس به ثمة شائبة تزوير لاسيما وقد تمسك الطاعن بطلب إعادة الأوراق إلي الطب الشرعي لاستكمال أداء مهمته الواردة بالحكم التمهيدي باستكتاب العبارة المطعون عليها والتوقيع قرينها مع باقي العبارات المسطرة بالعقد .. وهو ما كان يستوجب استكتاب المؤجر .. إلا أن عدالة المحكمة لم تفتن لجوهرية هذا المطلب .. وأثره في اعتبار عقد الإيجار خاضع لقانون أماكن ولا ينتهي بنهاية مدته وفقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن .

**فإذا كانت محكمة الحكم الطعين قد فطنت لذلك كله  
لاستئصال صدور الحكم المطعون فيه علي هذه الكيفية المخالفة للقانون  
والحقيقة**

، وهو ما يجعله وبحق جديرا بالنقض والإلغاء .

**السبب الثالث : الحكم خالف قاعدة عدم جواز أن يربح الشخص أو يجني ثمار  
خطئه ، كما لا يجوز التمسك بالبطلان إلا لمن شرع لمصلحته ، فإذا فرضنا أن  
هناك تزوير في العقد المؤرخ -/-/- فلا يجوز أن يتمسك به فاعله والموقع عليه  
(علي فرض وصف ذلك بالتزوير أصلا؟) .**

**فقد نصت المادة 21 من قانون المرافعات علي أن**

لا يجوز أن يتمسك البطلان إلا من شرع البطلان لمصلحته .

**ولا يجوز التمسك بالبطلان من الخصم الذي تسبب**

**فيه ، وذلك كله فيما عدا الحالات التي يتعلق فيها البطلان بالنظام العام .**

**وأيا نصت المادة 22 علي أن**

**يزول البطلان إذا نزل عنه من شرع لمصلحته صراحة أو ضمنا وذلك فيما عدا**

**الحالات التي يتعلق فيها البطلان بالنظام العام .**

**وكذا نصت المادة 24 علي أن**

**إذا كان الإجراء باطلا وتوفرت فيه عناصر إجراء آخر فإنه يكون صحيحا باعتباره**

**الإجراء الذي توفرت عناصره .**

**وإذا كان الإجراء باطلا في شق منه فإن هذا الشق وحده هو الذي يبطل .**

**ولا يترتب علي بطلان الإجراء بطلان الإجراءات السابقة عليه أو الإجراءات اللاحقة**

**إذا لم تكن مبنية عليه .**

## وكذلك .. فقد نصت المادة 114 من ذات القانون علي أن

بطلان صحف الدعاوى وإعلانها وبطلان أوراق التكليف بالحضور الناشئ عن عيب في الإعلان أو في بيان المحكمة أو في تاريخ الجلسة ، يزول بحضور المعلن إليه في الجلسة أو بإيداع مذكرة بدفاعه .

### هذا .. وفي هذا المقام تواترت أحكام محكمة النقض الموقرة علي أن

مفاد الفقرة الثانية من المادة 21 من قانون المرافعات - وعلي ما أفصحت عنه

#### المذكرة

الإيضاحية - أن البطلان لا يجوز أن يتمسك به من تسبب فيه ، ويستوي أن يكون من تسبب في البطلان هو الخصم نفسه أو شخص آخر باسمه كما أنه لا يشترط أن يكون قد صدر من الخصم غش أو خطأ ، بل يكفي مجرد الواقعة التي تؤكد نسبة البطلان إلي الخصم أو من يعمل باسمه ، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهما أوضحا في صحيفة افتتاح الدعوى الابتدائية المرفوعة منهما ضد الهيئة الطاعنة وفي ورقة إعادة الإعلان الخاص بهذه الدعوى أنهما يقيمان في الشارع ..... ولما وجهت الهيئة إليهما الإعلان بصحيفة الاستئناف علي هذا العنوان أثبت المحضر المكلف بإجرائه أنهما غير مقيمين به بل أن محل إقامتهما كائن ..... فوجهت إليهما الإعلان بتلك الصحيفة في هذا العنوان الأخير ، لكن المحضر أثبت فيه أنه لم يستدل عليهما ولا يوجد لهما أي موطن به ، كما أن الهيئة الطاعنة استعانت بضابط الشركة المختص للتحري عن محل إقامة المطعون ضدهما فأخطرها بذات بيانات المحضر الواردة في الإعلان المشار إليهما ، مما أدى إلي إعلانها المطعون ضدهما بصحيفة الاستئناف - المودعة قلم الكتاب بتاريخ 5 من أغسطس سنة 1971 - في مواجهة النيابة العامة يوم 30 من سبتمبر سنة 1971 ، فدفع المطعون ضدهما باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلانهما بصحيفته إعلانا صحيحا خلال ثلاثة اشهر من تاريخ إيداعهما قلم الكتاب ، بمقولة أن محل إقامتهما البساتين لتصدر الأثاث التي تلتزم الهيئة بإعلانها فيه بتلك الصحيفة ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضي بقبول ذلك الدفع واعتبار الاستئناف كأن لم يكن تأسيسا علي بطلان إعلان المطعون ضدهما في مواجهة النيابة بغير الرد علي دفاع الهيئة الطاعنة الذي أبدته أمام المحكمة الاستئنافية بعدم أحقيتها في التمسك بهذا البطلان بالتطبيق للفقرة

الثانية من المادة 21 من قانون المرافعات ن حالة أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأي في الاستئناف فإن الحكم يكزون مشوبا بالقصور في التسبيب .

(الطعن رقم 842 لسنة 45 ق جلسة 1980/5/31)

### **وكذا قضت بأن**

النص في قانون المرافعات في المادة 20 علي أن " يكون الإجراء باطلا إذا نص القانون صراحة علي بطلانه أو إذا شابهه عيب لم يتحقق بسببه الغاية من الإجراء ولا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء " وفي المادة 23 علي أنه " يحوز تصحيح الإجراء الباطل ولو بعد التمسك بالبطلان علي أن يتم ذلك في الميعاد المقرر قانونا لاتخاذ الإجراء ، فإذا لم يكن للإجراء ميعاد مقرر في القانون حددت المحكمة ميعادا مناسباً لتصحيحه ولا يعتد بالإجراء إلا من تاريخ تصحيحه " وما ورد في سائر نصوص القانون المرافعات متسقا مع هذين النصين أو تطبيقا لها ومنها المواد 21 ، 22 ، 24 ، 114 فكل ذلك يدل علي حرص المشرع علي الإقلال من دواعي البطلان بتغليب موجبات صحة الإجراءات واكتمالها علي أسباب بطلان الإجراءات أو قصورها متى تكون في خدمة الحق وليست سببا لفقده ولذلك سمح المشرع باستكمال العمل الإجرائي عوضا عن استبداله ، ولم يشترط للاستكمال أن يتم بالوسيلة التي اتخذ بها العمل المعيب وإنما أجاز أن يتم بأي وسيلة تحقق الغاية فحضور المعن إليه يصح بطلان تكليفه مادة 114 كما جري قضاء هذه المحكمة علي أنه يجوز إدخال ذي الصفة الذي كان اختصاصه ابتداء بمجرد إعلانه دون إيداع الصحيفة ، وأن حضوره يعني عن اختصاصه وأن تقدم محامي الطاعن بطلب إلي قلم الكتاب يتضمن بيان اسم الشارع الذي يقيم فيه المطعون ضده يكمل النقص الوارد في صحيفة الطعن متى تم الإعلان علي أساسه .

