



جمهورية مصر العربية
محكمة النقض
المكتب الفني

المستحدث

من المبادئ التي قررتها دوائر الإيجارات

في الفترة

من أول أكتوبر ٢٠١٠ لغاية آخر سبتمبر ٢٠١١

إشراف القاضي

طارق عبد الباقي

نائب رئيس محكمة النقض

نائب رئيس المكتب الفني للمواد المدنية

إعداد

مجموعة الإيجارات

بالمكتب الفني لمحكمة النقض

فهرس عام

الصفحة	الموضوع	مسلسل
٣	فهرس موضوعى للمبادئ.....	أولاً
٩	المبادئ.....	ثانياً

www.cc.gov.eg محكمة التفاضل

أولاً : فهرس موضوعى للمبادئ

www.cc.gov.eg محكمة النقض

إيجار (فهرس موضوعي للمبادئ)

الصفحة	المبدأ	الموضوع
		القسم الأول
		القواعد العامة في الإيجار
١٢ ، ١١	٢ ، ١	أولاً : إثبات عقد الإيجار :
		ثانياً : بعض أنواع الإيجار :
١٥ : ١٣	٦ : ٣	إيجار المال الشائع :
١٦ ، ١٥	٧	تصرفات صاحب الوضع الظاهر :
١٨ : ١٦	١١ : ٨	ثالثاً : انتهاء عقد الإيجار :
		رابعاً : دعاوى الإيجار والحيازة :
١٩	١٢	دعوى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة :
		القسم الثاني
		تشريعات إيجار الأماكن
٢٠	١٣	أولاً : نطاق سريانها :
		ثانياً : الأجرة في ظل تشريعات إيجار الأماكن :
		أحوال الزيادة في الأجرة :
٢٥ : ٢١	١٩ : ١٤	" الزيادة في الأجرة مقابل تغيير الغرض من الاستعمال "

إيجار (فهرس موضوعي للمبادئ)

الصفحة	المبدأ	الموضوع
٢٦ ، ٢٥	٢٠	" الزيادة والزيادة الدورية فى القيمة الايجارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى "
٢٧ ، ٢٦	٢٢ ، ٢١	" قرارات لجان تحديد الأجرة والظعن عليها "
٢٩ ، ٢٨	٢٤ ، ٢٣	" ما لا يخضع لقواعد تحديد الأجرة "
ثالثاً : الامتداد القانونى لعقد الإيجار :		
٣٣ : ٢٩	٢٩ : ٢٥	الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار :
٣٤	٣٠	القواعد المستحدثة فى ظل الحكم بعدم دستورية الامتداد للأقارب نسبا : ...
٣٧ : ٣٥	٣٣ : ٣١	رابعاً : الإيواء والاستضافة :
خامساً : أسباب الإخلاء :		
الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة :		
٣٨ ، ٣٧	٣٥ ، ٣٤	" الوفاء بطريق العرض والإيداع "
٤١ : ٣٨	٤٠ : ٣٦	" التكاليف بالوفاء "
٤٢	٤١	" المنازعة فى الأجرة "
الإخلاء للتنازل والتأجير من الباطن :		
٤٤ : ٤٢	٤٤ : ٤٢	" قواعد عامة "
" التأجير من الباطن "		
٤٦ : ٤٤	٤٦ ، ٤٥	" التنظيم القانونى للتأجير من الباطن "
٤٦	٤٧	" التنازل عن الإيجار "
الإخلاء للتغيير وإساءة استعمال العين المؤجرة :		
" الإخلاء لاستعمال العين بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو منافية للأداب العامة "		
٤٨ ، ٤٧	٥٠ : ٤٨

إيجار (فهرس موضوعي للمبادئ)

الصفحة	المبدأ	الموضوع
		الاستثناءات الواردة على أسباب الإخلاء :
٥٠ ، ٤٩	٥٢ ، ٥١	" بيع الجدك "
٥١ ، ٥٠	٥٤ ، ٥٣	" التنظيم القانوني للتأجير المفروش "
٥٢ ، ٥١	٥٥	" إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات سكنية "
		سادساً : عقد إيجار الأجنبي :
٥٣ ، ٥٢	٥٦	الامتداد القانوني لعقد إيجار الأجنبي :
		سابعاً : تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة :
٥٦ : ٥٣	٦٠ : ٥٧	قواعد عامة :

www.cc.gov.eg محكمة النفض

ثانياً : المبادئ

www.cc.gov.eg محكمة النقض

القسم الأول

القواعد العامة فى الإيجار

أولاً : إثبات عقد الإيجار :

(١)

الموجز : . أطراح الحكم المطعون فيه دلالة الإقرار الصادر من المطعون ضدها أمام محكمة الاستئناف باستعدادها لتحرير عقد إيجار إلى الطاعنة بصفتها وصية وأثره فى ثبوت العلاقة الإيجارية بين مورث الأخيرة نجل المطعون ضدها ووالدته استناداً إلى أن الطاعنة محكوم لها عن نفسها فقط . فساد فى الاستدلال حجه عن بحث امتداد عقد الإيجار إلى الطاعنة .

(الطعن رقم ٧٨٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٦/١٢/٢٠١٠)

القاعدة : . إذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعنة بثبوت العلاقة الإيجارية بينها وبين المطعون ضدها عن عين النزاع استناداً إلى ما جاء بأقوال شاهدى المطعون ضدها من أن الطاعنة وزوجها - نجل المطعون ضدها - كانا يقيمان بعين النزاع بصفة مؤقتة ولا توجد علاقة إيجارية بينهما واطرح ما جاء بإقرار المطعون ضدها بجلسة ١٧/٤/١٩٩٨ أمام محكمة الاستئناف عن استعدادها لتحرير عقد إيجار للطاعنة بصفتها وصية على أولادها القصر على قالة أن الحكم المستأنف صدر لصالح الطاعنة عن نفسها وليس بصفتها وصية دون أن يعنى ببحث هذا الإقرار والذى يُعد اعترافاً من المطعون ضدها بالحق المدعى به فى ثبوت العلاقة الإيجارية بينها وبين مورث الطاعنة عن عين النزاع وإقالة الطاعنة من إقامة الدليل على ذلك وقد حجه هذا القصور والفساد فى الاستدلال عن بحث امتداد عقد الإيجار إلى الطاعنة عن مورثها مما أدى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون .

(٢)

الموجز : . تقديم المؤجر شهادة صادرة من الشهر العقارى بإثبات المستأجر تاريخ عقد الإيجار كمبدأ ثبوت بالكتابة بالطريق المعنوى . مؤداه . العلاقة الإيجارية بينهما تكون مرجحة الحصول . أثره . جواز إثبات تلك العلاقة بشهادة الشهود . قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الإخلاء استناداً إلى صدور حكم برد وبطلان عقد الإيجار وانتفاء مسوغات إثبات العقد بالبينة . خطأ .

(الطعن رقم ٢٤٤٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٥/٥)

القاعدة : . إذ كان الطاعنان قد تمسكا أمام محكمة الموضوع بقيام العلاقة الإيجارية بينهما وبين المطعون ضده ، وطلبا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات تلك العلاقة وقدما للإثبات شهادة صادرة من مصلحة الشهر العقارى والتوثيق بالإسماعيلية تفيد أن المطعون ضده قام بإثبات تاريخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٧/١/١ بما ينبى عن قيام هذه العلاقة وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء حكم أول درجة وبرفض دعوى الإخلاء على سند من أن إثبات عقد الإيجار من جانب المؤجر يشترط أن يكون بالكتابة بحيث لا يجوز إثباته بالبينة إلا إذا أوجد مسوغات الإثبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة وأن دعوى المستأنف عليهما - الطاعنين - فقدت سندها برد وبطلان عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٧/١/١ وليس هناك ما يسوغ إثبات العقد من جانب المؤجرين بالبينة ورغم أن شهادة الشهر العقارى والتوثيق سألقة البيان قدمت من المستأجر الذى أثبت الموثق حضوره لتقديم عقد الإيجار لإثبات تاريخه وهو ما من شأنه أن يجعل الواقعة المراد إثباتها - قيام العلاقة الإيجارية بين مورث الطاعنين والمطعون ضده - مرجحة الحصول ويجوز تكملة الإثبات فيها بشهادة الشهود ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وواجه هذا الدفاع بما لا يقتضيه مما جره إلى عدم إجابة الطاعنين إلى طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق والتفت عن دلالة المستند المقدم منهما إثباتاً له رغم أنه دفاع جوهرى يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً .

ثانياً : بعض أنواع الإيجار :

إيجار المال الشائع :

(٣)

الموجز : . قسمة المهايأة بين الشركاء على الشيوع . ماهيتها . الإيجار الصادر من الشريك عن الجزء المفرز الذى اختص به نافذ فى حق باقى الشركاء . علة ذلك . م ١/٨٤٦ مدنى .

(الطعن رقم ٩٤٠٥ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٧/٣/٢٠١١)

القاعدة : . المقرر . فى قضاء محكمة النقض . أن مفاد نص الفقرة الأولى من المادة ٨٤٦ من القانون المدنى أن للشركاء على الشيوع فى الملكية أن يتفقوا على قسمة المهايأة لمدة معينة فيقسموا قسمة منفعة لا قسمة ملك فيختص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته فى المال الشائع ويستقل بإدارته واستغلاله والانتفاع به سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقى الشركاء ذلك أن الشريك بمقتضى هذه المهايأة يحصل على نصيبه وباقى الشركاء فى منفعة الجزء الذى اختص به فى مقابل حصول الشركاء على نصيبه هو فى منفعة الأجزاء الأخرى ويعتبر الشريك مؤجراً لمنفعة حصته ومستأجراً لمنفعة حصص الباقي من الشركاء وتطبق القواعد الخاصة بالإيجار فيما يتعلق بحقوقه والتزاماته وجواز الاحتجاج بالقسمة على الغير ويكون له تأجير الجزء المفرز الذى اختص به إيجاراً نافذاً فى حق باقى الشركاء الذى يمتنع عليهم ممارسة هذا الحق لالتزامهم بضمان عدم التعرض ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص فى ملكية المال الشائع .

(٤)

الموجز : . تمسك الطاعن بقيامه بتأجير عين التداعى لأحققته فى الانتفاع بها بعد أن اختص بها بموجب قسمة مهايأة بينه وبين باقى شركائه فى ملكية العقار الكائن به تلك العين وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بانتفاء عقد الإيجار والإخلاء ملتفتاً عن بحث الدفاع آنف البيان بما يقتضيه . ق صور .

