

المحاماة والسلام



# مذكرات أمام المحاكم المدنية

إعداد وتقديم وإهداء

**حمدي خليفة**

نقيب المحامين  
رئيس اتحاد المحامين العرب  
السابق

**د / شريف حمدي خليفة**

المحامي بالقضاء العالي

**المجلد الثاني**

**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 استئناف القاهرة**

**الدائرة إيجارات**

**مذكرة بالدفاع مقدمه**

**من**

**مستأنف**

**السيد /**

**ضد**

**مستأنف ضدها**

**السيدة / وآخر**

**وذلك في الاستئناف رقم لسنة ق**

**المحدد لنظره جلسة -/-**

Egypt – 56 Syria Street – El- Mohandessin – Giza

Mobile : ٠٠٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣ / ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥

٠٠٢٠١٠٩٩٨٨٨٧٧٧ / 000201064718444

00201145251197 / ٠٠٢٠١٠٢٨٩٠٤٦٤٦

٠٠٢٠١٢٠٢٩٨٧٥٩١

tel : 0020233359970 / ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٩٦

Email : [www.HamdyKhalifa.com](http://www.HamdyKhalifa.com)

مصر : ٥٦ شارع سوريا – المهندسين – الجيزة

موبايل : ٠٠٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣ / ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥

٠٠٢٠١٠٦٤٧١٨٤٤٤ / ٠٠٢٠١٠٩٩٨٨٧٧٧

٠٠٢٠١٠٢٨٩٠٤٦٤٦ / ٠٠٢٠١١٤٥٢٥١١٩٧

٠٠٢٠١٢٠٢٩٨٧٥٩١

تليفون : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٩٦ - ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٩٦

البريد الالكتروني [Hamdy\\_Khalifa\\_2007@yahoo.com](mailto:Hamdy_Khalifa_2007@yahoo.com)

## الموضوع

مذكرة بدفاع المستأنف مشتملة علي أوجه الطعن والنعي علي الحكم الابتدائي الصادر من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية - الدائرة إيجارات في الدعوى رقم لسنة إيجارات كلي جنوب .. بجلسة -/-/- والقاضي منطوقه

### حكمت المحكمة

#### أولا : في موضوع الدعوى الأصلية

بعدم قبولها لرفعها علي غير ذي صفة بالنسبة للمدعي عليها ، وبرفض الدعوى موضوعا ، وإلزام المستأنف المصاريف وخمسة وسبعون جنيهه مقابل أتعاب المحاماة .

#### ثانيا : وفي موضوع الطلب العارض المقام من المستأنف ضدها الأولي

بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة وإلزامها بالمصاريف ومبلغ خمسة وسبعون جنيهها أتعاب محاماة .

#### ثالثا : في موضوع الطلب العارض المقام من المستأنف ضده الثاني

بإنهاء عقد إيجار الشقة عين التداعي المستأجرة لمورث المدعي عليه فرعيا (المستأنف حاليا) والمبين وصفها ومعالمها بصحيفة الدعوى لوفاة المستأجر الأصلي وعدم وجود من يمتد إليه عقد الإيجار قانونا ، وألزمت المستأنف المصاريف ومبلغ خمسة وسبعون جنيهها مقابل أتعاب المحاماة .

### حيث تتلخص واقعات النزاع المائل فيما يلي

فقد أقام الم ستأنف الدعوى المبتدأة الأصلية .. ضد الم ستأنف ضدها الأولي .. وأدخل في النزاع المستأنف ضده الثاني .. بموجب صحيفة أودعت قلم كتاب محكمة الدرجة الأولى .. وقد اختتمها بطلب الحكم له بما يلي :-

بثبوت العلاقة الإيجارية فيما بين المستأنف وملاك العقار عن الشقة رقم (١٧) الكائنة ..... ، وإلزامها بتحرير عقد الإيجار الخاص بالمستأجر الأصلي (والد المستأنف) وإلزامها بتسليم العين وعدم التعرض له في الحيابة سواء منها أو من الغير وذلك بحكم مشمول بالنفاد المعجل بلا كفالة .. مع إلزامهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة

## وقد تساند المستأنف في هذه الطلبات إلي صحيح الواقع والقانون

### وذلك علي النحو التالي

بموجب عقد إيجار خا ضع لقوانين إيجار الأماكن .. محرر فيما بين والد الم ستأنف كمستأجر وبين سلف المستأنف ضدها (الملاك للعقار آنذاك) كمؤجرين.

### استأجر والد المستأنف ما هو

الشقة رقم ١٧ الكائنة ..... وذلك بغرض استعمالها سكن له ولأسرته .. لذلك فقد أقام معه بذات الشقة كلا من نجليه  
- السيد / .... (شقيق المستأنف) .  
- السيد / .... (المستأنف) .

إقامة هادئة ومستقرة ومستمرة .. حتى توفي إلي رحمة الله تعالى (الم ستأجر الأصلي) بتاريخ -/-/- تاركا الشقيقين (..... وحسام) يقيمان بذات الشقة لفترة طويلة .. ومن ثم امتد لصالحهما سويا عقد إيجار مورثهما .. وأصبحا وفقا للقانون الساري آنذاك :

مستأجرين أصليين لعين التداعي لهما ذات حقوق المستأجر الأصلي  
وعليهما ذات الالتزامات .. وبنفس بنود وشروط عقد الإيجار الأصلي

وقد استمر الحال علي النحو الموصوف سلفا من إقامة المستأنف وشقيقه بعين التداعي إقامة هادئة ومستقرة ومستقرة لعدة سنوات .. بعدما أصبح كلا منهما مستأجر أصلي للعين امتدادا لإيجار والدهما .

### وأثناء ما تقدم .. فقد أصيب شقيق المستأنف

### بمرض الفصام في الشخصية

الذي من ضمن أعراضه وأضراره أن يتشكك المريض في كل من حوله ويشعر دائما بعدم الأمان تجاههم كما يشعر بأن أحدا يريد قتله أو سرقة أو إيذائه .. ولا يستطيع أن يفرق في ذلك بين أقرب الناس إليه وبين الغرباء .. وهو الأمر الذي نتج عنه أن أصبح الم ستأنف يعيش في جحيم وعاني أشد المعاناة من مرض شقيقه .. فما كان من الأطباء والأقارب والأصدقاء إلا أن نصحوه بمغادرة الإقامة مع شقيقة (في عين التداعي) لفترة حتى يستجيب مع العلاج والأدوية وتتحسن حالته ثم يعود لشقيقه مرة أخرى .

## وبالفعل استجاب المستأنف لنصائح الأطباء والأقارب

وانتقل للإقامة مع أحد أصدقائه فترة ، ثم استأجر شقة مفروشة فترة أخرى .. وهكذا ظل ينتقل في العديد من محال الإقامة المؤقتة لحين عودته إلي شقته التي لم يتنازل عن حقوقه فيها ولم يصد عنه ثمة تصرف يثير إلي تركه أو تخليه عنها .. بل علي العكس .. فقد تم سك بكافة حقوقه عليها حيث أن مغادرته المؤقتة لها كان بسبب مرض شقيقة ليس أكثر .

هذا .. وبتاريخ -/-/-

## توفي إلي رحمة الله شقيق المستأنف

وما أن علم بذلك .. حتى عاد إلي شقته لتشييع جنازة شقيقه إلي مثواه الأخير .. وبعد إجراءات الدفن والجنازة والعزاء .. عاد المستأنف إلي حيث كان يقيم ليجمع متعلقاته للعودة إلي الإقامة في شقته (محل التداعي) ولم يخطر له علي بال أن ثمة من سيتعدى علي الشقة محل التداعي أو علي حقوقه عليها أو علي منقولاتها الثمينة التي بداخلها .. فهو كان يعتبر كل من بالعقار سواء من الملاك أو المستأجرين أهله وذويه فقد عاش معهم ما يقرب من خمسين عام؟! .

## إلا أن ما حدث كان علي عكس ذلك

ففي اليوم التالي لوفاة شقيقه وحال كونه في خضم أحزانه .. قامت المستأنف ضدها الأولي (التي قرر الحكم الطعين بأنها غير ذات صفه؟) بوضع باب حديد علي شقته (عين التداعي) ووضعت عليه الأقفال .. ثم لم تكتف بذلك .. بل قامت بكسر باب الشقة .. والاستيلاء علي كافة محتوياتها من منقولات ثمينة وتحف نادرة ومفروشات وأثاث وأجهزة؟؟ وذلك كله بلا سبب أو مبرر قانوني وبلا سند أيضا .

## ورغم ذلك

لم يرد المستأنف رد الإساءة بمثلها .. ولجأ للمحاولات الودية لإنهاء هذه الأزمة إلا أنها لم تفلح فما كان من المستأنف إلا أن كلف وكيله آنذاك باتخاذ الإجراءات القانونية .. والذي اكتفي أيضا بتحرير المحضر رقم لسنة إداري مصر القديمة .. وحيث قررت النيابة العامة سماع أقوال الجيران الملاصقين .

## وبالفعل تم سماع أقوال ثلاثة من الجيران الملاصقين

المقيمين لأكثر من ثلاثين عام (علي الأقل) بالعقار .. فأجمعوا علي أن الشقة استئجار  
والد المستأنف ، وأن المستأنف وشقيقه كانا يقيمان معه حال حياته .. وعقب الوفاة ..  
استمرت إقامتهما .. ثم اختلف الشهود علي سبب غياب الم ستأنف عن الشقة .. فأحداهم  
قررت بأن ذلك بسبب زواجه واستقلاله بمسكن زوجية (رغم أن الثابت بالمستندات الرسمية  
أن الم ستأنف لم يسبق له الزواج البتة) .. وقررت أخري بأن غيابة كان بسبب خلافات مع  
شقيقه الوحيد (المرحوم / ....) وهذا أمر في ظاهره صحيح ولكن في باطنه كان سبب  
مغادرة الم ستأنف للشقة هو مرض شقيقه المذكور سلفا .. ولكن ذلك لا يعد دليلا علي  
الترك أو التخلي .

### كما أجمع هؤلاء الشهود

علي أن القائم بفتح الشقة محل التداعي "عنه" والاستيلاء  
علي جملة ما بها من أثاث ومنقولات وتحف ومفروشات  
وأجهزة (باهظة الثمن) هي المستأنف ضدها الأولي؟! وذلك  
دونما ثمة سبب أو مبرر أو سند من القانون!؟.