(الطعن رقم 1316 لسنة 72 ق جلسة 2003/6/9)

### **لما كان ذلك**

وبتطبيق جملة المفاهيم والثوابت القانونية والقضائية المار بيانها علي أوراق النزاع المائل ، ومدونات الحكم الطعين (والحكم الابتدائي السابق صدوره بجلسة -/-) -/ برد وبطلان العقد المؤرخ -/-) المعدل بالحكم الاستئنافي إلي الحكم برد وبطلان العبارة المزعوم إضافتها التي تقوم "ومرفق بها مخزن مساحته 280م2) فقط

دون العقد كله .. يتضح أنه برغم التعديل المذكور .. إلا أنه يثبت أن عدالة محكمة الموضوع لم تطالع العقد المزعوم تزويره (المؤرخ -/-/-) ولم تحط به.

### حيث أنها

لو كانت طالعه لتبينت أن كاتب العبارة المزعوم تزويرها أو إضافتها .. هو المؤجر (المدعو/.....) وكيل الملاك نفسه .. بل أنه قد زيل هذه العبارة بتوقيعه .

وهو الأمر الذي أكده تقرير الطب الشرعي .. حيث جزم بأن الطاعن ليس القائم بكتابه هذه العبارة .. بما كان يتعين عليه (بتكليف من محكمة الموضوع) بأن يقوم باستكتاب باقي أطراف العقد لبيان شخص الكاتب لهذه العبارة .. حيث أنه لو كان قد فعل هذا .. لتبين له أن الكاتب لها والموقع عليها إقرارا بها .. هو المؤجر (.....) . وهو الأمر الذي لا يعد تزويرا .. بل هي عبارة تم الاتفاق فيما بين الطرفين عليها وارتضوا بها وبآثارها .. بدليل كتابتها بخط يد المؤجر (وكيل الملاك) ثم زيلها بتوقيعه .. لكونها محررة لصالح المستأجر .. وهذا أمر جازم بإقرار المؤجر بصحتها وأنها لا يشوبها ثمة تزوير .

**هذا .. وعلي الفرض الجدلي بأن في الأمر تزويرا؟!**

**فإنه لا يجوز التمسك به من فاعله ومرتكبه**

فبرغم من ثبوت تحرير هذه العبارة المزعوم تزويرها بمعرفة المؤجر (مورث المطعون ضدهم أولا) والوكيل عن باقي الورثة (الملاك - حسبما يزعم) .. فإن من تمسك بتزويرها هو ذلك المؤجر (عن نفسه وبصفته؟! ) فكيف يصح أن يتمسك القائم بالتزوير (بفرض وجوده) به؟! بل وكيف يستفيد مرتكب البطلان ذاته بارتكابه بل ويجني ثماره؟! حيث تمت الإطاحة بعقد صحيح ونافذ ولا تشوبه شائبة .. بل ولا ينتهي بانتهاء مدته لانطباق قوانين إيجار الأماكن عليه .. جراء هذا الادعاء المزعوم بالتزوير .

## وهو الأمر

الذي ينتضم معه أن الحكم الطعين فضلا عن عدم صحيح واقعات وأوراق النزاع المطروح عليه .. فإنه معيب كذلك بمخالفة الأصول والقواعد القانونية الثابتة .. وهو الأمر الجازم بأنه جدير بالنقض والإلغاء .

**السبب الرابع : أخطأت محكمة الموضوع بدرجتها في القضاء بطرد الطاعن من عين**

**التداعي علي أساس انتهاء العقد المؤرخ -/-/- وتغافلت تماما عن وجود**

**عقدين آخرين محررين عن ذات العين (بعد بنائها) هما العقدين المؤرخين -/-**

**-/ ، -/-/- المنطبق عليهما قانون إيجار الأماكن فلا ينتهيان بنهاية مدتهما**

**لأسيما وأن العقد الأول (-/-/-) لم ينل منه ثمة نائل ، والعقد الثاني (-/-/-)**

**النيل منه والقول بتزويره جاء بالمخالفة للحقيقة علي نحو ما سلف بيانه**

**حيث أن المستقر عليه في قضاء النقض أن**

استناد الخصم إلي أوراق ومستندات لها دلالة معينة في ثبوت أو نفي هذا الدفاع الجوهرية يوجب عليها أن تعرض لها وتقول رأيها في شأن دلالتها إيجابا أو سلبا وإلا كان حكمها قاصر البيان .

(الطعن رقم 12632 لسنة 89 ق جلسة 2020/2/5)

**كما قضي بأن**

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه متي قدم الخصم إلي محكمة

الموضوع مستندات وتمسك بدلالاتها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها

أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة فإنه يكون معيبا بالقصور .

(الطعن رقم 9778 لسنة 80 ق جلسة 2019/6/19)

**وقضي كذلك بأن**

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا ما قدم الخصم لمحكمة الموضوع

مستندات وتمسك بدلالاتها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون

لها من الدلالة ، فإنه يكون معيبا بالقصور في التسييب .

(الطعن رقم 14797 لسنة 88 ق جلسة 2019/12/7)

## لما كان ذلك

وكنا قد أشرنا في مستهل مذكرة الطعن الراهنة أن طرفي الخصومة في هذا النزاع قد تقدما بأكثر من عقد إيجار بشأن العين محل التداعي .. وكان لكل عقد ظروفه وملابساته وأثاره القانونية فيما بين الطرفين .. وهذه العقود كالتالي

**العقد الأول :** عقد إيجار مؤرخ -/-/- محرر فيما بين الطاعن ووكيل

الورثة (الذين يدعون الملكية) عن قطعة أرض فضاء مساحتها

280م<sup>2</sup> خلف العقار ..... (قبل بناء المخزن علي القطعة

المذكورة) وهو ما ينطبق عليه القانون المدني .