(الطعن رقم ٩٤٠٥ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٧/٣/٢٠١١)

القاعدة : . إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بوجود قسمة اتفاقية (مهياة) بين الشركاء المشتاعين ملاك العقار الكائن به الشقة محل النزاع والمؤجر له - أحد الشركاء - والذي اختص بتلك الشقة بمقتضى هذه القسمة وأجرها له بموجب عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٢/٧/٩ واستدل على ذلك بعقد إيجار وحدة بذات العقار صادر من أحد الشركاء على الشيوع لمستأجر آخر وتقاضى المؤجر له لأجرة الشقة محل النزاع قبل تأجيرها له وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك وكان هذا الدفاع من شأنه - لو صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى إذ إن مؤدى تلك القسمة - لو صحت - ونفاذها فى جانب الشركاء انفراد المؤجر بتأجير تلك الشقة وفقاً للقواعد الخاصة بالإيجار والتزام باقى الشركاء بضمان عدم التعرض ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص فى ملكية المال الشائع . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد الحكم الابتدائى بانتهاء عقد الإيجار وإخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها للمؤجر دون أن يقسط دفاع الطاعن - وما استدل به عليه - حقه من البحث والتمحيص وواجه هذا الدفاع بما لا يصلح رداً عليه بمقولة أنه قول مرسل لا دليل عليه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(٥)

الموجز : . إدارة المال الشائع . حق للشركاء مجتمعين . انفراد أحدهم برفع دعوى إخلاء دون اعتراض من الباقيين . أثره . اعتباره وكيلاً عنهم فى إقامتها .

(الطعن رقم ٣٩٨٧ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠١١/٥/١١)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلاً عنهم وكان رفع الدعوى بطلب الإخلاء يندرج ضمن إدارة المال الشائع فإن إقامة الدعوى من أحد الشركاء دون اعتراض من الباقيين على انفراده برفعها يحمل على اعتباره وكيلاً عنهم فى إقامتها وهو ما يكفى بذاته لاكتمال صفته فى إقامة الدعوى وتوجيه التكليف بالوفاء .

(٦)

الموجز : - قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الإخلاء استناداً لبطلان التكليف بالوفاء الصادر من أحد الملاك على الشيوخ لتضمنه أجره تجاوز نصيبه المستحق على الرغم من عدم اعتراض باقى شركائه . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٩٨٧ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠١١/٥/١١)

القاعدة : - إذ كان الطاعن هو أحد ورثة المؤجر وانفرد بإقامة الدعوى دون اعتراض باقى الورثة فإنه بهذه المثابة وعلى نحو ما سلف يعتبر وكيلاً عنهم ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى بزعم بطلان التكليف بالوفاء لصدوره من أحد الشركاء بطلب أجره أكثر من المستحقة له منفرداً فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه .

تصرفات صاحب الوضع الظاهر :

(٧)

الموجز : - تمسك الطاعنين بصحة عقد الإيجار الصادر لهما من المطعون ضدها الثانية عن عين التداعى لظهورها عليها بمظهر صاحبة الحق فى إدارة العقار الكائنة به والتدليل على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم نفاذ عقد الإيجار فى حق المطعون ضده الأول استناداً لعدم موافقة الأخير - الذى يمتلك حصة فى العقار تزيد على النصف - على الإيجار وبما لا يواجه دفاع الطاعنين والرد على المستندات المقدمة منهما . قصور فى التسييب .

(الطعن رقم ٨٤٥٢ لسنة ٧٦ ق - جلسة ٢٠١١/٣/٢٣)

القاعدة : - إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنين تمسكا فى دفاعهما أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضدها الثانية قامت بتأجير العين محل النزاع للطاعنين بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٥/٩/٢ باعتبارها هى القائمة على إدارة العقار الكائن به العين بدلالة ملكيتها لحصة أكبر من نصفه بموجب عقد بيع

إيجار (القواعد العامة فى الإيجار)

مؤرخ ١٥/٢/١٩٦٧ المتضمن بيع مورثها العقار لها وشقيقتها مناصفة بينهما بالإضافة إلى ما آل إليها من نصيب فى شركة الأخيرة ، مستنديين فى ذلك إلى عقد البيع الأخير الذى قدمته المطعون ضدها الثانية أمام الخبير المنتدب فى الدعوى ، وإذ كان مؤدى الدفاع المشار إليه تمسك الطاعنين بظهور الأخيرة بمظهر صاحب الحق فى إدارة العقار الكائن به العين محل النزاع ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بعدم نفاذ عقد الإيجار سند الدعوى فى حق المطعون ضده الأول وطرد الطاعنين من العين استناداً إلى ما استخلصه من ملكية المطعون ضدها الثانية لحصة فى العقار أقل من النصف وعدم رضاه أو موافقة المطعون ضده الأول على تحرير عقد الإيجار سالف البيان بما لا يواجه دفاع الطاعنين المشار إليه ويصلح رداً عليه وعلى المستند المقدم أمام الخبير المنتدب رغم كون هذا الدفاع جوهرياً قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب .

ثالثاً : انتهاء عقد الإيجار :

(٨)

الموجز : - عقد الإيجار . عقد مؤقت . انقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها . جواز امتداده إلى مدة أخرى باتفاق عاقيه . المادتان ٥٥٨ ، ٥٦٣ مدنى .

(الطعن رقم ٥٦٧٠ لسنة ٧٩ ق - جلسة ١٦/١٢/٢٠١٠)

القاعدة : - المقرر . فى قضاء محكمة النقض . أن مفاد نص المادتين ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدنى يدل على أنه إذا اتفق العاقدان على مدة ما انقضى الإيجار بفواتها وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لاتفاقهما أخذاً بشريعة العقد ذلك أن عقد الإيجار عقد زمنى مؤقت لم يضع المشرع حداً أقصى لمدته فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً .

(٩)

الموجز : - قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار بانتهاء المدة المعينة لدفع الأجرة بعد تنبيه المطعون ضده على الطاعن بعدم رغبته فى تجديد العقد على الرغم من أن الطاعن قد تمسك فى دفاعه بأن العقد مازال سارياً حتى يتم استتفاد مبلغ مقدم الإيجار من الأجرة الشهرية . فساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ٥٦٧٠ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١٠/١٢/١٦)

القاعدة : - إذ كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بما ورد بسبب النعى بامتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع حتى استتفاد مقدم الإيجار الثابت بالبند الثالث من عقد الإيجار ومقداره ١٢٠٠٠ جنية ، وكان الثابت من عبارات نص البند استلام المطعون ضده المبلغ سالف البيان كمقدم إيجار يخضم منه شهرياً نصف القيمة الإيجارية حتى نفاذه ثم تدفع الأجرة كاملة ، كما ورد بالبند ١٧ من ذات العقد أن تزداد الأجرة كل خمس سنوات بمقدار ١٠٪ من القيمة الأصلية للإيجار البالغ مقدارها شهرياً ١٨٠ جنية ، على أن تسرى هذه الزيادة من تاريخ عقد الإيجار فى ٢٠٠٣/٤/١ ومن ثم فإن عقد إيجار عين النزاع يمتد حتى استهلاك المبلغ المسدد كمقدم إيجار وبعدها يكون منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وقضى بتأييد حكم أول درجة القاضى بانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته باعتبارها هى المدة المعينة لدفع الأجرة حسب تفسير المحكمة لنصوص عقد الإيجار ، وهو تفسير لا تحتمله عبارات العقد فى جملتها وتخرج عن ظاهر مدلولها وإرادة المتعاقدين الواضحة فإنه يكون معيباً .

(١٠)

الموجز : - اشتراط صدور تنبيه بالإخلاء فى عقد الإيجار المحدد المدة قبل انقضاء مدته بأجل معين . مؤداه . عدم انتهاء العقد إلا بالتنبيه .

(الطعن رقم ١٥٥٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٦/١٥)

إيجار (القواعد العامة فى الإيجار)

القاعدة :. المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذا حدد المتعاقدان مدة للإيجار واشترطوا أن العقد لا ينتهى بانقضائها إلا إذا نبه أحدهما على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل معين فإنه فى هذه الحالة لا ينتهى الإيجار بانقضاء المدة إلا بحصول التنبيه بالإخلاء من الطرف المعنى للطرف الآخر أو لمن يمثله .

(١١)

الموجز : - قضاء الحكم المطعون فيه بإنهاء عقد الإيجار معتداً بالإنذار الموجه من المطعون ضده إلى مدير فرع بنك التنمية والائتمان الزراعى بإحدى المحافظات على الرغم من أن رئيس مجلس الإدارة هو صاحب الصفة فى تمثيل فروع البنك . خطأ .

(الطعن رقم ١٥٥٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٦/١٥)

القاعدة :. إذ كان الواقع فى الدعوى أن عين التداعى المطلوب تسليمها للمطعون ضده تم استئجارها لتكون مخزناً لبنك التنمية والائتمان الزراعى بمركز محافظة الدقهلية ومن ثم فإن رئيس مجلس إدارة هذا البنك يكون هو صاحب الصفة فى تمثيل فروع قانوناً وإذ وجه المطعون ضده إنذاره الذى يعلن فيه عن رغبته فى إنهاء العقد إلى مدير فرع البنك بمركز دون رئيس مجلس إدارته فإنه يكون حابط الأثر وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا الإنذار ورتب على ذلك قضاءه بإجابة المطعون ضده إلى طلبه بإنهاء العقد فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا السبب .

رابعاً : دعاوى الإيجار والحيازة :

دعوى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة :

(١٢)

الموجز : . اغتصاب المطعون ضدها حيازة شقة التداعى ومنعها الطاعن من دخولها . أثره . أحقية الأخير فى طلب إلزامها بتمكينه من الانتفاع بها بصفته مستأجراً إعمالاً لعقد الإيجار . رفض الحكم المطعون فيه طلب الطاعن استناداً إلى ملكية المطعون ضدها عين التداعى على الشيوخ . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧١١ لسنة ٦٩ ق . جلسة ٢٢/١٢/٢٠١٠)

القاعدة : . إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن أقام الدعوى الماثلة بطلب الحكم بإخلاء العين محل النزاع بوصفه مستأجراً لها بموجب العقد المؤرخ ١٩٨٨/٦/٢٠ و قد منعه زوجته أبيه - المطعون ضدها - من دخولها حال أن إقامتها بها على سبيل التسامح ، بما مؤداه أن حيازة الأخيرة للعين تدخل فى نطاق عقد إيجار الطاعن المشار إليه وبسببه بما يتحتم عند المنازعة إعمال أحكامه واللجوء إلى دعواه ولا يجوز التحدى بقواعد الملكية الشائعة باعتبارها من ورثة مالك العقار الكائن به عين النزاع ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى تأسيساً على أنها تضع يدها على العين باعتبارها مالكة على الشيوخ وأن الطاعن لم يسبق له استلامها أو الإقامة بها منذ استتجاره لها ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

القسم الثانى

تشريعات إيجار الأماكن

أولاً : نطاق سريانها :

(١٣)

الموجز : . سريان أحكام قوانين إيجار الأماكن . نطاقه . الأماكن وأجزائها المؤجرة المعدة للسكنى أو لغيرها فى المناطق المحددة بها وغيرها المحددة بمعرفة الجهة الإدارية .

(الطعن رقم ٨١٨ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٦/١/٢٠١١)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المشرع أوضح بجلاء فى كافة قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً وغيرها من الجهات التى يصدر بها قرار من الجهة المختصة .