### لما كان ذلك

وكانت النيابة العامة قد أجرت تحقيقات في المحضر المحرر من المستأنف ، وتم  
سؤال الشهود الملاصقين لعين التداعي ، فضلا عن إجراء تحريات مباحث ، وذلك  
بخلاف أقوال مندوب الشرطة الخاصة بالمنطقة الكائنة بها عين التداعي (شيخ الحارة)  
وكل ذلك أدي إلي ما يلي :

**أولا : بشأن طلب التمكين من عين التداعي .. فقد قضت عدالة**

**محكمة المستعجل مستأنف في الاستئناف رقم .. لسنة ....**

**مستأنف مستعجل .. بجلسة -/-/ بما يلي**

### حكمت المحكمة

بقبول الاستئناف شكلا ، وفي الموضوع بإلغاء الحكم  
المستأنف فيما قضي به ، والقضاء مجددا بإلغاء القرار  
المتظلم منه ، والقضاء مجددا بغل بد طرفي النزاع عن  
حيازة العين محل التداعي ....

**ثانيا : وبشأن قيام المستأنف ضدها الأولي بسرقة المنقولات التي  
كانت موجودة بعين التداعي .. فقد قررت النيابة نسف  
صورة من الأوراق قبدها بجدول الجرم رقم ... لسنة ... جنم  
مصر القديمة ضد المستأنف ضدها .. وبجلسة -/-/- قضت  
محكمة الجرم بما يلي**

### حكمت المحكمة

بحبس المتهمه (المستأنف ضدها الأولي) ستة أشهر مع  
الشغل والنفاذ ، وإلزامها بدفع مبلغ خمسين جنيه للمدعي  
علي سبيل التعويض المؤقت والمصاريف .....

### **وهو الأمر الذي لم يجد معه المستأنف**

مناصا سوي الطعن علي حكم الدرجة الأولي بطريق الاستئناف المائل مستمسكا  
بكافة ما أورده بصحيفة دعواه المبتدأة ، مذكرات دفاعه ، وجملة المستندات بالغة  
الدلالة المقدمة منه ، وذلك إعمالا للأثر الناقل للاستئناف .. كما أنه أستند في طعنه إلي  
أسباب لها وجاقتها وأصلها الثابت في القانون وأوراق التداعي .. وذلك علي النحو  
الذي نتشرف ببيانه في دفاعنا التالي

### الدفاع

**السبب الأول : الحكم المطعون فيه عابه الخطأ في تطبيق القانون وذلك بعدم تطبيقه  
قاعدة قانونية كان من الواجب تطبيقها ، هذا فضلا عن مخالفة القانون مخالفات  
جسيمة تصل إلي حد إنكاره قاعدة قانونية موجودة تنال من النزاع الراهن  
وإجراءاته المعية .**

بداية .. فإن المستقر عليه فقها وقضاء أن لعب الخطأ في تطبيق القانون عدة

صور وحالات تبطل الحكم المطعون فيه بتوافر إحداها .. وهي علي النحو التالي :

**صورة مخالفة القانون :** وتتحقق بإنكار الحكم وجود قاعدة قانونية موجودة ، أو التأكيد بوجود قاعدة قانونية لا وجود لها .. **وصورة الخطأ في تطبيق القانون :** وتتحقق بتطبيق الحكم قاعدة قانونية علي واقعة لا تنطبق عليها ، أو تطبيقها علي نحو يؤدي إلي نتائج مخالفة ، أو برفض تطبيقها علي واقعة تنطبق عليها .. **وصورة الخطأ في تأويل القانون :** وتتحقق بخطأ يقع فيه القاضي عند تفسيره نصا من نصوص القانون .. **وصورة بطلان الحكم :** وهي تتحقق عندما تتعلق بالحكم كذ شاط بأن ي صدر من هيئة خولف القانون بشأن تكوينها ، وتتحقق أيضا عندما تتعلق بالحكم كورقة بأن لا يوقع الحكم ممن أصدره .. وأخيرا **صورة بطلان الإجراءات المؤثر في الحكم :** وتتحقق ببطلان إجراءات تتعلق بأهلية الخصوم أو تمثيلهم ويؤثر ذلك في الحكم .

**هذا .. ومن خلال ما تقدم**

**وبتطبيق هذه الصور لعب الخطأ في تطبيق القانون**

**علي مدونات الحكم الطعين يتجلى ظاهرا أنعاقد هذا العيب**

**علي أكثر من وجه نشرف ببيانه علي النحو التالي**

**الوجه الأول : أن القاعدة أن المنوط الوحيد بتحديد موضوع الدعوى وسببها والطلبات والهدف منها هو المدعي دون سواه ، بما لا يجوز للمحكمة تحت مظلة حقها في تكبيف الدعوى قانونا أن تتدخل بالتعديل أو التغبير في هذه الطلبات ، بل أنها ملزمة قانونا بعدم المساس بهذه الطلبات ، لا سيما إذا كان التعديل ينم عن عدم فهم لصحيح واقعات النزاع وفيه خروج عن هدف المدعي من إقامة دعواه ، وهو عين العيب الذي شاب الحكم الطعين بما يستوجب إلغائه .**

**بداية .. فإن القاعدة هي**

أن المنوط بتحديد الطلبات في الدعوى هو المدعي دون سواه ، وهو الم سئول عن ر سم إطارها وبناء سببها ومو ضوعها (الطعن رقم ..... لسنة ... ق جلسة -/-/-) .. أما تكبيف هذه الطلبات قانونا وإنزال القاعدة



القانونية الصحيحة علي تلك الطلبات فهي من اختصاص بل وواجب محكمة الموضوع (الطعن رقم ..... لسنة ... ق جلسة -/-/-) إلا أنها لا تملك تغيير سبب الدعوى ويجب عليها الالتزام بطلبات الذ صوم وعدم الخروج عليها (الطعن رقم ... لسنة ... ق جلسة -/-/-) فإن هي فعلت فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون وخالفته .

(الطعن رقم ٤٧٩ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٧/٦/٢٢)

**هذا .. وفي نطاق ما تقدم**

**فقد استقرت محكمة النقض الموقرة علي أن**

**محكمة الموضوع ملزمة بإعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح دون أن تتقيد في ذلك بتكييف الخصوم لها متي التزمت بالوقائع والطلبات المطروحة عليها فإن خرجت عنها خضع تكييفها في هذا الخصوص لرقابة محكمة النقض .**

(الطعن رقم ١٠٩٧٦ لسنة ٨٤ ق جلسة ٢٠١٧/٦/٢١)

**كما قضي أيضا بأن**

لا تملك محكمة الموضوع تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها في المواد المدنية ، ويجب عليها أن تقصر بحثها علي السبب الذي أقيمت عليه الدعوى ، وإلا اعتبر الحكم قد غير أساس الدعوى وأخطأ في تكييفها وخرج علي وقائعها بواقع جديد من عنده ، ومن ثم يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ٤٧٩ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٧/٦/٢٢)

**كما قضي بأن**

إذا كانت الدعوى قد رفعت بطلب الإخلاء استنادا إلي أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاص بإيجار الأماكن ، وإلي وجود عقد إيجار شفوي ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بطرد الطاعنين علي أساس ما استخلصته المحكمة من أن شغل الطاعنين لعين النزاع كان غصبا فإنه يكون قد غير أساس الدعوى وسببها دون طلب من الخصوم وفي صل فيها علي اعتبار أنها دعوى طرد مبنها الغصب في حين أنها

دعوى إخلاء تقوم علي وجود علاقة إيجارية ، وبالتالي يكون استبدال  
بدعوى المطعون عليها دعوى أخرى تختلف عنها طبيعة وسببا .  
(الطعن رقم ١١٦ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٢/٢/٧)

### **لما كان ذلك**

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة البيان علي أوراق النزاع المائل يتضح أن  
المستأنف قد أقام دعواه المبتدأة تأسيسا علي أنه تلقي حق الامتداد القانوني لعقد  
الإيجار بنص القانون وبتحقق شرائطه آنذاك .. عن والده مباشرة منذ تاريخ وفاته إلي  
رحمة مولاه بتاريخ -/-/- (أي منذ أكثر من خمسة عشر عاما) .

**هذا .. وبموجب نصوص قانون إيجار الأماكن**

**المنطبق علي الواقعة .. فقد أصبح المستأنف منذ عام ...**

**مستأجرا أصليا جنبا إلي جنب مع شقيقه / ..... (رحمه الله عليه)**

**ذلك خلفا لمورثهما ووالدهما المرحوم / .....**

**حيث نصت المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علي ان**

لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو  
أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .

**هذا .. وحيث أن المستقر عليه نقضا أن**

النص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون  
٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين علي أنه  
" عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة  
المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والده الذين كانوا يقيمون معه  
حتى الوفاة أو الترك " يدل علي أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار  
زوجه المستأجر ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن دون  
تحديد لمدة الإقامة ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجبل واحد من المستأجرين فإن هذه  
الفا عدة يطرد تطبقها سواء كان المستأجر المتوفى أو الترك هو من أبرم عقد الإيجار  
ابتداء مع المالك أو من أمتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين

لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجه الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد فإنه يخدم صاحب حق أصيل في البقاء بالشفقة بالتطبيق للمادة أنفة الذكر وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه .

(طعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢١)

وفي ذات المعني

(الطعن رقم ٥٠٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٤)

**وبالبناء علي ما تقدم .. وأن المستأنف قد بات منذ عام ... مستأجرا**

**أصليا لعين التداعي خلفا لوالده .. فلم يطلب في دعواه المبتدأة**

**بحث ما إذا كان يحق له الامتداد القانوني لعقد إيجار والده من عدمه**

وإنما طلب الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية فيما بينه (خلفا لمورثه) وبين ملاك العقار

الكائنة به العين محل التداعي .. بالفعل .. كما طلب إلزامهم بتحرير عقد إيجار بذات شروط

وبنود العقد المحرر لصالح والده .. وبوصفه (أي المستأنف) مستأجرا أصليا .

**أما وأن محكمة أول درجة لم تفتن لذلك جميعه**

**مقرره بما يخالف هدف المستأنف من دعواه**

**من أن تكييف طلباته الصحيح (حسبما قرر الحكم) هو**

أنه يبتغي الحكم له بالامتداد القانوني لعقد الإيجار وتسليم العين محل النزاع له .

