

## الفصل الثالث

### فى التزامات المؤجر والمستأجر

#### مادة ( ٢٤ )

#### من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة. ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة 11 من هذا القانون، وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية.

يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

#### القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقي على المادة كما هى، مع شىء من التفصيل بالنسبة للجزاء (أنظر بندى 212 ، 219).

### الشرح

#### ٢٠٧- إبرام عقود الإيجار كتابة :

نص المشرع على أن عقود الإيجار تبرم كتابة ابتداء من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ويسرى النص على جميع عقود إيجار الأماكن أيا كان نوعها أو الغرض منها خالية أو مفروشة صادرة من المالك أو من غيره<sup>(١)</sup>.

ويستوى أن يكون المبنى قديما أو مستحدثا بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وأوجب النص على المؤجر أن يثبت في العقد بيانات معينة هي تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة وفقا للمادة ١١ وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية فقط وهي المباني التي يحكم تقدير أجرتها القانونان ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، حتى لا يكلف المؤجر بالتزام يستحيل عليه تنفيذه لأنه من المعلوم أن قواعد القانون المدني تقضى ببطلان الالتزام إذا كان مستحيلا إلا أنه إذا كان تحديد الأجرة النهائية قد تم وفق القانون فإن هذه الأجرة هي التي تثبت بالعقد.

أما بالنسبة لعقود إيجار الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فإنه يثبت في العقد الأجرة التي يحددها المالك وفقا للأسس التي نص عليها القانون. فإذا كان البناء لم يكتمل أثبت بالعقد الأجرة المبدئية. ولم يوجب القانون وضع صيغة نموذجية موحدة لعقد الإيجار<sup>(٢)</sup>.

#### (١) فقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات. سريان ذلك على الأماكن خالية أو مفروشة».

(طعن رقم 1884 لسنة 50 ق جلسة 1987/3/23 - لم ينشر)

٢- «مستأجر المكان خاليا أو مفروشا. حقه في إثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات القانونية. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. المستأجر المصرى لمكان مفروش حقه في الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإيجار. شرطه. م ٦٦، ٤٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 628 لسنة 11 ق جلسة 1988/4/20 - لم ينشر)

(2) «حوال مناقشة نص المادة (١٦) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للنص الحالي بمجلس الأمة، اقترح العضو رفعت محمد بطل أن تتولى وزارة الإسكان طبع عقد إيجار موحد يتضمن أسسا ومواد موحدة فقد قرر: «الواقع أن هناك مشاكل عديدة تقابل المواطنين =

ويتطلب النص إثبات تاريخ العقد فى مأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها العين المؤجرة.

ولا يستطيع المؤجر أيضا إثبات الأجرة إلا بالكتابة ما لم يصدر حكم بتحديد هذه الأجرة.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى و ٢٤ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لنص المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ١٨ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١١٨١- يدل على أن الأجرة ركن من أركان عقد الإيجار، فإن تخلفت انتفى العقد، ولأنها من أركان العقد فإن الإيجار لا ينعقد إلا إذا توافقت إرادة الطرفين على مقدارها، أو ينظما فى عقدها الأسس الواجب إتباعها فى تحديد هذا المقدار أو يعهدا بذلك إلى ثالث يفوضه ما لم يعهد القانون بتحديد الأجرة إلى جهة تقوم بتحديدها على أسس محددة، فلا تخضع لمطلق تقدير هذه الجهة، وكل منازعة لتعيين مقدار الأجرة ابتداء هى بالضرورة منازعة فى وجود عقد الإيجار لا يجوز للمؤجر دفعها بصريح نص المادة ٢٤ سالفه البيان إلا بالعقد المكتوب أو ما يقوم مقامه أو حكم بثبوت العلاقة الإيجارية بأركانها بما فى ذلك مقدار الأجرة فى الأحوال التى يجوز فيها صدور هذا الحكم، ولا تقبل دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة ما لم تكن العلاقة الإيجارية عند المنازعة قد ثبتت على هذا النحو، قبل توجيه التكليف بالوفاء إلى المستأجر حتى يثبت تقصيره، وهو شرط حتمى لقبول هذه الدعوى ولا يغير من هذا النظر ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة حول اختصاص محكمة الإخلاء بالفصل فى المنازعات التى تشور بشأن الأجرة المستحقة، إذ المقصود بهذا الاختصاص تلك المنازعات التى تطرأ بعد ثبوت

= بالنسبة لعقود الإيجار، إذ قد يلجأ كل مالك إلى طبع عقد إيجار معين حسبما يتراءى له. فحبذا لو أن وزارة الإسكان تبنت هذه القضية، وقامت بطبع عقد إيجار موحد يتضمن أسسا ومواد موحدة، وقد انضم إليه بعض الأعضاء كما عارضه آخرون، وقد انتهى الأمر إلى صرف النظر عن هذا الاقتراح.

(مضبطة الجلسة الأربعين - 14 يوليو سنة 1969)

العلاقة الإيجارية ذاتها بأركانها والتي تدور حول تعديل مقدار الأجرة لأن قانوناً خفضها أو زادها أو ملحقات للأجرة أو لنقص في الانتفاع بالعين أو للوفاء بها أو لأن الاتفاق جرى على أجرة لا يسمح القانون بتقاضيتها وما شابه ذلك من منازعات لا تؤثر على قيام عقد الإيجار ذاته، ولازم ذلك ومقتضاه أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة ما لم تكن هذه الأجرة ثابتة بعقد مكتوب أو حكم لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بالإخلاء دون أن يتحقق من تقديم المؤجر لعقد الإيجار، بما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون».

### (طعن رقم 289 لسنة 69 ق جلسة 2000/2/28)

إلا أن النص لم يستلزم في إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأموريات الشهر العقاري، قواعد خاصة تخرج عن القواعد العادية لإثبات تاريخه المحررات الأخرى.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٠ / ٢ / ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٥١٥ لسنة ٤٩ ق بأن:

«النص في الفقرة الأولى من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لا يدل على أن المشرع قد استلزم في إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأموريات الشهر العقاري، قواعد خاصة، تخرج عن القواعد العادية لإثبات تاريخ المحررات الأخرى، كما لم يعلق تطبيق هذا النص على أي إجراء تشريعي لاحق».

وقد تغيا الشارع بالأحكام المتقدمة حماية المستأجر حتى لا يجعله عرضة لكيد المالك، الذي يمكنه الادعاء بأن المستأجر يشغل العين دون سند والحصول على حكم من القضاء المستعجل بطرده، كما حرص على تحديد الأجرة بالإلزام المؤجر بإثبات الأجرة المبدئية المحددة للوحدة أو الأجرة النهائية إذا كانت قد تحددت نهائياً، تمكينا للمستأجر من الإحاطة بها على حقيقتها والرجوع إلى أصل الترخيص لدى الجهة التي أصدرته للتحقق منها وبذلك لا يتمكن المؤجر من التعاقد معه على أجرة تزيد على الأجرة القانونية كما أن فائدة إثبات الأجرة بالعقود الخاصة بالمباني

الخاضعة في تقدير أجزتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨٨ تتمثل في ثبوتها على وجه يقيني حتى لا يستطيع المالك الادعاء بأجرة تزيد عليها.

غير أنه لا يترتب على عدم إثبات تاريخ العقد بمأمورية الشهر العقاري بطلان العقد، طالما كانت شروطه غير مخالفة لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

### وفي هذا قضت محكمة النقض في حكم حديث لها بأن:

«عقد الإيجار. وجوب إفراغه كتابة. بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقصود منه. مواجهة تعدد المستأجرين لمكان واحد. عدم إثبات تاريخ العقد بالشهر العقاري لا بطلان طالما كانت شروطه غير مخالفة لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام».

(طعن رقم 2300 لسنة 44 ق جلسة 2001/5/30)

### ٢٠٨- عقود الإيجار المبرمة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

نصت المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على الأحكام الواردة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدا إيجاب إثبات تاريخ عقد الإيجار في مأمورية الشهر العقاري فقد جرت على أن:

«اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقررة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقا للمادة السابعة من هذا القانون. ويجوز للمستأجر عند المخالفة إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة

منه».

وعلى ذلك فإنه يعمل بالأحكام الواردة بالمادة المذكورة اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في ١٨/٨/١٩٦٩، أما بالنسبة لإيجاب إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة، فلا يعمل به إلا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في ٩/٩/١٩٧٧.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

- ١- «جوب إثبات تاريخ عقود الإيجار بالشهر العقارى. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. قصره على العلاقات الإيجارية التى تنشأ من تاريخ العمل به دون السابقة عليه».
- (طعن رقم 1130 لسنة 55 ق جلسة 1986/6/23 - غير منشور)
- ٢- «عقود الإيجار المبرمة وفقا لأحكام ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. وجوب إفراغها كتابة. إثبات تاريخها لدى مأمورية من مأموريات الشهر العقارى. غير لازم. م ١/١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. لا يغير منه ما نصت عليه م ١/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علة ذلك»

(طعن رقم 5567 لسنة 67 ق جلسة 1999/5/26)

## ٢.٩- عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

تخضع عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ لأحكام القانون المدنى الملغى، وأحكام ذلك القانون تقضى بأن:

«عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لا يجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين، إذا لم يبدأ فى تنفيذ العقد المذكور. وأما إذا ابتدئ فى التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة، وتعين المدة بحسب عرف البلد» (م ٢٦٣ / ٦٦١ مدنى سابق).

ومعنى ذلك أنه إذا لم يكن بدئ فى تنفيذ عقد الإيجار - وهذه حالة نادرة - فلا يجوز إثباته إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين، أى كانت قيمته، أما إذا كان قد بدئ فى تنفيذ العقد، فإن العقد ذاته يكون ثابتاً، فإذا اختلف حول مقدار الأجرة، استطاع المستأجر تقديم سند أية مخالصة بالأجرة فيثبت بها مقدار الأجرة، فإذا لم يوجد سند مخالصة بالأجرة، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة، وهى تقدر عادة بأجرة المثل. وإذا كان هناك اتفاق على المدة فى هذه الحالة واختلف حول مقدارها، فتعين المدة بحسب عرف البلد. أما شروط الإيجار الأخرى فيجوز إثباتها وفقاً للقواعد العامة وقتئذ، أى بالبينه والقرائن إذا لم تتجاوز قيمة الإيجار عشرة جنيهات وبالكتابة أو اليمين أو الإقرار إذا تجاوزت قيمته ذلك<sup>(١)</sup>.

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٠١.

أما بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٧٧، فقد ذكرنا سلفاً أن المادة الخامسة منه نصت على أنه «إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع» وهذا النص قاصر على إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية، فيجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات، أما إثبات التعاقد ذاته فلا يخضع لهذا النص، وإنما تسرى عليه أحكام الإثبات الواردة بالقانون المدنى.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمؤجر والمستأجر بكافة طرق الإثبات فى ظل أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٧٧. عدم خضوع هذه العلاقة لنص المادتين ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. علة ذلك»<sup>(١)</sup>.

(طعن رقم 168 لسنة 58 ق جلسة 1992/11/21)

ويمكن للمستأجر الذى لم يحصل على عقد إيجار مكتوب، الالتجاء إلى القضاء بدعوى إثبات تعاقد للحصول على حكم مثبت لقيام الإيجار.

### ٢١- الكتابة شرط للإثبات:

رغم أن المادة نصت على إبرام عقد الإيجار كتابة، إلا أن العقد يظل مع ذلك عقداً رضائياً يتم بإيجاب وقبول دون أن يكون شكلياً، فالكتابة ليست ركناً فى الانعقاد وإنما وسيلة إثبات، وقد أوضحت ذلك الفقرة الثالثة من المادة عندما أجازت - كما سيلي - للمستأجر فى حالة عدم وجود عقد إيجار مكتوب إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات<sup>(٢)</sup>.

ولا يجوز للمؤجر إثبات العقد بالبينة إلا إذا وجد أحد مسوغات الإثبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة (م ٦٢ ، ٦٣ من قانون الإثبات).  
فقد نصت المادة ٦٢ على أن: «يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد مبدأ ثبوت الكتابة.

(1) فى هذا المعنى: بنها الابتدائية فى ٢١/١٢/ ١٩٧٩ الدعوى ١٥٠٨ لسنة ١٩٧٨.

(2) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ١٠٤.

وكل كتابة تصدر من الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود التصرف المدعى قريب الاحتمال تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة». ونصت المادة ٦٣ على أن: «يجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي:

(أ) إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي.

(ب) إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لا يد له فيه».

وإذا طلب المستأجر إثبات العقد أو شرط من شروطه بالبينة، ورخص له في ذلك، كان للمؤجر وفقا للمادة ٦٩ من قانون الإثبات أن ينفي ذلك بهذا الطريق ذاته<sup>(١)</sup>.

## وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٣/٦/ ١١٨١ في الطعن رقم ٨٦٩

### لسنة ١٣٧٧ ق بأن:

«مؤدى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ أن المشرع مع إبقائه على مبدأ رضائية عقد الإيجار قصد من حيث إثبات العقد حماية الجانب الضعيف فيه وهو المستأجر، فاشتراط في إثبات العقد من جانب المؤجر أن يكون بالكتابة بحيث لا يجوز إثباته بالبينة إلا إذا وجد أحد مسوغات الإثبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة، أما المستأجر فقد أجاز له القانون إثبات التعاقد وجميع شروطه بكافة طرق الإثبات».

## ٢١١- تعلق إثبات عقد الإيجار بالكتابة بالنظام العام:

قصد الشارع من إلزام المؤجر بإثبات عقد الإيجار بالكتابة- كما أوضحنا سلفا- حماية طائفة المستأجرين حتى لا يجعلهم عرضة لكيد الملاك، الذين يمكنهم الادعاء بأن المستأجر يشغل العين دون سند والحصول على حكم من القضاء المستعجل بطرده، وتمكين المستأجرين من الإحاطة بأجرة المكان على حقيقتها، وقد فرض جزاء جنائيا على مخالفة هذا الالتزام- كما سنرى- ومن ثم فإن هذا الالتزام يضحى متعلقا بالنظام العام.

(١) مرقس ج ٢ طبعة ١٩٨٣ ص ٤٣٣ - خميس خضر ص ٧١.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «مفاد نص المادتين ١٦، ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ التعاقد على الإيجار فى عقد مكتوب من مسائل النظام العام، وأجاز للمستأجر فى حالة مخالفة المؤجر لهذا الالتزام أو فى حالة الاحتيال لستر العقد أو شرط من شروطه فى صورة مخالفة إثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الإثبات، ولما كان المطعون عليه قد طعن فى عقد الاتفاق المؤرخ..... بأنه قصد به الاحتيال لإخفاء حقيقة أنه عقد إيجار لغرفة النزاع بأجرة سنوية هى المبلغ الثابت به على أنه مقابل استشارات قانونية يؤديها الطاعن للمطعون عليه فلا على الحكم المستأنف فيما قضى به من إحالة الدعوى إلى التحقيق لتمكين المستأجر (المطعون عليه) من إثبات حقيقة الواقع فيه بشهادة الشهود، إذ أقام الحكم قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية على خلاف الثابت بالاتفاق المذكور على ما اطمأن إليه من البيانات فلا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 767 لسنة 47 ق جلسة 1981/2/14)

٢- «عقد إيجار الأماكن وجوب إفراغه كتابة. المادة ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. المقابلة للمادة ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة المؤجر ذلك واحتياله على أحد شروطه. للمستأجر إثبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 680 لسنة 50 ق جلسة 1986/12/22 - لم ينشر)

٣- «عقد إيجار الأماكن. وجوب إفراغه كتابة. المادة ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة المؤجر واحتياله لستر التعاقد أو أحد شروطه. أثره. للمستأجر إثبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 112 لسنة 50 ق جلسة 1987/11/12 - لم ينشر)

(طعن رقم 2148 لسنة 11 ق جلسة 1988/6/30 - لم ينشر)

٤- «عقد إيجار الأماكن. وجوب إفراغه كتابة. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة المؤجر أو احتياله لستر التعاقد أو أحد شروطه للمستأجر إثبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الإثبات. مؤداه. التزام المؤجر بتقديم الدليل الكتابى على العلاقة الإيجارية».

(طعن رقم 1978 لسنة 74 ق جلسة 2005/12/25)

(طعن رقم 1133 لسنة 72 ق جلسة 2004/3/4)

ويترتب على كون هذا الالتزام متعلقا بالنظام العام، أن تقضى المحكمة بعدم قبول دعوى المؤجر أو رفضها إذا استبان لها عدم وجود عقد إيجار مكتوب وذلك من تلقاء نفسها ولو لم يدفع الخصم بعدم وجوب عقد مكتوب.

### جزاء عدم وجود عقد إيجار مكتوب:

فرض القانون جزاءين يوقعان على المؤجر في حالة عدم تحريره عقد إيجار أحدهما جنائي والآخر مدني.

### ٢١٢- (أ) الجزاء الجنائي:

نصت المادة ٦٦ من القانون على أن: «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧، ٨، ١/١٣، ٢٤، ٢٥ من القانون... الخ». ولما كانت المادة ٢٤ ألقت الالتزام بتحرير عقد الإيجار على عاتق المؤجر، فإن هذه العقوبة توقع عليه وحده إذا لم يحضر عقد إيجار، كما توقع عليه إذا حرر العقد دون أن يستوفى البيانات السابقة جميعها أو بعضها، أو إذا حرر العقد متضمنا كافة البيانات دون أن يثبت تاريخه بمأمورية الشهر العقاري الكائنة بدائرتها العين المؤجرة.

وبموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط دون الحبس (م ١/٢٤).

وجريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار من الجرائم المستمرة استمرار تجديدا.

### وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية - بأن:

١- «لما كان الحكم المطعون فيه قد أثبت - استنادا إلى أقوال المجنى عليها- أن عقد الإيجار أبرم منذ عامين فقط سابقين على ٢/٢/١٩٨٠ أى بعد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعمول به اعتبارا من ١/٩/١٩٧٧ هذا فضلا عن أن جريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار هي من الجرائم المستمرة استمرارا تجديدا وإذ كانت الطاعة لا تنازع في أنها لم تحرر عقد إيجار للمجنى عليها إلى ما بعد العمل

بالقانون المشار إليه فإنه لا يكون هناك محل لما تثيره من عدم انطباق ذلك القانون على واقعة الدعوى».

### (طعن رقم 1767 لسنة 53 قى جلسة 1933/11/1)

٢- «لما كان القانون قد أوجب فى كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا كافيا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم، وأن تلتزم بإيراد مؤدى الأدلة التى استخلصت منها الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة المأخذ وإلا كان حكمها قاصرا. لما كان ذلك وكانت جريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار المسندة للطاعن- تستوجب أن يستظهر الحكم ثبوت العلاقة الإيجارية عن العين المراد تحرير عقد بإيجارها بين الطرفين، وكانت حيازة العين بذاتها لا تكفى للقول بتوفر هذه العلاقة وقيامها وكان الحكم المطعون فيه جاء قاصرا على استظهار ثبوتها فضلا عن قصوره فى بيان واقعة الدعوى ولا يبين منه أركان الجريمة المسندة إلى الطاعن، فضلا عن أنه أشار إلى وجود قيمة إيجارية قامت الشاكية بالوفاء بها دون أن يورد سنده فى ذلك حتى يكشف عن وجه استشهداد المحكمة بذات الدليل الذى استنبطت منه المحكمة معتقدها فى الدعوى بما يصمه بالقصور فى البيان، ويعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم».

### (طعن رقم 9289 لسنة 59 قى جلسة 1990/1/16)

#### ٢١٣- (ب) - الجزء المدنى :

إذا لم يوجد عقد إيجار مكتوب، فقد أجازت الفقرة الثالثة من المادة للمستأجر أن يثبت واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود والقرائن مهما كانت قيمة عقد الإيجار. أى ولو جاوزت نصاب البيئة وهو ألف جنيه (م ٦٠ من قانون الإثبات).

أما إذا وجد عقد إيجار مكتوب فلا يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وشروط العقد بكافة طرق الإثبات إلا إذا انطوى العقد على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام، كالأجرة وحكم الامتداد القانون للإيجار.

وإذا أراد المستأجر الإفادة بهذا الحكم وجب عليه أن يتمسك بذلك بطلب صريح جازم.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «.... ولئن كان المشرع قد أجاز فى المادة ٢/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، إلا أن مجال ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تتطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام... الخ».

(طعن رقم 1779 لسنة 50 فى جلسة 1982/4/8 - راجع أيضا نقض 1981/1/17 طعن رقم 497 لسنة 50 فى جلسة 1981/6/13 طعن رقم 869 لسنة 47 ق - المنشور ببند 210)

٢- (أ) - «لئن كان الأصل - وعلى ما جرى به نص المادة ١/٦١ من قانون الإثبات أنه لا يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابى، إلا أن ذلك مشروط ألا يكون القصد من الكتابة التحايل على أحكام القانون المتعلقة بالنظام العام، إذ يجوز لمن كان الاحتيايل موجهاً ضد مصلحته - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يثبت التحايل بكافة طرق الإثبات القانونية، ولو خالف بذلك الثابت بالكتابة».

(ب) - «لئن تمسكت الطاعنة بصورية وصف العين المؤجرة فى عقد الإيجار بأنها أرض فضاء، وأن المؤجرين قصدوا التحايل على أحكام قوانين إيجار الأماكن التى تقرر الامتداد القانونى لعقود الإيجار ولو انتهت مدتها الاتفاقية، مما يجيز لها إثبات هذا التحايل بكافة طرق الإثبات القانونية استثناء من نص المادة ١/٦١ من قانون الإثبات، إلا أن الثابت من مذكرات دفاع الطاعنة أمام محكمتى الموضوع أنها تبغى من هذا الدفاع إثبات أن العين المؤجرة عليها منشآت مبنية، وقد رأت محكمة الدرجة الأولى التحقق من وصف العين المؤجرة الوارد فى عقد الإيجار، فحكمت بنذب خبير فى الدعوى لمعاينة أرض النزاع، وبيان ما بها من منشآت وتاريخ إقامتها، ومن أقامها والغرض منها وتاريخ استغلالها، وبيان المستغل لها

وسنده في ذلك، وبيان مساحة كل منشأة على حده، وصرحت له بسماع أقوال الخصوم وشهودهم ومن يرى لزوما لسماعه، والاطلاع على المستندات لدى أي جهة، وبعد أن قدم الخبير تقريره انتهى الحكم صحيحا إلى أن الوصف الوارد بعقد الإيجار للعين المؤجرة مطابق لحقيقة الواقع، إذ ثبت له من هذا التقرير أن المنشآت مملوكة للمستأجرين ومنهم الطاعنة، وأقاموها من مالهم الخاص، وخلص سائغا إلى أن المنشآت لم تكن محل اعتبار عند التعاقد، ومن ثم فإن محكمة الموضوع تكون قد أتاحت للطاعنة إثبات دفاعها بكافة طرق الإثبات القانونية وقد سأل الخبير في محضر أعماله القائم على إدارة الجراج والتابع لها، واطلع على المستندات المقدمة منها، ومن باقى الخصوم وقد أثبتت الطاعنة أن العين المؤجرة كانت عليها منشآت سابقة على التعاقد، إلا أن الخبير أثبت أن تلك المنشآت غير مملوكة للمؤجرين، ومن ثم تكون الطاعنة قد أخفقت في إثبات التحايل على القانون.... ومن ثم فإن النعى بهذا السبب يكون غير منتج».