**العقد الثاني :** فهو عقد إيجار مؤرخ -/-/- محرر فيما بين شقيق

الطاعن / ..... وبين وكيل الورثة (الذين يدعون الملكية) عن

شقة رقم (1) "ومرفق بها مخزن مساحته 280م<sup>2</sup>"

### ملحوظة (1)

هذا العقد تم الادعاء كذبا بتزويره بإضافة جملة " مرفق

بها مخزن مساحته 280م<sup>2</sup>" رغم أن هذه العبارة محررة

موقع عليها من وكيل الورثة المؤجرين؟! كما سلف البيان

### ملحوظة (2)

هذا العقد ورد علي شقة ومخزن قائمين كمباني وليس علي

أرض فضاء مما يؤكد انطباق قانون إيجار الأماكن 49 لسنة

1977 عليه وليس القانون المدني .

### ملحوظة (3)

هذا العقد تم التنازل عنه من شقيق الطاعن إلي الطاعن

ذاته في حضور وبموافقة وتوقيع المؤجرين ،

## أما العقد الثالث

فهو عقد إيجار مؤرخ -/-/- محرر فيما بين شقيق الطاعن (.....) وبين

وكيل الورثة الذين يدعون الملكية عن المخزن البالغة مساحته 280م<sup>2</sup> .

### ملحوظة (1)

وهذا العقد أيضا ينطبق عليه قانون إيجار الأماكن لوروده علي مخزن قائم ومبني وليس علي أرض فضاء (كما ورد فيه سوريا).

### ملحوظة (2)

وقد قام شقيق الطاعن بالتنازل عن هذا العقد لصالح الطاعن .. في حضور وموافقة وبتوقيع جميع الورثة .

### ملحوظة (3)

محكمة الموضوع بدرجتها قد التفتت عن هذا العقد تماما ولم تشر أيا منهما إليه في مدونات الأحكام محل هذا الطعن .. رغم تقديمه أمامها من الطاعن وتمسكه بدلالته .

### لما كان ذلك

ومن خلال الاستعراض المار بيانه لعقود الإيجار المتعلقة بعين الداعي .. والمقدمة جميعها أمام محكمة الموضوع .. تتضح الحقائق الآتية :

### الحقيقة الأولى

أن المطعون ضدهم قد تهمدوا تأسيس دعواهم علي العقد الأول المؤرخ -/-/- والتخاغل تماما عن العقدين الآخرين لعلمهم بأنهما لا ينتهيان بنهاية المدة الواردة بهما .. حيث أنهما في الحقيقة قد وردا علي مباني قائمة وليس أرض فضاء كما تم الزعم فيهما .. كما أنهم تخاغلوا عن أن العقد -/-/- خاضع أيضا لقوانين إيجار الأماكن لثبوت بناء عين الداعي منذ عام ... وفقا للثابت بالكشف الرسمي المقدم من الطاعن .

### فالثابت

أن العقد الأول قد تحرر بين الطرفين في غضون عام .... حال الزعم بأن العين المستأجرة عبارة عن أرض فضاء.. بيد



أنه إذا فرضنا صحة ذلك فإن القدر اليقيني أن عين التداعي بنيت في غضون عام ... قد أقيم علي تلك الأرض مبني "مخزن" لذلك تم تحرير العقدين الثاني والثالث بتاريخي- /- /-، واللذين ينطبق عليهما بلا ريب قوانين إيجار الأماكن .. وهو ما يجعلهما غير مقيدين بالمدة الواردة فيهما وفقا لصريح المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 .. لذلك فقد تعمد المطعون ضدهم إخفاء أمر هذين العقدين والاستناد فقط إلي العقد الأول المؤرخ - /- /- .. وللأسف انسقت ورائهم محكمة الموضوع بالمخالفة للحقيقة والمستندات .

### الحقيقة الثانية

أما بشأن العقد الثاني (المؤرخ - /- /-) فعلي الرغم من صحته وسلامته ونفاذه .. وأن العبارة المزعومة إضافتها والفائلة (مرفق بها مخزن مساحته 280م2) قد أضيفت بخط يد المؤجر وتوقيعه عليهما .. مما يجعلها إقرار صريح ونافذ لا يقبل إنكاره.

### إلا أن المطعون ضدهم

قد أدخلوا الغش علي عدالة محكمة الدرجة الأولى وزعموا بهتاناً بأن هذا العقد قد شابه تزوير إضافة الجملة المار ذكرها (رغم أنها محرره من وكيلهم - .... - وموقعة منه) .. وللأسف انسقت محكمة الموضوع وراء هذا الزعم واستبعدت آثار هذا العقد بالمخالفة للحقيقة والقانون والمستندات .

## الحقيقة الثالثة

أما بخصوص العقد الثالث المؤرخ -/-/- والذي حرر بين أطراف النزاع عن ذات العين (المخزن البالغة مساحته 280م2) عقب بنائه (علي الفرض الجدلي بأن البناء تم في ... رغم ثبوت أنه قائم منذ ...) .. والمنطبقة عليه بلا ريب قوانين إيجار الأماكن

**فهو عقد صحيح ونافذ بلا شك**

**ولم يطعن عليه بثمة مطعن**

ويثبت مشروعية حيازة الطاعن لعين التداعي واستنادها إلي عقد إيجار صحيح ونافذ في حق الطرفين (الموقعين عليه بأنفسهم) .. ورغم ذلك .. ورغم تمسك الطاعن بدلالة هذا العقد أمام محكمة الموضوع .. إلا أنها لم تشر إليه في حكمها إيرادا أو ردا .. بما ينحدر بهذا الحكم إلي جد البطلان .

**هذا .. ومن جملة هذه الحقائق**

يضحى ظاهرا مدي ما شاب هذا القضاء الطعين من خطأ في تطبيق القانون وقصور في التسبيب وإخلال جسيم بحقوق الدفاع .. فضلا عن فساد الاستدلال يترك دلالة مستندات غاية في الأهمية والجوهرية كان من شأنها تغيير وجه الرأي في الدعوى .

**السبب الخامس : وترتبا علي السبب السابق .. وحيث أن الثابت أن العقدين**

**المتغافل عنهما (المؤرخين -/-/- ، -/-/-) محررين ابتداءا لصالح شقيق الطاعن**

**(.....) الذي تنازل عنهما لصالح الطاعن بموافقة وإمضاء وتوقيع المطعون**

**ضدهم .. فهو الأمر الذي كان يستوجب اختصاص المستأجر الأصلي ، وحيث**

**أن ذلك لم يتم فإنه يعيب الحكم الطعين بما يستوجب نقضه**

**حيث أن المستقر عليه نقضا أن**

إذا كان الواقع في الدعوى وحسبما استخلصته المحكمة المطعون في حكمها أن محلها فسخ عقد الإيجار المحرر من المالك السابق كمؤجر إلي / ..... المستأجرة

الأصلية - لتنازل الأخيرة علي الطاعن عن عين النزاع دون إذن كتابي صريح من المالك .. فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بالطرد والإخلاء دون اختصام المستأجرة الأصلية - سألغة الذكر - يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة البحث باقي أسباب الطعن ، حيث أن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم ، يتعين إلغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم قبول الدعوى لرفعها علي غير ذي صفة .