ثانياً : الأجرة فى ظل تشريعات إيجار الأماكن :
أحوال الزيادة فى الأجرة :

" الزيادة فى الأجرة مقابل تغيير الغرض من الاستعمال "

(١٤)

الموجز : . الزيادة فى الأجرة القانونية حالة قيام المستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين . شرطه . أن يكون التغيير لغير أغراض السكنى . م ١٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ٢٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ٥٢٩٧ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١٠/١٢/١٥)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي ألغيت عملاً بالفقرة الأخيرة من تلك المادة أن شرط حصول المؤجر على هذه الزيادة أن يتم تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى .

(١٥)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه بزيادة أجرة شقة النزاع المؤجرة لغير أغراض السكنى وفقاً للنسبة المقررة بالمادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . خطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم ٥٢٩٧ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١٠/١٢/١٥)

القاعدة : . إذ كان الثابت من مطالعة صورة عقد إيجار الشقة موضوع النزاع المؤرخ ١٩٧١/١/٢٣ أنها أجرت منذ بدء العلاقة الإيجارية لاستعمالها فى غير أغراض السكنى - بنسيون - مما لا محل معه لزيادة أجرتها القانونية بنسبة الزيادة المنصوص عليها فى المادة ١٩ سالفه الذكر لتخلف شروط تطبيقها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى فى قضائه على أحقية المطعون ضده فى تلك الزيادة استناداً إلى أن عقد إيجار الشقة السابق على العقد المائل كان لاستعمالها للسكنى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الموجز : . استعمال العين المؤجرة فى غير أغراض السكنى سواء وقع ابتداء أم بعد إبرام الإيجار . أثره . أحقية المالك فى تقاضى أجره إضافية عنها . م ٢٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . سواء وقع التغيير سابقاً أم لاحقاً على نفاذ أحكام القانونين المذكورين . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٢٨٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٥/٥)

القاعدة : . المقرر . فى قضاء محكمة النقض . أن مفاد نص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . التى حلت محل المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع ارتأى تحقيقاً للعدالة وإعادة التوازن بين الملاك والمستأجرين تقرير أحقية الملاك فى تقاضى أجره إضافية فى حالة استعمال العين لغير أغراض السكنى وذلك فى كل هذه الأحوال سواء صدر هذا الإذن بتغيير الغرض من الاستعمال فى عقد الإيجار أو فى اتفاق لاحق وذلك لحكمة أفصح عنها بما أورده فى المذكرة الإيضاحية لذلك القانون وما جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بشأن القانون المذكور ، وهى أن الأحكام التى تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ فى حسابها الاستعمال الغالب الأعم للأماكن وهو السكنى ولا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام وبالذات ما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض وبالذات فى الأغراض التجارية والمهنية التى تدر عائداً فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للملاك عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى وحاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك ، ومما يؤكد المعنى الذى بينته المذكرة الإيضاحية أن النص قد غاير فى النسب المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى فزاد النسبة عن المباني القديمة هذا إلى أن قواعد تحديد الأجرة تأخذ فى اعتبارها وفى المقام الأول أغراض

السكنى وبذلك فإنه إذا ما تغير هذا الغرض فلا تثريب على المشرع ولا ضير إن هو قضى بزيادة الأجرة وهو ما يكشف عن عمومية النص وشموله الاستعمال غير السكنى عند إبرام العقد أو فى تاريخ لاحق لتوافر الحكمة التى قصدتها المشرع فى الحالتين خاصة وأن أحكام الأجرة الإضافية وحسبما سلف بيانه هى من الأمور المتعلقة بالنظام العام ومن ثم فإنها تسرى على حالات التأجير القائمة سواء وقع التغيير فى استعمال العين المؤجرة سابقاً أم لاحقاً على نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويستوى أن يتم ذلك عند إبرام العقد أو فى تاريخ لاحق .

(١٧)

الموجز : . تأجير عين النزاع بغرض استعمالها عيادة بعد سبق تأجيرها للسكنى . أثره . حق الطاعن فى اقتضاء أجرة إضافية مقابل ميزة تغيير الاستعمال . عدم احتساب الحكم المطعون الزيادة القانونية المقررة مقابل ذلك التغيير استناداً إلى أن العين لم يسبق إيجارها إلى المستأجر الحالى بغرض السكنى . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٢٨٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٥/٥)

القاعدة : . إذ كان الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٤/٥/٩ أن عين النزاع أجزت للمطعون ضده لاستعمالها فى غير أغراض السكنى - عيادة - وبالتالي تسرى عليها الزيادة المقررة بالمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعرض عن أعمال نص هذه المادة بمقولة أن شقة النزاع ظلت تستعمل لغرض السكنى حتى تاريخ عقد الإيجار سند الدعوى ولم يتم تأجيرها مفروشا أو لغير أغراض السكنى فى تاريخ سابق على عقد الإيجار وأن المستأجر الحالى ليس هو المستأجر السابق حتى يقال إنه قد تم تغيير استعمال العين من غرض السكنى إلى غير هذا الغرض وهو ما لا يصلح مبرراً لحرمان المؤجر - الطاعن - من الأجرة الإضافية المقررة له قانوناً لتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مما يعيب الحكم .

الموجز : . حق المؤجر فى اقتضاء أجره إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى . المادتان ٧ ، ١٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . خلو القانون المدنى وقوانين إيجار الأماكن من نصوص تخول المستأجر حق الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى . أثره . عدم جواز إنقاص المستأجر الأجرة بإرادته المنفردة . العبرة بالاستعمال الوارد بالعقد دون الاستعمال الواقعى . الرجوع إلى الأجرة الأصلية . مناطه . موافقة المؤجر على قبولها واقتضاءها . لا يغير من ذلك علمه وسكوته لتغيير المستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٦٧١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٦/٢)

القاعدة : . المقرر. فى قضاء محكمة النقض . أن مفاد نص المادتين ٧ ، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه خول للمؤجر حق اقتضاء أجره إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى ولم يرد فى قوانين إيجار الأماكن . وكذلك فى القواعد العامة فى القانون المدنى . نصوص مقابلة تخول للمستأجر حق الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة إذا ما غير استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى ومن ثم يتعين تطبيق شروط عقد الإيجار باعتبار أن العقد . وعلى ما جرى به نص الفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدنى . شريعة المتعاقدين فلا يجوز تعديله إلا باتفاق طرفيه ولا يحق للمستأجر بإرادته المنفردة إنقاص الأجرة وفقاً لتغييره هو الاستعمال إلى غرض السكنى ما لم يثبت أن المؤجر قد وافق صراحة أو ضمناً على الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة ولا يعول فى ذلك على علمه وسكوته بتغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى إذ إن حق المؤجر فى اقتضاء الأجرة المقررة للأماكن المؤجرة لغير السكنى والزيادة المقررة مصدره العقد والقانون . استعمل المستأجر العين المؤجرة فى هذا الغرض أم لم يستعملها . ويكون الفصل فى ذلك هو الاستعمال الوارد فى عقد الإيجار المتفق عليه بين الطرفين بغض النظر عن الاستعمال الواقعى حتى لو علم به المؤجر وسكت عنه ويضحقى المناطق فى الرجوع إلى الأجرة الأصلية هو بموافقة المؤجر على قبولها واقتضاءها .

(١٩)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه بأحقية المطعون ضدها في معاودة استعمال العين المؤجرة للسكنى والعودة إلى الأجرة السابقة قبل تغيير الغرض من الاستعمال دون موافقة المؤجر لانتفاء علة تقريرها بعد العودة لاستعمال العين في غرض السكنى . خطأ .

(الطعن رقم ٢٦٧١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٦/٢)

القاعدة : . إذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن للمطعون ضدها الحق في معاودة استعمال العين المؤجرة للسكنى دون اشتراط موافقة المؤجر وأن استحقاق الأخير للزيادة المقررة في حالة تغيير الاستعمال إلى غير أغراض السكنى مشروط باستعمال العين في نشاط آخر غير سكنى وبالتالي ينتفى استحقاقه تلك الزيادة لانتفاء علة تقريرها ورتب على ذلك قضاءه إلزام الطاعن والمطعون ضدهم من الثانية حتى الأخيرة بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدها الأولى كمستأجرة لعين النزاع بغرض السكنى وبأجرة شهرية مقدارها ٧.١٨ جنيهاً فإنه يكون معيباً .

" الزيادة والزيادة الدورية في القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى "

(٢٠)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان التكاليف بالوفاء لتضمنه مبالغ أزيد من المستحق محتسباً الزيادة في أجرة عين النزاع لكل عام على أساس أجرة أبريل ١٩٩٧ دون إضافة الزيادة إلى مبلغ الأجرة قبل زيادة الأعوام التالية . خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٤٨٣ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٦/١)

القاعدة : . إذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بأن تلك الزيادة الواردة بسبب النعي (الزيادة الدورية السنوية بنسبة ١٠٪) تحسب على أساس أجرة إبريل لعام ١٩٩٧ لتكون مبلغ ١٧,٥ جنيهاً كل عام بما مؤداه أنه استبعد إضافة

هذه الزيادة إلى مبلغ الأجرة قبل حساب زيادة الأعوام التالية بالمخالفة لنص المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بما يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون وقد جره ذلك لخطأ آخر حينما رتب على ذلك قضاءه ببطلان تكليف الوفاء بالأجرة سند الدعوى بالرغم من خلوه من المطالبة بأى مبالغ أزيد من المستحق للطاعن بما يعيب الحكم المطعون فيه .

" قرارات لجان تحديد الأجرة والطعن عليها "

(٢١)

الموجز : . لجان تحديد أجرة الأماكن وفقاً للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعد جهة طعن على الأجرة التى يحددها المالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه . المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور . لازمه . وجوب إخطار ذوى الشأن بقرارات هذه اللجان بكتاب مسجل بعلم الوصول لينفتح ميعاد الطعن فيها . علم الوصول هو دليل ثبوت وصول الإخطار . م ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور .

(الطعن رقم ٢٣٥٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٣/١٧)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادتين ٤ و ٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - أن لجنة تحديد إيجار الأماكن أصبحت جهة طعن فى تحديد الأجرة التى يتولى المالك تقديرها فى عقد الإيجار ، وأنه يتعين إخطار ذوى الشأن بما تصدره هذه اللجان من قرارات ، وقد حددت المادة ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ طريقة هذا الإخطار بأن يكون بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول ضمناً لوصول القرار إليهم بحيث يكون علم الوصول هو سبيل الإثبات عند الإنكار ، وكان يحق للمالك الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ وصول إخطار اللجنة إليه .

(٢٢)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الطعن شكلاً على قرار لجنة تحديد الأجرة لرفعه بعد الميعاد من الطاعن - المؤجر - الذى احتسبه من تاريخ إرسال المسجل إلى الأخير ودون التحقق من أن إخطاره تم وفق نص المادة ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بموجب خطاب موسى عليه بعلم الوصول . خطأ .