#### (طعان رقم 635 ، 440 لسنة 54 ق جلسة 1984/12/27)

٣- «حق المستأجر في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات. شرطه. ألا يكون هناك عقد مكتوب أو انطواء العقد على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم. (المادة ٢٤/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

#### (طعن رقم 555 لسنة 50 ق جلسة 1986/5/29)

٤- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية - وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها. علة ذلك».

#### (طعن رقم 741 لسنة 54 ق جلسة 1987/11/22)

٥- «تنازل الطاعنة عن التمسك بعقد الإيجار لا يحول بينها وبين إثبات العلاقة الإيجارية بكافة الطرق. قضاء الحكم برفض دعواها بالتمكين استنادا لهذا التنازل دون تحقيق دفاعها خطأ وقصور».

#### (طعن رقم 5350 لسنة 11 ق جلسة 1988/1/27)

٦- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. م ٢٤/٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٩١. شرطه».

(طعن 707 لسنة 59 ق جلسة 1993/11/11)

٧- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء هذا العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعان رقما 255، 1267 لسنة 59 ق جلسة 1993/12/20)

٨- «حق المستأجر في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية. شرطه. ألا يكون هناك عقد مكتوب أو ينطوى العقد على تحايل على قواعد النظام العام. م ٢٤/٣ ق ٤٩ سنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 778 لسنة 60 ق جلسة 1994/6/16)

٩- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء العقد على شروط مخالفة النظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة. ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 3411 لسنة 44 ق جلسة 5995/1/19)

١٠- «القضاء بالإلزام بتحرير عقد إيجار. مقتضاه بيان محل التزام كل من الطرفين وحسمه النزاع بين الخصوم في تحديد عين النزاع ومقدار أجرتها. حيازته قوة الأمر المقضى. مانع للخصوم من العودة إلى مناقشة المسألة التي فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها في المسألة الأولى. قضاء الحكم المطعون فيه بأن أجره عين النزاع ثلاثون جنيها استنادا لأقوال الشهود. خطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 7940 لسنة 44 ق جلسة 1996/7/1)

١١- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٩٧».

(طعن رقم 1329 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/16)

١٢- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء هذا العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم كفاية الشهادة الصادرة من الشهر العقارى لإثبات العلاقة الإيجارية فى مواجهة المؤجر».

### (طعن رقم 1620 لسنة 65 ق جلسة 2001/4/26)

١٣- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أنه لما كان يجوز للمستأجر إثبات التحايل على أحكام قوانين إيجار الأماكن وإثبات عكس ما جاء بالعقد بكافة طرق الإثبات عملاً بنص المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وأن طلب الخصم تمكنه من إثبات أو نفي دفاع جوهرى بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانوناً هو حق له يتعين على محكمة الموضوع إجابته إليه متى كانت هذه الوسيلة منتجة فى النزاع ولم يكن فى أوراق الدعوى والأدلة الأخرى المطروحة عليها ما يكفى لتكوين عقيدتها فيه. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بسداده مبلغ ٦٠٠٠ جنيه مقدم إيجار للمالك السابق يخضم منه قيمة نصف الأجرة من ١/١/ ١٩٨٦ حتى ١/٨/ ٢٢٢٣ وأن تكليف الطاعن بالوفاء بها كاملة من ١/١٠/ ١٩٩٤ حتى ١/٦/ ١٩٩٨ يبطله، ودل على ذلك بإقرار المالك السابق المصدق عليه بالشهر العقارى، وإنذار المطعون ضدها له والمبينين بوجه النعى واستلامها نصف الأجرة طوال أربع سنوات المطالبة - كما طلب الطاعن تحقيق دفاعه بصورية عقد الإيجار بشأن قيمة مقدم الإيجار الوارد به للتحايل على قوانين إيجار الأماكن التى حظرت أن تتجاوز قيمته أجرة سنتين وأن حقيقة المبلغ ٦٠٠٠ جنيه وفقاً لإقرار المالك السابق - فاطرح الحكم المطعون فيه دفاعه معولاً على نصوص عقد الإيجار التى حددت المقدم المدفوع بأجرة سنتين - مصادراً بذلك على المطلوب منه فإنه يكون قد خالف القانون وأخل بحق الدفاع بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

### (طعن رقم 1009 لسنة 71 ق جلسة 2002/8/26)

١٤- «النص في المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧..... (ج) تبرم عقود الإيجار كتابة ويجوز إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات يدل على أن المشرع قد فرض على المؤجر التزاما بتحرير عقد إيجار يثبت فيه بيانات معينة حماية للمستأجر وأنه نظرا للأهمية البالغة التي علقها المشرع على فرض هذا الالتزام فقد أباح للمستأجر عند المخالفة إثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات عندما لا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تتطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام بشرط أن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم».

#### (طعن رقم 1027 لسنة 66 ق جلسة 2002/11/7)

١٥- «نص المشرع في المادة ٢٤ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات» حتى ييسر له إثبات التحايل على مقدار الأجرة أو صورية العقد المفروش أو تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، ولا يغير من هذا النظر ما نصت عليه المادة ١١٥ من قانون الإثبات على أنه «لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام العام» إذ أن هذا الحكم خاص بعدم جواز توجيه تلك اليمين فقط دون ما عداها من أدلة الإثبات وقد أملت اعتبارات متعددة منها أنه لا يجوز توجيهها فيما لا يمكن التنازل عنه أو التصالح عليه، أو مخالفة حجية أمر مقضى، ومنها كذلك عدم جواز تحليف المتهم بإطلاق، أو استجوابه من قبل المحكمة إلا إذا قبل ذلك احتراماً لمبدأ عدم التزامه بإثبات براءته، ومنها حماية طالب اليمين نفسه من أن يحتكم ليمين مضطراً إلى الكذب وكل ذلك خاص باليمين ولا شأن له بجواز الإثبات بالبينة التي لها الصادرة في إثبات الجرائم».

#### (طعن رقم 1709 لسنة 72 ق جلسة 2003/8/18)

١٦- «وحيث إن النعى في محله. ذلك أنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بالدفاع الوارد بوجه النعى واستدل عليه بالمستندات المشار إليها، وإذ أ طرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع على ما أورده من أن إقامة الطاعن

بشقة النزاع كانت على سبيل الاستضافة من خاله وجده وأنه استغل الخلاف بين الورثة وحصل من أحدهم على إيصال بسداد الأجرة باسمه وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ومستداته ولا يصلح رداً عليه فإنه يكون قد شابه القصور في التسبب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

### (طعن رقم 6766 لسنة 78 ق جلسة 2009/5/1)

١٧- «عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع فى قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيكفى لانعقاده تراضى الطرفين المتعاقدين ولا يحتاج فى ذلك إلى شكل خاص فيجوز استخلاصه ضمناً من وقائع الدعوى والأدلة المطروحة فيها، فيصح أن يكون عقد الإيجار غير مكتوب ويجوز إثباته بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة.

إذ المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن المشرع - حماية منه للطرف الضعيف وهو المستأجر - اعتبر واقعة التأجير واقعة مادية وأجاز فى المادة (٢/٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرق الإثبات وجعل مناط ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى شروط العقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وكذا حالة ما إذا فقد العقد المكتوب وتمسك المستأجر بذلك بطلب جازم - ثم إنه وإن كان استخلاص العلاقة الإيجارية أو انتفاءها من إطلاقات محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تبين المصدر الذى استقت منه الحقيقة التى اقتنعت بها وأقامت عليها قضاءها وأن يكون ما استخلصته سائغا له سنده الصحيح من الأوراق وغير مخالف للثابت فيها ومؤديا إلى النتيجة التى انتهت إليها.

لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بأنه هو المستأجر للمحل موضوع النزاع من المالك السابق بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٠/ ١٠ / ١٩٨٨ والثابت التاريخ فى ٢/ ١ / ١٩٨٩ برقم ١٢١ توثيق سيدى جابر وأنه هو الحائز للمحل منذ ذلك التاريخ وقدم صورة ضوئية لعقد الإيجار المذكور مقررا بأن الأصل مودع بملف الدعوى رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٠٥ مدنى جزئى سيدى جابر - المقامة من المطعون ضدها الأولى عن

ذات النزاع - والتي أحيلت إلى محكمة اسكندرية الابتدائية برقم ٢٤٤٠ لسنة ٢٠٠٧ - وقد رفضت المحكمة تمكينه من استخراج صورة رسمية من أوراقهما وتقديهما إليها لتحقيق دفاعه بإثبات العلاقة الإيجارية عن محل النزاع. وهو دفاع جوهرى - لو صح - لتغير به وجه الرأى فى الدعوى.

وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى برفض دعواه الفرعية بطلب بطلان عقد الإيجار المؤرخ ١/١/ ١٩٩٤ سند المطعون ضدها الأولى فى دعواها فإنه يكون معيبا بالقصور فى الأسباب والإخلال بحق الدفاع فضلا عن مخالفة القانون بما يوجب نقضه».

### (طعن رقم 12316 لسنة 78 ق جلسة 2010/5/23)

١٨- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أنه من المقرر - فى قضية هذه المحكمة - أنه يجوز للمستأجر وفقا لنص المادة ٢٤/٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٦٦ إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية، كما أن تقاضى المالك للأجرة دون تحفظ يقيم علاقة إيجارية مباشرة بينه وبين من تقاضى منه الأجرة وهى علاقة منبته الصلة عن عقد الإيجار السابق، كما أن من المقرر أن استناد الخصم إلى دفاع يترتب على تحققه تغيير وجه الرأى فى الدعوى وإلى أوراق مستندات أو وقائع لها دلالة معينة فى شأن ثبوت هذا الدفاع نفيه يوجب على محكمة الموضوع أن تعرض لتلك الأوراق والمستندات والوقائع وتقول رأيا فى شأن دلالتها إيجابا أو سلبا وإلا كان حكمها قاصر البيان».

### (طعن رقم 1016 لسنة 81 ق جلسة 2012/12/26)

### كما قضت محكمة النقض بأن:

«تمسك الطاعن باستتجاره العين محل النزاع من المالك السابق للعقار بعقد خاضع لقانون إيجار الأماكن وأن العقد اللاحق الذى يستند إليه المطعون ضده والمحرر بمناسبة شرائه العقار ليس إلا امتدادا للعقد السابق ولا ينشئ علاقة جديدة منبته الصلة عنه. تدليله على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استنادا إلى أن مجرد تحرير عقد إيجار جديد للعين محل النزاع يعد تقايلا عن العقد السابق

ويخضع العلاقة الجديدة لأحكام الفسخ فى القانون المدنى دون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان ودلالة ما قدمه من مستندات. قصور وفساد فى الاستدلال».

**(طعن رقم 1949 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/6)**

ويراعى أن دعوى تحرير عقد إيجار من الدعاوى التى لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل.

وفى هذا قضت الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بمحكمة النقض بتاريخ 1987/12/16 فى الطعين رقمى 300، 409 لسنة 56 ق بأن:

«إذا كان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم والسيدة/..... أقاموا الدعوى ابتداء بطلب إخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها لهم بينما أقامت الطاعنة دعوى فرعية ضد المدعين بطلب تحرير عقد إيجارها لها عن تلك الشقة وحكم ابتدائية برفض الدعوى الأصلية وبإجالة الطاعنة إلى طلباتها فى الدعوى الفرعية، فاستأنف المطعون ضدهم فقط هذا الحكم دون المدعية الرابعة السيدة/..... ولم تأمر المحكمة باختصاصها فى الاستئناف حتى صدور الحكم فيه، وكانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر وطلب الخصم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل فى كلا الطلبين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلا دون اختصاص المحكوم عليها التى لم تطعن بالاستئناف يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع بما يجوز معه التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض».

**٢١٤- طلب تسليم الوحدة المؤجرة يعتبر تابعا لطلب إثبات العلاقة**

**الإيجارية:**

**وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:**

«طلب المطعون ضده تسليمه الوحدتين المؤجرتين له وتمكينه من الانتفاع بهما. اعتبارهما تابعين لطلبه الأصلى بإثبات علاقته الإيجارية لهما مؤداه عدم التزامه باعذار المؤجر قبل رفع دعواه بهذه الطلبات. علة ذلك المادة ٢٤/٣ ق ٤٩

لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 1331 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/20 - غير منشور)

## ٢١٥- تقييد القاضى المدنى فى دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية بالحكم الجنائى الصادر بالبراءة فى جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار؛ وقد أوضحت ذلك محكمة النقض فى حكمها إذ ذهبت إلى أن :

١- «النص فى المادة ٢٥٥ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه: «إذا رفعت الدعوى المدنية أمام المحاكم المدنية يجب وقف الفصل فيها حتى يحكم نهائياً فى الدعوى الجنائية المقامة قبل رفعها أو فى أثناء السير فيها» يدل على أن مبدأ تقييد القاضى المدنى بالحكم الجنائى فى الموضوع المشترك بين الدعويين وهو وقوع الجريمة ونسبتها إلى فاعلها وفق المادة ٦٦٦ من قانون الإجراءات الجنائية والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات يستلزم أن يكون الفعل المكون للجريمة سابقاً فى وقوعه على رفع الدعوى المدنية إذ لا يتأتى أن يكون أساساً مشتركاً بين الدعويين إذا كان لاحقاً على رفع هذه الدعوى، وإذا كان وقف الدعوى طبقاً للمادة ٩٢٩ مرافعات هو أمر جوازى للمحكمة التى عليها أن تعرض لتصفية كل نزاع يقوم على أى عنصر من عناصر الدعوى يتوقف الحكم فيها على الفصل فيه وكان الثابت فى الدعوى أنها أقيمت من المطعون ضده فى ٢١/٤/ ١٩٨٢ بطلب إثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين الطاعن عن محل النزاع، وكانت الجنبنة رقم ..... أقيمت على المطعون ضده لأنه فى يوم ١/٥/ ١٩٨٢ دخل محلاً لحفظ المال - محل النزاع- ولم يخرج منه بناء على تكليفه ممن لهم الحق فى ذلك، وكان هذا الفعل الجنائى المنسوب إلى المطعون ضده لاحقاً فى وقوعه على رفع الدعوى المطعون فى حكمها. ومن ثم لا يعتبر أساساً مشتركاً بين الدعوى الجنائية المقامة وبين الدعوى المدنية التى رفعت من قبله حتى يوجب وقف هذه الدعوى الأخيرة، وكان الفصل فى إثبات العلاقة الإيجارية بين طرفى الدعوى المطروح على المحكمة المدنية هو مما تختص بالفصل فيه، فإن الحكم المطعون فيه إذا التفت عن طلب الطاعن وقف الدعوى حتى يفصل فى الجنبنة المشار إليها لا يكون قد أخطأ فى

تطبيق القانون أو في فهم الواقع في الدعوى».

(طعن رقم 741 لسنة 54 ق جلسة 1987/11/22 - غير منشور)

٢- «حجية الحكم الجنائي أمام المحكم المدنية. نطاقها تقيد القاضى المدنى فى دعوى ثبوت العلاقة الإجارية بالحكم الجنائى الصادر بالبراءة فى جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار. شرطه. أن تكون براءة المتهم راجعة إلى نفي قيام العلاقة الإجارية».

(طعن رقم 568 لسنة 53 ق جلسة 1988/3/6 - غير منشور)

٢١٦- أمثلة من قضاء النقض لكيفية إثبات المستأجر العلاقة الإجارية

أو عناصرها :

١- إمداد هيئة الكهرباء شقة النزاع بالتيار الكهربائى ووضع عداد فيها باسم المستأجر قرينة قضائية على استئجاره للشقة.

**فقد قضت محكمة النقض بأن :**

«..... لما كان ذلك وكان استناد الحكم المطعون فيه إلى الدلالة المستفادة من إمداد هيئة الكهرباء شقة النزاع بالتيار الكهربائى ووضع عداد فيها باسم المطعون ضده، فى إثبات الإجارة، لا يعدو أن يكون استنباطا لقرينة قضائية صحيحة، وكان الحكم لم يستند إلى هذه القرينة وحدها بل إلى عدة قرائن متساندة والمقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز مناقشة كل قرينة على حدة لإثبات عدم كفايتها وإذ كان ذلك يكون النعى على الحكم بمخالفته القانون والفساد فى الاستدلال فى غير محله».

(طعن رقم 106 لسنة 11 ق جلسة 1982/2/17 - وفى هذا المعنى طعن رقم

1601 لسنة 52 ق جلسة 1933/2/24)

٢- «إثبات حقيقة العلاقة الإجارية من مسائل الواقع. فقد قضت محكمة النقض بأن إثبات حقيقة العلاقة الإجارية من مسائل الواقع وتستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ولا تكون لمحكمة النقض رقابة عليها فى ذلك».

(طعن رقم 1443 لسنة 48 ق جلسة 1982/4/28)

(طعن رقم 2792 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/24)

٣- «الأماكن التي خضع تحديد أجرتها للجان تحديد الأجرة، تعتبر الكشف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير فيما تتضمنه من قيمة أجرتها، دليلاً كاملاً على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس ذلك».

(طعن رقم 622 لسنة 47 ق جلسة 1982/2/22 - غير منشور)

(طعن رقم 3754 لسنة 63 ق جلسة 1994/3/24)

٤- «عقد الإيجار أو إيصال أجرة شهر الأساس عن مدة لا يدخل فيها شهر الأساس جواز اعتبارها قرينة قضائية على أجرة هذا الشهر».

(طعن رقم 336 لسنة 43 ق جلسة 1989/4/5 - غير منشور)

٥- «تقدير العوائد. مجرد قرينة على الأجرة القانونية في شهر الأساس».

(طعن رقم 1730 لسنة 52 ق جلسة 1988/12/28 - غير منشور)

٦- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بدرجيتها بأنه المستأجر الأصلي لعين النزاع بموجب عقد صادر إليه من المالك وتقديمه مستندات لها دلالتها على ذلك. إعراض الحكم المطعون فيه عن تلك المستندات وإهداره عقد إيجار الطاعن استناداً إلى قرائن فاسدة لا تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها قصور وفساد في الاستدلال».

(طعن رقم 1088 لسنة 52 ق جلسة 1989/1/9 - لم ينشر)

٧- الإيصال الصادر من المؤجر باستلام الأجرة من ورثة المستأجر الأصلي عن فترة تالية للوفاة يعتبر إبراماً لعلاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين الطرفين. ولو لم يكن هؤلاء من المنفعين بالامتداد القانوني للإيجار طبقاً للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

**وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٢ / ٤ / ١٩٨٩ في الطعن رقم**

**٦٠١ لسنة ٥٢ ق بأن:**

«إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأحقيتها في الإقامة بالعين محل النزاع بعد وفاة والدها المستأجر الأصلي واستدلت على ذلك بما قدمته من مستندات رفق حافظتها تضمنت إقراراً صادراً من المطعون

ضده (المؤجر) بتاريخ (.....) يفيد استلامه أجره شهرى مارس وأبريل سنة ١٩٧٨ من ورثة المرحوم (.....) المستأجر الأصلي مناوله كريمة (.....) الطاعنة عن العين محل النزاع مما مفاده نشوء علاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين المطعون ضده وبين الطاعنة بوصفها من ورثة المستأجر الأصلي ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الإيجار الأصلي مع المورث بوفاته فى سنة (.....) وعدم امتداده لصالح أحد ورثته وفقا لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن- المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص إليها الحكم الصادر فى الدعوى رقم (.....) مدنى كلى المنصورة وذلك لاستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الإيجار السابق المبرم مع المورث وإذ أغفل الحكم المطعون فيه بحث مؤدى الإيصال المشار إليه وأهدر دلالته رغم أنه مستند جوهرى تمسكت به الطاعنة تأييدا لدعواها فإنه يكون قد شاب القصور التسبيب».

ويلاحظ أن الحكم الصادر بإثبات العلاقة الإيجارية يجب أن يتضمن بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها. إغفالها. قصور. علة ذلك. باعتبارها من الأركان الجوهرية لعقد الإيجار».

(طعن رقم 2236 لسنة 53 قى جلسة 1992/10/22)

(طعن رقم 2937 لسنة 60 قى جلسة 1994/12/4)

٢- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها. علة ذلك».

(طعن رقم 1722 لسنة 58 قى جلسة 1993/4/18)

(طعن رقم 4935 لسنة 61 قى جلسة 1995/7/12)

٣- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان مقدار الأجرة الواجب على

المستأجر أدائها».

### (طعن رقم 7630 لسنة 44 ق جلسة 2000/6/21)

٤- «إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد قضى بثبوت العلاقة الإيجارية ثم امتنع عن بيان مقدار الأجرة التي يلتزم بها المستأجر بمقولة أن العين منشأة سنة ١٩١٨. بعد هلاك العين الأصلية - فلا يجوز للمحاكم أن تتصدى لتقدير أجرتها ابتداء، وإنما تختص فقط بالطعن على قرارات اللجان، فإن يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

### (طعن رقم 6685 لسنة 44 ق جلسة 2003/5/26)

#### ٢١٧- حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه :

حظرت الفقرة الرابعة من المادة على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه.

ويسرى هذا الحظر على المالك، كما يسرى على المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها التأجير من الباطن، وكان مشروع الحكومة يقصر الحظر على المالك فقط، إلا أنه رأى أن هذا الحظر لا يحقق غايته الكاملة إلا إذا انصرف إلى المستأجر أو غيره من الأشخاص حتى لا يكون هؤلاء في وضع أفضل من المالك فيحظر على المالك إبرام أكثر من عقد عن العين المؤجرة بينما يستطيع المستأجر مثلاً ذلك، ولذا عدلت لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب مشروع الحكومة على النحو الحالي<sup>(1)</sup>.