(الطعن رقم 2757 لسنة 88 ق جلسة 2019/6/19)

### **كما قضي بأن**

إذ كان الطاعنان قد تمسكا أمام محكمة الموضوع بدفاعهما الوارد بوجه النعي والقائم في جوهره علي عدم جواز إنهاء عقد الإيجار المشار إليه استنادا إلي الاتفاق سالف البيان وإنهاء الحيازة المادية لجميع الملاك علي الشيوع إلا بموافقتهم جميعا ، كما لا يجوز للمطعون ضدها الأولي أن تستأثر بالعين المؤجرة أصلا لصالحهم جميعا والانتفاع بها بمفردها ودونها ، لما في ذلك ، من إنهاء لحالة الشيوع بغير الطريق الذي رسمه القانون ، وكان إبداء ورثة المستأجر رغبتهم في إنهاء العلاقة الإيجارية وترك العين المؤجرة للمطعون ضدها الأولي باعتبارها أحد الملاك علي الشيوع يترتب عليه انقضاء العلاقة الإيجارية دون انتقالها للمطعون ضدها الأولي ، وإذ قضي الحكم المطعون فيه بتمكين المطعون ضدها الأولي من العين محل النزاع علي سند من أعمال أحكام إدارة المال الشائع والاتفاق الذي جري بين ورثة المستأجر والمطعون ضدها الأولي دون أن يفتن إلي هذه الأمور وملفتنا عن بحث وتمحيص دفاع الطاعنين المشار إليه ، فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه فضلا عن قصوره في التسبيب .

(الطعن رقم 12194 لسنة 79 ق جلسة 2018/11/12)

### **لما كان ذلك**

وكان الثابت أن العقدين اللذين تغافل الحكم الطعين عنهما المؤرخين -/-/- ، -/-/- الواجب تفعيل آثارهما بما يؤكد عدم قيام الدعوى المبتدأة علي سند صحيح

من الواقع أو القانون .. محررين ابتداءً فيما بين المطعون ضدهم وبين شقيق الطاعن / ..... .. الذي تنازل عنهما لصالح الطاعن بموافقة وتوقيع المطعون ضدهم .

**وهو الأمر الذي كان يجب إلزام المطعون ضدهم**

**باختصاص المستأجر الأصلي**

**أما وأن الحكم الطعين (ومن قبله حكم أول درجة) قد خالفنا هذا النظر .. الأمر الذي يعيبهما بما يجدر معه نقض الحكم الطعين وإلغائه .**

**السبب السادس : الحكم الطعين قد شابه فساد مبطل في الاستدلال وخطأ في الاستنباط وذلك باستناده علي إنذارات منتهية الأثر (بما ينم عن تنازل المطعون ضدهم عنها) والاعتداد بها في القول بالتعبير عن الإرادة بعدم تجديد العقد .. ذلك أن آخر إنذار قد تم قبل رفع الدعوى بعدة أشهر بما يؤكد عدم جدية المطعون ضدهم في عدم التجديد واستلامهم القيمة الإجبارية بعد الإنذارات بما يفيد تجدد العقد تلقائياً (وذلك كله بفرض صحة الاعتداد بالعقد المؤرخ -/-) .**

**بداية .. فإن القاعدة**

أن عقود الإيجار هي في الأصل عقود رضائية تنعقد بمجرد الإيجاب والقبول ، ويجوز إثبات وجودها بكافة طرق الإثبات ، ومنها البينة والقرائن ، وقد قصد المشرع من ذلك حماية الجانب الضعيف فيه (وهو المستأجر) ، ومن ثم يجوز له إثباتها بكافة طرق الإثبات المقررة قانوناً .

(الطعن رقم 1433 لسنة 73 ق جلسة 2017/3/18)

**كما قضي في هذا الخصوص بأن**

المقرر في قضاء محكمة النقض أن مفاد نص المادة 16 من القانون رقم 52 لسنة 1969 - المقابلة للمادة 24 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - أن المشرع مع إبقائه علي مبدأ رضائية عقد الإيجار قصد من حيث إثبات العقد حماية الجانب الضعيف فيه وهو المستأجر ، فاشتراط في إثبات العقد من جانب المؤجر أن يكون بالكتابة ، فإذا كانت العلاقة الإيجارية قد

نشأت قبل العمل بأحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 وقبل سريان ما استحدثته من تعديل استوجب إلزام المؤجر بإبرام عقود الإيجار كتابة ، فإن إثبات العلاقة الإيجارية في هذه الحالة يخضع للقواعد العامة السارية وقتذاك ومن ثم يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات المقررة قانونا ، ولا يلزم إبرام عقود الإيجار كتابة ولا تخضع في إثباتها لحكم أي من المادتين 16 من القانون رقم 52 لسنة 1969 و 24 من القانون 49 لسنة 1977 سالفتي الذكر .

(الطعن رقم 4602 لسنة 85 ق جلسة 2017/2/16)

### **وهذا كله تطبيقا للمادة 558 من التقنين المدني .. التي نصت علي أن**

**الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع**

**بشيء معين مدة معينه لقاء أجر معلوم**

### **كما نصت المادة 563 علي أن**

إذا عقد الإيجار بدون اتفاق علي مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء علي طلب أحد المتعاقدين إذ هو نبة علي المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي ببيانها

أ- في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل إنهاؤها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف

ب- في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر المصانع والمخازن وما إلي ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب تنبيهه قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

ج- في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

## لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم والثوابت القانونية أنفة الذكر علي أوراق الدعوي  
الراهنه .. يتنضم أن المطعون ضدهم لم يلتزموا صحيح القانون في توجيه الإنذارات إلي  
الطاعن والتي يزعمون من خلالها بعدم رغبتهم في تجديد العقد وإنهاؤه (علي فرض  
جدلي بأحقيتهم في ذلك) .. بما يهدر أثر هذه الإنذارات ويجعلها كأن لم تكن ..  
ويضحي الحكم الطعين قائم علي غير سند ومخالف للطريق الذي رسمه القانون .. بما  
يجدر إلغائه .. ذلك أن الثابت

**أولا :** بتاريخ -/-/- قام المطعون ضدهم بتوجيه إنذار  
للطاعن بعدم رغبتهم في تجديد العقد المؤرخ -/-/  
-/ ثم لم يحركوا ساكنا .. واستمروا في تنفيذ العقد  
واستلام القيمة الإيجارية لمدة عام كامل بعد الإنذار  
متقدم الذكر؟! وهو ما يعد إقرار بعدم انتهاء العقد  
وتنازلهم عن أثر هذا الإنذار المزعوم .