**وهو ما لم يقصده المستأنف في دعواه ولم يهدف إليه**

**حيث أنه اكتسب الامتداد لعقد الإيجار بقوة القانون منذ عام ....**

وهو الأمر الذي يؤكد أن محكمة أول درجة لم تلتزم بما هو واجب عليها من

تكبير الدعوى قانونا .. بل أنها تجاوزت ذلك وتدخلت في طلبات المستأنف وحرفتها

عن صحيح مرماها وخرجت بها عن صحيح إطارها .. بل أنها عدلت سبب الدعوى حيث أن

المدعي يهدف إثبات العلاقة الإيجارية التي اكتسبها بالفعل منذ عام .... وتحرير عقد

**إيجار بشأن هذه العلاقة .**

## أما المحكمة فقد غيرت سبب الدعوى

إلي القول بأن المدعي يتبغي بحث ما إذا كان يحق له الامتداد القانوني لعقد الإيجار من عدمه .. وهذا التعديل في السبب غير جائز لمحكمة أول درجة إجرائه حيث أنه يجب عليها قانونا الالتزام بسبب الدعوى وطلبات المدعي (المستأنف) وعدم المساس بهما .

## حيث أن المتواتر عليه في قضاء النقض أن

تكييف محكمة الموضوع للدعوى بما تتبينه من وقائعها وإنزال الوصف الصحيح في القانون عليها - شرطه - تقيدها بالوقائع والطلبات المطروحة عليها .  
(١٩٨٥/٣/٢٥ الطعون أرقام ٦٢٣ ، ١٤٧٤ ، ١٤٩٨ لسنة ٥٣ق)

## وحيث قضي كذلك بأن

علي محكمة الموضوع إعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح دون تقييد بتكييف الخصوم لها إلا أنها لا تملك تغيير سبب الدعوى ويجب عليها الالتزام بطلبات الخصوم وعدم الخروج عليها .  
(نقض ١٩٨٠/٢/٢١ طعن رقم ٤٥٥ لسنة ٤٩ق)

## أما وأن خالفت

محكمة الدرجة الأولى جملة ما تقدم وتحت ستار تكييف الدعوى تكييفاً قانونياً صحيحاً .. وانحرفت بسبب الدعوى (الحق الدافع إلي رفعها) والطلبات المذيلة بها (والتي يهدف إليها المستأنف) .. وهو الأمر الذي يعيب الحكم الطعين بما يستوجب إلغائه.

**الوجه الثاني : أخطأ الحكم الطعين في تطبيق القانون حينما قضي بإنهاء عقد الإيجار**

**قولا بأنه لم يثبت للمستأنف الحق في الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، وذلك**

**رغم تمسك المستأنف بالأصل وهو إقامة ابن المستأجر مع والده (هو الأصل الذي**

**ليس بحاجة لإثبات) وأن من يدعي خلاف ذلك هو المكلف بإثبات ما يدعيه ، ورغم**

**عجز المدعي الفرعي / .... عن إثبات زعمه إلا أن المحكمة مصدرية الحكم الطعين**

**قد خالفت الأصل والقانون وقضت بإنهاء عقد الإيجار ، وهو ما يستوجب إلغائه**

**بداية .. فمن المستقر عليه فقها أن**

**الأصل في الزوجة أنها تقيم مع زوجها ، والأصل في  
الأولاد غير المتزوجين أنهم يقيمون مع والدهم ، فإذا ادعى  
المؤجر العكس كان عليه عبء إثبات ذلك .**

(المستشار/ محمد عزمي البكري - قانون إيجار الأماكن ص ٨٨ وما بعدها)

**هذا .. ومن المقرر في قواعد الإثبات**

**أن من يتمسك بالثابت أصلاً لا يكلف بإثباته أما من يدعي خلاف الأصل فعليه  
إثبات ما يدعيه .**

(طعن رقم ١٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٣)

**كما قضي بأن**

**امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر لصالح أولاده - شرطه - الإقامة المستقرة  
معه حتى تاريخ الوفاة الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض لا يفيد إنهاؤها .**

(طعن رقم ١٢٤٦ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/١/١)

**وقض كذلك بأن**

**عقد الإيجار عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو من امتد العقد لصالحه استمراره  
لصالح المستفيد من المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩  
من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ انقطاع المستفيد عن الإقامة في العين المؤجرة  
بسبب عارض مهما استطلت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل عنها  
صراحة أو ضمناً.**

(طعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٥)

(طعن رقم ١٩١١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٠)

(طعن رقم ٣٩٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/١١/١٦)

(طعن رقم ١١٣٤ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١١/١٦)

## لما كان ذلك

وكان الثابت بالأوراق أن المستأنف هو نجل المستأجر الأصلي وأنه لم يتزوج حال حياة مورثة (المستأجر الأصلي) ولا بعد وفاته (وحتى الآن) مما يؤكد أنه يكفي التمسك بالأصل وهو أن أولاد المستأجر الأصلي الغير متزوجون يقيمون معه .. لاسيما إذا وضعنا في الاعتبار أن عقد الإيجار .. هو عقد ذو طابع عائلي لا يبتغي منه المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بمفرده .. وإنما ليقيم فيها مع أفراد أسرته وعائلته .. لذلك فإن تمسك زوجه المستأجر أو أي من أولاده الغير متزوجين بالإقامة معه حال حياته .. هو تمسك بالأصل ، وعلي من يدعي خلاف هذا الأصل عليه إثباته .

## ذلك أن المقرر في قضاء النقض أن

**المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كان عقد إيجار المسكن يتصرف بطابع عائلي لا ينشأ فيه المنتفع بالعين مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته ولمن يقيم عليه عبئ إيوائهم قانونيا أو أدبيا .**

(الطعن رقم ٢٧٧ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٦/٦/٢٠١١)

## وحيث كان ما تقدم

وكان المستأنف قد تمسك بالأصل وهو إقامته علي سبيل الاستقرار في عين التداعي مع الم ستأجر الأ صلي (والده) حال حياته وحتى توفاه الله عز وجل .. حيث أن الثابت أن المستأنف لم يتزوج سواء قبل وفاة مورثة أو بعده .. فإنه يكون من الطبيعي والبدهي أن يقيم مع والده .. وأن يكتسب الامتداد القانوني لعقد الإيجار بمجرد وفاه المستأجر الأصلي منذ عام .... أي قبل خمسة عشر عاما قبل إقامة الدعوى المبتدأة .

## أما وأن يأتي المستأنف ضدهما

بعد كل هذه السنوات ويزعمان بأنه لا يحق للمستأنف التمتع بميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار .. فإن عبء إثبات ذلك يكون عليهما وليس علي المستأنف الذي يكفي التمسك بالثابت أصلا .. إلا أن محكمة أول درجة قد خالفت ذلك جميعه ، ولم تبحث عما إذا كان أي من المستأنف ضدهما قد استطاع إثبات عدم أحقية المستأنف

في الامتداد القانوني لعقد الإيجار .. بل أنها لم تظن إلي عجز كلاهما عن الإثبات .. وهو الأمر الذي يعيب الحكم الطعين بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حينما قضت بإنهاء العقد دون ثمة دليل علي عدم استفادة المستأنف من ميزة الامتداد .. وهو ما يستوجب إلغائه .

**الوجه الثالث : أن قول محكمة أول درجة بأن الأصل هو انتهاء عقد الإيجار ، والامتداد هو الاستثناء .. قول معيب لا سند له في القانون ولم يقل به فقه ولم يستقر عليه قضاء ، ذلك أن صريح نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد جري علي عكس ما قالت به محكمة الدرجة الأولى ، فضلا عن تواتر أدكام النقض أيضا علي عكس ما اعتنقته محكمة الدرجة الأولى .. بما يوكد أن الحكم الطعين معيب بمخالفة القانون بما يستوجب إلغائه .**

**فقد نصت المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ورقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل**

**بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ علي أن**

لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركة العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .

**وهو ذات النهج المقرر في قضاء النقض**

**حيث قضت بأن**

**أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت المستأجر الأصلي لا ينهي عقد الإيجار بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلي الورثة .**

( طعن رقم ٩٣٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١١/٢٢/١٩٨٤ )

**كما قضى كذلك بأن**

**المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تقضي بامتداد عقد الإيجار في حالة**

**وفاة المستأجر لصالح زوجته أو أولاده المقيمين معه حتى تاريخ الوفاة ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم فإن مفاد ذلك أن حق المستفيدين من امتداد العقد مستمد من القانون مباشرة .**

(الطعن رقم ٢٤٢٠ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠١٣/٦/١)

### **وكذا قضي بأن**

المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل علي أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار زوج المستأجرة وأولادها ووالديها المقيمين معها إقامة مستقرة حال الوفاة أو ترك المسكن ، فإن هذا النص جاء عاما مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين فإن هذه القاعدة يلزم تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، ويؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في آخر فقراتها ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التي يستوجبها تأكيدا لحقهم فيها بالبقاء بالعين حدا من استفحال أزمة الإسكان .

(الطعن رقم ٥٤١٩ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠١٢/٣/١١)

### **لما كان ذلك**

ومن جملة ما تقدم يتضح أن قاله الحكم الطعين بأن الأصل هو انتهاء عقد الإيجار والاستثناء هو امتداده .. قد تكون صحيحة في حال تطبيق قواعد وأحكام القانون العام .. وهو القانون المدني وما تضمنه من نصوص تخص عقد الإيجار .

### **أما وأنا بصدد عقد إيجار ينطبق عليه القانون الخاص**

#### **المقيد للقانون العام**

حيث يطبق علي واقعة التداعي قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته .. وهذا القانون خالف ما ورد بالقانون العام .. حيث أورد نصا صريحا يؤكد علي عدم جواز انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر الأصلي طالما بقي فيها زوجته أو أولاده أو أيا من والديه (بل كان ينص علي نطاق أوسع للمستفيدين من امتداد عقد



الإيجار) .. وهو ما يؤكد أن الأصل هو الامتداد ، وأن الاستثناء هو إنهاء العقد إذا لم يوجد بعد المستأجر من يحق له الاستفادة من ميزة الامتداد ، وهو ما يجزم يقينا بعدم صحة ما أورده الحكم الطعين في مدوناته .

### **لاسيما .. مع الوضع في الاعتبار**

الطبيعية العائلية لعقد الإيجار ، وأن المستأجر لا يتبغي الانتفاع بالعين المؤجرة طالما كان علي قيد الحياة فقط .. بل أنه يستأجر العين لينتفع بها وعائلته من بعده وهو ما يجزم بعدم صحة ما ذهب إليه الحكم الطعين في هذا الصدد بما يستوجب إلغاؤه .