(الطعن رقم ٢٣٥٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٣/١٧)

القاعدة : . إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لم يخطر بقرار اللجنة ولم يعلم به إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائى وبعدم قبول الطعن شكلاً على قرار لجنة تحديد الأجرة على سند من ثبوت إعلان الطاعن بالقرار بموجب الكتاب المسجل رقم ١٧ بتاريخ ١٩٨٧/٩/١ حسبما يبين من الشهادة الصادرة من حى جنوب الجيزة وأنه أقام طعنه على هذا القرار فى ١٣/٩/١٩٩٥ أى بعد الميعاد المقرر بالمادة الخامسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معولاً فى ذلك على أن إرسال المسجل فى التاريخ المشار إليه يدل على استلام الطاعن له وعلمه بالتالى بمضمون القرار دون أن يتحقق من حصول الإعلان بموجب خطاب موسى عليه بعلم الوصول بحسبانه الإجراء الذى نص عليه القانون لإثبات هذا العلم ولانفتاح الميعاد المجرى للطعن فى القرار وأن يتثبت من حصول هذا العلم بأية وسيلة أخرى تغنى عن هذا الإجراء مما يعيبه .

" ما لا يخضع لقواعد تحديد الأجرة "

(٢٣)

الموجز : . عدم خضوع الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة لغير السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لقواعد تحديد الأجرة التي أوردها . تجاوز لجان تقدير الإيجارات حدود اختصاصها الولائي بتحديد أجرة هذه الأماكن . باطل . أثره . لكل ذي مصلحة التمسك بهذا البطلان . علة ذلك .

(الطعن رقم ١١٨٢٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠١١/١/٥)

القاعدة : . المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المشرع استحدث في المواد الخمسة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - أحكاماً موضوعية وإجرائية لتحديد أجرة الأماكن - تغاير نهجه السابق في ظل القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مفادها أنه لا تخضع الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة لغير السكنى والإسكان الفاخر - اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة - بما يعنى انتفاء سند اختصاص اللجنة في تقدير الأجرة فإذا ما قدرت بعد ذلك أجرة المكان فإن القرار الصادر منها يكون خارجاً عن حدود الاختصاص الذي خوله المشرع للجان تحديد الأجرة فلا يعتد به ، ولا يتعلق به أى حق للمؤجر أو المستأجر ويقع هذا التقدير باطلاً ويحق لمن له مصلحة في التمسك بهذا البطلان أن يطعن على هذا القرار بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة طالباً بطلانه لصدوره من لجنة لا ولايه لها في إصداره متجاوزاً في ذلك اختصاصها الولائي .

(٢٤)

الموجز : . تجاوز لجنة تحديد الأجرة اختصاصها الولائي بتصديها لتقدير الأجرة بشأن العقار الكائن به العين المؤجرة والذي لا يخضع لقواعد تحديد الأجرة . باطل . قضاء الحكم المطعون فيه يبطلان الحكم المستأنف استناداً إلى الطعن على هذا القرار بعد الميعاد . خطأ في تطبيق القانون . علة ذلك .

(الطعن رقم ١١٨٢٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠١١/١/٥)

القاعدة : . إذ كان الواقع فى الدعوى أن الطاعن أجر المحل موضوع النزاع إلى المطعون ضدها الأولى بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٩١/٣/٥ بأجرة شهرية مقدارها ستون جنيهاً وكان الثابت من تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة أن العقار الكائن به ذلك المحل قد أقيم فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم يقع تقدير اللجنة لأجرة محل النزاع باطلاً لتجاوزها اختصاصها الولائى كجهة طعن ويحق للطاعن كمالك للعقار أن يطعن على هذا القرار بدعواه الماثلة والاعتداد بالقيمة الإيجارية المتفق عليها فى العقد دون أن يكون لهذه الدعوى ميعاد لإقامتها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه ببطلان الحكم المستأنف استناداً إلى أن توقيع صحيفة الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة من محام مقبول أمام المحكمة الابتدائية يجب أن يتم خلال مدة الطعن على هذه القرارات وهى ستون يوماً من تاريخ إخطار نوى الشأن بها رغم أن الدعوى الماثلة هى دعوى بطلان قرار لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى إصداره وليس طعنًا على قرار لجنة صدر وفق صحيح القانون فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

ثالثاً : الامتداد القانونى لعقد الإيجار :

الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار :

(٢٥)

الموجز : . عدم انتهاء عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه له . مؤداه . امتداده لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . مقتضاه . الانقطاع العارض عن الإقامة مهما طال مدتة لا يؤثر على استمرار العلاقة الإيجارية . استعمال المستأجر رخصة تأجير العين المؤجرة من الباطن مفروشة فى الحالات التى يجيزها القانون لا يعد تخلياً عن الإقامة الفعلية بالعين المؤجرة . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٠٣٣٨ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠١١/٢/١٧)

القاعدة : . المقرر . فى قضاء محكمة النقض . أن مفاد نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه أو أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستمرة حتى الوفاة أو الترك ولا يحول دون قيامها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما طال مدتة ما دام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلّى عنها صراحة أو ضمناً باتخاذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى ولا يغير من ذلك استعمال المستأجر رخصة تأجير العين المؤجرة له من الباطن مفروشة وذلك باعتبار أن الإيجار من الباطن يعد من صور انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، وليس فى التأجير من الباطن أو عدم العودة إلى الإقامة الفعلية فى العين المؤجرة أثر انتهائه ما يصح اعتباره تخلياً عنها منهيّاً لعقد إيجارها سواء من جانب المستأجر أم المستفيدين من حكم النص المشار إليه إذ تعد إقامتهم بالعين المؤجرة خلال فترة تأجيرها مفروشة للغير إقامة حكومية لا تحول دون أعمال مقتضى النص المذكور .

(٢٦)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنين من عين النزاع على سند من عدم امتداد عقدها لهم لانتفاء إقامتهم بها مع المستأجر الأسمى . والدهم . مستخلصاً انتفاء إقامتهم بالعين من تأجير الأخير لها مفروشة حال حياته وحتى وفاته . خطأ .

(الطعن رقم ١٠٣٣٨ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠١١/٢/١٧)

القاعدة : . إذ كان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما اطمأن إليه من أقوال شاهدهى المطعون ضدهم من أن المستأجر الأسمى أجر شقة التداعى مفروشة منذ عام ١٩٨٦ حتى عام ١٩٩٤ وتوفى فى شهر يونيو ١٩٩٤ حال إقامته خارجها إذ كان يقيم مع أولاده وزوجته بشقة الأخيرة بالعقار رقم بشارع قسم الساحل حتى تاريخ وفاته مما مفاده أن الحكم اعتبر أن عدم إقامة المستأجر الأسمى وأولاده الطاعنين فى الشقة محل النزاع

إيجار (تشريعات إيجار الأماكن)

خلال فترة تأجيرها مفروشة لا تصلح سناً لامتداد عقد الإيجار إلى هؤلاء الطاعنين حالة أن التأجير المفروش المصرح به لا تنتهي به الإقامة ولا يعتبر تخلياً عن العين المؤجرة ، وأنه لا يحول دون توافر تلك الإقامة عدم عودتهم إلى الشقة بعد انتهاء الإيجار المفروش أو انقطاعها لسبب عارض ، وإذ خالف الحكم المطعون هذا النظر فإنه يكون معيباً .

(٢٧)

الموجز : . إقامة الطاعنين - زوجة وأبن المستأجر الذى امتد إليه عقد الإيجار بعد وفاة والده عام ١٩٧١ - مع مورثهما حتى وفاته . أثره . امتداد عقد الإيجار إليهما والتزام المطعون ضدتهما بتحرير عقد إيجار . نفي الحكم المطعون فيه امتداد عقود الإيجار إلى الطاعنين لعدم نشوء علاقة إيجارية جديدة وهو ما لا يتطلبه الامتداد القانونى لعقد الإيجار . خطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٩٤٤٤ لسنة ٧٩ ق . جلسة ٢٠١١/٣/٩)

القاعدة : . إذ كان الواقع المطروح فى الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه وما انتهى إليه الحكم الصادر من محكمة أول درجة وتقريرى الخبير المنتدب فى الدعوى وبما لا نزاع فيه بين الخصوم أن والد الطاعن الثانى وزوج الطاعنة الأولى كان قد أقام مع والده المستأجر الأصيلى للعين حتى وفاة الأخير فى ١٤/١٢/١٩٧١ فامتد العقد لصالحه بقوة القانون ، وكان الطاعنان قد أقاما مع الممتد لصالحه العقد - سالف الذكر - وهما زوجه وابن له إقامة مستقرة بالعين حتى وفاته فى ١٣/٦/١٩٩٨ ومن ثم فإن العقد يمتد لصالحهما أيضاً إعمالاً لحكم المادة ١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ويكون من حقهما إلزام المطعون ضدتهما بتحرير عقد إيجار عن العين محل النزاع ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى الأصلية بامتداد عقد الإيجار سند الدعوى إلى الطاعنين وبإنهاء العلاقة الإيجارية قولاً منه إنه برغم اطمئنان المحكمة لما انتهى إليه الخبير المنتدب من إقامة الطاعنين بالعين بموجب

إيجار (تشريعات إيجار الأماكن)

عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأصلي غير أنه لم تنشأ علاقة إيجارية جديدة مع المالك ، حال أن القانون لا يتطلب ذلك إذ يكفي - وعلى ما سلف بيانه - لامتداد عقد الإيجار لصالح الطاعنين إقامتهما بالعين وقت وفاة المستأجر المتوفى لها سواء أكان هذا المستأجر من أبرم العقد ابتداءً مع المالك أو من امتد إليه العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(٢٨)

الموجز : . امتداد عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثالثة نسباً أو مصاهرة في حالة الترك أو الوفاة . شرطه . الإقامة لمدة سنة سابقة على تاريخ الوفاة أو الترك أو مدة شغله المسكن أيهما أقل . م ١/٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لا يغير من ذلك الحكم بعدم دستورية م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لها . علة ذلك .

(الطعن رقم ١١٤٤٦ لسنة ٨٠ ق - جلسة ٢٠١١/٧/٦)

القاعدة : . المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة النزاع - يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة نسباً أو مصاهرة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، ولا يحول دون إعمال هذا النص قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المماثل له لأن القضاء بعدم دستورية أحد النصوص لا يؤدي بمجرد ذلك إلى عدم دستورية مثيله - الذي لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا - فالأحكام بعدم الدستورية هي أحكام عينية لا تنصب إلا على ما عنته المحكمة بذاته ، فهي - دون غيرها - المنوط بها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح عملاً بنص المادة ١٧٥ من الدستور والمادة ١/٢٥ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ .

(٢٩)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه بإنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين محل النزاع استناداً لعدم دستورية م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر الأصلي نسباً حتى الدرجة الثالثة على الرغم من أن الطاعن تمسك في دفاعه بامتداد عقد الإيجار إليه من والدته التي كانت تقيم مع شقيقها - المستأجر الأصلي - عملاً بالمادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وبما لا يواجه هذا الدفاع . قصور في التسبيب وخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١١٤٤٦ لسنة ٨٠ ق - جلسة ٢٠١١/٧/٦)

القاعدة : . إذ كان البين من الأوراق وما حصله الحكم المطعون فيه أن عقد المستأجر الأصلي حرر له بتاريخ ١٩٦٦/١/٣٠ وكانت والدته وشقيقته تقمن معه بالعين إلى أن تزوجت الشقيقتان ثم طلقت والدة الطاعن وعادت للإقامة في ذات العين ووضعت مولودها - الطاعن - واستمرت هذه الإقامة إلى أن ترك المستأجر العين لها ولوالدتها ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد الإيجار إليه من والدته التي كانت تقيم مع شقيقها - المستأجر الأصلي - في العين محل النزاع منذ ولادته في عام ١٩٦٧ ثم استقلت بحياتها مع والدتها بعد أن تركها المستأجر سالف الذكر في عام ١٩٧٢ ، مما يحق له التمسك بامتداد العقد لصالح والدته عملاً بنص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بإنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين محل النزاع على سند من الحكم بعدم دستورية امتداد العقد للأقارب نسباً حتى الدرجة الثالثة لكون الطاعن ابن شقيقة المستأجر الأصلي ، حال أن النص المقضى بعدم دستوريته لا يحول دون إعمال نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - بما لا يواجه دفاع الطاعن ودلالة ما حصله الحكم المطعون بمدوناته ويصلح رداً عليه بالرغم من أنه دفاع جوهرى قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى في الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور في التسبيب الذى أفضى به إلى الخطأ في تطبيق القانون .

القواعد المستحدثة فى ظل الحكم بعدم دستورية الامتداد للأقارب نسباً :

(٣٠)

الموجز : . قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص م ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأقارب نسباً حتى الدرجة الثالثة . مؤداه . قصر الامتداد القانونى لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بيانهم حصراً فى الفقرة الأولى من تلك المادة . قضاء الحكم المطعون فيه بامتداد العلاقة الإيجارية لشقة النزاع للمطعون ضده - حفيد المستأجر الأسمى - استناداً إلى هذا النص المقضى بعدم دستوريته . مخالفة للقانون .

(الطعن رقم ٣٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠١١/٢/١٣)

القاعدة : . إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت فى القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٢٧ بتاريخ ١٤/٨/١٩٩٧ والاستدراك المنشور بذات الجريدة بالعدد رقم ٣٨ بتاريخ ١٨/٩/١٩٩٧ بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - من أنه وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل مما مؤداه أن الامتداد القانونى لعقد الإيجار المنصوص عليه فى المادة ٢٩ أنفة الذكر أصبح مقصوراً على الأشخاص الوارد بيانهم فى الفقرة الأولى من تلك المادة وهم الزوجة والأولاد وأى من والدى المستأجر وهم الأقارب من الدرجة الأولى . وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده هو ابن بنت المستأجر الأسمى وهى قرابة من الدرجة الثانية ومن ثم لا يستفيد من امتداد عقد إيجار شقة النزاع طبقاً للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بامتداد عقد الإيجار الأسمى لشقة النزاع للمطعون ضده لكونه من الأقارب من الدرجة الثانية ولثبوت إقامته فيها عملاً لنص المادة ٢٩ أنفة البيان والمقضى بعدم دستوريته فإنه يكون معيباً .

رابعاً : الإيواء والاستضافة :

(٣١)

الموجز : . المقيمون مع المستأجر الأصلي في العين المؤجرة منذ بداية العقد وبعده . عدم جواز اعتبارهم مستأجرين أصليين . علة ذلك .

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

القاعدة : . المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كان عقد إيجار المسكن يتصف بطابع عائلي لا ينشأ فيه المنتفع بالعين مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته ولمن يقع عليه عبء إيوائهم قانونياً أو أدبياً إلا أن ذلك لا ينفي نسبية الآثار المترتبة على عقود الإيجار من حيث الأشخاص بحيث لا يعتد ولا يلتزم بها غير عاقدتها الأصليين إذ ليس في مجرد إقامة آخرين مع المستأجر في المسكن ما ينشئ بذاته علاقة إيجارية بينهم وبين المؤجرين ولو كانت إقامتهم مع المستأجر منذ بداية عقد الإيجار إذ لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة الإقامة مع المستأجر الأصلي إذ يبقى هذا الأخير هو الطرف الأصلي والوحيد في التعامل مع المؤجر ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية انحرافاً عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم من بداية الإيجار أم بعده وإنما تمتعهم بالإقامة في العين كان قياماً من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتبديل متعلقة به هو لا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة السكن مسألة عارضة لها تبرز فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية .

(٣٢)

الموجز : . الإيواء بطريق الاستضافة . قيامه على انتفاء العلاقة القانونية بين المستأجر وضييفه وبين الأجير والمؤجر . بقاؤها على سبيل التسامح من المضيف باعتبارها متفرعة من انتفاعة بالعين المؤجرة ومرتبطة باستمراره في هذا الانتفاع . عدم انقلابها مهما طال أمرها إلى مساكنة تحول الضيف الحق في الاحتفاظ بالسكن لنفسه .

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

القاعدة : . المقرر . في قضاء محكمة النقض . أن الإيواء بطريق الاستضافة يقوم على انتفاء العلاقة القانونية سواء بين المستأجر وبين ضيفه أم بين هذا الأخير وبين المؤجر وتبقى إقامة الضيف على سبيل التسامح مع المضيف إن شاء أبقى عليها وإن شاء أنهاها بغير التزام عليه فهي متفرعة عن انتفاع المضيف بالعين ومرتبطة باستمراره في هذا الانتفاع ولا تتقلب هذه الإقامة مهما طال أمدها إلى مساكنة تعطيه الحق في الاحتفاظ بالمسكن لنفسه .

(٣٣)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه برفض تدخل الطاعن - المستأجر الأصلي - بطلب طرد المطعون ضده الأول - نجل الطاعن - من عين النزاع على سند من أن عقد الإيجار ذو طابع عائلي وأن الأخير أحد أفراد أسرته الواجب إيواؤهم . خطأ . علة ذلك .

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

القاعدة : . إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب تدخل الطاعن " المستأجر الأصلي " بطرد المطعون ضده من العين محل النزاع على سند من أن عقد الإيجار له طابع عائلي وأن المطعون ضده الأول نجل الطاعن وأحد أفراد أسرته ويقع عليه واجب إيوائه قانوناً بالرغم من أن إقامة المطعون ضده بعين النزاع مع المستأجر الأصلي على سبيل الاستضافة يبقى الطاعن هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر ولا توجد له قبل الطاعن أية حقوق قانونية أو اجتماعية إعمالاً لقاعدة نسبية أثر العقد وأن حقه في الإقامة مع

الطاعن متفرع من حق الأخير فى الانتفاع بعين النزاع بسبب قرابته له - نجله - ولا يجوز له وهو مقيم بالعين على هذا النحو أن يدعى لنفسه حقاً عليها فى مواجهة الطاعن ويكون للأخير الحق فى طلب طرده منها لشغله إياها بلا سند قانونى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بالفساد فى الاستدلال الذى أدى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون .

خامساً : أسباب الإخلاء :

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة :

" الوفاء بطريق العرض والإيداع "

(٣٤)

الموجز : . الدائن هو صاحب الحق فى التمسك بنقصان العرض وبأن نفقات الوفاء على عاتق المدين . مؤداه . عدم جواز تعرض المحكمة لهذه المسألة من تلقاء ذاتها .

(الطعن رقم ٥٧٣٧ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١٠/١١/٣)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه لا يحق لغير الدائن التمسك بأن العرض ناقص وبأن نفقات الوفاء على عاتق المدين ولا يجوز للمحكمة أن تتعرض لهذه المسألة من تلقاء نفسها دون أن يتمسك بها الدائن .

(٣٥)

الموجز : . تعرض الحكم المطعون فيه من تلقاء ذاته لنقصان العرض دون استظهار تمسك المطعون ضدها بذلك وعلى الرغم من تمسك الطاعن ببراءة ذمته من دين الأجرة المطالب به بموجب إنذار عرض وإيداع قبل رفع الدعوى . قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٥٧٣٧ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١٠/١١/٣)

القاعدة : . إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع ببراءة ذمته من دين الأجرة المطالب به لعرضه بإنذار عرض وإيداع بتاريخ

٢٠٠٧/٢/١٣ سابق على رفع الدعوى بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١٩ فإن الحكم المطعون فيه إذ تعرض من تلقاء نفسه إلى أن العرض ناقص غير مبرئ لزمة الطاعن بعد خصم رسم الإيداع دون أن يستظهر أن المطعون ضدها تمسكت بذلك أو نازعت فى خصم نفقات الإيداع وما إذا كان رفض العرض بمسوغ قانونى من عدمه فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسبيب .

" التكاليف بالوفاء "

(٣٦)

الموجز : . وفاء المحجوز لديه بالمبالغ المحجوز من أجلها للجهة الحاجزة . أثره . براءة ذمته قبل المحجوز عليه بقدر ما أوفى . لا يشترط إخطار المحجوز عليه بالوفاء إثر حدوثه .

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٤/١٣)

القاعدة : . المقرر . فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المواد ٣٥،٣٤،٣١ من قانون الحجز الإدارى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ أن وفاء المحجوز لديه بالمبالغ المحجوز من أجلها إلى الجهة الحاجزة من شأنه أن يرتب براءة ذمته قبل المحجوز عليه بقدر ما أوفى به. بمجرد حصوله دون اشتراط إخطاره المحجوز عليه بما أوفى به إثر حدوثه ، وكانت نصوص قانون المرافعات قد خلت من نص يخالف هذا الأساس .