### كما ثبت ثانيا

أنه بتاريخ -/-/- قاموا بتوجيه إنذار ثاني بذات المعني ..  
ثم لم يحركوا ساكنا لمدة عام ونصف كاملين .. واستمروا في  
تنفيذ العقد واستلام القيمة الإيجارية .. وهذا أيضا يعد إقرار  
صريح بعدم انتهاء العقد وعدم الرغبة في إنهائه ، وتنازل من  
المطعون ضدهم عن آثار الإنذار الثاني!؟

### وأیضا ثبت ثالثا

أن المطعون ضدهم قد عاودوا الكره مرة ثالثة حيث أنهم  
بتاريخ -/-/- قاموا بتوجيه إنذارهم الثالث .. ثم استمروا  
في استلام الأجرة وفي تنفيذ العقد لمدة عام كامل تقريبا ..  
بما يجزم بأن ذلك تنازل منهم عن أثر ذلك الإنذار!؟

### وهكذا .. فقد ثبت رابعا

أنه بتاريخ -/-/- قام المطعون ضدهم بتوجيه إنذارا رابعا للطاعن بذات المعنى المزعوم (عدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار) .. ثم استمروا بعد هذا الإنذار الأخير في تنفيذ العقد واستلام القيمة الإيجارية لأكثر من ثمانية أشهر كاملة .. مما يؤكد (كالعادة) أن ذلك يعتبر تنازل عن أثر هذا الإنذار الأخير

### ورغم ما تقدم

فبتاريخ -/-/- أقام المطعون ضدهم الدعوى الراهنة .. بزعم انتهاء العقد في -/-/- فما هو السند والدليل علي هذا الزعم؟! وبموجب أي إنذار تحققت هذه النتيجة المزعومة (انتهاء العقد)؟! ولماذا لم تقام الدعوى بمجرد انتهاء العقد حسبما يزعم المطعون ضدهم في -/-/-؟! ولماذا استمروا في استلام القيمة الإيجارية وفي تنفيذ العقد لمدة عام ونصف تقريبا من الانتهاء المزعوم؟! وإذا كان العقد انتهى في -/-/- كما يزعم المطعون ضدهم؟! فلماذا تم توجيه الإنذار الرابع في -/-/-؟؟ ومع ذلك ظلوا مستمرين في تنفيذ العقد واستلام الأجرة .. ألا يعتبر ذلك تنازلا صريحا من المطعون ضدهم عن آثار ذلك تنازلا صريحا من المطعون ضدهم عن آثار ذلك تنازلا صريحا من المطعون ضدهم عن آثار جميع الإنذارات المار ببيانها .. بدليل استمرارهم بعدها جميعا في تنفيذ العقد واستلام الأجرة؟!!

### وهذا كله يؤكد

فساد الحكم الطعين في استدلاله بجميع هذه الإنذارات (المتنازل عنها وعن أثرها) كسند للزعم بانتهاء العقد .. ذلك لأنها إنذارات حابطة الأثر باستمرار المطعون ضدهم في تنفيذ العقد .

### ليس هذا فحسب

بل شاب الحكم الطعين قصورا مؤسفا في البيان والتسبيب حينما لم يوضح في مدوناته أيا من هذه الإنذارات الأربعة .. الذي أنتج أثره في انتهاء العقد (علي نحو ما زعمه المطعون ضدهم وأنساق ورائه الحكم الطعين) فإذا كان العقد قد انتهى في -/-/- (كما ورد بالحكم) فأى من الإنذارات سالفة الذكر أسفر عن ذلك؟! ولماذا استمر

المطعون ضدهم في توجيه الإنذارات الواحد تلو الآخر؟! ثم لماذا استمر المطعون ضدهم في تنفيذ العقد واستلام القيمة الإيجارية بما يفيد تجديد العقد؟! .

### **لعل مدونات الحكم الطعين**

**قد عجزت عن الإجابة عن أي من هذه التساؤلات .. مما يجزم بقصوره في البيان والنسبب فضلا عن فساد في الاستدلال .. علي نحو يجدر معه نقضه وإلغائه .**

### **وهذا عين ما قرره محكمة النقض بأن**

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن أسباب الحكم تكون مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت علي عيب يمس سلامة الاستنباط أو أبتناؤه علي فهم حصلته المحكمة مخالفا لما هو ثابت بأوراق الدعوى ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلي أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلي عدم فهم الواقعة التي ثبتت لديها أو استخلاص هذه الواقعة من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته .

(الطعن رقم 19665 لسنة 88 ق جلسة 2019/11/3)

### **كما قضي بأن**

أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت علي عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلي أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلي عدم فهم الواقعة التي ثبتت لديها ، أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء علي تلك العناصر التي ثبتت لديها .

(الطعن رقم 1986 لسنة 83 ق جلسة 2019/6/20)

**السبب السابع : قصور عاب الحكم الطعين في الإلمام بعناصر الدعوى وأوراقها**

**المطروحة عليها ، حيث انتهى إلي أن الطاعن يضح يده غصبا علي عين**

**التداعي منذ -/-/ و قدر تعويضا عن ذلك بمبلغ عشرة آلاف جنيه .. رغم**

**ثبوت رضا المطعون ضدهم باستمرار العقد واقتضاءهم الأجرة بعد هذا**

**التاريخ وحتى توجيه الإنذار المؤرخ -/-/ وحتى رفع الدعوى في -/-/ ولم يراء**



**القيمة الإجارية المدفوعة عن كل هذه المدة (عام ونصف تقريبا) ولم يقل**

**بوجوب خصمها من ذلك التعويض المزعوم!!؟؟**

**بداية ... فقد نصت المادة 176 من قانون المرافعات علي أن :-**

يجب أن تشمل الأحكام علي الأسباب التي بنيت عليها وإلا كانت باطلة .

**كما نصت المادة 2/178 و 3 علي أن :-**

كما يجب أن يشتمل الحكم علي عرض مجمل لوقائع الدعوى ، ثم طلبات الخصوم وخالصة موجزه لدفعهم ودفاعهم الجوهرية ورأي النيابة ثم تذكر بعد ذلك أسباب الحكم ومنطوقة .

والقصور في أسباب الحكم الواقعة والنقص أو الخطأ الجسيم في أسماء الخصوم و.... يترتب عليه بطلان الحكم .