**السبب الثاني الحكم المطعون فيه أهدر أهم الضمانات التي فرضها المشرع لضمان**

**صحة الأحكام وهي وجوب تسبب الأحكام تسببا كافيا وواضحا ، منزه عن**

**الإبهام والغموض والإجمال ، وهو عين العيب الذي نال من الحكم الطعين**

**الذي أيد حكم أول درجة دون بيان أسباب سائغة لذلك .**

### **بداية .. فقد نصت المادة ١٧٦ من قانون المرافعات علي أن**

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

### **كما نصت المادة ٢/١٧٨ و ٣ علي أن**

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

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 تؤذي

إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة أوراق

الدعوى عن بصر وبصيرة .

(الطعن رقم ٧٤٤١ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠١٤/٢/١٢)

## لما كان ذلك

وبتطبيق المفاهيم القانونية أنفة البيان علي مدونات الحكم الطعين ، وحكم الدرجة الأولى الذي عدله الحكم المطعون فيه يتضح أن كلاهما قد شابه القصور المبطل في التسبيب ، بما كان يتعين علي محكمة الاستئناف التصدي للقصور الذي عاب الحكم الابتدائي .. إلا أنها لم تفعل .. وهو الأمر الذي جعل الحكمين معيين بذلك القصور وذلك علي أكثر من وجه ، علي نحو ما نتشرف ببيانه فيما يلي :

**الوجه الأول : الحكم الطعين قصر في الإلمام بصحيح واقعات النزاع حينما قضى بانعدام صفة المستأنف ضدها الأولى رغم أنها القائمة باقتحام شقة التداعي والاستيلاء عليها وسرقة كافة محتوياتها ثم قامت ببيعها للمستأنف ضده الثاني زاعمة بعدم وجود ثمة حقوق أو التزامات عليها ، كما أغفل الحكم الطعين تحريات المباحث والحكم الجنائي بحبس المستأنف ضدها الأولى والمؤكد أن علي انعقاد صفة المذكورة في النزاع الراهن**

### **بداية .. فقد نصت المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية علي أن**

يكون للحكم الجنائي الصادر من المحكمة الجنائية في موضوع الدعوى الجنائية بالبراءة أو بالإدانة قوة الشيء المحكوم به أمام المحاكم المدنية في الدعوى التي لم يكن قد فصل فيها نهائيا فيما يتعلق بوقوع الجريمة وبوصفها القانوني ونسبتها إلي فاعلها ويكون للحكم بالبراءة هذه القوة سواء بني علي انتفاء التهمة أو علي عدم كفاية الأدلة .

### **وفي ذلك استقرت أحكام النقض علي أن**

مفاد نص المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية أن الحكم الصادر في المواد الجنائية تكون له حجية في الدعوى المدنية أمام المحكمة المدنية كلما كان قد فصل فصلا لازما في وقوع الفعل المكون للأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية وفي الوصف القانوني لهذا الفعل ونسبته إلي فاعله فإذا فصلت المحكمة الجنائية في هذه الأمور فإنه يمتنع علي المحاكم المدنية المتصلة بها مخالفته لكي يكون حكمها مخالفا للحكم الجنائي السابق له .

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٦/١٢/٧)

## لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال صحيح واقعات النزاع المائل أن العين محل التداعي مستأجرة ابتداءً بمعرفة والد المستأنف ، الذي كان يقيم فيها رفقة نجليه (المستأنف وشقيقه /.....) حيث أنهما حتى وفاة مورثهما في -/-/- لم يكن أيًا منهما قد تزوج أو استقل بمسكن بمفرده .. بل أنه من الطبيعي أن يقيما مع والدهما .. وقد استمرت إقامتهما الدائمة والمستقرة حتى وفاة والدهما ، وهو ما استتبع وبقوة القانون آنذاك .. أن امتد عقد الإيجار للأخوين (المستأنف وشقيقه) وأصبحا وفقا لقوانين إيجار الأماكن المنطبقة علي الواقعة الراهنة "مستأجران أصليا" لهما كافة ما للمستأجر الأصلي وعليهما ذات الالتزامات .

### هذا .. واستمر الحال علي ما هو عليه

حتى أصيب شقيق المستأنف بمرض نفسي جعل من إقامتهما سويا بشقة التداعي أمرا مستحيلا ، وبالطبع لن يترك المستأنف شقيقه يغادر عين التداعي .. وأثر أن يغادرها هو مؤقتا لحين تحسن الأمور وشفاء شقيقه أو يجعل الله لهما مخرجا آخر .

### مع الوضع في الاعتبار أن المستأنف في تلك الآونة

### كان قد اكتسب بالفعل ميزة الامتداد القانوني

### لعقد الإيجار التي يشترط المشرع لاكتسابها

### أن يكون المستفيد مقيما مع المستأجر الأصلي حتى وفاته

أما بعد الوفاة وبعد استقرار المركز القانوني للمستفيد و صيرورته بمثابة المستأجر الأصلي .. فإن له كامل الحرية أن ينقطع عن الإقامة بشقة التداعي بسبب ظروفه الشخصية أو ظروف عمله وما إلي ذلك .. دون أن يعتبر ذلك تركا لحقه أو تنازلا عنه .

### وهو ما قد كان

حيث ذهب المستأنف للإقامة لفترة لدي أحد أصدقائه ثم قام باستئجار شقة مفروشة ، وأثناء ذلك لم ينقطع عن التردد علي شقته (عين التداعي) التي كانت تحتوى علي معظم حاجياته ، ولمباشرة شقيقه في مرضه .

**إلا أنه في غضون عام ....**

**توفي إلي رحمة مولاه شقيقه / ..... ، وبعد إجراءات الغسل والدفن .. وفترة الحداد ، توجه المستأنف إلي حيث سكنه المفروشة ، وجمع ملبسه وعاد إلي شقته .. ليفاجأ بأن المستأنف ضدها الأولي**

**قد اقتحمت الشقة دونما سند من الواقع والقانون ، وسرقت كافة المنقولات الموجودة بها ، واستولت علي حيازة الشقة .**

**مستغلة غياب المستأنف وحالته النفسية السيئة بعد وفاة شقيقة الوحيد ، وضربت عرض الحائط بسنوات الجيرة التي قاربت علي النصف قرن التي جمعتها بالمستأنف وعائلته .. ورغم ذلك لم يسعى المستأنف نحو رد الإساءة بمثلها .. بل بذل مع المذكورة كافة المحاولات الودية نحو إثباتها عن فعلتها ، فما كان منها إلا أن اعتصمت بالمماطلة والتسويف .. حتى تقوم ببيع الشقة محل النزاع إلي المستأنف ضده الثاني وتهرول نحو تسجيلها باسمه في الشهر العقاري وتمكنه - بالمخالفة للقانون - من حيازتها .**

**هذا .. وبعد كل ما تقدم يأتي الحكم الطعين**

**ليقرر بانعدام صفة المستأنف ضدها الأولي بالنزاع؟!!**

**كيف وهي التي اقتحمت الشقة وسرقت محتوياتها**

**ثم باعها ومكنت الغير منها**

**فقد غضت محكمة أول درجة الطرف عن جملة ما تقدم**

**رغم ثبوته من خلال المحضر رقم ..... لسنة ... إداري مصر القديمة .. الذي**

**أجريت من خلاله تحريات المباحث التي قطعت بما يلي :**

**" بإجراء التحريات اللازمة تبين أن عين النزاع قبل تشوب الخلاف كان**

يقيم بها نجل المستأجر / ..... ، وكان يتردد عليه المستأنف للإقامة معه علي فترات ، حتى توفي الأول في غضون عام .... وعقب وفاته أغلقت العين بمعرفة المستأنف حتى تاريخ النزاع ، وقامت السيدة / ..... (المستأنف ضدها الأولي) بتركيب باب حديدي علي عين النزاع وبيعها للمدعو/ ..... (يمني الجنسية) ..... كما أضافت التحريات بأن المستأنف ضدها الأولي (.....) قامت بإخلاء العين من المنقولات التي بداخلها ، وهو ما أسفرت عنه التحريات " .

**وبالبناء علي هذه التحريات .. قررت النيابة العامة نسخ صورة من الأوراق ، وقيدها برقم ..... لسنة .... جنم مصر القديمة .. وتحريك الدعوى العمومية ضد المستأنف ضدها الأولي واتهامها بسرقة المنقولات محتويات شقة التداعي .**

**وبجلسة -/-/- أصدرت عدالة محكمة الجنج حكمها**

**بجس المذكورة ستة أشهر مع الشغل والنفاد**

هذا .. ومن خلال هذا الحكم الجنائي الذي يحوز حجية بلا ريب أمام القضاء المدني .. يتضح أن ما انتهى إليه الحكم الطعين من قول بانعدام صفة المستأنف ضدها الأولي بالنزاع ..ينم عن عدم إمام بصحيح واقعات التداعي ، ويؤكد أنه خالف وأهدر حجية الحكم الجنائي المار ذكره .. والمؤكد أن المذكورة قد استولت علي حيازة الشقة محل التداعي مما جعلها تستطيع بيعها للمستأنف ضده الثاني .. بارتكاب جريمة ، كما أنها استولت علي المنقولات التي تحتوى عليها الشقة بارتكاب جريمة .

**فبعد هذه الجرائم التي ارتكبتها المستأنف ضدها الأولي**

**يكافئها الحكم الطعين بالقول بانعدام صفتها في النزاع**

لعل ذلك يؤكد علي قصور الحكم الطعين في الإلمام بصحيح واقعات النزاع المائل ، فضلا عن إهداره الأدلة القاطعة والأحكام الحائزة لحجيتها والمؤكدة علي انعقاد صفة المستأنف ضدها الأولي في النزاع ، وأن الحكم الطعين من الواجب إلغائه تصويبا وتصحيحا.

**الوجه الثاني : قصور الحكم الطعين حينما أورد في مدوناته انه لم يجد بالأوراق ثمة دليل علي إقامة المستأنف في عين التداعي رفقة مورثه ووالده (المستأنف الأصلي) .. رغم أن شهادة الشهود من الجيران الملاحظين الثابتة في المحضر رقم ..... لسنة .... إداري مصر القديمة .. وكذا العديد من المستندات المقدمة بملف النزاع ، قاطعة وجازمة بإقامة المستأنف مع المستأنف الأصلي إقامة مستقره حتى الوفاة واكتسابه ميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار منذ عام ٢٠٠١ وهو ما يؤكد عدم إلمام محكمة أول درجة بأوراق النزاع .**

### **ذلك أن المستقر عليه في قضاء النقض أن**

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 ١٩٩٦/٢/٢٥ الطعن رقم ٤٥٧٦ لسنة ٦٥ ق)

### **كما قضي بأن**

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

(الطعن رقم ١٥٩٠١ لسنة ٨٢ ق جلسة ٢٠١٤/٥/١١)

## 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 ١٨٢٤٩ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠٠٨/٤/١٣)

### **لما كان ذلك**

وكان الثابت من خلال مدونات الحكم الطعين وعلي الأخص منها الفقرة الأخيرة من الصفحة العاشرة التي أورد من خلالها هذا الحكم أن المدعي (المستأنف حاليا) لم يقدم دليلا قاطعا لثبوت إقامته بالعين المؤجرة رفقه مورثه حال حياته وحتى الوفاة .

