

باسم الشعب
محكمة النقض
الدائرة المدنية
دائرة الاثنين (ج)

برئاسة السيد المستشار / حسن حسن منصور
وعضوية السادة المستشارين / محمد عبد الراضى ، عبد السلام المزاحى
ياسر نصر " نواب رئيس المحكمة "
و فوزى حمدان

وحضور السيد رئيس النيابة / محمد الرملى .
وحضور أمين السر السيد / أحمد حجازى .
فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالى بمدينة القاهرة .
فى يوم الاثنين ٢٥ من جماد أول لسنة ١٤٣٦ هـ الموافق ١٦ من مارس لسنة ٢٠١٥ م .
أصدرت الحكم الآتى :
فى الطعن المقيم فى جدول المحكمة برقم ١٤٨٥ لسنة ٧٥ ق .
المرفوع من

ضد

الوقائع

فى يوم ٢٠٠٧/٠٠/٠٠ طعن بطريق النقض فى حكم محكمة استئناف الصادر
بتاريخ ٢٠٠٦/٠٠/٠٠ فى الاستئناف رقم ٣٩٢٧ لسنة ٥٦ ق وذلك بصحيفة طلب فيها
الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بنقض الحكم .
وفى نفس اليوم أودع نائب الدولة بصفته عن الطاعن مذكرة شارحة .
وفى ٢٠٠٧/٠٠/٠٠ أعلن المطعون ضدهم بصفته بصحيفة الطعن .

(٢)

تابع الطعن رقم ١٤٨٥ لسنة ٧٦ ق :

ثم أودعت النيابة مذكرتها دفعت فيها . نقض الحكم .
وبجلسة ٢٠١٥/٠٠/٠٠ عُرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر .
وبجلسة ٢٠١٥/٠٠/٠٠ اليوم سمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مبين بمحضر
الجلسة حيث صمم كلا من نائب الدولة و النيابة على ما جاء بمذكرتها والمحكمة أصدرت
الحكم .

" المحكمة "

بعد الاطلاع على الأوراق ، وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر / والمرافعة ،
وبعد المداولة : -

حيث إن الطعن أستوفى أوضاعه الشكليه .
حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - أن
الطاعن بصفته اقام على مورث المطعون ضدهم الدعوى رقم ٣٠٧٧ لسنة ١٩٩٦ مدنى
كلى طنطا ، بطلب الحكم بطرده من المنزل المبين بالصحيفة ،مع التسليم ، وإلزامه بسداد
القيمة الإيجارية المتأخرة، والتعويض المناسب عن كل يوم تأخير ، من تاريخ الطرد ، وحتى
تاريخ الإخلاء الفعلى ، وقال بياناً لذلك ، أنه يمتلك المنزل محل النزاع ، ضمن عزبة الوقف
، المملوكة له ، والمبينة بالصحيفة ، وأنه تم ربط هذا المنزل على مورث المطعون ضدهم ،
بإيجار شهرى مقداره خمسة عشر جنيهاً ، إلا أنه لم يقسم بسداد الأجرة ، وقم بهدمة ،
 وإعادة بنائه، دون موافقه أو تصري من الطاعن بصفته ،ومن ثم فقد أقام الدعوى ، ندبت
المحكمة خبيراً فيها ، وبعد أن أودع تقريره ،حكمت بتاريخ ٢٠٠٦/٠٠/٠٠ بإلزام المطعون دهم
بأن يؤدوا للطاعن بصفته مبلغ ٧٢٠ جنيه قيمة الأجرة المستحقة عن الفترة من ١/٩/١٩٩٢
حتى ٢٢/٩/١٩٩٦ ، ورفض ما عدا ذلك من طلبات ، استأنف الطاعن بصفته هذا الحكم
بالإستئناف رقم ٣٩٢٧ لسنة ٥٦ ق . طنطا ، وبتاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٦ قضت المحكمة بتأييد
الحكم المستأنف ، طعن الطاعن بصفته ف هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة

مذكورة ، أبدت فيا الرأي بنقض الحكم ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن بصفته ، على الحكم المطعون فيه، الخطأ في تطبيق القانون ، والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك ، يقول إن الحكم قضى بتأييد الحكم الابتدائي ، فيها قضى به من رفض طلبه بصفته بفسخ عقد إيجار المنزل موضوع الدعوى ، رغم أن الثابت من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى ، من أنه تم هدم عقار التداعى هدماً كلياً ، أسباب إنتهاء عقد الإيجار ، عملاً بنص المادة " ١/٥٦٩ من القانون المدني " ، ومن ثم يكون عقد إيجار العين محل النزاع ، قد إنتهى بقوة القانون ، وغذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون معيباً ، بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك بأنه من المقر - في قضاء هذه المحكمة - أنه وفقاً لنص المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني ، أنه إذا هلكت العين المؤجرة ، أثناء الإيجار هلاكاً كلياً ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه ، وكان النص في الفقرة الأولى من المادة ٥٨٠ من ذات القانون ، على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً دون إذن المؤجر ... ، مفاده ، أن التغير الذي يجوز للمستأجر إحداثه قائمة ، ويدخل عليها هذا التغير ، دون أن يتجاوزه إلى إزالة كيان العين ، بحيث لم يعد له وجود في الواقع ، حتى ولو أقام المستأجر مكانها عيناً أخرى ، أفضل حالاً منها ، وإلا يكون عقد إيجار العين الأصلية فقد محله ، وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي ، القاضي برفض طلب فسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى ، بقيامه المطعون ضدهم بعدم المنزل المؤجر لهم من الطاعن بصفته ، على سند من أنه تم بنائه مرة أخرى على ذات المساحة ، ومن ثم يكون التغير الذي قاموا به ، وما ادخلوه من تحسينات على العين غير ضاره بالمؤجرة بصفته ، رغم أن هذا الهرم تجاوز حد التغير في المنزل محل لنزاع إلى إزالته كلياً ، كما ثبت من تقرير الخبير ، بما يؤدي إلى هلاك العين المؤجرة ، ومن ثم يصبح عقد الإيجار المبرم بين الطرفين عن هذه العين بلا محل ، ويضحى منفسخاً بقوة القانون ، ولا

(٤)

تابع الطعن رقم ١٤٨٥ لسنة ٧٦ ق :

يغير من ذلك ، أن يكون المطعون ضدهم قد أقاموا منزلاً أحسن حالاً من المنزل المهدوم ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون مشوباً بالفساد فى الاستدلال ، الذى جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون ، ويوجب نقضه ، لهذا السبب ، نقضاً جزئياً فيها قضى به مرفض طلب فسخ عقد إيجار المنزل عين التداعى ، لقيام المطعون ضدهم بهدمه كلياً .
وحيث إن الموضوع فى هذا الخصوص ، صالح للفصل فيه ، ولما تقدم يتعين القضاء فى موضوع الاستئناف ، بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب فسخ عقد الإيجار المذكور لهدم المنزل محله كلياً ، والقضاء مجدداً بفسخه وما يترتب عليه من آثار ، وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك ، دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