**وحيث انه لمن المستقر عليه في قضاء النقض أن**

**المقرر في قضاء محكمة النقض أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلي أن المحكمة قد محصت الأدلة التي قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدي إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة .**

(الطعن رقم 7441 لسنة 74 ق جلسة 2014/2/12)

**وكذلك قضي بأن**

الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلي أن المحكمة محصت الأدلة التي قدمت إليها وجعلت منها ما يؤدي إليه ، وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة لأوراق الدعوى عن بصر وبصيرة والإفصاح عن مصادر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها وأن يكون لها مأخذها الصحيح عن الأوراق وأن يكون ما استخلصته منها سائغا ومؤديا للنتيجة يعتبر تعسفا في الاستنتاج أو الاستنباط حتى يتسنى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها علي سداد الحكم .

(نقض جلسة 1996/2/25 الطعن رقم 4576 لسنة 65 ق)

## لما كان ذلك

وكان الثابت أن المطعون ضدهم قد خالفوا الثابت من الأوراق والمستندات المقدمة منهم أنفسهم .. حيث زعموا بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ -/-/- بتاريخ -/-/- رغم ثبوت استمرارهم في تنفيذ العقد واستلام القيمة الإيجارية حتى تاريخ الإنذار الرابع في -/-/- وحتى رفع الدعوى في -/-/- .

### هذا وقد استمروا في غيهم

بأن طلبوا من عدالة محكمة أول درجة تعويضهم عن وضع يد الطاعن غصبا (كما يزعمون) من -/-/- حتى تمام التسليم؟! وقد انسأقت ورائهم محكمة الموضوع بدرجتها .

### بأن قدرت لهم تعويضا قدره عشرة آلاف جنيه عن اغتصاب العين

#### من -/-/- حتى تمام التسليم في حين أن الثابت

1- موافقة وإقرار المطعون ضدهم علي استمرار تنفيذ العقد ووضع بد الطاعن علي العين حتى تاريخ الإنذار الأخير (علي الأقل) والمؤرخ -/-/- .. وحتى تاريخ رفع الدعوى في -/-/- أي لمدة عام ونصف .. فإذا كان للتعويض مقتضي كان يجب أن يقضي به من وقت المطالبة القضائية!؟

2- وعلاوة علي ما تقدم .. فقد استمر المطعون ضدهم في اقتضاء القيمة الإيجارية المستحقة علي عين التداعي (علي الأقل) حتى رفع الدعوى في -/-/- وهو ما ينفي ركن الضرر الواجب توافره في تقدير التعويض .. عن الفترة من -/-/- حتى -/-/- وهو ما ينحدر بالحكم نحو البطلان .

3- ثبوت سوء نية المطعون ضدهم .. واتخاذهم من الإجراءات القانونية وسيلة للضغط والتهديد علي الطاعن والحصول منه علي ما لا يستحق لهم .. فكلما أرادوا الحصول علي مبالغ مالية (خارج نطاق

عقد الإيجار) قاموا بتوجيه إنذار .. ثم يستمرون في تنفيذ العقد .. وهذا أمر واضح من تعدد الإنذارات والفجوة الزمنية الضخمة بين كل إنذار وآخر .. وعدم اتخاذ المذكورين ثمة إجراءات قضائية إلا في -/-/- .

### **ومما تقدم جميعه**

**يتأكد يقينا أن ثمة قصور جسيم في إمام الحكم الطعين بعناصر النزاع وأوراقه .. بما يجدر معه نقض هذا القضاء وإلغائه .**

### **وذلك عن ما قررته محكمة النقض بقولها**

أسباب الحكم يجب أن تشتمل علي بيان مصدر ما ثبت صحته وتأكد صدقه من وقائع الدعوى ، وتفصح وبجلاء لا غموض فيه عن الأدلة التي اعتمد عليها في القول بثبوت أو نفي أي من هذه الوقائع ، وعن فحوى تلك الأدلة ووجه لاستدلال بها حتى يتسنى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها علي سداد الحكم ، والاستيثاق من أن الأسباب التي أقام قضاءه عليها جاءت سائغة لها أصل ثابت بالأوراق وتتفق مع النتيجة التي أنتهي إليها .

(الطعن رقم 15901 لسنة 82 ق جلسة 2014/5/11)

### **كذا قضي بأن**

المقرر في قضاء النقض أن تسبب الحكم لا يعدو أن يكون بيانا واقعيا لأوجه الطلب الذي تناولته المحكمة في الدعوى وأوجه الدفاع فيها وأن ما قضت به يستند إلي ما له أصل ثابت من حيث الواقع أو القانون ، حيث يعيب الحكم أن جاءت أسبابه غير صريحة في هذا الخصوص سواء أكانت موجزه أو مفصلة طالما أن كليهما غير وافيا بالعرض وأن هذه الأسباب تنم عن عدم تحصيل المحكمة فهم الواقع في الدعوى مما له سنده .

(الطعن رقم 18249 لسنة 76 ق جلسة 2008/4/13)

**السبب الثامن : الحكم المطعون فيه عابه الإخلال الجسيم بحقوق دفاع الطاعن ، وذلك**

**لعدم إيراده أو رده علي أوجه دفاع الطاعن ، فضلا عن أنه أمسك بلا سند من**

**الواقع والقانون عن الاستجابة إلي العديد من المطالب الجوهرية التي تمسك بها**

**الطاعن التي كان من شأن تحقيقها أن يتغير وجه الرأي في الدعوى .**

## حيث استقرت أحكام النقض علي أن

توجب المادة 178 من قانون المرافعات أن يشتمل الحكم علي أسبابه الواقعية في عرض مجمل لوقائع الدعوى ثم طلبات الخصوم وخلصاً موجزه لدفعهم ودفاعهم الجوهرية الذي تتأثر به نتيجة النزاع ويتغير به وجه الرأي ورتبت البطلان جزاء إغفالها أو القصور فيها .