### **وحيث أن ذلك يخالف الحقيقة والثابت بالأوراق**

### **وذلك علي النحو التالي**

**أولا : فإنه باستقراء المحضر رقم ..... لسنة .... إداري مصر**

**القديمة وأقوال الشهود من الجيران الملاصقين لعين**

**التداعي .. يتضح أنها جازمت بأحقية المستأنف**

**واكتسابه بالفعل الامتداد القانوني لعقد إيجار**

**مورثه ووالده (المستأجر الأصلي) .. حيث جاءت أقوال**

**هؤلاء الشهود كالتالي :**

**١- السيدة /..... (حارسة العقار) والتي قررت صراحة بما يلي**

أنها موجودة بالعقار منذ ٣٦ عام .. وأن شقة التداعي مؤجره لوالد المستأنف

(المرحوم /.....) .. وعقب وفاته أقام بها المستأنف وشقيقه (.....) .

## ثم زعمت علي خلاف الحقيقة

بأن المدعي تزوج وانتقل إلي م سكن آخر .. وعقب وفاة شقيقه .. عاد إلي شقة التداعي .. وجد عليها قفل .. وعقب ذلك قامت المدعوة / ..... (المدعي عليها) بتركيب " باب حديد " علي الشقة .. ثم قامت بإخراج المنقولات من داخل الشقة .. وعقب ذلك رأت المدعو / ..... يقيم بالشقة ولا تعلم سنده في ذلك .

### ملحوظة هامة

كل ما قررته هذه الشاهدة صحيح فيما عدا الزعم بأن المستأنف تزوج وانتقل إلي مسكن آخر .. حيث أن الثابت بالمستندات أنه لم يسبق للمستأنف الزواج تماما .. ورغم هذه الواقعة المكذوبة .. فقد أكدت علي أن المستولية علي الحيازة والمنقولات بلا حق هي المستأنف ضدها / .....

## ٢- السيدة / ..... إحدى الجيران الملاصقين لعين التداعي فقد قررت

بأنها مقيمة بالعقار منذ ٤٥ عام .. وأن شقة النزاع مستأجرة بمعرفة والد المستأنف .. وأن المستأنف وشقيقه ..... كانا يقيمان رفقه والدهما .. وعقب وفاته ظلا يقيمان بها لفترة طويلة .. إلي أن حدثت بينهما خلافات .. ترك علي أثرها المستأنف الشقة .. وعقب وفاة الشقيق / ..... قامت المدعوة / ..... بتركيب " باب حديد " بدون حضور المستأنف ثم أخرجت المنقولات الخاصة به من الشقة .. ثم قامت ببيع الشقة .

### ملحوظة هامة

جماع ما جاء بأقوال هذه الشاهدة يؤكد مصداقية المستأنف أقواله وأحقيته في شقة التداعي .. وعلي الأخص ما قررته من نشوء خلافات بين الشقيقين (المستأنف وشقيقه) فهذا أمر صحيح .. وثابت بالمستندات الدالة علي مرض شقيق المستأنف .. بما استحال معه الإقامة سويا فقام بمغادرة الشقة لهذا السبب وليس بنية الترك أو التخلي .



### ٣- السيدة / ..... إحدى الجيران الملاصقين لعين التداعى .. وقررت

بأنها مقيمة بالعقار منذ خمسين عام .. وأنه عن شقه النزاع فعقب وفاة شقيق المستأنف/..... قامت المدعوة/..... بوضع " باب حديد " ثم أخرجت المنقولات الموجودة بها .. ثم قررت بأنها باعت الشقة للمدعو /.....

#### ملحوظة هامة

من أقوال هذه الشاهدة يتأكد يقينا بأن المستولي على حيازة الشقة محل التداعى والمنقولات التي كانت بها هي المدعوة/..... بما يؤكد صحة وأحقية المستأنف فيما يقرره .

**لما كان ذلك .. ومن جملة أقوال الشهود أنفى الذكر**

#### يتضح وبما لا يدع مجالاً للشك

أن المستأنف قد أمتد لصالحه عقد إيجار العين محل التداعى وأنه اكتسب منذ تاريخ -/-/ (تاريخ وفاة الم ستأجر الأصلي) حقاً ومركزاً قانونياً على عين النزاع لا يجوز الم ساس به .. وهو ما يجزم بأحقية المستأنف في طلباته .. لاسيما وأن كافة مستنداته وأوراقه الشخصية والرسمية تقطع بأن محل إقامته منذ أكثر من خمسين عام دون ثمة انقطاع على عين التداعى مثل (بطاقته الشخصية ، وبطاقة الرقم القومي ، وجواز سفره ، وشهادات مراحل التعليم المختلفة ، وكافة مراسلاته ومكاتباته مع كافة الجهات الحكومية والغير حكومية .. وغير ذلك الكثير) جاءت جميعها جازمة بأن إقامته الدائمة على عين التداعى .

#### ليس هذا فحسب

بل أنه في ذات إطار المحضر رقم ..... لسنة .... إداري مصر القديمة أنفى الذكر .. يتضح أنه في غضون شهر أغسطس .... تم عمل تحريات مباحث في هذا المحضر ... وأسفرت عن الأتي :

بإجراء التحريات تبين أن عين النزاع كان يقيم بها شقيق الشاكي (المستأنف) وكان يتردد عليه الشاكي للإقامة حتى توفي الأول في غضون عام .... وعقب وفاته أغلقت العين بمعرفة

الشاكى .. وقامت السيدة / ..... (المشكو في حقها) بتركيب باب حديدي علي عين النزاع ثم بيعها للمدعو / ..... (بمئي الجنسية) وبسؤاله عن سنده في حيازة عين النزاع أفاد بأنه اشتراها من المشكو في حقها بموجب توكيل .. وهو الحائز لعين التداعي حاليا(وهذا بلا شك يؤكد اغتصاب عين التداعي بمعرفة المستأنف ضدها الأولي وقيامها ببيعها للغير لتضييع حقوق المستأنف ضدها " .

ولعل ما تقدم .. ومن نتاج تحريات المباحث .. يعد أبلغ دليل علي أحقية المستأنف في طلباته التي جاءت وفق صحيح الواقع وصريح القانون .. إلا أن الحكم الطعين قد التفت عن ذلك كله وغض الطرف عنه ثم يأتي مقرر بأن المستأنف لم يقدم دليلا علي إقامته ؟؟ رغم انعقاد الدليل مما تقدم واضحا .

**ثانيا : من خلال الأوراق والمستندات التي تشرف المستأنف**

**بتقديمها أمام محكمة الدرجة الأولي يتضح أنه يقيم بعين التداعي رفقة مورثه المستأجر الأصلي وحتى وفاته إلي رحمة مولاة وبعدها مما يجزم باكتسابه ميمزه الامتداد منذ .... ومن هذه المستندات ما يلي**

١. صورة رسمية من الحكم الجنائي رقم ...../..... جرح مصر القديمة ضد المستأنف ضدها الأولي / ..... بجريمة سرقة المنقولات والأوراق الخاصة بالمستأنف من الشقة محل التداعي.
- وقضي فيها بحبس المستأنف ضدها الأولي ٦ أشهر مع الشغل والنفاد والتعويض المدني للمستأنف .. وهو ما يؤكد أن الشقة كانت في حيازة المستأنف واستولت عليها المستأنف ضدها الأولي بارتكاب تلك الجريمة .
٢. بطاقة الرقم القومي الخاصة بالمستأنف والصادرة بتاريخ ... لسنة ... والمبين بها أن محل إقامة المستأنف هو الشقة محل التداعي .

٣. إيصالات سداد الأجرة لعين التداعي باسم مورث المستأنف / ..... قبل وفاته إلي رحمه الله وكذا إيصالات سداد الأجرة لعين التداعي بعد وفاته بمعرفة المستأنف وشقيقة / ..... حتى وفاته .

٤. أصل عقد اشتراك المستأنف لدي أحدي شركات الاتصالات للهاتف المحمول بتاريخ -/-/- ومدون به ان عنوانه علي عين التداعي .

٥. أصل البطاقة الشخصية القديمة للمستأنف صادرة في -/-/- سجل مدني مصر القديمة مدون بها ان عنوانه علي عين التداعي .

٦. أصل عدد ٢ صحيفة حالة جنائية للمستأنف لتقديمها لشركة النصر للاستيراد والتصدير وشركة مصر للتجارة الخارجية ومدون بها أن عنوان المستأنف علي عين التداعي ومحركة تلك الصحف بتاريخ -/-/- .

٧. أصل طلب اكتاب في أسهم شركة السويس للأسمت مقدم من المستأنف لمدير بنك الإسكندرية فرع شريف وعليه خاتم البنك بتاريخ -/-/- ومدون به أن عنوان المستأنف شقة التداعي .

٨. أصل خطاب مرسل للمستأنف من البنك العقاري العربي بتاريخ -/-/- يخطره فيه بالحضور لمقر البنك ومرسل له علي عين التداعي .

٩. أصل فواتير سداد اشتراك التليفون الأرضي لشقة التداعي باسم المستأجر الأصلي بمعرفة المستأنف خلال الفترة من .... حتى عام ..... .

### لما كان ذلك

ورغم هذه الم ستندات الر سمية والأصلية المقدمة من الم ستأنف والمؤكدة يقينا بإقامة الم ستأنف بعين التداعي رفقة الم ستأجر الأصلي حال حياته وحتى وفاته إلي رحمة مولاه .. إلا أن الحكم الطعين لم يفتن إليها وإلي دلالتها ، وهو ما يؤكد قصوره المبطل في التسبب والإمام بأوراق التداعي بما أسلس إلي الوصول إلي نتيجة تخالف الأسباب الواقعية للنزاع .. وهو ما ينحدر بالحكم الطعين إلي حد البطلان بما يستوجب إلغائه تصويبا وتصحيحا .