(٣٧)

الموجز : . وفاء الطاعن - المستأجر - لمصلحة الضرائب العقارية بقيمة الحجز الموقع لديه اقتضاء لمديونية المحجوز عليه - المؤجر - وتدليله على ذلك بالمستندات فى تاريخ سابق على التكاليف بالوفاء المعلن للأول والذى لم يستنزل منه ما سبق الوفاء به . أثره . بطلان التكاليف . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء معتداً بالتكاليف بالوفاء استناداً لعدم إخطار الطاعن للمطعون ضده - المؤجر - بما أوفى به . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٤/١٣)

القاعدة : . إذ كان الطاعن أوفى لمصلحة الضرائب العقارية قيمة الحجز الموقع لديه بتاريخ ١٩٩٦/١٢/١ مدلاً على ذلك بالصورة الرسمية لمحضر الحجز رقم ٧٠ لسنة ١٩٩٥ وقسائم سداد أجرة العين محل النزاع عن الفترة من ١٩٩٧/٢/١ وحتى ١٩٩٧/١٢/٣١ بما مفاده سداده مديونية المطعون ضده إلى الجهة الحاجزة في تاريخ سابق على التكاليف بالوفاء المعلن للطاعن وبراءة ذمته قبل المطعون ضده بمقدار ما سدد منها ، وإذ ضمن المطعون ضده إنذاره المعلن إلى الطاعن بتاريخ ١٩٩٨/٢/١٢ السابق على رفع الدعوى المائلة تكليفه بسداد قيمة الأجرة المستحقة عليه عن الفترة من ١٩٩٧/١/١ حتى ١٩٩٨/٢/١ دون أن يستتزل منه ما سبق أن سدده الطاعن منها إلى مصلحة الضرائب العقارية المختصة قبل التكاليف مما مؤداه أن يقع هذا التكاليف باطلاً حابط الأثر لا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه المطالبة بأجرة تجاوز المستحق فعلاً في ذمة الطاعن ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه استناداً لهذا التكاليف بقالة أن ما قام الطاعن بسداده لمصلحة الضرائب العقارية لا يبرئ ذمته قبل المطعون ضده لعدم إخطاره الأخير بما سدده إثر حدوثه ، حال أن القانون - على نحو ما سلف بيانه - لا يتطلب ذلك فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(٣٨)

الموجز : . تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر في الوفاء بها . التكاليف بالوفاء بأجرة متنازع عليها . لا بطلان ما دام المؤجر استند إلى أساس من الواقع والقانون .

(الطعن رقم ١٠٣٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠١١/٦/٢٢)

القاعدة : . المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن التكاليف (بالوفاء) المشار إليه يعتبر شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ، فإن خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المستأجر بذلك وأنه ولئن

إيجار (تشريعات إيجار الأماكن)

جاءت المادة خلواً من البيانات التي يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء إلا أنه لما كان القصد منه إعدار المستأجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة فإنه يجب أن يذكر فيه مقدار الأجرة المطالب بها ، ويكفيه بيان القدر الذي يعتقد أن ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور في التكليف مما يعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلاً ما دام ادعاء المؤجر يستند إلى أساس جدى من الواقع أو القانون .

(٣٩)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن - المستأجر - لعدم الوفاء بالأجرة معتداً في ذلك بمقدار الأجرة الشهرية الواردة في التكليف بالوفاء المعلن له قبل صدور قرار لجنة تقدير الإيجارات بتخفيضها . لا عيب .

(الطعن رقم ١٠٣٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠١١/٦/٢٢)

القاعدة : . إذ كان المطعون ضده وجه للطاعن تكليفاً بالوفاء أعلن إليه في ١٩٩٦/٣/٧ يطالبه فيه بسداد الأجرة عن المدة من ١٩٩٥/١١/١ حتى ١٩٩٦/٣/٣٠ ثم صدر قرار لجنة تقدير الإيجارات بتاريخ لاحق في ١٩٩٧/٨/٥ فإن قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف الذي صدر صحيحاً لعدم وجود قرار لجنة بتحديد الأجرة وقت توجيهه فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح .

(٤٠)

الموجز : . تمسك الطاعن - المستأجر - بوفائه بأجرة العين المؤجرة إلى المطعون ضده الثالث - نجل المطعون ضدها الأولى - وتدليله على ذلك بإيصالات الوفاء بالأجرة عن أعوام سابقة . مؤداه . قيام وكالة ضمنية من المطعون ضدهما الأولى والثانية - المؤجرتين - للمطعون ضده الثالث في تحصيل أجرة عين النزاع . أثره . اعتبار الوفاء بالأجرة للأخير مبرئاً للذمة وبطلان التكليف بالوفاء المعلن للطاعن قبل رفع الدعوى لتضمنه المطالبة بأجرة سبق الوفاء بها للوكيل . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف . خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٥١١٩ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١١/٦/٢٢)

القاعدة : . إذ كان الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه كان يقوم بسداد أجره العين محل النزاع ومنها الأجرة محل الدعوى الماثلة للمطعون ضده الأخير - نجل المطعون ضدها الأولى- وقدّم تدليلاً على صحة دفاعه عدداً من إيصالات بسداد الأجرة مذيلة بتوقيع منسوب للأخير لم يطعن عليها بأى مطعن تفيد جميعها سداد الأجرة عن الفترة محل الدعوى وعن فترات سابقة عليها من أعوام ١٩٩٢ ، ١٩٩٣ ، ١٩٩٤ ، ١٩٩٩ ، مما يستخلص منها وجود وكالة ضمنية من المطعون ضدهما الأولى والثانية للمطعون ضده الثالث بمقتضاها يقوم بتحصيل أجره عين النزاع من الطاعن ومن ثم فإن السداد له يكون لذى صفة فى استيفاء الأجرة مما يعتبر وفاءً مبرئاً للذمة ، وكان الطاعن قد قام بسداد أجره العين عن أشهر مايو ويونيه ونوفمبر وديسمبر سنة ١٩٩٩ قبل إعلانه بالتكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى ، وقدّم تأييداً لذلك إيصالات مؤرخة ١٩٩٩/٥/١ ، ١٩٩٩/١١/١٠ ، ١٩٩٩/١٢/٥ تفيد استلام المطعون ضده الثالث أجره الأشهر سالفة البيان ، وإذ ضمنت المطعون ضدهما الأولى والثانية التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى والمعلن للطاعن بتاريخ ٢٠٠١/٩/١٣ وعلى ما ورد بمدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه مطالبة الأخير بالأجرة عن الفترة من ١٩٩٨/٨/١ حتى ٢٠٠١/٩/١ دون أن يستنزل منها أجره أشهر مايو ونوفمبر وديسمبر عام ١٩٩٩ محل الإيصالات سالفة الذكر التى سبق سدادها من الطاعن الأمر الذى يكون معه التكليف المشار إليه قد وقع باطلاً حابط الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه أجره تجاوز المستحق فعلاً فى ذمة الطاعن ، ويكون الحكم المطعون فيه وقد قضى بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون .

" المنازعة فى الأجرة "

(٤١)

الموجز : . تمسك الطاعنة بأن تأخرها فى الوفاء بالأجرة مرده المنازعة فى استحقاقها كونها أصبحت شريكة على الشيوخ مع المطعون ضده فى العقار الكائن به عين النزاع . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة دون حسم تلك المنازعة . قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٨٧٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٣/١٦)

القاعدة : . إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنة تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن تأخرها فى سداد الأجرة كان مرده المنازعة فى استحقاقها كونها أصبحت شريكة على الشيوخ مع المطعون ضده فى العقار الكائن به عين النزاع ميراثاً عن والدتهما وأنه يقوم بتحصيل ريع العقار بأكمله إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع وقضى بالإخلاء دون حسم المنازعة سائلة الذكر باعتبارها مسألة أولية تدخل فى صميم المنازعة الإيجارية المطروحة على المحكمة ويتوقف عليها الفصل فى طلب الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة مما يعيبه بالقصور فى التسبيب .

الإخلاء للتنازل والترك والتأجير من الباطن :

" قواعد عامة "

(٤٢)

الموجز : . تمسك الطاعن فى دفاعه بأن تنازله عن العين المؤجرة إلى زوجته المطعون ضدها مشروط بانفصام العلاقة الزوجية بينهما بالطلاق بإرادته المنفردة وموافقة المالك . مؤداه . التزام الطاعن غير محقق الوقوع وجائز العدول عنه بالإرادة المنفردة ما لم يتحقق الشرط. قضاء الحكم المطعون فيه بالإنذار المطعون ضده الثانى بتحرير عقد إيجار إلى زوجة الطاعن السابقة التى سعت إلى حصول الطلاق بحكم قضائى . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩٦٣٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠١١/٥/٢٥)

القاعدة : . إذ كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن تنازله عن العين محل النزاع للمطعون ضدها الأولى بموجب الإقرار المشار إليه مشروط بموافقة المالك وقيامه بطلاق زوجته - المطعون ضدها الأولى - بإرادته ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بطلبات الأخيرة استناداً إلى ما استظهره من أوراق الدعوى بتحقيق شرط الطلاق الذي سعت هي إليه بموجب حكم قضائي دون أن يعرض لدفاع الطاعن المشار إليه ويواجهه رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير معه - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب .

(٤٣)

الموجز : . منع المستأجر من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار دون إذن كتابى . حق مقرر لمصلحة المؤجر . جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً . عدم جواز العدول عنه من المؤجر أو خلفه . م ١٨ / ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٧٦٥٦ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٥/٥/٢٠١١)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص الفقرة (ج) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن عقد الإيجار بغير إذن كتابى صريح من المالك ، مما مؤداه أنه ولئن كان المشرع يشترط حصول المستأجر على إذن كتابى بالتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن كى لا يدع للمؤجر سبيلاً إلى طلب الإخلاء ، إلا أنه لما كان منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإجارة حقاً مقررراً لمصلحة المؤجر فيجوز للمؤجر النزول عن شرط الحظر وحقه فى طلب الإخلاء صراحة أو ضمناً وليس له من بعد حصوله فسخ الإجارة بسببه إذ إنه متى تنازل المؤجر عن الشرط المانع أو عن الحق فى طلب الإخلاء بسبب التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن فإنه يقع باتاً لا يجوز العدول عنه أو الرجوع فيه سواء من المؤجر الذى عبر عن إرادته فى التنازل أم من خلفه العام أو خلفه الخاص .

(٤٤)

الموجز : . الإثبات بالكتابة ليس ركناً شكلياً فى الإذن للمستأجر بالتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن . أثره . جواز الإثبات بكافة طرق الإثبات . مؤداه . اعتبار الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير . شرطه . ألا يكون التأجير من الباطن استعمالاً لإحدى الرخص التى أجازها المشرع استثناءً من الحظر الوارد فى القانون .

(الطعن رقم ٧٦٥٦ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٥/٥/٢٠١١)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - ولئن كانت الكتابة كطريق لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركناً شكلياً ولا هى شرط لصحته فيقوم مقامها الإقرار واليمين ويمكن الاستعاضة عنها بالبينة والقرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناءً فيجوز إثبات الموافقة والتنازل الضمنى عن شرط الحظر وعن الحق فى طلب الإخلاء بكافة طرق الإثبات إذ لا يتعلق أى منهما بالنظام العام اعتباراً بأن الإرادة الضمنية من وقائع مادية تثبت بجميع طرق الإثبات ويعتبر إثباتاً كافياً للتصريح بالتأجير من الباطن مفروشاً أو خالياً الإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر مضافاً إليها الزيادة القانونية إلا أن ذلك مشروط بألا يكون المستأجر الأصيل قد أجر مسكنه من الباطن استعمالاً لإحدى الرخص التى أجازها له المشرع استثناءً من الحظر الوارد فى القانون .

" التأجير من الباطن "

" التنظيم القانونى للتأجير من الباطن "

(٤٥)

الموجز : . عقد الإيجار من الباطن . انقضاؤه بانقضاء عقد الإيجار الأصيل . لا يغير من ذلك عدم علم المستأجر من الباطن بسبب انقضاء العقد الأخير .

(الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٦٩ ق . جلسة ٢٢/١٢/٢٠١٠)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن عقد الإيجار من الباطن إنما يرد على حق المستأجر الأسمى فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، بما مفاده انقضاء هذا العقد حتماً بانقضاء عقد الإيجار الأسمى و لو كان قائماً بحسب الشروط التى اشتمل عليها ، لا يغير من ذلك علم المستأجر من الباطن أو عدم علمه بسبب انقضاء عقد الإيجار الأسمى .

(٤٦)

الموجز : . استتجار المطعون ضدها الأولى عين النزاع من المدعى العام الاشتراكى بصفته نائباً قانونياً عن المستأجر الأسمى المفروض عليه الحراسة . لازمه . انصراف حقوق والتزامات ذلك العقد إلى الأخير . مؤداه . محاجاة المطعون ضدها الأولى بالحكم الصادر بإخلاء المستأجر الأسمى من عين النزاع . أثره . عدم جواز دفع المطعون ضدها تنفيذ ذلك الحكم بدعوى منع التعرض . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم التعرض للأخيرة . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٦٩ ق . جلسة ٢٢/١٢/٢٠١٠)

القاعدة : . إذ كان الثابت بالأوراق أن المطعون ضدها الأولى قد استأجرت العين محل النزاع "صيدلية" من جهاز المدعى العام الاشتراكى بالعقد المؤرخ ١٦/٤/١٩٨٧ خلال فترة فرض الحراسة على المستأجر الأسمى ومن ثم فإن الأول أبرم العقد حال قيام نيابته القانونية عن الأخير وهو ما يترتب عليه أن ما ينشأ عن العقد من حقوق والتزامات تنصرف إلى الأصيل وتكون يد المطعون ضدها الأولى على عين النزاع مرتبطة بقيام حق الأخير عليها وتعتبر الأحكام الصادرة عليه بخصوص تلك العين حجة عليها وتحتاج بحكم إخلاء المستأجر الأسمى المطعون ضده الأخير فى الدعوى رقم لسنة ١٩٨٣ مدنى كلى الجيزة والمؤيد بالاستئناف رقمى ، لسنة ١١٥ ق القاهرة ، ولا يجوز لها أن تدفع تنفيذه بدعوى منع التعرض ، ولا يغير من ذلك الحكم الصادر فى الاستئناف رقم لسنة ١١٣ ق القاهرة والقاضى باعتبار العلاقة الإيجارية بين المطعون ضدها الأولى وجهاز المدعى العام الاشتراكى

عن عين النزاع عن مكان خال إذ إن العقد الصادر لها من الأخير لا يعدو أن يكون إيجاراً من الباطن لا ينفذ في حق الطاعنين ، وإذ خالف الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم تعرض الطاعنين للمطعون ضدها الأولى في عين النزاع فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

" التنازل عن الإيجار "

(٤٧)

الموجز : . الدعوى بطلب فسخ الترخيص بالإيجار والإخلاء للتنازل عن الإيجار بغير إذن . موضوع غير قابل للتجزئة . قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء العقد بالنسبة لأحد الورثة واستمراره لباقي الورثة. خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٠١٥ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٥/٥/٢٠١١)

القاعدة : . إذ كان الطاعن بصفته قد أقام الدعوى بطلب فسخ الترخيص الممنوح لمورثة المطعون ضدهم أولاً وثانياً وثالثاً - عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٣/٢/١ - وإخلاء العين المؤجرة للتنازل عنها لمورث المطعون ضدهم رابعاً وهو موضوع غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه ولا يحتمل الفصل فيه سوى حل واحد بالنسبة لجميع الخصوم ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه رغم ذلك بانتهاء العقد المشار إليه بالنسبة لأحد ورثة - المطعون ضده ثانياً - لثبوت تنازله عن إيجار العين محل النزاع واستمراره بالنسبة لباقي الورثة - المطعون ضدهم أولاً وثالثاً - لعدم ثبوت التنازل سالف البيان في حقهم - حال إن المطعون ضدهم أولاً وثانياً وثالثاً هم ورثة امتد العقد لصالحهم من مورثتهم - المستأجرة الأصلية - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الإخلاء للتغيير وإساءة استعمال العين المؤجرة :

" الإخلاء لاستعمال العين بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو منافية للآداب العامة "

(٤٨)

الموجز : . ثبوت إدانة مورث الطاعن جنائياً بإزالة حوائط داخلية وأسقف بمحل النزاع دون الحصول على ترخيص . غير كاف لإثبات استعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لثبوت استعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى استناداً إلى الحكم الجنائي المشار إليه . فساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٤٥٢٧ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١١/٣/١٦)

القاعدة : . إذ كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بثبوت استعمال مورث الطاعن العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى على الحكم الجنائي الصادر في الجنحة رقم ٠٠٠ لسنة ١٩٩٦ بندر دمياط بإدانته بإزالة حوائط داخلية وأسقف بمحل النزاع دون الحصول على ترخيص في حين أنه لا تلازم بين تلك الأعمال وبين الإضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء عملاً بالمادة ١٨ / د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ومن ثم تكون دعوى الإخلاء المطروحة قد خلت من حكم قضائي نهائي يثبت أن استعمال المستأجر للعين المؤجرة قد ألحق ضرراً بسلامة المبنى مما يعيب الحكم .

(٤٩)

الموجز : - إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لاستعمالها بطريقة ضارة بسلامة المبنى لايؤثر على إيجاره لعين أخرى بذات المبنى . علة ذلك .

(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١١/٦/١٢)

القاعدة : - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه لا تلازم بين إخلاء عين مؤجرة ثبت استعمال مستأجرها بطريقة ضارة بسلامة المبنى وبين عين

إيجار (تشريعات إيجار الأماكن)

أخرى يستأجرها ذات المستأجر فى ذات العقار لم يثبت بحكم قضائى نهائى استعماله لها بطريقة ضارة متى استقلت كل منهما عن الأخرى بعقد إيجار منفصل .

(٥٠)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الشركة الطاعنة - المستأجرة - من العين المؤجرة لاستعمالها بطريقة ضارة بسلامة المبنى مستنداً فى ثبوت الضرر إلى حكم قضائى نهائى متعلق بعين أخرى مؤجرة للطاعنة بذات العقار . خطأ .

(الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١١/٦/١٢)

القاعدة : . إذ كان البين من الأوراق وتقرير الخبير المودع فى الدعوى المنظمة والصادر فيها الحكم رقم لسنة ق الإسماعيلية " مأمورية بورسعيد " أن عين النزاع التى تستأجرها الشركة الطاعنة بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٦/٤/٣ عن الجزء القبلى من عقار النزاع لم يثبت بحكم قضائى نهائى استعمالها بطريقة ضارة بسلامة المبنى . وأن الحكم رقم لسنة ق المشار إليه والذى استند إليه الحكم المطعون فيه فى إثبات الضرر إنما انصب - كما هو ثابت بتقرير الخبير المودع بملفه - على العين التى كانت مؤجرة للشركة الطاعنة بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٤/١١/١٢ - عن الجزء البحرى من ذات العقار - والتى تم إزالتها بالفعل بعد نشوب حريق بها وهى تختلف عن العين المذكورة سلفاً وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإخلاء الشركة الطاعنة من عين النزاع رغم عدم توافر شرط الإخلاء المنصوص عليه فى المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون معيباً .

الاستثناءات الواردة على أسباب الإخلاء :

" بيع الجدك "

(٥١)

الموجز : . حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل مخصوماً منه قيمة ما بها من منقولات شملها التصرف . م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . التزام المستأجر قبل الاتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض . إغفال ذلك . أثره . بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو المتنازل إليه . م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصيلى .

(الطعن رقم ٢٠٦٥ ، ٢٢٧٢ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠١١/٤/٦)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع قد خول المالك الحق فى أن يقتسم مع المستأجر الأصيلى قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الإيجار وأن يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف وأوجب على المستأجر إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ورتب على مخالفة هذا الإجراء جزاء البطلان المنصوص عليه فى المادة ٢٥ من هذا القانون فيبطل البيع أو التنازل الذى تم واعتباره كأن لم يكن بما مؤداه إعادة الحال إلى ما يتفق وأحكام القانون فيعود أطراف النزاع - المالك والمستأجر الأصيلى والمشتري أو المتنازل إليه عن الإجارة - إلى المركز القانونى الذى كان عليه كل منهم قبل إبرام هذا التصرف المخالف فيبقى عقد المستأجر الأصيلى قائماً منتجاً لآثاره بين عاقيه ولا يلحق البطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذى تم بين المستأجر الأصيلى والمشتري أو المتنازل إليه ويلتزم الأخير وحده بإخلاء العين كأثر لإبطال التصرف المخالف وزوال السبب القانونى لوضع يده عليها .

(٥٢)

الموجز : . بيع المستأجر الأصلي - الطاعن في الطعن الثاني - عين التداعي بالجدك إلى المشتريين - الطاعنين في الطعن الأول - دون اتخاذ الإجراءات القانونية . أثره . بطلان البيع . لازمه . الوقوف عند حد القضاء بإخلاء المشتريين من العين . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء المستأجر الأصلي . مؤداه . قضاؤه ضمناً بفسخ عقد الإيجار الأصلي . خطأ حجبه عن الفصل في طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة

(الطعان رقما ٢٠٦٥ ، ٢٢٧٢ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠١١/٤/٦)

القاعدة : . إذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن عقد البيع المؤرخ ١٩٩١/٤/٢٤ الصادر من الطاعن إلى الطاعنين في الطعن الأول رقم لسنة ٦٦ ق - عن عين التداعي لم تراعى فيه الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما يبطله ، وكان يتعين أن يقف عند حد القضاء بإخلاء الطاعنين في الطعن الأول وحدهما - المشتريين - من العين المؤجرة إعمالاً للأثر المترتب على بطلان هذا العقد دون مساس بالطاعن في الطعن الثاني بصفته لأنه وإن زالت صفته كبائع في هذا العقد إلا أنه يعود كما كان من قبل مستأجراً لتلك العين من مالها ، وإذ تتكبد الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه بتسليم العين إلى المطعون ضدهما الأول والثانية فإنه يكون بذلك قد قضى ضمناً بفسخ عقد الإيجار الأصلي وفي هذا ما يصمه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه .

" التنظيم القانوني للتأجير المفروش "

(٥٣)

الموجز : . التأجير المفروش . سريانه على الأماكن المعدة للسكنى وعلى غيرها من الأماكن أياً كان الغرض من تأجيرها . اعتبار المحل التجاري مؤجراً مفروشاً . شرطه . تزويده بمنقولات تفي بالغرض المؤجر من أجله . أثره . إيجار العناصر المعنوية للمحل غير لازم لاختلافه عن بيع الجدك . علة ذلك .