## كما قضي بأن

متى كان الحكم المطعون فيه قد قضي علي الطاعن دون الإشارة إلي دفاعه والرد عليه مع أنه دفاع جوهرية قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم يكون معيباً بالقصور مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم 57 ق جلسة 1968/10/15)

## وقضي كذلك بأن

وحيث أن الطاعن قد تمسك بتحقيق أوجه دفاعه المقدمة منه في مذكراته أمام محكمة أول درجة وبصحيفة الاستئناف ومذكراته الختامية المقدمة بجلسة ..... وهي أوجه دفاع جوهرية يتغير بها إن صحت وجه الرأي في الدعوى إلا أن الحكم المطعون فيه لم يرد عليها ولم يحصها .. الأمر الذي يعيبه بالإخلال بحق الدفاع والقصور المبطل مما جره إلي الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم 125 لسنة 63 ق جلسة 2000/2/14)

## **لما كان ذلك**

وبتطبيق جملة الأصول والثوابت القانونية والقضائية سالفه الذكر علي مدونات الحكم الطعين وأوراق ومستندات ومذكرات دفاع الطاعن .. بل ومحاضر الجلسات أمام كافة درجات التداعي .. يتضح وبجلاء مدي ما شاب الأحكام الصادرة عن محكمة الموضوع من أوجه قصور في فهم عناصر النزاع .. بما أسلس إلي إخلال هذا الحكم الطعين بحقوق دفاع الطاعن .. وذلك يتضح من خلال الأوجه الآتية :

## الوجه الأول

برغم أن الأوراق والمستندات وتقرير السيد الخبير قد أكدوا بما لا يدع مجالاً للشك أن العين محل النزاع مقام عليها مباني (عبارة عن مخزن) قبل عدة أشهر من أول عقد محرر بين الطرفين في -/-/ (حيث ثبت من الكشف الرسمي الصادر عن الضرائب العقارية أن العين محل التداوي قائمة كمباني منذ....) إلا أن الحكم الطعين قد قضي (باطلاً) بتسليم الأرض إلي المطعون ضدهم دونما أن يفصل في مسألة المباني المقامة علي نفقة الطاعن .. أو يحفظ حقه عليها .. فعلي الفرض الجدلي بصحة القول بانتهاء العقد وأنه يجب تسليم الأرض .. فقد كان يجب علي المحكمة إحقاقاً لحقوق الطاعن وحفاظاً عليها أن تقوم علي الأقل بتقدير قيمة هذه المباني وتلزم بها المطعون ضدهم .. أما وأنها لم تفعل فقد عاب الحكم القصور والإخلال بالدفاع .

## الوجه الثاني

أن الطاعن قد تمسك في جميع مذكرات دفاعه بطلب جازم وصريح وجوهري .. وهو إعادة الأوراق لمصلحة الطب الشرعي لإعادة بحث الطعن بالتزوير .. وذلك باستكتاب باقي أطراف العقد المزعوم تزويره (المؤرخ -/-) وعلي الأخص المؤجر الموقع علي العبارة المقال بإضافتها .. فلو كانت محكمة الموضوع فطنت لهذا المطلب وجوهريته .. واستجابت إليه .. لتغير يقينا وجه الرأي في الدعوى .. حيث كان سيثبت عدم وجود تزوير وأن العبارة المذكورة كتبها المؤجر نفسه ووقع علي صحتها ونفاذها .. بما ينفي التزوير من ناحية .. ويؤكد تطبيق قانون إيجار

الأماكن لورود العقد علي مخزن وليس أرض فضاء ..  
وبالتالي لا تنتهي مدته .. إلا أن إمساك محكمة الموضوع عن  
الاستجابة لهذا الطلب يعيب حكمها بالإخلال بالجسيم  
المبطل بحق الدفاع .

### الوجه الثالث

وعلي ذات النهج .. فقد طلب الطاعن من عدالة المحكمة .. علي  
نحو جازم وصريح إعادة الأوراق إلي مكتب خبراء وزارة العدل ..  
لبحث اعتراضاته علي تقرير الخبير السابق .. إلا أنها لم  
تستجب لذلك .. ولم تورد في مدونات حكمها ولم ترد عليه بما  
يبرر أطراحه .. وهو الأمر الجازم بالإخلال بالدفاع .

**السبب التاسع : الحكم الطعين أخل بحقوق الدفاع حينما التفت عن دلالة مستند**

**رسمي (هو المستخرج الرسمي من سجلات مصلحة الضرائب العقارية) الذي  
أثبت أنه من واقع دفتر الجرد العام عن جرد -/-/- ثبت أن عين التداعي  
شقة وملحق بها مخزن مباني .. مما يؤكد انطباق قانون إيجار الأماكن علي  
العقد المؤرخ -/-/- المقضي بإنهائه بالمخالفة للقانون .. فضلا عن الإخلال بالدفاع  
بإهدار الطلب الجوهرى بإعادة الأوراق للخبراء لإزالة التناقض فيما بين ما  
ثبت بالكشف الرسمي المذكور وما أورد الخبير من قول بأن عين التداعي  
مبنية في غضون عام 1981 ورغم هذا التضارب أمسكت المحكمة عن إجابة  
الطاعن لمطلبه الجازم والجوهري .**

**حيث أنه لمن المستقر عليه في قضاء النقض أن**

استناد الخصم إلي أوراق ومستندات لها دلالة معينة في ثبوت أو نفي هذا  
الدفاع الجوهرى يوجب عليها أن تعرض لها وتقول رأيها في شأن دلالتها إيجابا أو سلبا  
وإلا كان حكمها قاصر البيان

(الطعن رقم 12632 لسنة 89 ق جلسة 2020/2/5)

## كما قضي بأن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا ما قدم الخصم لمحكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة ، فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبيب (الطعن رقم 14797 لسنة 88 ق جلسة 2019/12/7)

## وقضي كذلك بأن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه متى قدم الخصم إلي محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من الدلالة فإنه يكون معيبا بالقصور . (الطعن رقم 9778 لسنة 80 ق جلسة 2019/6/19)

## **لما كان ذلك**

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة الذكر علي أوراق النزاع المائل ومدونات الحكم الطعين وتقرير الخبرة المودع ملف الدرجة الأولى .. يتضح أن الطاعن قد تقدم بمستند رسمي حائز لحجيته في مواجهة الكافة .. وهو عبارة عن كشف رسمي صادر عن سجلات مصلحة الضرائب العقارية .. ثابت من خلاله ما يلي

**أنه من واقع دفتر الجرد العام عن جرد -/-/- عن العقار ..... وجاء ضمن مشتملات الدور الأرضي شقة (1) غرفتين وصالة والمنافع ملحق بها مخزن مباني مساحته 280م<sup>2</sup> تقريبا .....**

وهو الأمر الذي يؤكد وبالذليل الرسمي القاطع .. بأن العين محل التداعي المستأجرة بمعرفة الطاعن وهي عبارة عن مخزن مباني وليس أرض فضاء كما ورد سوريا في العقد المذكور .. ومن ثم فإنه ينطبق علي هذه العين وذلك العقد قوانين إيجار الأماكن .. التي تقرر بعدم انتهاء العقد حتى لو انتهت مدته .

**هذا .. ومن ناحية أخرى**

**فقد تناقض تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة**

**مع المستند الرسمي سالف الذكر**

حيث قرر الخبير (بناء علي استدلال فاسد) بأن عين التداعي قد تم بناءها في غضون عام .... (أي بعد تاريخ عقد الإيجار) بيد أن الكشف الرسمي المار ذكره قد قطع أنه إبان جرد عام .... كانت العين مبنية بالفعل .

**وإزاء هذا التضارب والتناقض**

**والاستدلال المعيب في تقرير الخبير**

فقد طلب الطاعن من عدالة محكمة الموضوع .. طلبا جازما وجوهريا .. بإعادة الدعوى إلي مكتب الخبراء .. لإزالة التضارب والتناقض المذكور لما في ذلك من أثر جوهري من شأنه تغيير وجه الرأي في الدعوى .. حيث سيترتب علي القطع بأن عين التداعي كانت مبنية وقائمة بالفعل قبل عقد الإيجار .. أن القانون الواجب التطبيق عليه يكون قانون إيجار الأماكن .. ومن ثم فلا نهاية لهذا العقد مع انتهاء مدته .

**ورغم جوهريه هذا الطلب وتأثيره اليقيني**

**في تغيير وجه الرأي في الدعوى**

إلا أن عدالة محكمة الموضوع لم تستجب لهذا الطلب ولم تورد في حكمها أو ترد عليه الرد السائغ المبرر لاطراحه .. وهو ما يجزم بأن الحكم الطعين فضلا عن قصوره المبطل في التسبيب فقد شابه الإخلال بحق الدفاع علي نحو يتعين معه نقضه .

**السبب العاشر : وفي ذات السياق مع السبب السابق ، ومع ثبوت أن عقد الإيجار**

**المؤرخ -/-/ (وبفرض أنه العقد الساري بين الطرفين) قد تحرر بعد بناء عين**

**التداعي ، مما يجعله خاضعا لقوانين إيجار الأماكن ، ومع ثبوت أن حق إنهاء**

**العقد (وفقا للبند الثالث منه) محصور فقط في الطاعن(المستأجر) دون**

**المؤجر .. فإن ذلك يجزم بانعدام أثر أي إنذارات تم توجيهها من المطعون**

**ضدهم للطاعن وهو ما يؤكد فساد الحكم الطعين وخطأه في الاستنباط بما**

**يجعله جديرا بالإلغاء والنقض .**



## حيث أن الثابت في قضاء النقض أن

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن يجب أن يكون الدليل المعول عليه مؤديا إلي ما رتبته الحكم عليه من نتائج في غير تعسف في الاستنتاج مع حكم العقل والمنطق ، لمحكمة النقض مراقبة تأدية الأسباب التي يوردها الحكم إلي النتيجة التي خلص إليها .

(الطعن رقم 43775 لسنة 77 ق جلسة 2015/12/5)

## وكذا قضي بأن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن أسباب الحكم تكون مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت علي عيب يمس سلامة الاستنباط أو أبتناؤه علي فهم حصلته المحكمة مخالفا لما هو ثابت بأوراق الدعوى ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلي أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلي عدم فهم الواقعة التي ثبتت لديها أو استخلاص هذه الواقعة من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته .

(الطعن رقم 19665 لسنة 88 ق جلسة 2019/11/3)

## كما قضي بأن

أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت علي عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلي أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلي عدم فهم الواقعة التي ثبتت لديها ، أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء علي تلك العناصر التي ثبتت لديها .

(الطعن رقم 1986 لسنة 83 ق جلسة 2019/6/20)

## لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة الذكر علي أوراق النزاع المائل يتضح أنه قد ثبت بمستند رسمي قاطح بأن تاريخ إنشاء وبناء العين محل التداعي كان في غضون عام ... أي قبل تحرير العقد المؤرخ -/-/- (بفرض أنه الساري بين الطرفين) مما يؤكد أنه خاضع لقوانين إيجار الأماكن ولا ينتهي بانتهاء مدته .

## وعلاوة علي ذلك

فإن الثابت من خلال البند الثالث من العقد المذكور .. أن حق الإخطار بإنهاء العقد ممنوم فقط للمستأجر (الطرف الثاني - الطاعن حاليا) وليس للمؤجر (المفترض أنهم المطعون ضدهم حاليا) .

## وهو ما يترتب عليه

بطلان إثر الإنذارات المتعددة التي قام المطعون ضدهم بتوجيهها للطاعن .. وأنها لا تؤدي إلي إنهاء العقد بأي حال من الأحوال .

## هذا .. وحيث تساند الحكم الطعين

## علي تلك الإنذارات بأنها منهية للعقد؟؟

فإن ذلك يمثل عين الفساد في الاستدلال والخطأ الجسيم في الاستنباط .. بما ينحدر بالحكم الطعين إلي حد البطلان الذي يستوجب نقضه وإلغائه .

## لما كان ذلك

ومن خلال أسباب الطعن المائل بما اشتملت عليه من أوجه وأدلة وحقائق .. يتجلى واضحا أن الحكم المطعون فيه جاء معيبا بالعديد من العيوب والمأخذ الواجب تصويبها بنقضه وإعادة إلي محكمة الاستئناف لإعادة الفصل في موضوع النزاع .

**أما عن الطلب العاجل  
بوقف تنفيذ الحكم الطعين**

فإنه لمن الواضح الجلي أن أسباب الطعن المسطرة بهذه الصحيفة هي أسباب جدية وتنازل بلا جدال من الحكم الطعين مما يجعله مرجحا نقضه حال نظر موضوع هذا الطعن .. وهو ما يتحقق معه ركن الجدية .

### هذا

وحيث أن تنفيذ الحكم المطعون فيه علي الطاعن يحقق أضرار مادية ومعنوية جسيمة من المستحيل تداركها حال الفصل في الموضوع لاسيما وأن العين محل التداعي هي مصدر رزق الطاعن .. الأمر الذي يحقق الركن الثاني الموجب لإيقاف التنفيذ وهو ركن الخطر والاستعجال .

### هذا .. وباجتماع هذين الركنين

فإنه يحق للطاعن - والحال كذلك - المطالبة علي نحو عاجل بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه لحين الفصل في موضوعه .

### بناء عليه

### يلتمس الطاعن من عدالة الهيئة الموقرة تحديد أقرب جلسة للحكم

أولا: بقبول الطعن شكلا .

ثانيا: وبصفة مستعجلة بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه لحين الفصل في موضوع هذا الطعن .

### ثالثا: أصليا

بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء مجددا بإلغاء الحكم المستأنف .. وبرفض الدعوى المبتدأة لانعدام الصحة أو السند .

### واحتياطيا

بنقض الحكم المطعون فيه .. وبإعادة الأوراق إلي محكمة استئناف القاهرة لإعادة الفصل في موضوع النزاع من جديد وبهيئة مغايرة .. مع إلزام المطعون ضدهم بالمصروفات والرسوم وأتعاب المحاماة .

وكيل الطاعن

المحامي بالنقض