**الوجه الثالث : الحكم الطعين قد شابه القصور المبطل في التسبب وذلك بإغفاله ذكر ماهية الطلبات العارضة المقدمة من المستأنف ضدوما الأولي والثاني ، وبيان ما إذا كانت مرتبطة بالطلبات الأصلية ، كما أغفل ذكر ماهية مأمورية الخبير ، و ماهية النتيجة التي انتهى إليها ، وهذا كله يؤكد قصوره في الأسباب الواقعية بما ينحدر بالحكم إلي حد البطلان**

**بداية .. فقد نصت المادة ١٧٦ من قانون المرافعات علي أن**

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

**كما نصت المادة ٢/١٧٨ و ٣ علي أن**

كما يجب أن يشتمل الحكم علي عرض مجمل لوقائع الدعوى ، ثم طلبات الخصوم ، وخلاصة موجزه لدفعهم و دفاعهم الجوهرية ، ورأي النيابة ثم تذكر بعد ذلك أسباب الحكم ومنطوقه .

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

**ومن المقرر في قضاء النقض أن**

**المقرر في قضاء هذه المحكمة أن القصور أو الغموض**

**أو الإبهام في تسبب الحكم يعيبه ويستوجب نقضه .**

(الطعن رقم ١٤٠٦٨ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠١٤/٥/١٣)

**كما قضي أيضا بأن**

**من المقرر في قضاء النقض أن الإبهام والغموض والنقص في تسبب**

**الحكم يعيبه ويستوجب نقضه**

(الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠٠٧/٣/١٣)

(الطعن رقم ٦٨٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٤/١١)

(الطعن رقم ٩٥٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/١١/٢٥)

## لما كان ذلك

وكان الثابت أن المشرع أوجب علي محكمة الموضوع أن تستعرض بشيء من التفصيل ماهية طلبات الخصوم في النزاع ، والأدلة التي تعرض عليها والتعليق عليها بما ينبئ عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة ، كما يجب عليها الإفصاح عن مصادر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها .. وذلك كله بدون غموض أو إبهام .. حتى يتسنى لمحكمة النقض مراقبة سداد الحكم الطعين من عدمه .

**هذا .. وباستقراء الحكم محل الاستئناف الماثل**

**يتضح أنه قد تغافل عن ذكر العديد من العناصر**

**الجوهرية في النزاع منها ما يلي**

١- قامت المستأنف ضدها الأولي أمام محكمة الدرجة الأولى

بتقديم طلب عارض .. لم يوضح الحكم ماهية هذا الطلب تحديدا ولم يشير إلي سبب رفعه والطلبات المذيلة به صحيفته ، كما أن ذلك نتج عنه تجهيل ما إذا كان ذلك الطالب العارض مرتبط بالطالب الأصلي وفقا للمادة ١٣٥ من قانون المرافعات من عدمه .. وهو ما يجزم بقصور الحكم في تسببيه والإبهام والغموض الذي شابه .

٣- وأيضا .. فقد أقام المستأنف ضده الثاني أمام محكمة

الدرجة الأولى طلبا عارضا .. أمسكت تلك المحكمة في حكمها الطعين عن إيراد مضمونه وماهيته ، فضلا عن إغفالها بيان وتسبيب (علي نحو جلي ومفصل) ما إذا كان هذا الطلب العارض مرتبطا ارتباطا لا يقبل التجزأه بالطلب الأصلي ، وفقا للمادة ١٢٥ من قانون المرافعات من عدمه .. وهو ما يؤكد القصور في أسباب الحكم الواقعية الذي ينحدر به إلي حد البطلان .

٣- وبرغم إشارة الحكم أنه بـجلسة -/-/- صدر حكماً تمهيدياً بانتداب خبير في الدعوى .. إلا أنه أمسك عن بيان ماهية المأمورية التي كان السيد الخبير مكلف بها .. كما لم يورد الحكم ثمة ذكر للنتيجة التي توصل إليها السيد الخبير وعمّا إذا كانت سديدة من عدمه .. وهذا قصور آخر يعيب الحكم الطعين .

٤- ليس ما تقدم فحسب .. بل أن الثابت بالأوراق أن المستأنف قد تقدم بمذكرة بدفاعه تعليقا وتعليقا علي تقرير الخبير ، وبيان أوجه القصور والعيور التي شابت هذا التقرير .. ورغم ذلك جميعه لم يورد الحكم الطعين ثمة ذكر لنتيجة أعمال الخبير وماهية الاعتراضات عليه . ومن ثم .. ومن جملة ما تقدم يضحى ظاهرا مدي ما شاب الحكم الم ستأنف من أوجه قصور في تسبيب الحكم واقعيًا وعدم إيراد العديد من العناصر الجوهرية في النزاع ، وما إذا كانت تتفق مع القانون من عدمه ، والتعليق عليها بما ينبئ عن دراسة أوراق الدعوى من عدمه ، وهو الأمر الجازم بقصور الحكم في أسبابه الواقعية بما يجدر معه إلغائه تصويبا وتصحيحا .

**السبب الثالث : الحكم المطعون فيه معيب بالفساد في الاستدلال حيث أنه قام**

**علي أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاستدلال بها ، كما شابه عدم**

**اللزوم المنطقي بين تلك الأدلة الواهية وبين النتيجة التي خلص إليها الحكم**

**، بما يجعله جديرا بالنقض**

**ذلك أن المقرر في قضاء النقض أن**

أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت علي عيب يمس سلامه الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلي أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلي عدم فهم العناصر الواقعية 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 ٥٨٤١ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠١٤/٢/٢٠)  
(الطعن رقم ١٢٧٤٥ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠١٢/١٢/١٩)

### كما قضي بأن

أ سباب الحكم يجب أن تستمل علي بيان م صدر ما ثبتت 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 الاستدلال بها حتى يتسنى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها علي سداد الحكم والاستيثاق من أن الأسباب التي أقام قضاءه عليها جاءت سائغة لها اصل ثابت بالأوراق تتفق مع النتيجة التي انتهى إليه .

(الطعن رقم ١٥٩٠١ لسنة ٨٢ ق جلسة ٢٠١٤/٥/١١)

### **لما كان ذلك**

وبتطبيق جملة الأصول والمفاهيم القانونية أنفة الذكر علي مدونات الحكم الطعين وأسبابه ، وما انتهى إليه من نتيجة ، يتضح وبجلاء أنه جاء معيبا بالفساد في الاستدلال وعدم سلامة الاستنباط .. وذلك علي نحو ينبئ عن عدم فهم للواقعة وملابساتها وما تم طرحه فيها من مستندات وأدلة.. مما أدي إلي عدم اتساق الأدلة التي عول عليها الحكم مع النتيجة التي انتهى إليها ، مما يؤكد فساده في الاستدلال علي نحو ينحدر به إلي حد البطلان ، وحيث تعددت صور هذا الفساد في الاستدلال .. الأمر الذي نتشرف بإيضاحه تفصيلا فيما يلي :

**الوجه الأول : الحكم المستأنف افسد في استدلال بما ورد بمعاينة السيد الخبير  
المنتدب في الدعوى وما أسفرت عنه من أن الشقة محل الادعاء في حوزة  
المستأنف ضده الثاني ، واتخاذ من ذلك سند للقول بعدم أحقية المستأنف في  
الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، وذلك رغم أن الثابت بالأوراق أن المستأنف  
اكتسب بالفعل حق الامتداد منذ عام ٢٠٠١ (بمجرد وفاة المستأجر الأصلي الي  
رحمة الله) ورغم ثبوت استيلاء المستأنف ضدها الأولي علي حيازة العين عنوه  
وبارتكاب جرائم ثم مكنت المستأنف ضده الثاني منها لإضاعة حقوق المستأنف  
عليها .. يأتي الحكم مقررا بأن حيازة المستأنف ضده الثاني دليل علي عدم  
أحقية المستأنف في الامتداد ؟.**

### **بداية .. فقد قضت محكمة النقض بأن**

استقلال محكمة الموضوع .. بتقدير القرائن القانونية ، وبإطراح ما لا تري الأخذ به ،  
محله أن تكون قد اطلعت عليها وأخضعتها لتقديرها ، فإذا بأن من الحكم أن المحكمة لم  
تطلع علي تلك القرائن أو لم تبحثها فإن حكمها يكون قاصرا قصورا يبطله .

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٩)

### **وقضي كذلك بأن**

المقرر .. في قضاء محكمة النقض .. أن مخالفة الثابت بالأوراق التي تبطل الحكم ،  
هي تحريف محكمة الموضوع للثابت ماديا ببعض المستندات أو إبتناء الحكم علي فهم  
حصلته المحكمة مخالف لما هو ثابت بأوراق الدعوى .

(الطعن رقم ٥١٢١ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠١٢/١١/١٠)

### **كما قضي بأن**

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان الحكم قد بني علي واقعة لا سند لها  
في أوراق الدعوى أو مستنده إلي مصدر موجود ولكن مناقض لها أو مستحيل عقلا  
استخلاص تلك الواقعة منه فإنه يكون باطلا .

(الطعن رقم ٢٢١٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٧)

(الطعن رقم ١١٨١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٩)



## لما كان ذلك

وكان الحكم الطعين قد اعتكز في قضائه المخالف للقانون والحقيقة إلي قاله أن الثابت من معاينة السيد الخبير لعين التداعي أنه قد وجد حائزها هو المستأنف ضده الثاني .. ثم استدل الحكم الطعين بذلك علي القول بعدم أحقية المستأنف في الامتداد القانوني لعقد الإيجار .. وذلك رغم أن أوراق النزاع أثبتت بما لا يدع مجالاً للشك ما يلي :

### أثبت أولاً

أن واقعة الامتداد القانوني لعقد الإيجار نشأ الحق فيها بتاريخ - -/ -/ (أي منذ خمسة عشر عاماً من بداية النزاع) حيث كان المستأنف بقيم مع والده (المستأجر الأصلي) وهو الأصل الذي عجز المستأنف ضدهما عن النيل منه وما أن توفي المستأجر الأصلي في التاريخ عاليه حتى اكتسب المستأنف (وشقيقه آنذاك) حق الامتداد القانوني لعقد الإيجار بالفعل.

### أما المعاينة التي يستدل بها الحكم الطعين

فقد كانت في غضون عام ....

وهو ما لا يجوز بحال من الأحوال التعويل عليها والاستناد إليها فيما إذا كان للمستأنف الحق في التمتع بميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار من عدمه .

### كما ثبت أيضاً بالأوراق

أن المستأنف قد حرر المحضر رقم ..... لسنة ... إداري مصر القديمة .. لإثبات قيام المستأنف ضدها الأولي بالاستيلاء علي حيازة شقته عنوة وبالإكراه وقامت بسرقة محتوياتها .