(الطعن رقم ٧١٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٤/١٣)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تأجير المكان مفروشاً كما يسرى على الأماكن المعدة للسكنى يسرى على غيرها من الأماكن أياً كان الغرض من تأجيرها فيما يصدق على العين المعدة للسكنى يصدق على المحل التجارى ويكفى لاعتبار المحل مؤجراً مفروشاً أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده تفى بالغرض المؤجر من أجله ، ولا يشترط أن يشمل الإيجار العنصر المعنوى للمحل التجارى كالسمعة التجارية والاتصال بالعملاء ذلك أن تأجير المحل مفروشاً يختلف عن بيع الجديك فالأول لا يشمل سوى العنصر المادى المتمثل فى المكان وما ورد به من منقولات أما الثانى فإنه يشمل بالإضافة إلى ذلك العنصر المعنوى للمحل التجارى .

(٥٤)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه باعتبار عقد الإيجار وارداً على محل خال لخلو العقد من العناصر المعنوية للمحل التجارى . خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧١٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٤/١٣)

القاعدة : - إذ كان الحكم المطعون فيه اعتبر عقد إيجار العين موضوع النزاع منصباً على مكان خال على سند من أن عقد الإيجار لم يشتمل على العناصر المعنوية للمحل التجارى كالسمعة التجارية والاتصال بالعملاء وهو ما رتب عليه خضوع العقد للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

" إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات سكنية "

(٥٥)

الموجز : . إقامة الطاعن دعواه أصلياً بطلب فسخ عقد إيجار المطعون ضده لاحتجازه أكثر من مسكن فى البلد الواحد واحتياطياً بالزامه بتوفير مكان ملائم لابنه فى المبنى الذى أقامه . مؤداه . اختلاف كل من الطالبين عن الآخر فى مضمونه وسببه . إلغاء محكمة الاستئناف الحكم الصادر فى الطلب الأصلى وعدم إعادتها الدعوى إلى محكمة أول درجة

لبحث الطلب الاحتياطي . خطأ.

(الطعن رقم ٢٤٢٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠١١/٤/٢١)

القاعدة : - إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه وأسباب الحكم الابتدائي أن الطاعن رفع الدعوى مطالباً أصلياً بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٣/٨/١٥ والإخلاء والتسليم لاحتجاز المطعون ضده أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض إعمالاً للمادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، واحتياطياً إلزام المطعون ضده بأن يوفر لابنه مكاناً ملائماً بالمبنى الذي أقامه إعمالاً لنص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، مما مفاده أن كلاً من الطرفين يستقل عن الآخر في مضمونه وسببه إذ الطلب الأصلي موضوعه فسخ عقد الإيجار بينما الطلب الاحتياطي قد تحدد نطاقه بتوفير شقة لابن الطاعن بالمبنى الذي أقامه المطعون ضده فقضى الحكم الابتدائي للطاعن بطلبه الأصلي وإذ استأنفه المطعون ضده وانتهى الحكم المطعون فيه إلى إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبرفض دعوى الطاعن في هذا الشأن دون أن يعيد القضية إلى محكمة الدرجة الأولى لتفصل في الطلب الاحتياطي فإنه يكون معيباً .

سادساً : عقد إيجار الأجنبي :

الامتداد القانوني لعقد إيجار الأجنبي :

(٥٦)

الموجز : . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أن الطاعنة مصرية الجنسية فلا يمتد عقد الإيجار إليها بترك والدتها المستأجرة غير المصرية العين المؤجرة إعمالاً لنص المادة ٤/١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقضى بعدم دستوريته . بعد صدور الحكم المطعون فيه . فيما تضمنه من قصر الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد إيجار مسكن الأجنبي عند انتهاء مدة إقامته بالبلاد فعلاً أو حكماً على الزوجة المصرية وأولادها منه دون الزوج المصري وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية . خطأ .

(الطعن رقم ٩٢٣ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١٠/١٠/٢١)

القاعدة : . إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١٤ في القضية رقم ٦ لسنة ٢٠٠٢ ق " دستورية " بحكمها المنشور في الجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٧ بتاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٧ بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - فيما تضمنته من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلاً أو حكماً دون الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر حين قضى برفض الدعوى الأصلية للطاعنة وفى دعوى المطعون ضده بصفته الفرعية بإخلاء العين محل النزاع والتسليم استناداً إلى أن الطاعنة مصرية الجنسية فلا يستمر عقد الإيجار بالنسبة لها بترك والدتها المستأجرة غير المصرية تلك العين لها تطبيقاً لنص المادة ٤/١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي قضى بعدم دستورتها فى تاريخ لاحق على صدور الحكم المطعون فيه بحكم المحكمة الدستورية السالف بيانه والذى أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن الراهن فإنه يكون معيباً .

سابعاً : تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة :

قواعد عامة :

(٥٧)

الموجز : . تقرير المشرع تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة . شرطه . شغلها قبل ١٩٧٧/٩/٩ . لا يلزم أن يكون طالب التملك هو الشاغل لها فى هذا التاريخ . م ٧٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرار رئيس مجلس الوزراء ١١٠ لسنة ١٩٧٨ والملحق رقم (١) المرافق به . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٠٩٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/١/٢٣)

القاعدة : . المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - والمادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ أن ما اشترطه المشرع بصريح هذين النصين إلى جانب الشروط المقررة التى تضمنها والملحق رقم ١ من قرار رئيس مجلس الوزراء آنف الذكر أن تكون المساكن المشار إليها قد تم شغلها قبل ١٩٧٧/٩/٩ ولم يوجب أن يكون طالب التملك هو الشاغل لها فى هذا التاريخ يؤكد هذا النظر ما أورده المشرع فى الملحق رقم ١ سالف الذكر من التصريح بإتمام إجراءات التملك مع الخلف الخاص للمستأجر أو من تلقى عنه حق الإجارة بأداة قانونية سليمة وما أوجبه من مراعاة أن يخصم من مقابل التملك المبالغ المدفوعة كأجرة لوحدة سكنية أخرى مماثلة فى المحافظة ذاتها أو حتى فى محافظة أخرى .

(٥٨)

الموجز : . شغل الطاعن عين التداعى - وهى من المساكن الاقتصادية والمتوسطة - خلفاً لمستأجرها الأسمى الذى شغلها قبل ١٩٧٧/٩/٩ . أثره . انتقال الحق إليه فى تملكها . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه برفض تملك الطاعن العين لشغلها فى تاريخ لاحق على نفاذ القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . خطأ .

(الطعن رقم ١٠٩٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٣/١/٢٠١١)

القاعدة : . إذ كان الثابت من الأوراق ومن تقرير الخبير المنتدب أن الطاعن كان يشغل وحدة سكنية شعبية بمدينة الإسماعيلية قبل صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واستبدالها بالشقة محل النزاع والتى كانت هى الأخرى مشغولة بالمستأجر الذى أجرى معه البديل - على نحو ما جاء بتقرير الخبير - وكانت كلتا الشقتين مما ينطبق عليه نص المادة ٧٢ من القانون المذكور فإن الطاعن يكون خلفاً خاصاً للمستأجر الأسمى لشقة النزاع وقد انتقل إليه حق الإجارة بأداة قانونية ومن ثم ينتقل إليه الحق فى تملكها إذ العبرة فى التملك هى بتاريخ شغل العين قبل

إيجار (تشريعات إيجار الأماكن)

صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مع توافر باقى الشروط الأخرى والتي ليس من بينها أن يكون طالب التملك هو الشاغل لها فى هذا التاريخ . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد الحكم الابتدائى برفض دعوى الطاعن تأسيساً على أنه لم يشغل عين النزاع إلا بعد صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم أن حق التملك لعين النزاع ينتقل إليه من شاغلها السابق إذا ما توافرت للأخير شروط التملك وهو ما لم يبحثه الحكم المطعون فيه ، الأمر الذى يعيبه بالقصور فى التسبب والفساد فى الاستدلال والذى جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون .

(٥٩)

الموجز : . تملك المساكن التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ . م ٧٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . يكون للمستأجر أو خلفه العام أو لمن تلقى عنه الحق بأداة قانونية سليمة . مناطه . شغل المسكن منذ ذلك التاريخ وحتى العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ .

(الطعن رقم ١٤٢١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٣/١٣)

القاعدة : . المقرر . فى قضاء محكمة النقض . أن مفاد النص فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ المعدل بالقرارين رقمى ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠ ، ٤ لسنة ١٩٨١ وفى البند ثانياً من الملحق رقم " ١ " المرافق لهذا القرار أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ منوط بأن يكون المسكن مشغولاً فى هذا التاريخ وحتى العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الذى حدد شروط التملك والتي لا يمكن إعمال المادة ٧٢ من القانون سالف الذكر دون بيانها بالمستأجر الأصيل أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة .

(٦٠)

الموجز : . طلب الطاعن بإلزام المطعون ضدهما الأول والثانى بتحرير عقد تملك له لأحقيته فى تملك عين التداعى التى أقامتها المحافظة والمقيم بها منذ صدور ترخيص بتأجيرها

إيجار (تشريعات إيجار الأماكن)

إليه ووالدته بعد أن وفى بأقساطها . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الطاعن استناداً إلى أن الترخيص بالإيجار مؤقت يجوز إلغاؤه على الرغم من أن قانون إيجار الأماكن هو الذى يحكم العلاقة الإيجارية . خطأ حجه عن بحث الدفاع أنف البيان .

(الطعن رقم ١٤٢١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠١١/٣/١٣)

القاعدة : . إذ كان الواقع المطروح فى الدعوى أن الطاعن أقام دعواه بطلب إلزام المطعون ضدهما الأول والثانى بصفتها بتحرير عقد تملك له عن العين محل النزاع - وهى من بين الوحدات السكنية الاقتصادية بمدينة أخميم - وأن ترخيص الإيجار قد صدر باسمه ووالدته وأنه أوفى بجميع أقساطها ، وأقام فيها ، ثم بعد وفاة والدته استمر فى إقامته بها ، وفى حال سفره إلى القاهرة أحياناً كان يترك للمطعون ضده الأخير الشقة محل النزاع بمحتوياتها لرعايتها - بصفته خال والدته ولم يتخل عنها - إلا أن الأخير استغل ذلك وقام بالحصول على عقد تملك للشقة دون وجه حق . رغم أحقية الطاعن فى تملكها لتوافر الشروط القانونية لذلك ، إلا أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى على قالة أن التعاقد المبرم بين والد الطاعن والمطعون ضدهما الأول والثانى بصفتها هو ترخيص مؤقت لشغل العين وأنه تضمن فى المادة الرابعة منه الحق لرئيس مجلس المدينة فى إلغائه فى أى وقت دون إبداء أسباب ولم يفتن لكون هذا التعاقد - وفقاً للتكييف القانونى الصحيح - من قبيل عقود الإيجار التى يطبق فى شأنها قواعد القانون الخاص ويحكمها قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ولا تملك الجهة الإدارية إنهاءه من تلقاء نفسها مما يعيبه بالخطأ فى تطبيق القانون وقد حجه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن وما استند إليه فى دعواه . وهو دفاع جوهرى يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى الأمر الذى يشوب الحكم بالقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع .