

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

—

برئاسة السيد المستشار / عمرو محمد الشوربجي نائب رئيس المحكمة
وعضوية السادة المستشارين / أشرف عبد الحي القباني ، رفعت إبراهيم الضن
عاطف محمد صبحي و وائل فتح الله الطويل
نواب رئيس المحكمة

بحضور السيد رئيس النيابة / محمد مصطفى عبد العليم.
والسيد أمين السر / عاشور فرج.

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة.
في يوم الأربعاء ١٣ من شوال سنة ١٤٤٧ هـ الموافق ١ من أبريل سنة ٢٠٢٦ م.
أصدرت الحكم الآتي:

في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ٢٥٧٦٧ لسنة ٩٤ ق .

المرفوع من

.....
.....

ضد

.....

" الوقائع "

في يوم ٢٠٢٤/٨/٦ طُعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ
٢٠٢٤/٦/١١ في الاستئناف رقم ١٥٠٥٠ لسنة ٢٧ ق وذلك بصحيفة طلبت فيها الطاعنة الحكم
بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة.
وفي ٢٠٢٤/٨/٢٤ أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن.
ثم أودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض المطعون فيه.
وبجلسة ٢٠٢٦/٢/٤ عُرض الطعن على المحكمة في غرفة المشورة فرأت أنه جدير بالنظر
فحددت لنتظره جلسة للمرافعة.

وبجلسة ٢٠٢٦/٤/١ سُمِعَت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر الجلسة حيث صممت النيابة والحاضر عن الطاعة كل على ما جاء بمذكرته، والمحكمة أصدرت الحكم بذات الجلسة.

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -
تتحصل في أن الطاعة أقامت على المطعون ضده الدعوى رقم ١٣٣٧ لسنة ٢٠٢٢
إيجارات شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء الشقة المبينة بالصحيفة وعقد
الإيجار المؤرخ ١٩٧٩/١١/١ والتسليم لوفاة المستأجر الأصلي لعين النزاع - مورث
المطعون ضده - وعدم وجود من يمتد إليه العقد، ندبت المحكمة خبيراً في الدعوى،
وبعد أن أودع تقريره، حكمت برفض الدعوى. استأنفت الطاعة هذا الحكم بالاستئناف
رقم ١٥٠٥٠ لسنة ٢٧ ق القاهرة، وبتاريخ ٢٠٢٤/٦/١١ قضت المحكمة بتأييد الحكم
المستأنف. طعن الطاعة في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة مذكرة أبدت
فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في
غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياً.

وحيث إن مما تتعاه الطاعة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون،
وفى بيان ذلك تقول إن الحكم المطعون فيه قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير
ذي كامل صفة لعدم اختصاص جميع ورثة المستأجر الأصلي في موضوع غير قابل
للتجزئة على الرغم من قابليته للتجزئة ولا يوجب القانون اختصاصهم مما يعيبه ويستوجب
نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة -
أن دعوى الإخلاء لانتهاؤ العقد بوفاة المستأجر هي دعوى لا تتعلق بتركته التي تكون

محلاً للتوريث، ومن ثم فلا محل لوجوب اختصاص ورثته، ومن المقرر - أيضاً - أن الإقامة المستقرة المعتادة هي المناط في استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر الذين عددهم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم يكون النزاع بطبيعته قابلاً للتجزئة، إذ الفصل فيه يحتمل القضاء لأحدهم دون الآخرين ممن لم تتحقق بالنسبة لهم شرط الإقامة. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن موضوع الدعوى الإخلاء والتسليم لوفاء المستأجر الأصلي دون أن يكون أحداً مقيماً معه حتى الوفاة وهو على هذا النحو موضوع قابل للتجزئة، إذ يحتمل الفصل فيه القضاء لأحدهم دون الآخرين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي كامل صفة لوجود ورثة آخرين للمستأجر الأصلي لم يتم اختصاصهم لعدم قابلية الخصومة للتجزئة رغم قابليتها للتجزئة، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون، وقد حجب ذلك عن بحث مدى توافر شروط امتداد عقد الإيجار للمطعون ضده من عدمه بما يضمنه بالقصور في التسبيب بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف القاهرة، وألزمت المطعون ضده المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.