### وهو الأمر الذي دعا المستأنف

إلي إقامة دعواه المبتدأة بغية الحكم بثبوت علاقته الإيجارية علي عين التداعي امتداد لمورثه (المستأجر الأصلي) مع إلزام المستأنف

ضدها الأولي بتحرير عقد إيجار بذات شروط وبنود العقد الأصلي ،  
فضلا عن إلزامها بتسليم العين مرة أخرى للمستأنف .

### **لذلك يضحى ظاهرا**

أن معاينة السيد الخبير وما أسفرت عنه من حيازة المستأنف  
ضده الثاني لعين التداعي (بعد اغتصاب حيازتها بمعرفة  
المستأنف ضدها الأولي وتمكين المستأنف ضده الثاني منها  
بعد بيعها إليه) لا يستدل منها ما إذا كان المستأنف يستحق  
التمتع بميزة الامتداد القانوني ، وهو ما يجزم بخطأ استنباط  
الحكم الطعين خطأ جسيما .

**كما أن الثابت بالأوراق كذلك**

أن عدالة محكمة المستأنف المستعجل قد قضت بجلاسة -/-  
-/(في الاستئناف رقم ..... لسنة ... مستأنف مستعجل  
القاهرة) .. بإلغاء حكم أول درجة وإلغاء القرار المتظلم منه ،  
والقضاء مجددا .

" بغل يد جميع الأطراف سواء الم ستأنف

أو المستأنف ضدهما عن عين التداعي " .

وذلك لما أتضح أمام تلك المحكمة الموقرة من أن وضع يد المستأنف ضدهما  
الأولي والثاني علي عين التداعي .. قائم علي جريمة واغتصاب حيازة المستأنف لعين  
التداعي بغير وجه حق ، وهو الأمر الجازم بفساد استدلال محكمة الحكم المستأنف  
حاليا بالحيازة الحالية للمستأنف ضده الثاني لعين التداعي كسند للقول بعدم أحقية  
المستأنف في الامتداد القانوني لعقد الإيجار .

هذا .. ومن جملة ما تقدم يضحى ظاهرا مدي ما شاب الحكم المستأنف من فساد مبطل في الاستدلال وخطأ في الاستنباط بما ينم عن عدم إلمام بأوراق التداعي وما هو ثابت فيها وهو ما يجدر معه إلغاء الحكم المستأنف .

**الوجه الثاني : أفسد الحكم الطعين في استدلاله بما ورد من أقوال شهود تم سؤا لهم بمعرفة السيد الخبير ، رغم أن هؤلاء لا يعتبروا شهود بالمعنى القانوني الصحيح ذلك أن أيا منهم لم يقسم يمين فضلا عن أن المحكمة لم تسمع أقوالهم ولم تعمل علي تفحص وتمحيص وجوههم حال الإدلاء بالشهادة ، بما كان لزاما علي محكمة أول درجة إما إطراح هذه الأقوال المزعومة وعدم التعويل عليها ، أو إحالة الأوراق للتحقيق ليثبت المستأنف إقامته بعين التداعي مع مورثه (المستأجر الأصلي) حال حياته**

### لعله لن المعلوم

أن حلف (الشاهد) لليمين ، هو قاعدة جوهرية في صحة الشهادة ، وما إذا كان يمكن الاستدلال بها من عدمه ، كما يجب أن يكون التحقيق الذي يتم التعويل علي نتيجته قد تم إجرائه أمام المحكمة

**ذلك أن المادة ٨٦ من قانون الإثبات قد نصت علي أن**

علي الشاهد أن يحلف يمينا بأن يقول الحق وألا يقول إلا الحق ، وإلا كانت شهادته باطله ، ويكون الحلف علي حسب الأوضاع الخاصة بديانته إذ طلب ذلك .

**كما نصت المادة ٧٢ علي أن**

يكون التحقيق أمام المحكمة ، ويجوز لها عند الاقتضاء - أن تندب أحد قضاةها لإجرائه .

**وفيما تقدم .. استقرت أحكام النقض علي أن**

وحيث أنه ما يدعاه الطاعنون علي الحكم المطعون فيه البطلان ذلك أن الحكم أقام قضاة - علي دعامة وحيدة هي ما جاء بأقوال شاهدي المطعون ضدهما من أنهما أقاما بالعين محل النزاع بصفتهم مستأجرين امتداد لعقد إيجار مورثهم عملا بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حيث أن هذين الشاهدين لم يحلفا اليمين المنصوص عليها في المادة ٨٦ من قانون الإثبات مما يبطل شهادتهما وهو ما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث أن النعي سديد ذلك أن الشهادة هي إخبار عن مشاهدة وعيان لا عن تخمين وحسبان وهي إخبار الإنسان بحق لغيره علي غيره فهي إخبار صدق لإثبات حق بلفظ الشهادة في مجلس القاضي وقال تعالي " واستشهدوا شهيدين من رجالكم" وقوله تعالي " وأقيموا الشهادة لله " وقال عليه الصلاة والسلام " شاهدك أو يمينه" وقد نصت المادة ٨٦ من قانون الإثبات "علي الشاهد أن يحلف يميناً بأن يقول الحق وألا يقول إلا الحق وإلا كانت شهادته باطله" وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التحقيق الذي يصح اتخاذه سندا أساسيا للحكم هو الذي يجري وفقا للأحكام التي رسمها القانون لشهادة الشهود في المادة ٦٨ وما بعدها من قانون الإثبات تلك الأحكام التي تقضي بأن يد صل التحقيق أمام المحكمة ذاتها أو بمعرفة قاضي تنديبه لذلك وتوجب أن يحلف الشاهد اليمين إلي غير ذلك من الضمانات المختلفة التي تكفل حسن سير التحقيق تو صلا إلي الحقيقة إذ أن الحالف عندما يؤدي اليمين إنما يستشهد بالله ويستنزل عقابه .

(الطعن رقم ٥٤٨٦ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٦/٦)

### لما كان ذلك

وكان الحكم الطعين قد استدل علي القول بعدم أحقية المستأنف في الامتداد القانوني لعقد الإيجار بأقوال شهود استمع إليهم السيد الخبير المنتدب في الدعوى .. رغم أن هؤلاء الشهود لا تنطبق عليهم شروط الشهادة .. ذلك أنهم لم يحلفوا اليمين اللازم لصحة الشهادة .. فضلا عن إدلائهم بأقوالهم أمام السيد الخبير المنتدب وليس أمام المحكمة .. وهو ما يجعل الاستدلال بقولهم والاعتكاز عليها كدعامة وحيدة للحكم استدلال فاسد واستنباط معيب ، بما يؤكد وجوب إلغاء الحكم الطعين .

### أضف إلي ذلك

أن أحد هؤلاء الشهود أقر بأنه كان يقيم مع شقيقه بعين التداعي لفترة ، وهو ما يؤكد صحة دفاع المستأنف حيث أورد بصحيفة دعواه بأنه (وفقا للأصل) كان يقيم مع المستأجر الأصلي (والده) حال حياته وحتى وفاته إلي رحمة الله .. ثم أقام مع شقيقه بعين التداعي لفترة حتى أصيب الأخير بمرض جعل المستأنف مضطرا للإقامة بعض الوقت خارج شقة التداعي .

## ورغم ما تقدم

إلا أن محكمة أول درجة قد طرحت أقوال هذا الشاهد وادعت بأن جملة أقوال الشهود الذين أدلوا بها أمام الخبير لا تدل علي إقامة المستأنف مع والده .. رغم أن ذلك هو الأصل الذي بغير حاجة إلي إثبات بل أن من يدعي خلاف هذا الأصل فإن عليه هو الإثبات .

## وهو ما عجز عنه المستأنف ضدتهما

فكلاهما لم يقدم دليلاً واحداً علي عدم إقامة المستأنف بعين التداعي استقراراً واستمرار مع والده (المستأنف الأصلي) حال حياته .. بل جاءت ادعاءاتهم في هذا الصدد خالية من السند والدليل ومجرد قول مرسل وشفهي معدوم الصحة.

## وهو الأمر الذي كان يوجب علي محكمة أول درجة

أن تحيل الدعوى للتحقيق ليثبت المستأنف ضدتهما ادعاءاتهما أو ليثبت الم ستأنف ما يتم سك به من أنه كان يقيم رفقه والده (الم ستأجر الأصلي) حال حياته وحتى وفاته .. إلا أن محكمة الدرجة الأولى لم تفعل ذلك وأمسكت عن فحص وتمحيص عناصر النزاع وصولاً لوجه الحق فيها .

## ثم بعد هذا القعود عن واجباتها

تأتي لتستدل بأقوال شهود لا تنطبق عليهم أوصاف وشرائط الشهادة الصحيحة ، وهو ما يعيب الحكم بالفساد المبطل في الاستدلال والخطأ الجسيم في الاستنباط بما يجدر معه إلغاء هذا القضاء .

**السبب الرابع : 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 ١٧٨ من قانون المرافعات أن يشتمل الحكم علي أسبابه الواقعية في عرض مجمل لوقائع الدعوى ثم طلبات الخصوم وخلاصة موجزه لدفعهم ودفاعهم الجوهري 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 جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم يكون معيبا بالقصور مما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٥٧ ق جلسة ١٥/١٠/١٩٦٨)

### **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 يمحصها .. الأمر الذي يعيبه بالإخلال بحق الدفاع والقصور المبطل مما جره إلي الخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٢٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٤/٢/٢٠٠٠)

### **لما كان ذلك**

وبتطبيق جملة الأصول والأحكام والمفاهيم سالفة الذكر .. والتي أرسيتها محكمتنا العليا .. علي أوراق هذا الادعاء ومدونات الحكم الطعين .. يتضح أن هذا القضاء قد شابه الإخلال الجسيم بحقوق الدفاع ، وذلك علي عده أوجه كالتالي :

**الوجه الأول : الحكم المستأنف أخل بحقوق دفاع المستأنف حينما لم يورد أو يرد بأسباب سائغة علي ما تمسك به المستأنف من مستندات قاطعة الدلالة علي إقامته مع المستأجر الأصلي حال ديانته في عين التداعي وحتى الوفاة ، وأنه اكتسب حق الامتداد القانوني لعقد الإيجار منذ عام .... (عقب وفاة المستأجر الأصلي مباشرة)**

**فمن المستقر عليه في قضاؤكم الموقر .. أن**

متى قدم الخصم إلي محكمة الموضوع مذكرات أو مستندات وتمسك بدلائنها فالتفت الحكم عنه التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما يكون لها من دلاله فإنه يكون معيبا فضلا عن القصور في التسبب بالإجلال بحقوق الدفاع .

(الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠١٦/١/١٦)

**كما قضي بأن**

خلو أسباب الحكم المطعون فيه مما قدمه الخصوم من طلبات ودفاع جوهرى ، ودفوع ومستندات أثره بطلان الحكم .

(الطعن رقم ١٤٩٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٥/١/٢١)

**لما كان ذلك**

وكان الثابت من خلال ملف التداعي المعروف حاليا علي عدالة المحكمة الاستئنافية الموقرة .. أنه قد زخر بالعديد من الأوراق والمستندات الرسمية والغير رسمية القاطعة في دلالتها علي أن محل إقامة المستأنف حال حياة مورثة (المستأجر الأصلي) هو العين محل التداعي .. بحيث كانت مغداه ومراحه ولم يكن له مأوي سواها ، وهو الثابت من تواريخ المستندات من قبل عام ١٩٨٥ وحتى تاريخ وفاة المستأجر الأصلي ، وبعده.

**إلا أن محكمة أول درجة**

لم تورد في حكمها ثمة ذكر لهذه المستندات .. مكتفية بالقول بأنه علي مدار الجلسات قدم المستأنف عدة حوافظ مستندات طالعتها المحكمة .. ومن ثم فهي لم تورد ماهية هذه الأوراق والمستندات بما ينم عن أنها طالعتها وفطنت إلي دلالتها .. ذلك أن تلك العبارة المرسلة والمبهمة لا تشير إلي ذلك ولا تطمئن المطلع علي الحكم بأن المحكمة قد أمت بأوراق النزاع وفطنت إلي

ما تشتمل عليه من أدلة قاطعة بعكس ما انتهت إليه محكمة أول درجة .. وهو ما يؤكد أن حكمها معيب بالإخلال الجسيم بحقوق الدفاع بما يستوجب إلغاؤه .

**الوجه الثاني : أن الثابت بالأوراق أيضا أن المستأنف إبان فترة حجز الدعوى المبتدأة للحكم ، قد تحصل علي العديد من المستندات القاطعة والجازمة بأنه كان يقيم رفيقه مورثه (المستأجر الأصلي) بعين التداعي حال حياته وحتى وفاته إلي رحمه الله .. الأمر الذي حدا به نحو تقديم طلب لإعادة الدعوى للمرافعة إلا أن محكمة أول درجة لم تنشر إلي ذلك في حكمها ولم تقرر سواء رفضه أو قبوله أو حتى أنها طالعتهم وألمت به وهو ما يؤكد الإخلال بحق الدفاع**

### **بداية .. فقد استقرت محكمة النقض علي أن**

إذا عن لخصم بعد قفل باب المرافعة في الدعوى أن يبدي دفاعا أو يقدم أوراق أو مستندات استكمالاً لدفاعه السابق الذي أبداه قبل حجز القضية للحكم ، وطلب إعادة فتح باب المرافعة في الدعوى فإن واجب المحكمة .. وهي في معرض التحقق من مدي جدية الطلب .. أن تطلع علي ما ارتأى الخصم استكمال دفاعه به توطئة للتقرير بما إذا كان يتسم بالجدية من عدمه فإذا ارتأت أنه متسم بالجدية وأنه كان دفاعا جوهريا من شأنه - إذا صح - تغيير وجه الرأي في الدعوى فإنها تكون ملزمة بقبول ما أرفق بالطلب وبإعادة فتح باب المرافعة .

(الطعن رقم ٨٢٢ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٨/٤/١٢)

### **حيث أن الثابت في قضاء النقض أن**

الدفاع الم سوق من الطاعن وبظاهر الم سطور في م ستنداته المقدمة منه التي أف صح في طعنه أنه تم سك بدالاتها وفقا للاتهام الم سند إليه ، فإن تبين لمحكمة الموضوع عدم أحقيته في دفاعه هذا ، وكان عليها أن تعرض لدفاعه ذاك استقلالا وأن تستظهره وتمحصه عناصره كشف لمدي صدقه وأن ترد عليه بما يفنده إن ارتأت اطراحه أما وقد أم سكت عن ذلك فإن حكمها يكون م شوبا بمخالفة القانون وبالقصور في التسبب فضلا عن الإخلال بحقوق الدفاع بما يعيبه ويوجب نقضه

(الطعن رقم ١٥٤٨٤ لسنة ٦١ ق جلسة ٢٠٠٢/١/١٦)

(الطعن رقم ٦٠٥٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٩/١/١٢)



## لما كان ذلك

وكان المستأنف قد استطاع التحصل علي بعض المستندات الجوهرية والقاطعة الدلالة في النزاع المائل والمؤكدة تحديدا علي إقامته رفقة المستأجر الأصلي بعين التداعي حال حياته وحتى وفاته .. وهو الأمر الذي اضطر معه نحو تقديم هذه الأوراق والمستندات رفق طلب لفتح باب المرافعة "موقع بالاستلام من السيد سكرتير الدائرة بتاريخ -/-/ -".

### إلا أن محكمة الدرجة الأولى

لم تعن حتى بالإشارة إلي تقديم الطلب المار ذكره بمدونات حكمها كما لم تعن بالإطلاع أصلا عليه ، وعلي المستندات الرسمية المرفقة به .. وبالتالي لم تعن بالرد علي دلالتها أو علي الطلب إيجابا أو سلبا .

### وهو الأمر الذي يؤكد

إخلال الحكم المتقدم ذكره بحقوق دفاع المستأنف حيث لو كانت قد اطلعت علي تلك المستندات وأخضعتها للفحص والتمحيص لتغير يقينا وجه الرأي في الدعوى .. أما وأنها لم تفعل .. فهو الأمر الموجب لإلغاء هذا الحكم .

**الوجه الثالث : أنه ولئن كانت المحكمة غير ملزمة قانونا بالاستجابة إلي طلب إحالة الدعوى للتحقيق ، إلا أنه لو كان ذلك هو السبيل الوحيد أمام المدعي لإثبات دعواه ، أو كانت هذه هي الوسيلة التي رأت المحكمة إيضاح الحقيقة من خلالها ، وبدلا أن نعول علي أقوال شهود لم يحلفوا اليمين ولم يدلوا بأقوالهم أمام المحكمة ولم تقم بالتفريس في وجوههم حال إدلائهم بشهادتهم لتنبين مصداقيتهم من عدمه ، فقد كان لزاما عليها إحالة الأوراق للتحقيق ليثبت المستأنف أنه كان يقيم رفقة المستأجر الأصلي حيال حياته وحتى وفاته مما يكسبه حق الامتداد لعقد الإيجار .. وهو ما تمسك به المستأنف دون جدوى .**

## وحيث أن المستقر عليه نقضا أنه

ولئن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصم إلي طلب تعيين خبير في الدعوى إلا في الحالات التي أوجب فيها القانون الاستعانة بخبير ، كما أنها غير ملزمة بإجابته لطلب التحقيق وكان هذا التحقيق هو الوسيلة الوحيدة للخصم في إثبات مدعاة فلا يجوز للمحكمة رفضه بلا سبب مقبول

(الطعن رقم ١٨٤٣٧ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠١٥/٢/١٨)

## كما قضي بأن

**طلب الخصم تمكينه من إثبات أو نفي دفاع جوهرية بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانونا هو حق له إذا كانت هي الوسيلة الوحيدة في الإثبات .**

(الطعن رقم ١٨٣٣٧ لسنة ٨١ ق جلسة ٢٠١٣/٦/٥)

## **بختام مذكرة دفاع المستأنف**

**المقدمة بجلسة -/-/- أنها اشتملت في البند الثالث**

## **من الطلبات .. علي طلب جازم بالآتي**

إحالة الدعوى للتحقيق ليثبت المدعي بكافة طرق الإثبات القانونية ومنها شهادة الشهود ثبوت العلاقة الإيجارية بينه وبين المدعي عليها ( المالك السابق ) لعين التداعي لإقامته مع المستأجر الأصلي والده المرحوم / حسين عامر المتوفى حتى وفاته في -/- - إقامة هادئة ومستقرة ودائمة قبل الوفاة وظل مقيماً بعد وفاة المستأجر الأصلي هو وشقيقة المرحوم / ..... بعين التداعي حتى وفاته أيضاً في عام .... وهما من امتد إليهما عقد إيجار عين التداعي واستغلت المدعي عليها غيابة عن الشقة وقامت بكسر كالون باب الشقة واغتصابها والاستيلاء علي ما بها من منقولات وتركيب باب حديد آخر عليها ثم قامت بعد إفراغها وجعلها خاوية ببيعها للخصم المدخل / ..... والمتواجد بها حتى الآن .

## **هذا .. ورغم جوهرية هذا الطلب**

**إلا أن محكمة أول درجة قد التفتت عنه ولم تعن بإيراده في مدونات حكمها أو الرد عليه .. رغم أنها راحت تحول علي أقوال شهود استتم إليهم الخبير المنتدب في الدعوى**

بدون حلف يمين وبدون أن تستطيع التفرس في وجوههم حال إدلائهم بأقوالهم .. ورغم أن الأولي أن تقوم بإحالة الأوراق للتحقيق لإحضار الشهود أمامها فتحقق معهم وتحقق بنفسها (بعد حلف الشاهد لليمين) من صدق هذا الشاهد من عدمه .. وهذا ورغم أن ذلك كان السبيل الأخير والوحيد للمستأنف لإثبات دعواه .. فهو الأمر الذي يعيب الحكم الطعين بالنتفاته عن هذا الطلب الجوهري .. وبالبناء علي هذا السبب وجملة الأسباب المار ذكرها .. يحق للمستأنف طلب القضاء بإلغاء الحكم المستأنف .

### بناء عليه

### يلتمس المستأنف من عدالة المحكمة الموقرة الحكم

أصليا : بالطلبات المذيلة بها لائحة الاستئناف المائل .

واحتياطيا : إحالة الأوراق إلي التحقيق ليثبت المستأنف بكافة طرق الإثبات ومنها شهادة الشهود أنه اكتسب ميزه الامتداد القانوني لعقد الإيجار الخاص بعين الداعي منذ وفاة والده (المستأنف الأصلي) في -/-/ - وأنه مع شقيقة أصبحا مستأجرين أصليين وفقا لصحيح قوانين إيجار الأماكن .. وأن المستأنف ضدها الأولي قامت باقتحام شقة الداعي عنوه واستولت علي حيازتها وعلي المنقولات والأوراق التي بداخلها بغير وجه حق ثم أقحمت المستأنف ضده الثاني فيها بالمخالفة للقانون .

وكيل المستأنف

المحامي