أما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فكان يقصر هذا الحظر على المالك فقد نصت المادة ٢/١٦ على أنه: «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه».

والحكمة من هذا الحظر واضحة وهي القضاء على سبل التحايل التي قد يلجأ إليها المؤجر بتأجير المبنى أو الوحدة لأكثر من مستأجر سعياً وراء كسب مادي

(1) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

غير مشروع، وهو ما يؤدي في حالات عديدة إلى الشغب والتطاحن بين المستأجرين، على حيازة العين.

## جزاء مخالفة الحظر:

### الجزاء الجنائي:

#### ٢١٨- (أ) - في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

تعاقب المادة ٦٦ من القانون على مخالفة المادة ٢٤ التي تضمنت هذا الحظر في فقرتها الرابعة بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. وهذه العقوبة توقع على المؤجر.

كما تعاقب المادة ٨٢ بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أجر مكانا أو جزءا منه أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم. كما يعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده، أو يشرع في ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجا لمن تعاقد معه أو من مكنه أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

#### ٢١٩- (ب) - في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

أصبحت العقوبة المنصوص عليها في المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصرة على عقوبة الغرامة فقد دون الحبس (المادة ١/٢٤ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١).

كما أصبحت العقوبة المنصوص عليها في المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مقصورة أيضا على عقوبة الغرامة فقد دون الحبس.

وقد أتت المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بعقوبة جديدة توقع على

المالك الذى يتقاضى أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر (أنظر فى التفصيل بند ٣٤٤)

### الجزء المدنى (حكم تعدد «تزامم» المستأجرين لعين واحدة) :

#### ٢٢٠- (أ)- فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملقى :

وإن كانت المادة ١٦/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى نصت على أن: «يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه» لم تنص صراحة على البطلان جزاء مخالفتها، إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد بها وتجريم مخالفتها بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون. وما تقضى به المادة ١٣٥ مدنى، أنه يترتب على مخالفة الحظر السابق بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول، ولما كان مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة، فإنه ينبى على ذلك إهدار العقود اللاحقة للعقد الأول والتعويل على العقد الأول فقط.

#### وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض إذ قضت بأن :

١- «.... إن مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ومن المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى أنه «إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا». هذا ولا يجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نص ناهى فى القانون لأن مخالفة النهى المقرر بنص فى القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب بحسب الأحوال، ولما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه «يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه»، ولئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفتها بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يترتب هذا الجزاء وهو بطلان العقود اللاحقة- للعقد الأول وإن لم يصرح به، ولما كان الحكم المطعون فيه قد ذهب إلى القول بأن هيئة الأوقاف أبرمت عقد إيجار مؤرخ فى ١/٥/ ١٩٤٤ للمطعون ضده الأول عن جزء اقتطع من أعيان النزاع واستخلص الحكم من إيصالات سداد الأجرة عن المدة من ١/١/ ١٩٧٢ حتى آخر أكتوبر سنة ١٩٧٢ قيام عقد إيجار

جديد للمطعون ضدهم اعتباراً من هذا التاريخ ثم انتهى إلى إعمال نص المادة ٧٧٣ من القانون المدنى فى شأن المفاضلة بين المستأجرين عند تعددهم دون مراعاة حكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومؤداها بطلان هذين العقدين بطلاناً مطلقاً لتعارض محل الالتزام مع نص قانونى أمر متعلق بالنظام العام بما يترتب عليه من امتناع إجراء المفاضلة بينهما وبين العقد المؤرخ فى ١/٨/ ١١٤١ السابق صدوره للمستأجرين الأصليين والذى انتقل صحيحاً وناظراً للطاعن فى تاريخ سابق برسو مزاد المقهى عليه فى ٢٥/ ١٢/ ١١٧١ بمقوماتها المادية والمعنوية لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يلتزم هذا النظر يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

### (طعن رقم 319 لسنة 48 قى جلسة 1978/11/29)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى محله. ذلك أنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا نصت المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - على أنه «يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد واحد للمبنى أو الوحدة منه» وإنه وإن كانت هذه المادة لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من القانون المذكور يوجب وقوع هذا الجزاء وهو بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول وإن لم يكن يصرح به، ومن ثم فلا يكون هناك محل فى هذه الحالة لإعمال نص المادة ٧٧٣ من القانون المدنى بإجراء المفاضلة بينهما، لأن منوط هذه المفاضلة أن تكون العقود كلها صحيحة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، وأيد الحكم الابتدائى فى قضائه برفض دعوى الطاعن الثانى بصحة ونفاذ عقد الإيجار المؤرخ فى ١/ ٢/ ١٩٧٣ الذى قال بصدوره منه إلى الطاعنة الأولى عن عين النزاع، وذلك بعد أن أحال إلى أسباب ذلك الحكم - الذى لم يعرض للعقد المذكور ولم يقل كلمته فيه - واستناداً إلى ما ذهب إليه من إجراء المفاضلة بين عقدى النزاع على أساس الأسبقية فى وضع اليد طبقاً لحكم المادة ٧٧٣ من القانون المدنى، لمجرد القول بوقوع النزاع فى ظلها وقبل صدور

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن الحكم المطعون فيه يكون بذلك قد أخطأ في تطبيق القانون، وقد حجه هذا الخطأ عن بحث تاريخ كل من العقدين توصلنا إلى القضاء ببطلان العقد اللاحق إعمالاً لحكم المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفه الذكر بما يجعله معيباً بالقصور في التسبيب، ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

**(طعن رقم 1928 لسنة 11 ق جلسة 1986/2/26 - أيضاً طعن رقم 1117 لسنة 49 ق جلسة 5985/10/30)**

٣- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للمبنى أو الوحدة منه. م ١٦ فقرة أخيرة من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. مؤداه. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا متعلقا بالنظام العام ولو صدرت من مؤجر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير».

**(طعن رقم 5755 لسنة 59 ق جلسة 1994/1/23)**

**٢٢١- (ب) فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :**

نص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على منح الأولوية للمستأجر الأول، وعلى بطلان عقود باقى المستأجرين التالين ولو كانت ثابتة التاريخ. ومن ثم فإنه يكون للمستأجر الأول وحده حق شغل العين ولو كان غيره من المستأجرين اللاحقين قد سبق إلى وضع يده عليها، أما باقى المستأجرين فلا يبقى لهم إلا الرجوع على المؤجر بالتعويض طبقاً للقواعد العامة. ويستطيع المستأجر إثبات أسبقية عقده بكافة طرق الإثبات القانونية. فإذا كان العقد مكتوباً فإن العبرة فى الأسبقية فى تاريخ العقد يكون بالتاريخ المعطى للعقد فإذا تعذر إجراء المفاضلة على هذا الأساس تكون العبرة بأسبقية ثبوت التاريخ.

وثبوت تاريخ العقد قرينة على أسبقيته، ويجوز إثبات عكس هذه القرينة بكافة طرق الإثبات.

ومناط هذه الحماية التى أسبغها القانون على المستأجر الأول أن يكون عقده حقيقياً، فإذا كان عقده سورياً فإن العقد التالى له هو الذى يفضل، ويعتبر المتعاقد التالى

من الغير بالنسبة لإثبات الصورية فيجوز له إثباتها بكافة طرق الثبوت القانونية بما فيها شهادة الشهود والقرائن ولو كانت قيمة العقد تزيد على خمسمائة جنيه.

ويقع جزاء البطلان، ولو صدر العقد أو العقود اللاحقة من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول، طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته.

ولم يغفل القانون رعاية المستأجرين التاليين وإنما أحاطهم بالحماية عندما أوجب إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها العين المؤجرة، إذ يستطيع كل راغب فى الاستئجار أن يستعلم من المأمورية المذكورة عن سبق إبرام عقود إيجار بشأن العين التى يريد استئجارها. وهذا يقتضى أن تمسك مأمورية الشهر العقارى سجلا خاصا بعقود إيجارات العقارات الواقعة فى دائرة اختصاصها، تثبت فيه بيانات هذه العقود وفق نظام دقيق.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص فى المادتين ٤/٢٤ ، ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قصد إلى أن يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار عن الوحدة السكنية الواحدة، ورتب على مخالفة هذا الحظر جزاء جنائيا هو العقوبة المقررة لمقارفها، وجزاء مدنيا هو بطلان العقد أو العقود اللاحقة، وهو بطلان يلزمها حتى لو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول، طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته، ذلك أن مطلق البطلان الذى وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها، مؤداه إخضاعها لنفس الحكم، سواء أكانت صادرة والعقد الأول من مؤجر واحد، أو اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول، إذ كان ذلك وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تحظر على المالك إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وإن لم تنص على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها، إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجرى مخالفتها بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون هو ترتيب هذا الجزاء، وإن لم يصرح به، ومن ثم فإن أعمال القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أساس أن العقدين مثار النزاع قد

أبرما في ظله ليس من شأنه أن يؤدي إلى تطبيق المادة ٧٧٣ مدني، وإنما مؤداه تطبيق حكم المادة ٣/١٦ من هذا القانون على واقع النزاع، والتي يتفق حكمها مع حكم المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، في ترتيب بطلان العقود اللاحقة أثرا لمخالفة الحظر الوارد فيها».

### (طعن رقم 5795 لسنة 49 ق جلسة 1986/2/20)

٢- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمكان المؤجر المادة ٤/٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. إغفال الحكم تحديد العقد الأجدر بالحماية. خطأ وقصور».

### (طعن رقم 630 لسنة 53 ق جلسة 1988/3/31)

٣- «للمستأجر إثبات واقعة التأجير وكافة شروط العقد بكافة طرق الإثبات. حظر إبرام أكثر من عقد إيجار عن الوحدة الواحدة. أثره. بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول. م ٣/٢٤، ٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا محل لإعمال نص المادة ٧٧٣ من القانون المدني بشأن المفاضلة بين العقود. علة ذلك».

### (طعن رقم 1331 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/30)

### (طعن رقم 5562 لسنة 52 ق جلسة 1989/5/22)

٤- «إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. أثره. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق في ثبوت تاريخه. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. علة ذلك».

### (طعن رقم 980 لسنة 53 ق جلسة 1989/6/22)

٥- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. سواء علم المستأجر باللاحق بصدور العقد الأول أو لو لم يعلم. لا محل لإجراء المفاضلة بينهما. علة ذلك».

### (طعن رقم 2590 لسنة 57 ق جلسة 1994/2/23)

### (طعن رقم 3337 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/9)

٦- «تعدد المستأجرين لمكان واحد. العبرة بالعقد الأسبق في التاريخ الثابت. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم ثبوت تاريخ العقد الآخر أو ثبوت أن تاريخه الثابت

لاحق للأول. لا محل لتطبيق نص المادة ٧٧٣ مدنى للمفاضلة بينهما».

(طعن رقم 1967 لسنة 58 ق جلسة 1994/4/18)

٧- «تزام المستأجرين للعين المؤجرة. المفاضلة بينهم. مناطه. أن تكون العقود التى تجرى المفاضلة بينهما صحيحة وناذة».

(طعن رقم 5593 لسنة 54 ق جلسة 1994/7/11)

٨- «مقتضى نص المادة ٢٤/٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو بطلان عقد الإيجار أو العقود اللاحقة على العقد الأول عن ذات العين. مناط المفاضلة بين العقود أن تكون صحيحة. الأفضلية بين هؤلاء المستأجرين المتزامين لمن كان عقده أسبق تاريخا. أثر ذلك. بطلان العقود المتتالية. تعلق ذلك بالنظام العام. وجوب فصل المحكمة فى النزاع حول صحة عقد الإيجار الأسبق تاريخا باعتباره مسألة أولية لازمة فى المفاضلة بين العقود».

(طعن رقم 593 لسنة 54 ق جلسة 1994/7/11)

(طعن رقم 621 لسنة 56 ق جلسة 5995/1/55)

٩- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه. مؤداه. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق ولو كان لاحقا فى إثبات تاريخه. مادتان ٢٤، ٦٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 6182 لسنة 62 ق جلسة 5995/1/26)

(طعن رقم 1270 لسنة 44 ق جلسة 5995/6/29)

١٠- «بطلان عقود الإيجار اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام لا محل للاستناد إلى الحيابة وحسن النية فى إجراء المفاضلة بينهما. م ٧٧٣ مدنى. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح فى القانون».

(طعن رقم 2610 لسنة 61 ق جلسة 5995/2/2)

١١- «بطلان عقود الإيجار اللاحقة للعقد الأول بطلانا متعلقا بالنظام العام ولو صدرت من مؤجر آخر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لا محل لإجراء المفاضلة بينهما م ٧٧٣ مدنى. التزام الحكم

المطعون فيه هذا النظر صحيح في القانون».

**(طعن رقم 721 لسنة 62 ق جلسة 1995/12/24)**

١٢- «التعرف على العقد الأسبق في التاريخ كفيته. كفاية ثبوت تاريخه في الشهر العقاري أو في ورقة رسمية. أثره. تمسك الغير بعدم الاحتجاج عليه بالمرحور اللاحق في إثبات تاريخه. شرطه. عدم علمه بسبق حصول التصرف الوارد بهذا المرحور وألا يعترف بتاريخه صراحة أو ضمناً أو بتنازله عن التمسك بعدم مطابقته للواقع».

**(طعن رقم 4844 لسنة 62 ق جلسة 1996/3/27)**

**(طعن رقم 6182 لسنة 62 ق جلسة 1995/1/26)**

**(طعن رقم 5775 لسنة 52 ق جلسة 1990/7/18 - غير منشور)**

١٣- «اعتداد الحكم المطعون فيه بعقد إيجار المطعون ضده الأول لمجرد أن تاريخه ثابت بمأمورية الشهر العقاري في ٣/ ١١/ ١٩٨٣ واستبعاده عقد الطاعن لعدم إثباته بذات الطريق إلا في ٥/ ١٢/ ١٩٨٣ ودون أن يتحقق من بحث أثر وفاة المؤجر في تاريخ سابق على ثبوت تاريخ عقد المطعون ضده الأول في مجال المفاضلة بين العقدين. خطأ».

**(طعن رقم 4844 لسنة 62 ق جلسة 1996/3/27)**

**(طعن رقم 1070 لسنة 56 ق جلسة 1992/5/25)**

١٤- «عقود إيجار الأماكن. وجوب إفراغها كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق ولو كان لاحقاً في إثبات تاريخه».

**(طعن رقم 7177 لسنة 63 ق جلسة 1999/5/26)**

١٥- «التعرف على عقد الإيجار الأسبق في التاريخ. يكون بالتاريخ المعطى للعقد. المنازعة في صحته. العبرة بالتاريخ الثابت رسمياً. تحقق بطلان العقد اللاحق ولو صدر من مؤجر آخر طالما له حق التأجير».

**(طعن رقم 782 لسنة 63 ق جلسة 1999/7/4)**

**(طعن رقم 1687 لسنة 69 ق جلسة 2001/3/55)**

١٦- «تمسك الطاعن بأنه يستأجر العين محل النزاع ويضع اليد عليها قبل تحرير عقد شقيقه وتدليله على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالطرد استنادا إلى أن شغله العين كان بموجب عقد شركة بينه وبين شقيقه دون أن يواجه هذا الدفاع. قصور».

**(طعن رقم 2405 لسنة 69ق جلسة 2000/12/20)**

١٧- «إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. أثره. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق وثبوت تاريخه باعتباره قرينة على أسبقيته. جواز إثبات عكس هذه القرينة بكافة طرق الإثبات».

**(طعن رقم 9494 لسنة 44ق جلسة 2001/3/55)**

١٨- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. مخالفة ذلك. أثره. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا متعلقا بالنظام العام. سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به. م ٤/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

**(طعن رقم 1687 لسنة 69ق جلسة 2001/3/25)**

١٩- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. مخالفة ذلك. أثره. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به. م ٤٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لا محل لإعمال نص المادة ٧٧٣ مدنى».

**(طعن رقم 9961 لسنة 75ق - جلسة 2006/6/21)**

٢٠- «التعرف على عقد الإيجار الأسبق فى التاريخ. يكون بالتاريخ المعطى للعقد. عند عدم المنازعة فى صحته. لا يغير من ذلك عدم إثبات تاريخ هذا العقد. علة ذلك».

**(طعن رقم 9961 لسنة 75ق جلسة 2006/6/21)**

٢١- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن على أن المشرع رتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام فى ذلك العقد مع نص قانونى أمر متعلق بالنظام العام وهو بطلان يلازمها

حتى لو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك حق التأجير ومستوفيا لشرائط صحته، ذلك أن مطلق البطلان الذى وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها، مؤداه إخضاعها لنفس الحكم سواء أكانت صادرة والعقد الأول من مؤجر واحد أو اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول سواء كان المستأجر اللاحق عالما بصدور العقد الأول أم غير عالم به».

### (طعن رقم 43 لسنة 70 ق جلسة 2012/1/5)

٢٢- «المقرر أن القانون قد أجاز للمحكوم عليه الطعن فى الأحكام الصادرة ضده وأن قيام المحكوم له بتنفيذ الحكم المطعون فيه الصادر لصالحه إذا كان قابلا للتنفيذ الجبرى يقع على عاتقه ومسئوليته ولا يكسب هذا الحكم المعرض للإلغاء أى مركز قانونى يحول دون إعادة الحال إلى ما كانت عليه من قبل التداعى إذا ما قضت محكمة الطعن بإلغائه، ولا محل لتحدى المالك الحالى «المطعون ضده الثانى» بأنه أجر شقة النزاع لنجله «المطعون ضده الأول» إذ إن الأثر المترتب على إلغاء الحكم بالإخلاء فى الاستئناف رقم .... لسنة ٢٩١ قطنطا «مأمورية بنها» هو اعتبار عقد إيجار شقة النزاع المؤرخ ١/٨/ ١٩٨٣ والصادر من المالك السابق قائما ويعتبر العقد الصادر من المالك الحالى لاحقا لهذا العقد ويقع باطلا عملا بالمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للوحدة السكنية حتى لو صدر من مؤجر غير الذى أصدر العقد أو كان المستأجر اللاحق حسن النية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم الابتدائى ورفض دعوى الطاعن قولا منه بأن المطعون ضده الثانى اشترى العقار الكائنة به شقة النزاع وهى خالية ولم يخبره المالك السابق بوجود نزاع قضائى بشأنها بين الأخير والطاعن وأن قيامه بتأجيرها لنجله المطعون ضده الأول صحيح ولا بطلان فيه فإنه يكون معيبا».

### (طعن رقم 43 لسنة 70 ق جلسة 2012/1/5)

### ٢٢٢- (ج) - فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ :

نصت المادة 25 من القانون على أن: «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو

تعاقّد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلاً عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.

وواضح أن الجزاء المنصوص عليه في هذه المادة لا يختلف عن الجزاء المنصوص عليه في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النحو الذى أوردناه. كما سبق أن اشرنا إلى أن هذا الجزاء يتفق مع القواعد العامة فى البطلان المطلق.  
(راجع فى التفصيل الجزء الأول بند 116 مكرراً).



## مادة (٢٥)

## من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل أجره شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

## القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقى على المادة كما هي.

## الشرح

## ٢٢٣- مقدار التأمين:

أجاز النص للمؤجر تقاضى تأميناً لا يزيد على أجره شهرين. فالنص لم يلزم المستأجر بأداء هذا التأمين، فإذا اتفق المستأجر مع المؤجر على عدم دفع تأمين نهائياً أو دفع تأمين يقل عن أجره شهرين، كان هذا الاتفاق صحيحاً وملزماً للمؤجر، ولا يجوز له العدول عنه إذ لا مخالفة فيه للنظام العام<sup>(١)</sup>.

والهدف من التأمين حماية المؤجر، فهو يضمن له الحصول على الأجرة إذا ما أخلّى المستأجر العين وهو مدين بها، كما يضمن له تقاضى التعويض الذى يستحق له عما قد يحدثه المستأجر من إتلاف بالوحدة التى يستأجرها.

وكان هذا الحكم مقررًا فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إذ جاءت المادة ١٨ منه مطابقة للنص الحالى.

(١) وقد صرح السيد رئيس مجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) حال مناقشة المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للنص الحالى بأن:

«نص المادة صريح فى أنه «لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجره شهرين». ومن ثم، فللمالك ألا يأخذ تأميناً إطلاقاً، أو يأخذ ما يعادل إيجار شهر أو ما يزيد على ذلك بما لا يجاوز قيمة إيجار شهرين».

## ٢٢٤- قضاء النقض :

١- «..... ذلك أنه لما كان النص في المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجره شهرين، ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون....» يدل على أن الشارع - وبعبارة ناهية - حظر على المالك تقاضى تأمين يزيد على ما يعادل أجره شهرين، على أن يشمل هذا الحكم العقود القائمة عند صدور القانون، وإذ جاء التعبير مطلقاً دون تخصيص، فإن لا يسوغ ابتداع تفرقة بين تأمين عادى يقصد به الوفاء بالأجرة، وبين تأمين آخر يستهدف ضمان الوفاء بالتزام إعادة الحال إلى أصله عند نهاية الإيجار، وقد أفصحت عن ذلك المذكرة الإيضاحية «من أنه روعى فى التأمين حماية المؤجر فى الأحوال التى تكون القيمة الإيجارية فيها زهيدة ولا تغطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم إرهاق المستأجرين....» بما يقطع بأن المشرع بنصه الأمر قد اعتبر أن فى مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الالتزامات المتقابلة فى عقود الإيجار، ومن ثم يسرى حكم هذه المادة على مبلغ التأمين الذى يدفعه المستأجر أيضاً كانت الالتزامات التى خصص للوفاء بها بمقتضى العقد لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أعمل هذه القاعدة على واقعة الدعوى بأن أجرى مقاصة بين القدر الزائد من التأمين المدفوع عن أجره شهرين وبين الأجرة المطالب بها، فليس يعيبه عدم إيراد النص القانونى.... الخ».

(طعن رقم 11 لسنة 66 ق جلسة 1979/1/17 - ذات المبدأ طعن رقم 12 لسنة

66 ق جلسة 1979/1/17)

## ٢٢٥- عدم انصراف التأمين إلى «الضمان الكافى» المنصوص عليه فى

### المادة ٤٩٤ مدنى فى حالة البيع بالجدك :

وقد أوضحت ذلك تفصيلاً محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن:

«النص فى المادة ٢٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز أن

يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجره شهرين لا ينصرف

إلى «الضمان الكافي» الذى أوجبت المادة ٤٩٤ من القانون المدنى أن يقدمه مشترى الجذك عندما تقضى المحكمة بإبقاء الإيجار بالرغم من وجود الشرط المانع إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر عندما يكون هذا الضمان مبلغا من المال لأن المادة ٤٩٤ المذكور جاءت مطلقة لم تبين نوع الضمان الكافي ولم تضع حدا له وهو يخضع لتقدير المحكمة بما تراه محققا لغاية المشرع، ولا محل لأن يطبق فى شأنه حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى جاء استثناء لا يتوسع فيه أو يقاس عليه وهو مقصور على الحالة التى ورد بشأنها وهى حالة تحديد مبلغ التأمين الذى يدفعه المستأجر للمؤجر عادة عند بدء الإيجار وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم 1603 لسنة 48 فى جلسة 1984/23)

## ٢٢٦- هل يجب تخفيض التأمين إذا خفضت الأجرة ورد الفرق؟

(راجع بند 186)

## ٢٢٧- سريان النص على العقود القائمة وقت العمل بالقانون:

يسرى النص على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإذا كان المؤجر قد تقاضى فى عقد أبرم قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تأميना أكثر من أجرة شهرين، فإنه يلتزم برد الفرق من تاريخ العمل بالقانون المذكور<sup>(1)</sup>.

(1) قرر السيد/ أحمد الخواجه عضو مجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) حال مناقشة المادة 1/8

من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٩ المقابلة للنص الحالى بأن:

«المادة لا ترتب أثرا رجعيا، لأنها تقرر حكما استحدثه الشارع واعتبره من النظام العام، وهو عدم جواز زيادة التأمين على شهرين. ومن ثم فالنص يقرر قاعدة من شأنها رد الزيادة على قيمة ما يعادل من إيجار شهرين بالنسبة للتأمين الذى يحصل عليه المالك من المستأجر، واعتبارها من النظام العام هو الذى يواجه المركز القانونى المستند إلى عقد الإيجار بالنسبة لمن حصل على تأمين أكثر من قيمة إيجار شهرين حيث يجب وفقا لهذا النص رد الزيادة».

ومن باب التيسير على المؤجر أجاز النص للمستأجر خصم الفرق من الأجرة المستحقة على أقساط لمدة سنة أى على أقساط شهرية أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب، دون اللجوء إلى القضاء، أما إذا أراد المستأجر إخلاء العين فإن المؤجر يلتزم بسداد هذا الفرق أو الباقي منه دفعة واحدة.

والملاحظ أن عبارة «أيهما أقرب» الواردة عند نهاية النص قد وردت في غير موضعها لأن المقصود بها أن يكون التقسيط على مدة سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب، أما عند إخلاء العين فلا محل للتقسيط ويكون من حق المستأجر استرداد التأمين كله أو الباقي منه دفعة واحدة ولأن التأمين تنتهى وظيفته فى تلك اللحظة نهائيا فيصبح مستحق الرد دفعة واحدة<sup>(1)</sup>.

## ٢٢٨- كيفية رد فروق التأمين فى العقود المبرمة فى ظل القانونين ٤٩

لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١١٨١:

إذا تقاضى المؤجر فى ظل هذين القانونين تأميناً يزيد على أجرة شهرين تعين عليه رد الزيادة إلى المستأجر دفعة واحدة طبقاً للقواعد العامة. فإذا لم يقر المؤجر بالرد اختاراً كان للمستأجر اللجوء إلى القضاء لأن التيسير الوارد بالنص خاص بزيادة التأمين التى اقتضيت قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

## الجزء الجنائى:

### ٢٢٩- (أ)- فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب المؤجر الذى يتقاضى تأميناً يزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (م ٦٦ من القانون). ولا يسرى هذا الجزاء الجنائى إلا على الوقائع التالية لتاريخ العمل بالقانون.

= وقد اقترح العضو محمد صبرى مبدى تعديل النص بجعله لا يسرى على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بالقانون، ولا ينطبق إلا على عقود الإيجار الجديدة فقط، فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح.

(1) مرقس جـ ١ ص ٢٦٦.

**٢٠٠- (ب) - فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:**

يعاقب المؤجر الذى يتقاضى تأمينا يزيد على الحد الأقصى المشار إليه بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه (م ٦٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١).



## مادة (٢٦)

### من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد.  
كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار<sup>(١)</sup>.

(١) وكانت المادة (١٧) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المقابلة لهذا النص تجرى على أنه: «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد. ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر. كما لا يجوز، بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار»، وكانت المادة ١٣ من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٦٦ تنص على أن: «كل من يتقاضى خلو رجل بأى صورة من الصور يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مثلى مبلغ الخلو، وذلك فضلا عن رد ما تقاضاه».

ثم نصت المادة الأولى من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٦ لسنة ١٩٧٣ على أن «لا يجوز للمالك أن يتقاضى من المستأجر أية مبالغ سواء كمقدم أجرة أو تأمين أو بأية صفة أخرى غير ذلك بما يجاوز مجموع أجرة شهرين ويعاقب المؤجر أو المالك على مخالفة ذلك بالحبس وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه ولا تقل عن قيمة المبالغ المدفوعة زيادة عن الحد المذكور مع إلزامه برد المبالغ التى تحصل عليها ويعاقب بنفس العقوبة كل من حصل من المستأجر على مقابل للتأجير (خلو الرجل) بأى صورة وتحت أى ستار مع إلزامه برد المبالغ التى يحصل عليها».

وقد ألغى الأمر العسكرى المذكور بمقتضى أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٦٦، وقد نص الأمر الأخير فى المادة ١٣ منه على أن: «كل من يتقاضى خلو الرجل بأى صورة من الصور يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مثلى مبلغ الخلو، وذلك فضلا عن رد ما تقاضاه».

وقد نصت المادة ١٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على إلغاء أمر نائب الحكم العسكرى سالف الذكر.

## القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقي على المادة وأورد استثناء على حظر تقاضى مقدم إيجار بالنسبة لبعض المباني بشروط معينة فى المادة 6.

### مادة (٦)

#### (قانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١) (١)

يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية:

- 1- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.
- 2- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

ويصدر قرار من الوزير المختص بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على مقدار الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة.

### الشرح

أولاً: أحكام المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة : ١٩٧٧

#### ٢٣١- الأمور المحظورة بمقتضى النص:

يهدف النص إلى منع المؤجر من التحايل بأية وسيلة للحصول من المستأجر على أكثر من الأجرة القانونية والتأمين، سواء أكان ذلك فى صورة أتعاب عند تحرير العقد، أم أتعاب وساطة لدى مستأجر سابق لإخلاء العين أو لدى شريك فى الملك للحصول على موافقته على الإيجار، أو كان فى صورة تقاضى مقدم إيجار

(1) واردة فى أولاً: فى شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن.

أو بدل إخلاء «خلو رجل»، أو بأى وسيلة أخرى وسنرى أن المشرع أجاز فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ تقاضى مقدم إيجار بالنسبة لبعض المباني بشروط معينة. ولما كان تقاضى مقدم الإيجار وبدل الإخلاء من أكثر صور التحايل شيوعا فنستعرض لهما بشيء من التفصيل.

## ٢٣٢- من الذى يخضع للحظر؟

يخضع للحظر الوارد بالمادة المؤجر سواء كان مالكا أم مستأجرا أصليا قام بتأجير العين المؤجرة إليه من باطنه. أما المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أية مبالغ مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر، فلا يخضع لهذا الحظر إنما يخضع للحظر المستأجر الذى يدفع المبلغ المحظور إلى المؤجر لأنه يخضع للحظر بصفته شريكا ذلك أنه بفعله هذا يكون قد شارك فى وقوع الجريمة.

## ٢٣٣- قضاء النقص:

١- «من الواضح أن الشارع إنما يؤثم- بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار- أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية، وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة الطرف المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان المترتبة على زيادة عدد السكان زيادة فاحشة قد حملت المشرع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مالكي العقارات ومستأجريها بقصد حماية الجمهور من استغلال مالكي العقارات لحاجته إلى المسكن. وهو كالغذاء والكساء من ضرورات الحياة الأساسية، فأرسى الأسس الموضوعية لتحديد أجرة المساكن فى المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٩، وحظر على المؤجرين فى المادتين ١٧، ٥٥ اقتضاء أى مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد على تلك الأجرة والتأمين المنصوص عليهما فى العقد - ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لا يسرى إلا على المستأجر الذى يقدم على

التأجير من الباطن إلى غيره. ولا يغير من هذا النظر ما ورد في نص المادة ٥٥ من ذات القانون في شأن إعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التي دارت في مجلس الأمة عند نظر هذا القانون أن الشارع قصد بحكم الإعفاء المستأجر الذي يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا في وقوع الجريمة محل العقوبة وكذلك الحال بالنسبة للوسيط فرأى المجلس قصر الإعفاء منها عليهما - دون المؤجر - باعتبار أن هذه الوسيلة الناجعة لضبط جرائم خلو الرجل، ومن ثم فإن حكم الإعفاء لا ينصرف إلى حالة المستأجر الذي يتقاضى خلو الرجل بوصفه مؤجراً من الباطن إلى غيره. ومما يزيد الأمر وضوحاً في تبيان قصد الشارع في تحديد نطاق التأثيم أنه عند إعادة صياغة حكم الحظر المقرر بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن - وهي التي حلت محل المادة ١٧ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ دون أي تغيير في مضمون القاعدة - أفصح الشارع بجلاء وفي دقة تقطع دابر أي لبس عن هو مقصود بالحظر المؤثم فنصت تلك المادة على أنه «لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجراً بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أي مقدم إيجار بل إنه مما يؤكد قصد الشارع على عدم تأثيم ما يتقاضاه المستأجر من المالك من مبالغ تعويضاً عن ترك العين المؤجرة له ما نص عليه في المواد ٤٩ وما بعدها من القانون الأخير من إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة في هذه المواد على سبيل التعويض في حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثته من أحكام في شأن هدم المباني لإعادة بنائها بشكل أوسع. ولما كان مفاد ذلك جميعه أن المستأجر الذي يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أية مبالغ في مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر يخرج عن دائرة التأثيم ولا يحل عقابه طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ الذي استند إليه الحكم المطعون فيه أو أي قانون آخر.... الخ».

(نقض جنائي طعن رقم 842 لسنة 49 ق جلسة 1979/12/3)

٢- «..... لما كان ذلك وكان الأصل أنه يجب التحرز في تفسير القوانين الجنائية والتزام جانب الدقة في ذلك وعدم تحميل عباراتها فوق ما تحتل، وأنه في حالة غموض النص، فإن الغموض لا يحول دون تفسيره على هدى ما يستخلص من قصد الشارع، مع مراعاة ما هو مقرر من أن القياس محظور في مجال التأثيم، وكان يبين من استقراء التشريعات والأوامر العسكرية التي تناولت تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ جاءت- عند صدوره- خلوا من النص على تأثيم ما عسى أن ينقضاه المؤجرون من المستأجرين من مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، مما حدا بالشارع إلى إصدار القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ بإضافة فقرة جديدة إلى المادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ تنص على أنه «يعاقب بالعقوبة المشار إليها كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار كخلو أو ما يماثله من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط» وأفصح الشارع عن الهدف الذي تغياه من هذا التعديل فيما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون من أن «بعض المؤجرين مازالوا يحصلون على مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل تحايلا منهم على قوانين تخفيض إيجار الأماكن التي قصد منها حماية المستأجرين من مغالاة المؤجرين في تقدير الإيجار وأن المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ تنص على التزام المؤجر برد أية مبالغ يحصل عليها المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار، سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وهذه المبالغ هي ما يعرف اصطلاحا بخلو الرجل، أو أى مبالغ أخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الآثار التي استهدفها المشرع في تحديد الإيجار لصالح المستأجرين، إلا أن القانون لم يضع جزاء جنائيا على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التي نصت عليها المادة ١٦ منه لذلك يقتضى الأمر إدراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الأخرى التي تستوجب الجزاء الجنائي الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر أو وسيط الإيجار في حالة الحصول على هذه المبالغ....» ثم بعد ذلك، وإذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- الذي حصلت

واقعة الدعوى في ظله - فقد نص في المادة ١٧ منه على أنه «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد، ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر، كما لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار، كما نصت المادة ٤٠ من هذا القانون على أنه يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة» وإبان مناقشة هذا المشروع في مجلس الأمة أجاب رئيس المجلس على تساؤل أحد الأعضاء بأن الحكمة من إضافة الفقرة التى تقضى بسريان الحظر على المستأجر إلى المادة ١٧ - هى منع المؤجر من الباطن من أن يقتضى مقدما من الذى يؤجر له». كما وأن المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٦ لسنة ١٩٧٣ نصت على أنه «لا يجوز للمالك أن يقتضى من المستأجر أية مبالغ سواء كمقدم أجرة أو تأمين أو بأية صفة أخرى غير ذلك بما يجاوز مجموع أجرة شهرين، ويعاقب المؤجر أو المالك على مخالفة ذلك بالحبس وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه ولا تقل عن قيمة المبالغ المدفوعة زيادة عن الحد المذكور، مع إلزامه برد المبالغ التى يحصل عليها، ويعاقب بنفس العقوبة كل من حصل من المستأجر على مقابل التأجير «خلو رجل» بأية صورة وتحت أى ستار، مع إلزامه برد المبالغ التى حصل عليها». ولما كان البين من استقراء هذه النصوص والأعمال التشريعية التى اقترنت بإصدار بعضها، أن الشارع إنما يؤثم - بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار - أن يقتضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد - وفى حدود ما نص عليه القانون - سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يروم تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر وسببه تحرير عقد الإيجار، وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال الطرف المستأجر الملحة إلى

شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان المترتبة على زيادة عدد السكان زيادة كبيرة وعدم مواكبة حركة البناء لتلك الزيادة مما حمل الشارع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مؤجرى العقارات ومستأجريها بقصد حماية جمهور المستأجرين من استغلال بعض المؤجرين، فأرسى الأسس الموضوعية لتحديد أجرة الأماكن فى المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وحظر على المؤجرين فى المادتين ١٧، ٥٥ اقتضاء أية مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد عن الأجرة والتأمين المنصوص عليهما فى العقد وفى الحدود التى نص عليها القانون وإذ كان ذلك فإن الحظر المشار إليه لا يسرى على المستأجر الذى ينهى العلاقة الإيجارية ويتنازل للمؤجر أو للغير عن العين المؤجر لتخلف الصفة والسببية مناط التأثيم. ولا يغير من ذلك ما ورد فى المادة ٥٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التى دارت بمجلس الأمة عند نظر مشروع هذا القانون أن الشارع قصد بالإعفاء المنصوص عليه فى تلك المادة، المستأجر الذى يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا فى وقوع الجريمة محل التأثيم، وكذلك الحال بالنسبة للوسيط، فرأى المجلس قصر الإعفاء عليهما فحسب - دون المؤجر - باعتبار أن هذه هى الوسيلة الناجعة لضبط جرائم خلو الرجل، ولذلك فإن حكم الإعفاء لا ينصرف البتة إلى حالة المستأجر الذى يتقاضى (خلو الرجل) بوصفه مؤجراً من الباطن إلى غيره ومما يزيد الأمر وضوحاً فى تحديد نطاق التأثيم كما عناه الشارع وأنه مقصور على المؤجر، أنه عند صياغة حكم الحظر فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن - وهى التى حلت محل المادة ١٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون أى تغيير فى مضمون القاعدة - أفصح الشارع بجلاء لا لبس فيه عن هذا المعنى بالنص فى تلك المادة على أنه «لا يجوز للمؤجر مالكا أو مستأجراً بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد، كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار» بل إنه لمما يؤكد قصد الشارع فى عدم تأثيم ما يتقاضاه

المستأجر من مبالغ تعويضا عن ترك العين المؤجرة ما نص عليه في المواد ٤٩ وما بعدها من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة في هذه المواد على سبيل التعويض في حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثته من أحكام في شأن هدم المباني لإعادة بنائها بشكل أوسع. ولما كان مفاد ذلك كله أن تقاضى المستأجر بالذات أو بالوساطة أية مبالغ مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر هو فعل مباح يخرج عن دائرة التأثيم ..... الخ».

### (نقض جنائى طعن رقم 1491 لسنة 50 ق جلسة 1980/12/24)

٢- «الشارع بما نص عليه في المادتين ١٧، ٥٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- الذى حصلت الواقعة موضوع الدعوى الراهنة فى ظلّه- إنما يؤثم، وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض، بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار، أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيرهِ إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار، وهما مناط حظر تلك المبالغ الإضافية بالذات أو بالوساطة، ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لا يسرى فى شأن المستأجر إلا إذا أقدم على التأجير من الباطن إلى غيره، فيخرج عن دائرة التأثيم المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أو من طالب إيجار من الغير- كما هو الحال فى الدعوى الماثلة- أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر، ولا يحل عقاب مثل هذا المستأجر طبقا لأحكام القانون السالف الذكر أو أى قانون آخر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعن عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المطعون ضدها مقابل إنهاء العلاقة الإيجارية بينه وبين مالك العين المؤجر (المحكوم ببراءته) حتى تستأجرها المطعون ضدها من هذا الأخير فإنه يكون قد بنى على خطأ فى تأويل القانون، وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة الطاعن عملا بالمادة ١/٠٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليها قانونا».

### (نقض جنائى طعن رقم 5235 لسنة 11 ق جلسة 1981/12/5)

٤- «صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- فقد نص في المادة ١٧ منه على أنه «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر..» كما نصت المادة ٥٥ من هذا القانون على أنه يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا ثم صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن- التي حصلت واقعة الدعوى الراهنة في ظله - وأعاد صياغة حكم الحظر المقرر بالمادة ٢٦ منه وهي التي حلت محل المادة ١٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون أى تغيير في مضمون القاعدة - فقد أفصح الشارع بجلاء وفي دقة تقطع دابر أى لبس عن هو مقصود بالحظر المؤثم فنصت تلك المادة على أنه «لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار» ونص في المادة ٧٧ منه على أنه «يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة...» ولما كان الواضح من استقراء تلك النصوص والأعمال التشريعية التى اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم- فى ظل العمل بهذه التشريعات- أن يتقاضى المؤجر بالذات أو بالوساطة أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد- سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية. ومن ثم فإن الحظر بمقتضيات تأثيمه تتحاذى فيه مسئولية المالك والمستأجر والوسيط طالما تحققت صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار».

(نقض جنائى طعن رقم 5250 لسنة 11 ق جلسة 1982/4/20)

٥- «لما كان الشارع، سواء بما نص عليه في المادتين ١٧، ٤٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أو في المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن- الذى حصلت الواقعة موضوع الطعن الراهن فى ظلّه- إنما يؤثم، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار، أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية بالذات أو الوساطة، ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لا يسرى فى شأن المستأجر إلا إذا أقدم على التأجير من الباطن إلى غيره، فيخرج عن دائرة التأثيم المستأجر الذى يتقاضى- بالذات أو بالوساطة- أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر- كما هو الحال فى الدعوى الماثلة- ولا يحل عقاب مثل هذا المستأجر طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر أو أى قانون آخر مالم تتوافر فى حقه صفة الاشتراك مع المؤجر أو الوساطة لديه فى تقاضى المبالغ، وهو ما لا تنبئ مدونات الحكم المطعون فيه عن توافره بالنسبة إلى الطاعنة. وإذ خالف الحكم هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعنة عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المطعون ضده مقابل إنهاء العلاقة الإيجارية بينها وبين مالك العين المؤجرة فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل القانون، وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة الطاعنة عملاً بالمادة ١/٠٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليها».

### (نقض جنائى رقم 2423 لسنة 52 قى جلسة 1933/3/1)

٦- (أ)- «الشارع إنما يؤثم- بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم- أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر

ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال الطرف المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان مما حمل المشرع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مالكي العقارات ومستأجريها بقصد حماية الجمهور من استغلال مالكي العقارات لحاجته إلى المسكن فأرسي الأسس الموضوعية لتحديد أجرة المساكن في المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وحظر على المؤجرين في المادتين ١٧، ٥٥ اقتضاء أية مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد على تلك الأجرة والتأمين النصوص عليهما في العقد ومن ثم فإن الحظر بمقتضيات تأثيمه لا يسرى إلا على المستأجر الذى يقدم على التأجير من الباطن إلى غيره ولا يغير من هذا النظر ما ورد فى نص المادة ٥٥ من ذات القانون فى شأن إعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ واعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التى دارت فى مجلس الأمة عند نظر مشروع هذا القانون أن الشارع قصد بحكم إعفاء المستأجر الذى يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا فى وقوع الجريمة محل العقوبة وكذلك الحال بالنسبة للوسيط فرأى المجلس قصر الإعفاء منها عليهما دون المؤجر - باعتبار أن هذه الوسيلة الناجحة لضبط جرائم خلو الرجل، ومن ثم فإن حكم الإعفاء لا ينصرف إلى حالة المستأجر الذى يتقاضى خلو الرجل بوصفه مؤجراً من الباطن إلى غيره».

### (طعن رقم 5544 لسنة 53 قى جلسة 1933/11/1)

(ب) - «يؤكد قصد الشارع إلى عدم تأثيم ما يتقاضاه المستأجر من المالك من مبالغ تعويضاً عن ترك العين المؤجرة له ما نص عليه من المواد ٤٩ وما بعدها من القانون الأخير من إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة فى هذه المواد على سبيل التعويض فى حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثه من أحكام فى شأن هدم المباني لإعادة بنائها بشكل أوسع».

### (طعن رقم 5544 لسنة 53 قى جلسة 1933/11/1)

(ج) - «إن المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر يخرج عن دائرة

التأثيم ولا يحل عقابه تطبيقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو أى قانون آخر فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعن عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المجنى عليه وهو مالك العين مقابل إنهاء العلاقة التى كان بمقتضاها يشغل الطاعن العين يكون قد بنى على خطأ فى تأويل القانون وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة المتهم عملاً بالمادة ٠٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليها قانوناً».

### (طعن رقم 5544 لسنة 53 قى جلسة 1933/11/1)

٧- «لما كان يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مجمله أن الطاعن- وهو وكيل المستأجر الأسمى للعين المؤجرة- تنازل عن تلك العين للمالك مقابل تقاضيه مبلغ ألفى جنيه من أخرى، ثم قضت المحكمة بمعاقبته طبقاً لنص المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن، استناداً إلى أن المبلغ الذى حصل عليه الطاعن مقابل التنازل لم يكن من المالك أو المؤجر- لما كان ذلك، وكان نص تلك المادة قد جرى على أنه «لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجراً بالذات أو بالواسطة اقتضاء مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد... وكان المشرع قد أفصح بذلك عن أن الحظر المؤثم لا يسرى إلا على المستأجر الذى يقدم على تأجير العين المؤجرة من الباطن أو التنازل عنها إلى غيره ويتقاضى مبالغ تزيد على ما هو مقرر قانوناً، باعتبار أن ما يتقاضاه المستأجر من مبالغ تعويضاً عن تركه العين المؤجرة للمالك يخرج عن نطاق التأثيم لما كان ذلك، وكانت القاعدة العامة أنه متى كانت عبارة القانون واضحة ولا لبس فيها فإنه يجب أن تعد تعبيراً صادقاً عن مراد الشارع، ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير أو التأويل أياً كان الباعث على ذلك، ولأنه لا اجتهاد إزاء صراحة نص القانون الواجب تطبيقه- فإنه لا محل لقصر التأثيم على واقعة اقتضاء المستأجر مقابل التنازل من المالك أو المؤجر- على نحو ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه- إذ يستوى فى هذا الصدد أن يكون مقابل التنازل مدفوعاً من المؤجر أو غيره- طالما أن ما حصل عليه المستأجر من

مبالغ لم يكن مقابل التأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة لمستأجر آخر، وإنما كان مقابل إنهاء عقد الإيجار وتسليم العين لمؤجرها أو مالكةا- وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وتأويله مما يتعين معه نقضه والقضاء ببراءة الطاعن مما أسند إليه».

(طعن رقم 5752 لسنة 53 جلسة أول يناير سنة 1984)

## ٢٣٤- مقدم الإيجار:

حظر النص صراحة تقاضى مقدم إيجار إلا أنه لم يحدد المقصود بمقدم الإيجار المحظور<sup>(1)</sup>. ولما كانت القواعد العامة فى القانون تجيز تعجيل الأجرة عن مدة العقد كلها أو بعضها، فإذا انعقد الإيجار لمدة شهر كان للمؤجر أن يتقاضى أجرة الشهر مقدما، وإذا انعقد الإيجار لمدة سنة أو ثلاث سنوات مثلا كان للمؤجر تقاضى أجرة هذه المدة مقدما، فقد تساءل بعض الفقهاء عما إذا كان تعجيل الأجرة على هذا النحو يعتبر تقاضيا لمقدم إيجار محظور رغم أن القواعد العامة تجيزه<sup>(2)</sup>. والرأى عندنا فى هذ الشأن، أنه إذا كانت مدة العقد تتفق مع عرف الجهة فإن ما يتقاضاه المؤجر من أجرة معجلة لا يخضع للحظر، أما إذا كانت مدة العقد تجاوز ما جرى عليه العرف، ولم يقصد من إطالتها سوى الحصول على مقدم إيجار، كان تقاضى المقدم عن المدة التى تزيد عن تلك التى جرى عليها العرف مقدم إيجار محظور.

وقد جرى العرف فى المصاييف على تعجيل أجرة سنة بأكملها لحين عودة المستأجر فى الموسم التالى.

(1) وكان مشروع النص المقدم من الحكومة إلى مجلس الشعب (وكان رقمه ٢٧) يجيز للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وبشرط أن يثبت ذلك كتابة وأن يتعهد المؤجر ببدء رده للمستأجر اعتبارا من وقت استحقاق الأجرة، وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهما بحيث لا يقل عن نصف الأجرة المستحقة شهريا، مستهدفا من ذلك إيجاد نوع من التعاون بين المالك والمستأجر لتشجيع الملاك على المساهمة فى مشكلة الإسكان، إلا أن المجلس لم يوافق على هذا النص.

(2) العطار فى شرح أحكام الإيجار طبعة ١١٧٠ ص ١١٥ وما بعدها- مرقس ج ١ ص ٢٧٣.

## ٢٣٥- حظر تقاضى مقدم الإيجار بأى صورة من الصور:

حظر النص تقاضى مقدم الإيجار بأى صورة من الصور. فلئن كانت صورة مقدم الإيجار الغالبة والظاهرة هى تقاضى المؤجر مبلغا نقديا من المستأجر على أن يخصم من الإيجار الذى يستحق قبله، إلا أنه يجوز أن يتخذ صورا أخرى منها أن يقوم المستأجر بتشطيب وحدته على نفقته على أن يخصم تكاليف التشطيب من الأجرة التى تستحق قبله.

ولا عبرة بالبائع على تقاضى مقدم الإيجار.

## ٢٣٦- قضاء النقص:

«لما كانت المادة ١٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.... قد نصت على أنه «.....» فإن الاستفادة من نص هذه المادة أن القانون إذ حظر اقتضاء مقدم إيجار على أى صورة من الصور قد رمى بذلك بطريق القطع إلى تجريم اقتضاء المؤجر لأى مقدم إيجار أيا كانت صورته وبغض النظر عن البواعث الدافعة إلى اقتضائه إذ لم يستلزم القانون لتوافر أركان الجريمة قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائى العام وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ورتب على ذلك قضاءه ببراءة المطعون ضدها على سند من أن المبلغ الذى تقاضته هو قرض كان البائع على اقتضائه من المستأجر معاونته لها فى تجهيز الشقة للسكنى فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل القانون وفى تطبيقه».

(نقض جنائى طعن رقم 969 لسنة 44 ق جلسة 1974/10/27)

## ٢٣٧- بدل الإخلاء «خلو الرجل»:

المقصود ببدل الإخلاء «خلو الرجل» المبالغ التى يتقاضاها المؤجر سواء أكان مالكا أم مستأجرا أصليا من المستأجر لتمكينه من الحصول على مكان سواء تم قبض هذه المبالغ عند إبرام العقد أو قبل إبرامه أو بعده. فيشترط للقول بتقاضى المؤجر لبدل الإخلاء توافر الشروط الآتية:

### ١- وجود عقد إيجار أو وعد بالإيجار:

يتعين وجود علاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أنه لا يلزم أن تكون هذه

العلاقة ثابتة بالكتابة، لأن المادة ٢/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أجازت للمستأجر عند عدم وجود العقد المكتوب إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، فضلا عن أن تقاضى بدل الإخلاء أمر مخالف للنظام العام- كما سيلي- ويجوز للمستأجر إثبات عناصره ومنها وجود العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات.

ويذهب البعض - بحق - إلى أنه ينبغي النظر إلى العلاقة الإيجارية فى هذا الخصوص بمفهوم واسع، والاكتفاء بمجرد وجود اتفاق على التأجير ولو لم تكتمل للعقد أركانه الأساسية، أو بمجرد وجود وعد بالتعاقد فحسب، طالما أن العناصر لتقاضى بدل الإخلاء قد اكتملت<sup>(١)</sup>.

## ٢- تقاضى مبلغ من المستأجر أو أى مقابل آخر:

الصورة الغالبة والشائعة- كما ذكرنا سلفا- لتقاضى بدل الإخلاء هى تقاضى المؤجر مبلغا من النقود من المستأجر. غير أن بدل الإخلاء يجوز أن يتخذ صورا أخرى، ومن أمثلة ذلك:

١- قيام المستأجر بتشطيبات على نفقته الخاصة فى الوحدة المؤجرة له.

٢- قيام المستأجر بتوريد بعض مواد البناء إلى المؤجر تولى شراءها على نفقته الخاصة.

والغالب أن المؤجر يحصل على المبالغ أو المقابل المذكور قبل بدء العلاقة الإيجارية أو عند بدئها، وفى بعض حالات قليلة يتفق الطرفان على تقاضى هذه المبالغ بعد فترة من بدء العلاقة الإيجارية.

وقد ذهب البعض إلى أنه إذا كانت توجد علاقة إيجارية قديمة بين الطرفين، وقام المؤجر برفع دعوى إخلاء ضد المستأجر تأسيسا على أحد الأسباب المنصوص عليها فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١) فشعر المستأجر بضعف مركزه وحاول استرضاء المؤجر بمبلغ من المال لى يتنازل عن دعواه، فإن تقاضى المؤجر لهذا المبلغ

(١) الأستاذ فتيحة قرّة جريمة خلو الرجل ص .. وما بعدها.

يدخل في مدلول بدل الإخلاء ذلك أن المؤجر قد ابتغى من رفع دعواه إنهاء العلاقة القائمة بينه وبين المستأجر فإذا ما تقاضى المبلغ سالف البيان نظير تنازله عن دعواه فإنه بذلك يعبر عن رضائه ببدء علاقة إيجارية جديدة بينه وبين المستأجر<sup>(١)</sup>.

### ٣- أن يكون تقاضى المبلغ أو المقابل الآخر نظير التعاقد مع المستأجر أو تمكينه من شغل العين :

يجب أن يكون تقاضى المؤجر للمبلغ أو المقابل بصفة عامة نظير قيامه بالتعاقد مع المستأجر أو تمكينه من شغل العين. أما إذا كان تقاضى المؤجر للمبلغ من المستأجر وإن تم حال التعاقد نظير شيء آخر فإنه لا يصدق عليه وصف بدل الإخلاء، وكذلك إذا كان تقاضى المبلغ بعد تحرير العقد وشغل العين ولم يكن نظير أى منهما.

### وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض «الدائرة الجنائية» بأن :

١- «..... ولما كان الحكم المطعون فيه قد عول فى قضائه بالإدانة فى تهمة تقاضى خلو الرجل على ما سرده من وقائع الدعوى ومما أورده من مستنداتها دون أن يفصح عن مؤدى ما أورده أو يقسط دفاع الطاعن - من أن ما تقاضاه مقابل تحسينات- حقه فيمحص عناصره ليستظهر مدى جديته أو يرد عليه بما يدفعه الأمر الذى لا تستطيع معه محكمة النقض الوقوف على مسوغات ما قضى به الحكم المطعون فيه ومن ثم يعجزها عن إعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً سليماً على الواقعة والقول بكلمتها فى صحيح القانون فيما يثيره الطاعن بوجه الطعن، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالقصور فى البيان بما يوجب نقضه والإحالة..... الخ».

(طعن رقم 829 لسنة 45 قى جلسة أول يونية سنة 5975)

٢- «لما كان يبين من المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن الطاعنة تمسكت فى مذكرتها المقدمة بدفاع حاصله أن بعد تحرير عقد

(١) فتية قره ص ٢١ وما بعدها.

الإيجار وتوقيعه من الطرفين دفع المستأجر تلقائياً بمحض إرادته مبلغ المقدم وأنه هو الذى عرضه على الطاعنة لظروف سفرها للخارج بصحبة زوجها ومن ثم فلا جريمة فى الأمر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه- رغم ما سجله بتدويناته على لسان المستأجر من أن توقيع الإيصال المقدم كان لاحقاً على عقد الإيجار- ولم يستظهر ما إذا كان دفاعاً صحيحاً أم غير صحيح ولم تتضمن مدوناته ما يدحضه رغم جوهريته إذ من شأنه لو صح أن يؤثر فى مسئولية الطاعنة ويغير وجه الرأى الذى انتهت إليه المحكمة، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور».

(طعن رقم 3959 لسنة 54 ق - جلسة 1984/12/24)

## جزاء مخالفة الحظر الوارد بالمادة:

### الجزاء المدنى:

٢٣٨- (أ)- فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم ينص القانون على الجزاء المدنى الذى يوقع عند مخالفة الحظر المنصوص عليه فى المادة.

ولذا يجب الرجوع فى هذا الشأن إلى القواعد العامة.

ولما كانت نصوص قانون إيجار الأماكن مما يتعلق بالنظام العام فإن مقتضى القواعد العامة، أن يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل اتفاق على تقاضى المؤجر مبالغ من تلك المحظورة بموجب المادة.

فإذا تقاضى المؤجر هذه المبالغ كان للمستأجر طلب ردها طبقاً لقواعد دفع غير المستحق ولو أنه كان يعلم وقت الوفاء أنه غير ملزم بالدفع- خلافاً للقاعدة العامة فى استرداد ما دفع بغير حق (المادة ٢/١٨١)- لأن الوفاء تم هنا على خلاف قاعدة من النظام العام ومن المسلم به أنه يصح رد غير المستحق إذا تم الوفاء به على خلاف قاعدة من النظام العام<sup>(١)</sup>.

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار طبعة ١٩٨٢ ص ٣٦١.

وتقضى المحكمة برد المبلغ جملة واحدة كما لها أن تقضى برده على أقساط إذا استدعت حالة المؤجر ذلك ولم يلحق المستأجر من ذلك ضرر (المادة ٢٦٦/٢ مدنى). كما يلزم المؤجر بالفوائد القانونية عن المبالغ التى قبضها من وقت قبضها طبقا للمادة ٢/١٨٥ لأنه يعتبر قابضا لها بسوء نية.

وترفع الدعوى إلى المحكمة المدنية المختصة طبقا لقيمة المبلغ المطلوب رده. ويلاحظ أن المادة ٧٧ أوجبت على المحكمة الجنائية (محكمة الجنج) الحكم على المؤجر بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة ٢٦ إلا أن هذا النص لا يحول بين المستأجر ورفع دعواه أمام المحكمة المدنية، إذ قد تتأخر النيابة العامة فى رفع الدعوى الجنائية ضد المؤجر، فإذا رفعت الدعوى الجنائية بعد القضاء للمستأجر برد المبالغ فلا يكون هناك محل للحكم بالرد من محكمة الجنج.

ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات تقاضى المؤجر لهذه المبالغ، وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيه البينة والقرائن. إلا أنه لا يجوز إثبات هذه المخالفة باليمين الحاسمة عملا بالمادة ١/١١٥ من قانون الإثبات التى تقضى بأنه: «لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام»<sup>(١)</sup>.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

«لا يمنع اختصاص المحاكم المدنية بدعوى طلب التعويض العينى أو النقدى سماح المشرع لمن لحقه ضرر من الجريمة بالادعاء مدنيا أمام المحاكم الجنائية المنظورة أمامها الدعوى الجنائية، ولا ما أوجبه المشرع على تلك المحاكم فى حالات محددة بأن تقضى - دون توقف على طلب المضرور - وتبعاً لقضائها بالعقوبة بالرد وإعادة الحال إلى ما كانت عليه باعتبار أن القضاء بحرمان المتهم من ثمار عدوانه، وإن كان يستكمل الغرض المقصود من العقوبة من ناحية كفايتها للردع إلا أنه فى حقيقته يتضمن تعويضا عن ضرر فعلى حاق بالمضرور، ومن

(١) ويسرى ذلك أيضا على اليمين المتممة فلا يجوز توجيهها لإثبات واقعة مخالفة للنظام العام (راجع مؤلفنا أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى الطبعة التاسعة ١٩٩٧ ص ٦٦ - أيضا سليمان مرقس الإقرار واليمين وإجراءاتهما فى الدول العربية ١٩٧٠ ص ١٢٦ - أحمد نشأت رسالة الإثبات الجزء الثانى ١٩٧٢ ص ١٧٢).

هذه الحالات ما نص عليه المشرع في المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، بشأن إيجار الأماكن من معاقبة من يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، وعلى أنه (وفي جميع الأحوال يحكم على المخالف بأن يرد لصاحب الشأن ما تقاضاه)، وما نص عليه في المادة ٢٥ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨٨، من أنه (فضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض)، وليس في هذين النصين ولا في أى تشريع آخر نص يدل على انفراد المحاكم الجنائية في هذه الحالة أو أمثالها بالاختصاص بالفصل في طلب رد الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الفعل الضار أو طلب التعويض عن الضرر الناشئ عن الجريمة ولا يمنع أولى الشأن من اللجوء إلى المحاكم بتشكيلها المدنى باعتبارها صاحبة الولاية العامة والاختصاص الأصيل بالفصل في هذه الطلبات وإلا استحال على المضرور إصلاح الضرر الناشئ عن الجريمة وعلاج آثارها التى لحقت سواء بطلب التعويض أو بطلان التصرف في حالة انقضاء الدعوى الجنائية لأى سبب من أسباب الاقتضاء أو عند محاكمة الجانى أمام محكمة لا يسمح المشرع للمضرور برفع الدعوى المدنية أمامها تبعا للدعوى الجنائية».

(طعن رقم 1448 لسنة 62 ق جلسة 1996/1/29)

(طعن رقم 488 لسنة 62 ق جلسة 1996/1/29)

٢- «اختصاص المحاكم المدنية بدعوى التعويض العينى أو النقدى لا يحول دونه سماح المشرع للمضرور من الجريمة في بعض الحالات من الادعاء مدنيا أمام المحاكم الجنائية ولا ما أوجبه على هذه المحاكم بالقضاء بالرد وإعادة الحال إلى ما كانت عليه. علة ذلك. عدم وجود نص على انفراد المحاكم الجنائية بالاختصاص في طلب رد الحال إلى ما كانت عليه أو طلب التعويض الناشئ عن الجريمة أو على ما يمنع أولو الشأن من اللجوء إلى المحاكم المدنية. (مثال بشأن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار».

(طعن رقم 888 لسنة 63 من جلسة 1999/1/13)

(طعن رقم 655 لسنة 62 ق جلسة 1997/12/31)

## ٢٣٩- (ب)- فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

يحكم الجزاء المدنى فى ظل هذا القانون المادة ٢٥، وطبقا لهذه المادة يقع باطلا بطلانا مطلقا الاتفاق على تقاضى المؤجر مبالغ بالمخالفة للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وتقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ويرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض. وفى حالة الحصول على مبالغ بالمخالفة لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد أوجب النص على المحكمة الجنائية فى حالة الإدانة إلزام كل من حصل عليها بردها كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ الصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

(أنظر البند التالى وبند 241).

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات.

وواضح أن الجزاء الذى أتت به المادة ٢٥ المشار إليها- عدا دفع مثلى المبالغ التى تقاضاها المؤجر- ليس إلا تقنيننا لما تقضى به القواعد العامة التى أوضحناها فى الجزء الأول - بند ١١٦ مكرر. أما عما تضمنته المادة المذكورة من توقيع الجزاء الوارد بها على كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام القوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر، فإن ذلك لا ينصرف إلا إلى التعاقدات والشروط التى تتم بالمخالفة لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها بهذه القوانين، ذلك أن المشرع لم يبق من نصوص هذه القوانين سوى الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها (راجع شرح المادة ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧). أما ما عدا ذلك فقد ألغى.

ولا تعد هذه الحالة مخالفة للأحكام المحددة للأجرة وعلى نحو ما أخذت به محكمة النقض.

(أنظر بند 245)

## ٢٤٠- الجزاء الجنائي:

## (أ) فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب من يخالف الحظر المنصوص عليه فى المادة سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها (المادة ٧٧ لق لسنة ١٩٧٧) (راجع أيضا البند السابق).

فقد جعلت المادة من الرد عقوبة تكميلية وجوبية تقضى بها المحكمة الجنائية. وعبرة (جميع الأحوال) الواردة فى صدر الفقرة الثانية تعنى القضاء بالرد سواء كان الذى حصل على المبالغ الإضافية هو المؤجر أو المستأجر أو الوسيط أو كلاهم، وكذلك فى حال إبلاغ المستأجر أو الوسيط أو اعترافهما لأن ليس للإعفاء المقرر لهم فى النص من أثر سوى عدم العقاب دون أن يمس ذلك بقيام الجريمة أو باعتبار المتهم المعفى مستحقا للعقاب ومن ثم لا أثر لهذا الإعفاء على من يكون قد ساهم معه فى الجريمة أو على الحقوق المدنية الناشئة عنها.

ولا يجوز إيقاف تنفيذ عقوبة الرد لتعلق حق المجنى عليه بالمبالغ المتعين ردها. وطبقا للمادة ٨٤ من القانون تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذها لأحكام القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.

## وقد قضت محكمة النقض بأن:

«الحكم بعقوبة الغرامة والرد ودفع مثلى ما تقاضاه المؤجر أو الوسيط لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى. مناطه. الالتزام بالرد ودفع مثلى ما تقاضاه المؤجر أو الوسيط. حالاته. تفادى العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل أو تنفيذها. وجوب الحكم به من المحكمة الجنائية من تلقاء نفسها على المسؤولين من ارتكاب الجريمة دون سواهم. عدم جواز طلبه أمام المحكمة المدنية».

(طعن رقم 621 لسنة 61 فى جلسة 5995/7/2)

٢- «التزام من يثبت تقاضيه خلو الرجل بأداء المبالغ والغرامة والرد إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة. عقوبات تكميلية. الخطأ الجنائي والخطأ المدني. ماهية كل منهما. النصوص الواردة في قانون إيجار الأماكن بشأن العقوبة المقررة لتقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار والعقوبات التكميلية لا تعارض بينها وبين تطبيق قواعد المسؤولية التقصيرية إن كان لها محل. علة ذلك المادتان ٢٦، ٧٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٢٤، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١».

### (طعن رقم 3970 لسنة 60 ق جلسة 5/7/5995)

والمقصود بالمستأجر الذى يخضع للعقاب المستأجر الذى يدفع المبلغ المحظور إلى المؤجر باعتباره شريكا فى الجريمة (راجع الأحكام المنشورة ببند ٢٢٢). والوسيط هو كل من توسط فى دفع المبالغ المحظورة بين من دفعها وبين المؤجر كالسمسار أو البواب الذى يقدم المستأجر الذى دفع المبلغ إلى المؤجر وكان واسطة التفاهم بينهما على دفع المبلغ ولو لم يأخذ من المبلغ المدفوع شيئا لنفسه<sup>(١)</sup>. وذهبت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) إلى أن القانون لم يستلزم فى جريمة اقتضاء المؤجر مقدم إيجار قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائي العام، إذ قضت بتاريخ 5/2/1981 فى الطعن رقم 1884 لسنة 50 ق بأن:

«لما كانت المادة ١٧ من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالواسطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر، كما لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار» فإن الاستفادة من نص هذه المادة أن القانون إذ حظر اقتضاء مقدم إيجار على أى صورة من الصور قد رمى بذلك بطريق القطع إلى تجريم اقتضاء المؤجر لأى مقدم إيجار أيا كانت صورته بسبب تحرير العقد يستوى فى ذلك أن يكون اقتضاء مقدم الإيجار قد تم قبل تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر أو بعد تسليمها وبغض النظر عن البواعث الدافعة إلى

(١) مرقس ج ٢ ص ٢٥٥ الهامش.

اقتضائه إذ لم يستلزم القانون لتوافر أركان تلك الجريمة قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائي العام».

وجزاء الرد يدور مع موجبه من بقاء ذمة المؤجر مشغولة به حتى الحكم عليه، ومن ثم فلا يجوز الحكم بالرد إذا كان المؤجر قد رده إلى المستأجر قبل الحكم فى الدعوى.

### وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية - بأن :

«لما كان ذلك، وكانت المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ قد أباحت لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجره سنتين وذلك طبقا لشروط حددتها تلك المادة، كما نصت على أنه يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء. وكانت اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر قد صدرت بالقرار الوزارى رقم ٦٦٦ لسنة ١١٨١ وقد نصت المادة ٢١ منه على ألا يجاوز مقدم الإيجار أجره سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئية أو الحد الأقصى للأجرة المنصوص عليه فيما يلى أيهما أقل: ٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادى، ١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط، ٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط، ولم تضع اللائحة حد أقصى بالنسبة للمستوى الفاخر. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتقه من أسباب الحكم الابتدائى أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى قد خلا من تحديد قيمة الأجرة الشهرية المستحقة، وتاريخ بدء العلاقة الإيجارية وذلك تحديدا لما يحق للمالك أن يتقاضاه كمقدم إيجار من المستأجر، والمبالغ التى تقاضاها زائدة عن هذا القدر وأطلق القول بتوافر الجريمة لمجرد أن المتهم تقاضى من المجنى عليه مبلغ ثلاثة آلاف جنيه اتفق على سدادها من القيمة الإيجارية، كما خلا من تحديد مستوى البناء وذلك تحديدا لما إذا كان ما تقاضاه الطاعن من المستأجر محل تأثيم من عدمه طبقا لنص المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ والمادة ٢١ من اللائحة التنفيذية سالفتى الإشارة فإنه يكون قد تعيب بالقصور فى التسبيب بما يبطله، هذا فضلا عن أنه لما كانت عقوبة الرد من العقوبات المقررة لقانونا للجريمة التى دين

الطاعن بارتكابها، وأن جزاء الرد يدور مع موجبه من بقاء ذمة المؤجر مشغولة به حتى الحكم عليه، وكان الحكم المطعون فيه لم يقم باحتساب قيمة الأجرة التي أستاذها المؤجر مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة حتى تاريخ الحكم فى الدعوى وإلزام الطاعن برد مقدم الإيجار جميعه، دون خصم الأجرة تلك، فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل القانون. لما كان ما تقدم، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة وذلك بغير حاجة لبحث الوجه الآخر للطعن».

### (طعن رقم 3075 لسنة 57 قى جلسة 1989/1/12)

ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة (المادة 1/77)، أما المؤجر الذى يتقاضى المبالغ المحظورة فلا يسرى عليه الإعفاء إذا أبلغ عن الجريمة أو بادر بالاعتراف بها. وقد أريد بهذا الإعفاء تشجيع المستأجر والوسيط على مساعدة الحكومة فى الكشف عن هذه الجرائم وإثباتها.

والإبلاغ يكون قبل اكتشاف الجريمة، ويكفى بذاته للإعفاء من العقوبة ولم لم يعقبه اعتراف من المستأجر أو الوسيط. وإذا وجد أكثر من مستأجر أو وسيط فى الواقعة فإن إبلاغ أحدهم يؤدى إلى اكتشاف الجريمة، ومن ثم فلا يستفيد الآخرون من الإعفاء إذا أبلغوا بالواقعة بعد ذلك. وإنما يتمتعون بالإعفاء فى هذه الحالة إذا اعترفوا بالجريمة.

أما الاعتراف فيكون بعد اكتشاف الجريمة. ويجب أن يصدر لدى جهة الحكم حتى تتحقق فائدته. فإذا حصل الاعتراف لدى جهة التحقيق ثم عدل عنه لدى المحكمة فلا يمكن أن ينتج الإعفاء<sup>(1)</sup>.

ويقبل الاعتراف أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة ثانى درجة، أما إذا أدلى به لأول مرة أمام محكمة النقض فإنه لا ينتج الإعفاء. ويجب أن يكون الاعتراف صادقاً كاملاً يغطى جميع الواقعة التى ارتكبها المؤجر والمستأجر أو الوسيط دون نقص أو تحريف<sup>(2)</sup>.

(1) نقض جنائى طعن ١٦٦٠ لسنة ٣٩ قى - جلسة أول فبراير سنة ١٩٧٠.

(2) حكم النقض المشار إليه سلفاً.

على إنه إذا ثبت أن المستأجر أو الوسيط قد أغفل في اعترافه بعض المسائل بسبب جهله بها فإنه لا يمكن إهدار حجية الاعتراف إذ لا يمكن للقانون أن يطالبه بالاعتراف إلا بما لديه من معلومات دون ما يجهله منها فلا التزام بمستحيل<sup>(1)</sup>.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

«لما كان يشترط في الاعتراف الذى يؤدى إلى إعفاء المستأجر الذى يتقاضى مبالغ كخلو الرجل والوسيط فى هذه الجريمة وفقا لنص المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن يكون صادقا كاملا يغطى جميع وقائع الجريمة التى ارتكبها المستأجر أو الوسيط دون نقص أو تحريف وأن يكون حاصلا لدى جهة الحكم حتى تتحقق فائدته فإذا حصل الاعتراف لدى جهة التحقيق ثم عدل عنه لدى المحكمة فلا يمكن أن ينتج الإعفاء».

(طعن رقم 544 لسنة 53 ق جلسة 13/6/1933)

ولا يجوز إثبات تقاضى خلو الرجل باليمين الحاسمة لأن الإثبات يرد على واقعة مخالفة للنظام العام (م ١/١١ من قانون الإثبات).

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «مفاد النص فى الفقرة الأولى من المادة ١١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ أنه «لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام» أن الشارع- وعلى ما يؤخذ من مذكرة المشروع التمهيدي للقانون المدنى - قد أقر الفقه والقضاء على ما قيد به نطاق تطبيق اليمين الحاسمة ومنه ما رجح فى القضاء المصرى من عدم جواز التحليف على واقعة تكون جريمة جنائية تأسيسا على أنه لا يصح أن يكون النكول عن اليمين دليلا على ارتكاب الجريمة ولا يجوز إخراج مركز الخصم وتحليفه مدنيا على ما لا يجوز التحليف عليه جنائيا».

٢- «انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة عن الواقعة التى تكون جريمة لا يؤثر فى وصف الجريمة ولا فى نسبتها إلى فاعلها وإنما يسقط حق الدولة فى

(1) الدكتور أحمد فتحى سرور- الوسيط فى قانون العقوبات القسم الخاص- طبعة مجلة القضاء

العقاب عنها، وأن تقاضى المؤجر لأى مبلغ خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد أمر يشكل جريمة عملاً بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه وذلك تطبيقاً لنص المادة ٧٧ من ذات القانون، ومن ثم فإنه لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة للمؤجر على أنه تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار حتى ولو انقضت الدعوى الجنائية فيها طالما أنها واقعة مخالفة للنظام العام».

٢- «إذ كان ذلك، وكان الطاعن قد طلب توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده (المؤجر) بشأن تقاضيه منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وكان الحكم المطعون فيه قد رفض توجيهها للمطعون ضده فإنه يكون قد التزم التطبيق الصحيح لأحكام القانون».

(طعن رقم 1990 لسنة 61 ق جلسة 19/4/5995)

### (ب) فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

فرق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بين عقوبة جريمة خلو الرجل وبين عقوبة الجرائم الأخرى التى تقع بالمخالفة للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك على النحو التالى:

### ٢٤١- أولاً: عقوبة جريمة خلو الرجل:

نصت المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أنه: «فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة».

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائياً فى الدعوى»<sup>(١)</sup>.

(١) واردة فى سادسا: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

ومفاد المادة أنها أبقت على العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل بمقتضى المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تشترك فيها مع باقى الجرائم التي تقع بالمخالفة للحظر الوارد بالمادة ٦ من ذات القانون.

وقد أضافت المادة إلى حالة الإعفاء من العقوبة المقررة للمستأجر والوسيط فى المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حالة إعفاء جديدة للمؤجر الذى يتقاضى مبلغ الخلو، فأعفته من جميع العقوبات المقررة للجريمة إذا بادر برد مبلغ الخلو الذى تقاضاه أو قيمة الخلو إذا كان فى صورة مزايا عينية إلى صاحب الشأن وهو المستأجر الذى قام بدفعه، وأداء مثلى هذا المبلغ إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا (باتا).

ويسرى حكم هذا الإعفاء منذ صدور القانون الجديد على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم عن وقائع حصلت قبل العمل به ولم يصدر فيها حكم نهائى (بات) باعتبار القانون الجديد فى هذا الشأن قانون أصلح للمتهم (المادة ٥ عقوبات).

### وقد قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

١- «إن القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ بما نص عليه فى الفقرة الثانية من المادة ٢٤ منه على أنه: «ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى»- يعد قانونا أصلح للمتهم إذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلح لما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من العقوبات المقررة للجريمة المسندة إليه، إذا ما توافرت موجبات هذا الإعفاء».

### (طعن رقم 2734 لسنة 11 قى جلسة 27 يناير 1982)

٢- «لما كان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قد دان الطاعن عن جريمة خلو الرجل وقضى بمعاقبته وفقا للمادتين ١، ٣ من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٦ لسنة ١٩٧٣، بالحبس لمدة ثلاثة أشهر مع الشغل وبتغريمه مبلغ مائتى جنيه والرد والتعويض، ولما كان من المقرر أن لمحكمة النقض طبقا للمادة ٣٥ من القانون رقم ٧٧ لسنة ١٩٥٩- فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام

محكمة النقض أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فيه بحكم بات قانون أصلح للمتهم، وكان القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١- فى شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- بما نص عليه فى الفقرة الثانية من المادة ٢٤ منه على أنه: «ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه، بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائياً فى الدعوى»- يتحقق به معنى القانون الأصلح للطاعن فى حكم الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات، إذ أنشأ له مركزاً قانونياً أصلح بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من العقوبات المقررة للجريمة المسندة إليه إذا ما تحققت موجباته، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة».

(طعن رقم 2559 لسنة 50 ق جلسة 28 فبراير 1982)

### ٢٤٢- ثانياً: عقوبة الجرائم الأخرى:

يعاقب على الجرائم الأخرى التى تقع بالمخالفة للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧- ومن بينها تقاضى مقدم إيجار فيما عدا ما نصت عليه المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١- سواء ارتكبتها المؤجر أو المستأجر أو الوسيط بغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذا المادة. ويجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة. وفيما عدا ما تقدم تسرى فى شأن هذه الجرائم الأحكام المقررة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ولا يسرى على هذه الجرائم الإغفاء المقرر للمؤجر فى جريمة خلو الرجل، ذلك أن نص المادة ٢٤ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ قصر هذا الإغفاء على جريمة خلو الرجل، وهو وضع ليس له ما يفسره فلم يكن هناك أدنى مبرر للتفرقة فى هذا الشأن بين جريمة خلو الرجل وغيرها من الجرائم التى تقع بالمخالفة للمادة المذكورة، لاسيما وأن الإغفاء المقرر للمستأجر والوسيط فى المادة ٧٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يشمل هذه الجرائم.

## ٢٤٣- هل يجوز فرض الحراسة على أموال المؤجر الذى يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار فى ظل القانون رقم ٢٤ لسنة ١١٧١؟

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٢٤ لسنة ١١٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب - قبل إلغائه على أن: «يجوز فرض الحراسة على أموال الشخص كلها أو بعضها لدرء خطره على المجتمع، إذا قامت دلائل جدية على أنه أتى أفعالا من شأنها الإضرار بأمن البلاد من الخارج أو الداخل أو بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي أو بالمكاسب الاشتراكية للفلاحين والعمال أو إفساد الحياة السياسية فى البلاد أو تعريض الوحدة الوطنية للخطر». ومن ثم فإنه كان يجوز - عملا بهذا النص- فرض الحراسة على المؤجر الذى يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، إذ تناولت الوقائع التى اقترفها قطاعا ضخما من المستأجرين، أو قدرا ذات اعتبار من الأموال، حتى يمكن أن توصف بالجسامة ويصح القول بأن من شأنها الإضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي، إنما لا يجوز فرض الحراسة على المؤجر إذا كانت الوقائع التى اقترفها لا تتجاوز حد المساس بصفة مباشرة بمصالح اقتصادية فردية.

وتختص محكمة القيم بفرض الحراسة فى الحالة سالفة الذكر (م ٢٤ ثانيا من القانون ١٥ لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون حماية القيم من العيب)- وهذه المحكمة تشكل من سبعة أعضاء برئاسة أحد نواب رئيس محكمة النقض وعضوية ثلاثة من مستشارى محكمة النقض أو محاكم الاستئناف وثلاثة من الشخصيات العامة (م ٢٧ من القانون ١٥ لسنة ١٩٨٠).

## وقد قضت محكمة القيم بتاريخ ١٩/٢١ / ١٩٨٠ فى القضية رقم ٨ لسنة ٩١ ق حراسات بأن:

«وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد استقر فى صدد طلب فرض الحراسة بسبب تقاضى مبالغ خارج نطاق عقود الإيجار أو تأجير الوحدة السكنية الواحدة إلى أكثر من مستأجر، على أن مثل هذه الوقائع، يتعين أن تتناول قطاعا ضخما من المستأجرين، أو قدرا ذا اعتبار من الأموال حتى يمكن أن يوصف بالجسامة ويصح

القول بأن من شأنه الإضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي ويستطيل إليه من ثم حكم المادة الثانية من القانون رقم ٢٤ لسنة ١١٧١ أما في غير هذه الأحوال حيث لا تجاوز الوقائع حد المساس - بصفة مباشرة بمصالح اقتصادية فردية تتكفل بمواجهتها جنائيا ومدنيا - نصوص قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فلا تمتد إليها أحكام القانون رقم ٢٤ لسنة ١١٧١.

لما كان ذلك وكان قوام طلب فرض الحراسة المائل ما جاء بالأوراق بأن المدعى عليه تقاضى مبلغ ٦٠٠٠ جنيه خارج نطاق عقود الإيجار من ستة من المستأجرين هم: هانى زكى سرور ومحمد الكثنى رضوان ومحمد إبراهيم الدسوقي ومجدى عبد المنعم الجوهري وبمبة أحمد رمضان ولواظ محمد فهمى - وكانت هذه الوقائع، على فرض ثبوتها، لا ترقى إلى درجة الجسامة التى يصدق عليها وصف المساس بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي، فإن فى ذلك ما يجرد طلب فرض الحراسة من مقومات قيامه قانونا».

## ٢٤٤ - تطبيق العقوبة بصرف النظر عن تاريخ إنشاء المبنى أو

### الترخيص به :

العبرة فى تطبيق العقوبة المقررة بتاريخ وقوع المخالفة، ولا عبرة فى ذلك بتاريخ إنشاء المبنى أو الترخيص بإقامته. فإذا وقعت المخالفة مثلا فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طبقت العقوبة الواردة بنص المادة ٧٧ من هذا القانون ولو كان المبنى يخضع من حيث تقدير أجرته بحسب تاريخ إنشائه أو الترخيص بإقامته لقانون سابق، ذلك أن نص المادة ٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ جاء صريحا فى أن: «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧... وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها» فيخرج عن نطاق الأحكام المشار إليها والتى يعمل بالنصوص القديمة الصادرة فى شأنها، المبالغ التى يتقاضاها المؤجر وليس مبنائها زيادة الأجرة عن الأجرة القانونية، كمقدم الإيجار وخلو الرجل.....الخ.

## ٢٥٥- قضاء النقض:

«متى كان الحكم قد أثبت في حق الطاعن أنه حرر عقد إيجار الشقة المؤجرة للمدعى بالحقوق المدنية بعد أن تقاضى منه مبلغ ١٥٠ جنيهاً خلو رجل وانتهى إلى معاقبة الطاعن طبقاً للمادتين ١٧، ٥٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- وأنه وإن كانت الواقعة موضوع الدعوى سابقة على سريان القانون المذكور إلا أنها فعل مؤثم وفقاً لحكم الفقرة الثانية من المادة السادسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ وهو نص عام مطلق ينطبق على جميع الأفعال التي تقع بالمخالفة له أياً كان تاريخ إنشاء المبنى موضوع الإيجار وهو مستقل في حكمه عن الأحكام الخاصة بتقدير الأجرة وتحديد المبنى المختلفة وتجريم ما أمرت به أو نهت عنه. وقد جاء نص المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ صريحاً في أنه: «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ و.... وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها» فالحكم المطعون فيه وإن أخطأ في تطبيقه المادتين ١٧، ٥٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على واقعة الدعوى إلا أن العقوبة التي قضى بها تدخل في نطاق العقوبة المقررة للجريمة المنصوص عليها في المادة ٢/١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فلا مصلحة للطاعن فيما يثيره في هذا الشأن».

(نقض جنائي طعن 409 لسنة 43 ق جلسة 28 مايو 1973)

## ٢٦٦- هل يسرى الحظر الوارد بالمادة ٢٦ على الأماكن المؤجرة مفروشة والأماكن المنشأة طبقاً لأحكام قوانين نظام استثمار المال العربي والأجنبي؟

يبين من استقراء نصوص قوانين الإجراءات المتعاقبة والأعمال التشريعية التي اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم اقتضاء المؤجر أية مبالغ «إضافية» بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على الأجرة الواجبة قانوناً بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة تفاقم أزمة

الإسكان الناشئة عن ركود حركة البناء وعدم مسايرتها النمو المضطرد في عدد السكان.

ومن ثم فإذا كان المكان لا يخضع لحكم التحديد القانوني للأجرة، فإنه لا يخضع للحظر الواردة بالمادة. ولما كانت الأماكن المؤجرة مفروشة لا تخضع لحكم التحديد القانوني للأجرة في أى من قوانين الإيجارات فإنها تكون بمنأى عن الحظر المنصوص عليه في المادة ٢٦ المشار إليها.

وإذا كانت المادة السادسة من القانون رقم ٥٥ لسنة ١١٧١ في شأن استثمار المال العربي والمناطق الحرة نصت على أن: «لا تخضع المباني السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة في مفهوم أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في قانون إيجار الأماكن رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٩ أو في أية تعديلات أو قوانين مستقبلاً»- فإن مفاد ذلك أن المباني السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة في مفهوم أحكام هذا القانون غير خاضعة لأحكام تحديد الأجرة ومن ثم فإنها بالتالى لا تخضع للحظر المنصوص عليه في المادة ٢٦.

وقد صدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٤٤ بشأن إصدار نظام استثمار المال العربي والأجنبي والذي ألغى القانون ٥٥ لسنة ١١٧١ (م ٤)، ونص في المادة ٢٩ منه على أن: «لا تخضع مباني الإسكان الإدارى وفوق المتوسط المنشأة وفقاً لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن»- ومن ثم فإن مباني الإسكان الإدارى وفوق المتوسط فقط المنشأة وفقاً لأحكام هذا القانون هي المستثناة من الخضوع لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في قوانين الإيجارات ولا تخضع بالتالى للحظر الوارد بالمادة ٢٦، أما ما عدا هذه المباني فتظل خاضعة لهذا الحظر.

(راجع أيضاً الجزء الأول بندى 33 ، 34)

وقد صدر بعد ذلك القانون رقم ٢٠٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار الذى ألغى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٤٤ ونص في مادته العاشرة على أن: «لا تخضع مباني الإسكان المنشأة وفق أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليه في القوانين الخاصة بإيجار الأماكن» وبالترتيب على ذلك فإن

مباني الإسكان المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون والمستثناة من الخضوع لنظام تحديد القيمة الإيجارية لا تخضع للحظر المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كما لا تخضع للقيود المنصوص عليها في المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على النحو الذي سيرد تفصيلا.

ثم صدر أخيرا القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الذي ألغى القانون رقم ٢٠٠ لسنة ١٩٨٩ سالف الذكر عدا الفقرة الثالثة من المادة (٢٠) منه. وكان من الطبيعي ألا يتضمن ثمة أحكام خاصة بالقيمة الإيجارية للمباني الخاضعة له، لأن هذه المباني تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

أما بالنسبة للأماكن التي كانت تخضع لأحكام القانون رقم ٢٠٠ لسنة ١٩٨٩ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد فقد أوردت حكمها المادة الثانية من قانون إصدار القانون الجديد إذ نصت على أنه: «مع مراعاة حكم المادة (١٨) من القانون المرافق لا تخل أحكامه بالمزايا والإعفاءات الضريبية وغيرها من الضمانات والحوافز المقررة للشركات والمنشآت القائمة وقت العمل به، وتظل هذه الشركات والمنشآت محتفظة بتلك المزايا والإعفاءات والضمانات والحوافز إلى أن تنتهي المدة الخاصة بها، وذلك طبقا للتشريعات والاتفاقيات المستمدة منها».

وقد أوضحت هذا الحكم - بالنسبة لإيجار الأماكن المفروشة - محكمة النقض «الدائرة الجنائية» في قضاء حديث لها، إذ قضت بتاريخ 1982/4/21 في الطعن رقم 5758 لسنة 11 قضائية بأن:

«ومن حيث إن البين من استقراء نصوص التشريعات التي تناولت إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ جاءت - عند صدوره - خلوا من النص صراحة على عقاب المؤجر الذي يتقاضى من المستأجر مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، مما حدا بالشارع إلى إصدار القرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ بإضافة فقرة ثانية إلى المادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن: «يعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى، كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافي خارج نطاق

عقد الإيجار كخلو رجل أو ما يماثله من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط». وكانت المادة ١٦ سألقة الذكر تنص على عقاب كل مؤجر خالف أحكام المواد التي عدتها، ومنها المادة ٤ وهي تفرض حدا أقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٩٤، والمادة ٥ مكررا (١) والمادة ٥ مكررا (٢) وهما تفرضان الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢، والمادة ٥ مكررا (٤) وهي تفرض الحد الأقصى لأجور المنشأة قبل ١٢ يونية سنة ١٩٥٨. وقد أفصح الشارع عن مراده من إضافة الفقرة المشار إليه لهذه المادة فيما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ من أن «بعض المؤجرين مازالوا يحصلون على مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل تحايلا منهم على قوانين تخفيض إيجار الأماكن التي قصد منها حماية المستأجرين من مغالاة المؤجرين في تقدير الإيجار..... وأن المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ تنص على التزام المؤجر برد أية مبالغ يحصل عليها المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وهذه المبالغ هي ما يعرف اصطلاحا بخلو الرجل، أو أي مبالغ أخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع، والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الآثار التي استهدفها الشارع من تحديد الإيجار لصالح المستأجرين، إلا أن القانون لم يضع جزاء جنائيا على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التي نص عليها في المادة ١٦ منه.... لذلك يقتضى الأمر إدراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الأخرى التي تستوجب الجزاء الجنائي الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر أو وسيط الإيجار في حالة الحصول على هذه المبالغ... ثم بعد ذلك وإذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- الذي يحكم واقعة الدعوى- فقد نص في المادة ١٧ منه على أن «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد. ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر. كما لا يجوز بأي صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم الإيجار». كما نصت المادة ٥٥ من هذا القانون على أن

«يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة». ويبين من استقراء تلك النصوص والأعمال التشريعية التي اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم اقتضاء المؤجر أية مبالغ «إضافية» بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن الأجرة الواجبة قانوناً، وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر، نتيجة تفاقم أزمة الإسكان الناشئة عن ركود حركة البناء وعدم مساهمتها النمو المطرد في عدد السكان. وقد أفرد الشارع الفصل الثاني من الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه - بعد أن خصص الفصل الأول للأحكام العامة - لأحكام تقدير وتحديد الأجرة، فأرسى القواعد الإجرائية والموضوعية لتحديد أجرة الأماكن في المواد من السادسة إلى الخامسة عشرة، وخص الفصل الثالث بالتزامات المؤجر والمستأجر فألزم المؤجر في المادة السادسة عشرة عند تأجير المبنى - أو وحدة منه - بأن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقدرة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقاً للمادة السابعة من القانون، وهو التزام لا يتصور أن يقوم إلا في حق المؤجر للوحدة خالية، ثم حظر عليه في المادة التالية لها مباشرة - السابعة عشرة - اقتضاء أى مبلغ إضافي بالذات أو بالوساطة زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد، ونص في المادة الخامسة والأربعين على عقاب من يخالف أحكام تلك المادة، ثم اختتم ذلك الباب بالفصل الرابع في خصوص إيجار الأماكن المفروشة. لما كان ذلك، وكانت الأماكن المؤجرة مفروشة لا تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المتعلقة بتحديد الأجرة، فإن اقتضاء مؤجرها مبالغ خارج نطاق العقد يكون أمراً مباحاً لا عقاب عليه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى في قضائه على أن اقتضاء الطاعن مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار لعين مفروشة للمطعون ضدها هو أمر حظرته المادة ١٧ من القانون المذكور تأسيساً على ورودها في الفصل الثالث من الباب الأول الذي نصت المادة الأولى منه على سريان أحكامه على الأماكن

المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، فإنه يكون قد أخطأ في تأويل وتطبيق القانون بما يوجب نقضه والقضاء ببراءة الطاعن مما أسند إليه ورفض الدعوى المدنية وإلزام المطعون ضدهما (المدعين بالحقوق المدنية) المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة»<sup>(1)</sup>.

## كما قضت بتاريخ ٢٤ / ١٠ / ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٥٠ قضائية بأن:

«حيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة تقاضى مبالغ محظورة من المستأجر - قد شابه قصور فى التسبيب - ذلك بأنه من بين ما قام عليه دفاعه أمام محكمة ثانى درجة وأيده بما قدمه لها من مستندات أن العين مؤجرة مفروشة، غير أن الحكم المطعون فيه وإن حصل هذا الدفاع لم يرد عليه اكتفاء بتأييد الحكم الابتدائى لأسبابه والذى لم يعرض له الأمر الذى يعيب الحكم بما يستوجب نقضه.

وحيث إن الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه عول ضمن ما عول عليه فى ثبوت التهمة فى حق الطاعن على عدم إخطاره الجهة المختصة بأن العين مؤجرة مفروشة وإذ كان قعود الطاعن عن إخطاره المجلس المحلى بتأجير العين مفروشة - بفرض حصوله - لا يفيد بطريق اللزوم أن العين

### (1) وقارن نقض جنائى 1982/10/28 فى الطعن 1236 لسنة 52 قضائية فقد ذهب إلى أن:

«..... ولما كان البين من صريح نصوص التشريعات سالفة الإشارة إليها سواء ما تعلق منها بتنظيم استثمار المال العربى والأجنبى وتلك التى تناولت تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن مشروعات الإسكان التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة لا تسرى عليها الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة والتأجير المفروش وبعض الأحكام الخاصة بالتمليك المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن وقد ورد هذا الاستثناء فى تلك القوانين مع تعاقبها على سبيل الحصر ومن ثم فلا يسرى هذا الاستثناء على الأحكام الأخرى الواردة فى قوانين إيجار الأماكن الخاصة بحظر تقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار سواء كانت فى صورة خلو رجل أو مقدم إيجار يجاوز..... الخ».

ليست مؤجرة مفروشة، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن حصل دفاع الطاعن المشار إليه وأورد - مؤدى الشهادة المقدمة منه، قد أغفل الرد على هذا الدفاع - مكتفياً بالإحالة على أسباب الحكم المستأنف، فإنه يكون معيباً فضلاً عن قصوره بالفساد فى استدلاله، ولا يغنى عن ذلك ما ذكره الحكم من أدلة أخرى إذ الأدلة فى المواد الجنائية متساندة يشد بعضها بعضاً ومنها مجتمعة تتكون عقيدة القاضى بحيث إذا سقط أحدها أو استبعد تعذر التعرف على مبلغ الأثر الذى كان لهذا الدليل الباطل فى رأى الذى انتهت إليه المحكمة. ولما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة بغير حاجة إلى بحث وجوه الطعن الأخرى».

## ٢٦م - عدم سريان الحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ على الأماكن المرخص

### فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى اعتباراً من ٣١/٧/ ١١٨١ :

رأينا فى البند السابق أنه طالما أن المكان لا يخضع للتحديد القانونى للأجرة، فإنه لا يخضع للحظر المنصوص عليه بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (راجع البند السابق). ولما كان مفاد النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المعمول به اعتباراً من ٣١/٧/ ١١٨١ يدل على الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا يخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة، فإن هذه الأماكن لا تخضع بالتالى لحكم المادة ٢٦ سالف الذكر.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المعمول به اعتباراً من ٣١/٧/ ١١٨١ يدل على أن الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاجر اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب فى تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور ويستوى فى ذلك أن

يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص إذ ارتأى المشرع لقانون إيجار الأماكن الأخير عدم وجود مرر ليبسط حمايته بالنصوص والقواعد المنظمة لتحديد الأجرة الواردة به على الإسكان الفاخر الذي ينشده الأثرياء من المستأجرين قصدا للرفاهية وتلك الأماكن المخصصة لغير أغراض السكنى لاستغلالها في الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية بهدف الربح وذلك تحقيقا للتوازن بين مصلحة المستأجرين والمؤجرين لهذه الأماكن ولانتقاء شبهة استغلال حاجة هاتين الطائفتين من المستأجرين لتلك الأماكن للسكنى وانعدام أثر امتداد الحماية القانونية الاستثنائية لتحديد أجرة الأماكن بالنسبة لهما في حل أزمة الإسكان الحقيقية التي يعاني منها بقية طوائف المستأجرين والكثرة الغالبة من المحتاجين لأماكن عادية لإيوائهم وسكناهم وأسرهم وبخروج الأماكن المشار إليها بنوعها سواء المرخص بها أو المنشأة بدون ترخيص في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عن نطاق تطبيق قواعد وأحكام تحديد الأجرة القانونية وصيرورة أجزتها خاضعة في أساس تقديرها ومقدارها لإرادة المتعاقدين وفقا لما تنظمه القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني - فهذا يستتبع لذات العلة المتقدم ذكرها وبطريق اللزوم العقلي والمنطقي عدم خضوع تلك الأماكن لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر على المؤجر أن يتقاضى أية مبالغ زائدة عن الأجرة القانونية أو خارجة عن نطاق عقد الإيجار على أية صورة ويعاقب على مخالفة هذا الحظر بالحبس والغرامة ووجوب الحكم على المخالف برد المبالغ الزائدة لصاحبها بمقتضى نص المادة ٧٧ من هذا القانون، ومن ثم فإن اقتضاء المؤجرين للأماكن المذكورة أية مبالغ إضافية من المستأجر بالزيادة عن الأجرة المتفق عليها في العقد في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أصبح أمرا مباحا تطبيقا لنص المادة الأولى منه والعبرة في هذه الإباحة هي بتاريخ إنشاء المكان الذي يصدق عليه الإسكان الفاخر أو المخصص لغير أغراض السكنى بعد نفاذه ولا ينصرف حكم الإباحة إلى هذه الأماكن المرخص بإنشائها أو المنشأة قبل العمل به اعتبارا من ١/٧/١٩٨١، وواقعة إنشاء البناء من الوقائع المادية التي يجوز إثباتها بكافة الطرق المتاحة قانونا».

**(طعن رقم 1187 لسنة 70 ق جلسة 2012/1/22)**

٢- «إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن أجر عين التداعى للمطعون ضده بقصد استغلالها صيدلية بموجب العقد المؤرخ ١/٧/ ١٩٩٣ لقاء أجره شهرية مقدارها ٢٥٠ تسدد بواقع ١٢٥ جنيها بدءا من تاريخ تحرير العقد حتى نفاذ ما تقاضاه من مقدم إيجار ومقداره أربعون ألف جنيه في ١/٣/ ٢٠٢٠ وكان لا خلاف بين الطرفين فى ضوء الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من الضرائب العقارية المقدم من الطاعن أمام محكمة أول درجة أن عين التداعى أنشئت فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ فإن ما تقاضاه الطاعن من مقدم إيجار يُعد أمرا مباحا وفقا لنص المادة الأولى من ذات القانون، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعن برد ما يجاوز أجره سنتين من مقدم الإيجار المدفوع استنادا إلى المادة السادسة من القانون سالف البيان والتي تنطبق على الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى دون سواها من الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر اعتبارا من ١/٧/ ١١٨١ - تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ - فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

**(طعن رقم 742 لسنة 70 ق جلسة 2012/2/2)****ثانيا: أحكام المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة : ١١٨١****٢٧٧- إباحة تقاضى مقدم إيجار عن المباني المنشأة اعتبارا من تاريخ****العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١:**

أباحت المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ لمالك المباني المنشأة اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجره سنتين وفق شروط معينة نصت عليها وتنظيم معين يصدر به قرار من الوزير المختص بالإسكان.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون تبريرا لإباحة تقاضى مقدم الإيجار بأن «..... ونظرا لأنه قد تقوم بالمالك ظروف تمنعه من إتمام المبنى بسبب قصور موارده فقد واجه المشرع هذه الظروف بأن أجاز للمالك أن يتقاضى من المستأجر

مقدم إيجار ..... الخ».

وجاء بتقرير اللجنة المشتركة: «ويستهدف المشرع من هذا التنظيم خلق المناخ الملائم لعودة العلاقات الإيجارية إلى سيرتها الأولى على أساس من التآلف وتوثيق العلاقة الطيبة بينهما»<sup>(١)</sup>.

وعندنا أن في إباحة المشرع تقاضى مقدم إيجار عن المبنى المذكورة منافاة لنظامنا الاشتراكي الذي أكدته المادة الأولى من دستور سنة ١١٧١ وقضاء على مبدأ تكافؤ الفرص بين المواطنين، فالمسكن من المتطلبات الضرورية للأفراد شأن الغذاء والكساء سواء بسواء. ويجب على الدولة أن تكفله لهم بأقل التكاليف، فإذا هي أضافت إلى أجرة المساكن التي أصبحت باهظة نتيجة لارتفاع تكاليفها مقدم إيجار يدفعه المستأجرين وأغلبهم من محدودى الدخل لاسيما العاملين منهم بالدولة أو القطاع العام أو القطاع الخاص - على مبالغ ينوء بها كاهلهم.

وإذا كان المالك في بعض الأحيان في حاجة إلى عون مالى حتى ينهض باستكمال بنائه، فإن واجب مؤازرته يقع على عاتق الحكومة وهى بوسعها أن تتوسع فى مده بالقروض بشروط ميسرة عن طريق وزارة الإسكان أو البنوك، وتوفير مواد البناء له بأسعار معقولة عن طريق التوسع فى الدعم الذى تقدمه لها.

## ٢٤٨- شروط تقاضى مقدم الإيجار:

(١) وقد عارض بعض أعضاء مجلس الشعب إباحة تقاضى مقدم الإيجار وهم السادة الأعضاء: محمد تمام الشخبي وممتاز نصار وإبراهيم شكرى، وقد قرر السيد العضو محمد تمام الشخبي «إن المادة بصورتها هذه وفى مجملها تقنين لخلو الرجل لأن البند الثانى من المادة يذكر أنه يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وهذا فى رأى تقنين لخلو الرجل». وقد دافع بعض الأعضاء عن مبدأ إباحة تقاضى مقدم الإيجار فقرر السيد العضو محمد خليل حافظ: «إن الدهشة تتمكنى ممن يقولون أن مقدم الإيجار ما هو إلا إقرار بخلو الرجل، إن هذا المبلغ الذى سيدفعه المستأجر كمقدم إيجار سيخضم من الأجرة المستحقة، وهذا يعنى أن المبلغ المدفوع سيعود للمستأجر مرة أخرى أما خلو الرجل عندما يدفعه المستأجر فلا يرد إليه..... الخ».

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ فى ٢٤/١/ ١١٨١ ص ١٥ وما بعدها).

يشترط لتقاضى مقدم الإيجار طبقاً للمادة السادسة توافر الشروط الآتية:

١- أن يكون المبنى المؤجر قد تم إنشاؤه منذ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١  
أى منذ ١١/٧/١١٨١، ولو كان ترخيص البناء قد صدر قبل هذا التاريخ أو بدئ فى  
إنشاء المبنى قبل التاريخ المذكور، فالعبرة فى هذا الشرط بتمام البناء منذ العمل  
بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١<sup>(١)</sup>.

ويأخذ حكم المبنى المنشأ فى ظل القانون المذكور، بالإضافة أو التعلية التى تتم  
بالمبنى فى ظل هذا القانون، وكذلك المبنى القديم أو الجزء منه الذى أدخلت عليه  
فى ظل القانون المذكور تعديلات جوهرية تغير من طبيعته وتجعله فى حكم المنشأ  
حديثاً.

(راجع بند 80 وما بعده)

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «مالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١.  
حقه فى تقاضى مقدم إيجار لا يجاوز سنتين. بطلان كل شرط أو تعاقد يخالف ذلك.  
وجوب رد المبالغ التى تجاوز المبلغ المذكور».

(طعن رقم 171 لسنة 68 ق جلسة 1999/3/3)

(طعن رقم 1939 لسنة 56 ق جلسة 1990/12/16)

٢- «للمالك تقاضى مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين. م ٦ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١  
بطلان كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لذلك. التزام كل من يحصل على مبالغ  
بالمخالفة برد ما تقاضاه».

(طعن رقم 5745 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/14)

(طعن رقم 3736 لسنة 44 ق جلسة 5995/4/16)

### وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية بأن:

(1) وكان النص كما هو مقدم فى مشروع الحكومة يقصر هذا الحكم على «المبنى المرخص فى  
إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون» إلا أن اللجنة المشتركة عدلت النص إلى وضعه  
الحالى.

«إن المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حظرت على المؤجر تقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد، أو تقاضى أى مقدم إيجار، ونصت المادة ٧٧ منه على معاقبة من يخالف هذا الحظر بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون مع إلزامه برد هذا المبلغ، ثم صدر القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ المعمول به اعتبار من ٢١/٧/١١٨١، وأجاز فى المادة السادسة منه لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من هذا التاريخ أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار فى حدود أجرة سنتين بشروط معينة، كما أن المادة ٢٤ منه قد ألغيت عقوبة الحبس بالنسبة لجريمة تقاضى مقدم إيجار يزيد عن الحد المشار إليه».

### (طعن رقم 7286 لسنة 58 قى جلسة 1990/10/4)

٢- أن يكون البناء قد اكتمل. فإذا لم يكن البناء قد اكتمل وقت تقاضى مقدم الإيجار فإنه يجب أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب<sup>(١)</sup>. ومرحلة التشطيب هى التى تحتاج إلى الأعمال التالية:

أعمال البياض - الأرضيات - الشبابيك والأبواب - الأعمال الصحية - المداخل والسلالم - أعمال الكهرباء (راجع اللائحة التنفيذية للقانون 136 لسنة 1981 الصادرة بالقرار الوزارى رقم 766 لسنة 1981).

ومعنى ذلك أنه يتعين لتقاضى مقدم إيجار أن يكون المبنى قد اكتملت جدرانه وأعمدته وأسقفه. ولا يكفى بداهة لتقاضى المقدم مجرد تشوين مواد البناء بالأرض المزمع بناؤها أو حتى إقامة أساسات المبنى.

والحكمة فى ذلك هى حماية المستأجرين من أساليب الاحتيال التى يلجأ إليها بعض الأفراد والجمعيات الوهمية بادعاء الشروع فى إقامة مبان والحصول على مقدم إيجار من راغبي الاستئجار، ثم يسفر الأمر فى النهاية عن كذب ادعائهم.

(1) قارن العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٥٣ إذ يرى أنه لا يجوز تقاضى مقدم إيجار عن المباني التى تم إنشاؤها وتشطيبها.

٣- أن يكون مالك المبنى هو الذى يتقاضى مقدم الإيجار، فإذا كان المؤجر غير المالك، كصاحب حق الانتفاع أو المستأجر الأصلي الذى يؤجر العين من باطنه - فى الحالات الجائزة له قانونا - فإنه لا يجوز له تقاضى مقدم إيجار. وهذا واضح من عبارة النص الذى أجاز تقاضى مقدم إيجار «لمالك المبنى».

وعبارة «لمالك المبنى» تنصرف إلى المالك الأول للمبنى والذى أقامه أما إذا تصرف هذا المالك فى المبنى إلى الغير بعد ذلك فإن المتصرف إليه الأخير لا يجوز له تقاضى مقدم إيجار فالمتصرف إليه لم ينفق على إقامة المبنى وليس فى حاجة إلى عون مالى من المستأجر، وهى العلة التى أباح الشارع من أجلها تقاضى مقدم إيجار.

٤- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوعة عنها المقدم فإذا كان المقدم بمقدار أجرة سنة واحدة، فإنه يجب خصمه من أجرة مدة لا تتجاوز سنتين، وكذلك يجب أن يتم الاتفاق كتابة على موعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال وقد نصت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أن يكون هذا الاتفاق ثابتاً بإيصال يصدر من المالك إلا أنه لا يوجد ما يمنع من إثبات هذا الاتفاق بعقد الإيجار ذاته أو بأى محرر آخر موقع عليه من المالك.

والكتابة هنا للإثبات، فإذا لم يتفق على هذه المسائل كلها أو بعضها كتابة، جاز المستأجر وحده وفقاً للمادة ( ٢٤ من القانون ١٩٧٧ / ٤٩ ) إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية - بما فيها شهادة الشهود والقرائن - ولو زادت قيمة مقدم الإيجار على نصاب البيئة، باعتبار هذه المسائل من شروط العقد (راجع بند ٢١٣)

٥- ألا يزيد مقدار مقدم الإيجار على أجرة سنتين فقد جعل القانون أجرة سنتين هى الحد الأقصى لمقدم الإيجار على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

وقد أوجبت المادة ( ٢١ ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ ألا يجاوز مقدم الإيجار أجرة سنتين محسوباً على أساس الأجرة المبدئية أو الحد

الأقصى المنصوص عليه فيما يلي، أيهما أقل:

٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادي.

١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط.

٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط.

وتحديد مقدم الإيجار على أساس الأجرة المبدئية يفترض أنه لم يتم تحديد الأجرة وفقا للأسس التي وضعها القانون، فإذا كانت الأجرة قد حددت وفقا لهذه الأسس فإن مقدم الإيجار يحتسب على أساسها وليس على أساس الأجرة المبدئية. فإن كانت الأجرة قد حددت بصفة مبدئية ثم عدلت بناء على تقدير المالك لها بعد انتهاء البناء طبقا للأسس التي وضعها القانون أو بموجب قرار صادر من اللجنة أو بموجب حكم صادر من المحكمة، فإنه يعاد حساب المقدم الجائز اقتضاؤه بمراعاة تلك التعديلات<sup>(١)</sup>.

## ٢٤٩- هل يسرى نص المادة السادسة على الإسكان الفاخر؟

جاء نص المادة السادسة التي أجازت للمالك تقاضى مقدم إيجار بالقيود المنصوص عليها فيها وطبقا للقرار الذى يصدر من الوزير المختص بتنظيم مقدم الإيجار والحد الأقصى المسموح به، مطلقا دون أن يفرق بين مستويات الإسكان المختلفة.

غير أننا رأينا فى (بند ٢٦٦) أن الحظر الوارد بالمادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧- والتي تعتبر المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ استثناء منها - يسرى فقط على الأماكن التي تخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة، أما ما عدا ذلك من الأماكن فإنها لا تخضع للحظر، ولما كان الإسكان الفاخر الذى يرخص بإنشائه منذ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ لا يخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة (راجع الجزء الأول بند ٢١٧) فإنه يضحى غير خاضع للحظر الوارد بالمادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالي فإن حكم المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ لا يسرى على هذا المستوى من الإسكان.

(١) مرقس جـ ١ ص ٦٨٦.

ومما يساند هذا النظر أن المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ التي جاءت منفذة للمادة ٦ من القانون بوضع تنظيم لتقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات الإسكان، اقتضت فى بيان الحد الأقصى لمقدم الإيجار على المستوى الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط، دون المستوى الفاخر<sup>(١)</sup>.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المعمول به اعتبارا من ٢١/٧/١١٨١ - يدل على أن الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب فى تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور ويستوى فى ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص إذا ارتأى المشرع لقانون إيجار الأماكن الأخير عدم وجود مبرر لبسط حمايته بالنصوص والقواعد المنظمة لتحديد الأجرة الواردة به على الإسكان الفاخر الذى ينشده الأثرياء من المستأجرين قصدا للرفاهية وتلك الأماكن المخصصة لغير أغراض السكنى لاستغلالها فى الأنشطة التجارية والصناعية

(١) ويراعى أنه طبقا لحكم النقض الصادر من الدائرة الجنائية بتاريخ ٢٨/١٠/١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٢٢٦ لسنة ٥٢ قضائية (المنشور ببند ٢٦٦ الهامش). يكون تقاضى مقدم الإيجار محظورا بالنسبة للمساكن من المستوى الفاخر عملا بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما يجعل المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ سارية على هذا المستوى من الإسكان عاطلا عن التطبيق لأن الفقرة الثالثة من المادة أوجبت صدور قرار من الوزير المختص بالإسكان لكل مستوى من مستويات الإسكان، وقد رأينا أن المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية التى جاءت منفذة لهذه المادة أغفلت بيان هذا الحد الأقصى بالنسبة للإسكان من المستوى الفاخر - وقارن العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٥١ إذ يرى أنه نظرا لأن اللائحة لم تضع حدا أقصى لمقدم إيجار المبانى من المستوى الفاخر فإنه يجوز تقاضى حدا أقصى فى حدود أجرة سنتين وهو الحد الأقصى الوارد بالمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١.

والمهنية والحرفية بهدف الربح وذلك تحقيقاً للتوازن بين مصلحة المستأجرين والمؤجرين لهذه الأماكن ولانتفاء شبهة استغلال حاجة هاتين الطائفتين من المستأجرين لتلك الأماكن للسكنى وانعدام أثر امتداد الحماية القانونية الاستثنائية لتحديد أجرة الأماكن بالنسبة لهما في حل أزمة الإسكان الحقيقية التي يعاني منها بقية طوائف المستأجرين والكثرة الغالبة من المحتاجين لأماكن عادية لإيوائهم وسكنهم وأسرها وبخروج الأماكن المشار إليها بنوعيتها سواء المرخص بها أو المنشأة بدون ترخيص في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ عن نطاق تطبيق قواعد وأحكام تحديد الأجرة القانونية وصيرورة أجزتها خاضعة في أساس تقديرها ومقدارها لإرادة المتعاقدين وفقاً لما تنظمه القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني - فهذا يستتبع لذات العلة المتقدم ذكرها وبطريق اللزوم العقلي والمنطقي عدم خضوع تلك الأماكن لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر على المؤجر أن يتقاضى أية مبالغ زائدة عن الأجرة القانونية أو خارجة عن نطاق عقد الإيجار على أية صورة ويعاقب على مخالفة هذا الحظر بالحبس والغرامة ووجوب الحكم على المخالف برد المبالغ الزائدة لصاحبها بمقتضى نص المادة ٧٧ من هذا القانون ومن ثم فإن اقتضاء المؤجرين للأماكن المذكورة أية مبالغ إضافية من المستأجر بالزيادة عن الأجرة المتفق عليها في العقد في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ قد أصبح أمراً مباحاً تطبيقاً لنص المادة الأولى منه والعبرة في هذه الإباحة هي بتاريخ إنشاء المكان الذي يصدق عليه الإسكان الفاخر أو المخصص لغير أغراض السكنى بعد نفاذه. ولا ينصرف حكم الإباحة إلى هذه الأماكن المرخص بإنشائها أو المنشأة قبل العمل به اعتباراً من ٢١/٧/١١٨١، وواقعة إنشاء البناء من الوقائع المادية التي يجوز إثباتها بكافة الطرق المتاحة قانوناً».

(طعن 3590 لسنة 60 في جلسة 1994/12/25)

٢٥- عدم سريان أحكام الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة

: ١٩٧٧

نصت المادة السادسة في فقرتها الأخيرة على عدم سريان حكم الفقرة الأخيرة

من المادة (٢٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكامها، والفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) المشار إليها تحظر على المؤجر بأى صورة من الصور أن يتقاضى أى مقدم إيجار.

وما أتت به الفقرة الأخيرة من المادة السادسة فى هذا الشأن أمر طبيعى، فطالما أن المادة أجازت تقاضى مقدم إيجار بشروط محددة وتنظيم معين، فإنه لا يجوز سريان الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) على المقدم الذى يتقاضاه المالك طبقا لأحكامها. أما إذا تقاضى المالك مقدما على خلاف هذه الأحكام فإنه يخضع للحظر المنصوص عليها فى الفقرة المذكورة، كأن يتقاضى مقدم إيجار يجاوز الحد الأقصى الذى يحدده القرار الذى يصدر من الوزير المختص بالإسكان.

## ٢٥١- هل يعتبر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قانون أصلح بالنسبة للجانى فى إحدى الجرائم المعاقب عليها بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟

أنظر القسم الثالث من الكتاب (شرح القانون ٤ لسنة ١٩٩٦) بالجزء السادس.

## جزاء التخلف عن تسليم الوحدة فى الميعاد المتفق عليه :

### ٢٥٢- الجزاء المدنى :

إذا تخلف المؤجر عن تسليم الوحدة المؤجرة إلى المستأجر فى الميعاد المتفق عليه، وكانت الوحدة قد أصبحت صالحة للاستعمال كان للمستأجر مطالبة المالك بتنفيذ التزامه عينا عملا بالمادة ٢٢٣ مدنى، وذلك برفع دعوى تسليم العين المؤجرة أمام المحكمة الابتدائية باعتبارها دعوى غير مقدرة القيمة.

ويحق للمستأجر إذا شاء طلب فسخ العقد واسترداد المقدم الذى دفعه والمطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى (م ١٧٧ مدنى).

وإذا كانت الوحدة لم تكتمل حق له طلب استكمال الأعمال الناقصة بدعوى يرفعها أمام قاضى الأمور المستعجلة عملا بالفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك تمهيد لطلب تسليم العين (راجع فى التفصيل شرح المادة ١٣ سالفه الذكر).

## ٢٥٣- الجزاء الجنائي:

رصدت المادة (٢٣)<sup>(١)</sup> من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جزاء جنائيا يوقع على المالك إذا تخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة إلى المستأجر في الموعد المتفق عليه. والمقصود بالمقتضى المبرر أو العذر الذى يؤدى إلى تأخر المؤجر فى تسليم الوحدة فى الميعاد المتفق عليه، ولا يشترط أن يصل المبرر أو العذر إلى مرتبة القوة القاهرة. ومثل ذلك أن تكون مواد البناء قد نفذت من السوق. والعقوبة التى توقع على المالك هى عقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى المادة ٢٢٦ من قانون العقوبات وهى الحبس. وإذا كان المؤجر شخصا اعتباريا جمعية أو شركة مثلا كان ممثل الشخص الاعتبارى هو المسئول عن المخالفة وتوقع عليه العقوبة.

## وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية بأن:

«..... ومفاد ما تقدم أنه يشترط لتوافر جريمة تخلف المالك عن تسليم الوحدة المؤجرة أو المبيعة فى الموعد المحدد اتفاق الطرفين على ميعاد للتسليم وتخلف المالك عن تسليم العين دون مقتضى فى الموعد المحدد، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أطلق القول بثبوت الجريمة فى حق الطاعن دون أن يبين الواقعة أو يستظهر توافر شروط تطبيق نص المادة ٢٣ آنف البيان، رغم أنه ضمن مدوناته أن المجنى عليه تسلم الشقة من الطاعن وهو ما قد تنقضى معه الجريمة، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور الذى يتسع له وجه الطعن ويعجز محكمة النقض على أن تقول كلمتها فيما يثيره الطاعن فى هذا الخصوص، ويتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بشأن التهمة الثانية».

(طعن رقم 50856 لسنة 59 ق جلسة 1990/4/18)

(1) واردة فى سادسا: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

## ٢٤٤- تقاضى المالك أكثر من مقدم للوحدة أو تأجير المالك ذات الوحدة

### لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها :

تعاقب المادة ( ٢٣ ) بعقوبة النصب المنصوص عليها فى المادة ٢٢٣ من قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى أكثر من مقدم إيجار عن ذات الوحدة بأى صورة من الصور سواء بنفسه أو عن طريق وسيط، وكذلك المالك الذى يؤجر ذات الوحدة إلى أكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ويكون ممثل الشخص الاعتبارى أيضا مسئولا عما يقع منه من مخالفات (راجع البند السابق). وتعتبر المادة ( ٢٣ ) معدلة للمادة ( ٨٢ ) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما يختص بالعقوبة المقررة لتأجير الوحدة إلى أكثر من مستأجر، وبيع الوحدة لغير من تعاقد مع المالك على شرائها، أما باقى الجرائم المنصوص عليها فى المادة ٨٢ فتظل سارية فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بعد تعديل العقوبة المنصوص عليها فيها بقصرها على عقوبة الغرامة فقط عملا بالمادة ( ١/٢٤ ) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١<sup>(١)</sup>.

(١) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ أول يناير ١٩٩٤ فى القضية رقم ٢٢ لسنة ١٢ قضائية «دستورية» برفض الدعوى بعدم دستورية نص المادة ١/٢٣ فيما تضمنته من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع، باطلة ولو كانت مسجلة (الجريدة الرسمية العدد ٤ (تابع) بتاريخ ٢٠ يناير سنة ١٩٩٤)، ونشر الحكم كاملا فيما يلى:

### باسم الشعب

### المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت أول يناير ١٩٩٤ الموافق ١٩ رجب سنة ١٤١٤هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر ..... رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين: الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض ومحمد عبد

القادر عبد الله..... أعضاء

وحضور السيد المستشار/ نجيب جمال الدين علما.....المفوض

وحضور السيد /رأفت محمد عبد الواحد ..... أمين السر

### أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٢ لسنة ١٢ قضائية «دستورية».

### المقامة من

- رفعت زغلول مصطفى

### ضد

- ١- السيد/ رئيس الجمهورية.
  - ٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
  - ٣- السيد/ وزير المالية.
  - ٤- السيد/ وزير العدل =
  - ٥- السيدة/ كريمة سيد أحمد
  - ٦- ورثة المرحومة/ تحية بيومى حسانين وهم:
- بدر وسيد وابتسام وفتحية وعلية عبد السيد عبد الله وإبراهيم محمد حمدى.

### الإجراءات

بتاريخ ١٤ أبريل ١٩٩٠ أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالباً الحكم بعدم دستورية نص المادة ١/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، فيما تضمنه من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع، باطلة ولو كانت مسجلة، مع إلزام المدعى عليهما الخامس والسادس بالمصروفات ومقابل الأتعاب.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم: أصلياً بعدم قبول الدعوى، واحتياطياً برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها، ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

### الحكمة

#### بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة

وحيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليها الخامسة كانت قد اشترت من مورثة المدعى عليهم فى الدعوى الماثلة، العقار المبين الحدود والمعالم بالأوراق، بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠/٧/ ١٩٧٨، كما قام الورثة أنفسهم - بعد وفاة مورثتهم المذكورة وبوصفهم خلفاً عاماً لها - ببيع العقار ذاته مرة ثانية، إلى المدعى فى الدعوى الماثلة بموجب عقد البيع المشهر برقم ٦٢٠ لسنة ١٩٨٨ توثيق شمال القاهرة بتاريخ ٢٨/٢/ ١٩٨٨، مما حمل المشتري الأول على أن يقيم أمام محكمة

الزيتون الجزئية الدعوى المقيدة برقم ١١٢ لسنة ١٩٨٩ التى قضى فيها ببطلان عقد البيع المشهر المشار إليه آنفاً، ومحو التسجيلات الخاصة به وبصحته ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٧٨ / ٧ / ٢٠ وبرفض طلب فسخه، وإذ طعن على هذا الحكم استئنافياً أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية (مدنى مستأنف شمال القاهرة )، وكان الحاضر عن المدعى فى الدعوى الماثلة، قد دفع بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨٨، فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكانت محكمة الموضوع قد قدرت جدية دفعه، فقد أقام الدعوى الراهنة، وحصر فى صحتها المسألة الدستورية فى الجملة الأخيرة الواردة فى الفقرة الأولى من المادة ٢٣ المشار إليها ونصها «ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً». =

= وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨٨ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات، المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقده معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً».

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة المشار إليها أن ما تضمنته من بطلان البيع اللاحق ولو كان مسجلاً، ينطوى على إهدار لأحكام القانون المدنى وقانون التسجيل خاصة بعد أن صار الشهر العقارى الدعامة الأساسية التى يقوم عليها الائتمان. وإهدار إجراءاته التى توخى بها المشرع حماية الملكية الخاصة، يعتبر إخلالاً بها بالمخالفة للدستور الذى كفل صونها من العدوان بنص المادة ٢٤ منه.

وحيث إن الدستور حرص على صون الملكية الخاصة، وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفى الحدود والقيود التى أوردتها باعتبارها مترتبة - فى الأصل - على الجهد الخاص الذى بذله الفرد بكده وعرقه، وبوصفها حافزه إلى الانطلاق والتقدم، إذ يختص دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها لتعود إليه ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها، وكانت الأموال التى يرد عليها حق الملكية، تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التى لا يجوز التفریط فيها أو استخدامها على وجه يعوق التنمية أو يعطل مصالح الجماعة، وكانت الملكية فى إطار النظم الوضعية التى تزواج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقاً مطلقاً، ولا هى عصية على التنظيم التشريعى، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التى تقضيها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة يتحدد نطاقها وممراتها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التى ينبغى توجيهها إليها، وبمراعاة الموازنة التى يجريها المشرع ويرجح من خلالها ما يراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية على

ضوء أحكام الدستور، متى كان ذلك، تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مهتديا بوجه خاص بالقيم التي تتحاز إليها الجماعة في مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التي تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الدستور قد كفل في مادته الثانية والثلاثين حماية الملكية الخاصة التي لا تقوم في جوهرها على الاستغلال، وهو يرد انحرافها كلما كان استخدامها متعارضا مع الخير العام للجماعة، مؤكدا دعمها بشرط قيامها على الوظيفة الاجتماعية التي يبين المشرع حدودها، مراعيًا في ذلك أن تعمل في خدمة الاقتصاد القومي وفي إطار خطة التنمية، وكان البين من الأحكام التي اختص بها الدستور الملكية الخاصة أن صونها من =

العدوان رهن بتوافر الشروط التي تطلبها فيها ويندرج تحتها نأيها عن الاستغلال، والتزامها مصالح الجماعة والعمل على تحقيقها ودون مناهضتها بالاتفاق على خلافها، وكان المشرع في نطاق سلطته التقديرية في مجال تنظيم الحقوق، قد سن النص المطعون فيه، مقررًا العمل به من تاريخ نشره، ودالا بمقتضاه على أن الأسبق إلى شراء وحدة من مالكة - ولو كان ذلك قبل تسجيل عقده وبقاؤها بالتالي من الناحية القانونية على ذمة من ابتاعها منه - هو الأجدر بالحماية ضمانا للثقة المشروعة في التعامل، فإذا باع مالكة الوحدة ذاتها لغير من تعاقده معه على شرائها أولاً، كان ذلك نوع من التعامل فيها يقوم على التحايل والانتهاز، وهو ما دعا المشرع إلى أن يبطل البيوع اللاحقة لتصرفه الأول فيها باعتبار أن محلها قد غدا من الأموال التي لا يجوز التعامل فيها - لا بناء على طبيعتها، ولا لأن يبيعها يعتبر منافيا للغرض الذي خصص لها ورصدت عليه - وإنما لأن هذا التعامل يعتبر منهيًا عنه بنص في القانون، وغير مشروع بالتالي.

وحيث إن النص المطعون فيه - فيما تضمنه من قاعدة أمرة ناهية - قد تقرر على ضوء أسس موضوعية بعد أن شاع التعامل في الوحدة الواحدة أكثر من مرة، انحرافًا عن الحق وتماديا في الباطل، واستمرارا للزور والبهتان، جلبا للمال الحرام إثارا واثراء، وضمانا لموارد متجدده اهتمبالا وانتهابا، وافتئاتا على الحقوق الثابتة إنكارا، وسعيًا من مالكة لنقض ما تم من جهته عدوانا، فقد كان أمرا محتوما أن يردده المشرع على أعقابها بإصدار سوء قصده جزاءً وفاقا، وإن يقرر بالتالي - وزجرا لتلاعبه - بطلان البيوع اللاحقة جميعها - وقوامها الانتهاز والتحايل على ما سلف البيان - بطلانا مطلقا لضمان انعدامها، باعتبار أن العقد لا يصير وجودا ولو أجزى، ولأن بطلان هذه البيوع مؤداه أن لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانها، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها. ولا يعدو بطلان العقد أن يكون جزاءً على عدم استجماعه لأركانه كاملة مستوفية لشروطها، وهو ما ناهى النص المطعون عليه بناء على اعتبارات موضوعية، ولحماية مصلحة عامة لا يجوز أن تختل، ضمانا

لتعامل يتوخى رعاية الحقوق لا إهدارها أو الانتقاص منها، وبثاً للثقة المشروعة التى ينبغى أن يكون محاطا بها، ملتزماً بإطارها، وقمعا لكل صور الانحراف التى تفسده المعاملات وتتل منها، ولو كان محل الالتزام قد أضحى غير مشروع حكما - لا طبيعة - بناء على نص ناه فى القانون، ولا مخالفة فى ذلك كله للدستور ذلك أن النص المطعون فيه قد سرى بأثر مباشر اعتباراً من تاريخ العمل به، وتحدد مجال البطلان - وفقاً لأحكامه - بالعقود اللاحقة التى تم بها بيع الوحدة ذاتها لغير من تعاقد مالكها على شرائها منه أولاً، وارتد هذا البطلان إلى قاعدة أمره لا يجوز التحلل منها أو إهدارها باعتبارها أصون للمصالح الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بها وادعى إلى تحية المصلحة الفردية التى تناقضها، وبوصفها واقعه فى المجال الطبيعى للنظام العام، وهو يتحدد دائرة ومفهوماً، تخوماً ودلالة، =

= على ضوء العوامل الاجتماعية والاقتصادية الغالبة فى بيئة بذاتها خلال زمن معين - متى كان ذلك وكان القانون المدنى قد نص فى المادة ١٢٥ منه على أنه إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام، كان العقد باطلاً، وكان النص المطعون فيه دامغا لمشروعية المحل فى عقود البيع اللاحقة، مقررًا بطلانها، مجردا إياها من الآثار المترتبة عليها كأعمال قانونية، فإن تسجيلها يكون معدوم الأثر لوروده على غير محل، ذلك أن العقد الباطل منعدم وجودا من الناحية القانونية، وهو انعدام لا تتعدد مراتبه أو يتدرج، بل هو درجة واحدة لا تفاوت فيها، وبه يعود المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها عند التعاقد ما لم يكن ذلك مستحيلا، فيجوز عندئذ الحكم بتعويض عادل.

وحيث إن المدعى قد قرر - فى تدليله على مخالفة النص المطعون عليه للدستور - أن الفرض فى العقد الأسبق أنه غير مسجل بما مؤداه بقاء الوحدة محل النزاع بيد مالكها وجواز تصرفه فيها وذلك خلافا للعقد اللاحق إذ هو مسجل، ومن المقرر أن الأسبق إلى تسجيل العقد هو الأحق والأجدر بنقل الملكية إليه، ذلك أن التسجيل - وقد ورد فى شأن أحد العقود المنشئة لحق من الحقوق العينية الأصلية - يفيد لزوما جواز الاحتجاج بأثره الناقل للملك، سواء فيما بين المتعاقدين أو فى مواجهة الأغيار، وكان ما قرره المدعى على النحو المتقدم مردودا أولاً بأن المفاضلة بين عقدين تغلبا لأحدهما وترجيحا لأحد المركزين القانونيين على الآخر، يفترض أن هذين العقدين مستوفيان لأركانهما ولشروط صحتهما، وهو ما تخلف فى تطبيق أحكام النص التشريعى المطعون عليه، ذلك أن عقد البيع اللاحق - وقد اعتبر باطلا بطلانا مطلقا بناء على نص ناه فى القانون - قد أضحى منعدما لا مجال لانفاذه، بما مؤداه زوال كافة الآثار التى رتبها وعودة الأوضاع إلى حالها قبل إبرامه كلما كان ذلك ممكنا، وذلك خلافا للعقد الأول إذ لا شبهة فى صحته ونفاذه وترتيبه التزاما شخصيا على البائع بالعمل على اتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل ملكية المبيع. ومردودا ثانياً بأن تسجيل عقد ما، لا يدل بالضرورة على صحته ونفاذه، ذلك أن العقد المسجل قد يكون

## وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

١- «..... وكانت الفقرة الثالثة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦١ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه» كما نصت المادة ٤٤ من ذات القانون بالمعاقبة على مخالفة هذا الحظر مما مفاده أن هذه الجريمة لا تستلزم قصدا خاصا بل تتوافر أركانها بتحقيق الفعل المادى والقصد الجنائى العام وهو تعمد الجانى إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه دون اعتداد بما يكون قد دفع الجانى إلى فعله أو الغرض الذى توخاه منه».

صوريا أو باطلا أو مستحيل التنفيذ أو منفسخا.

وحيث إنه لا محل كذلك للقول بأن تدخل المحكمة الجنائية يعتبر لازما لتقرير بطلان عقد البيع اللاحق فى شأن الوحدة ذاتها إعمالا للنص المطعون فيه الذى اعتبر مالكها متصرفا فيها بهذا العقد مخالطة أو تواطؤا، ومرتكبا بالتالى لجريمة محدد عقوبتها لا محل لذلك، ذلك أن البيع اللاحق أبرم بالمخالفة لقاعدة أمرة تعد بذاتها مصدرا مباشرا لبطلانه، ومجرد إعمالها يعتبر كافيا لإيقاع الجزاء المقترن بها.

وحيث إن ما ينعه المدعى من تعارض بين النص المطعون فيه وبين كل من القانون المدنى وقانون تنظيم الشهر العقارى، مردود - وبفرض صحة هذا الادعاء - بما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن اختصاصها بالفصل فى المسائل الدستورية مبناه مخالفة نص فى قانون =

أو لائحة لقاعدة فى الدستور، فلا يمتد لحالات التعارض بين القوانين واللوائح أو بين التشريعات ذات المرتبة الواحدة.

وحيث إنه لما كان ما تقدم، فإن حالة مخالفة النص المطعون فيه للحماية التى كفلها الدستور لحق الملكية، تكون مفتقرة إلى دعائها مجردة منها، حرية بالإعراض عنها. متى كان ذلك، وكان النص المطعون فيه لا يتعارض مع أى حكم آخر فى الدستور من أوجه أخرى.

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أنعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

**(طعن رقم 702 لسنة 50 ق جلسة 1980/10/9)**

٢- «لما كان الحكم المطعون فيه قد طبق في حق الطاعن المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة وآخرها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ لا تسرى على الأراضي الفضاء. وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل بيان ماهية العقار الذي تقع به الحصة المبيعة بما ينفي عنه صفة الأرض الفضاء، وهو- في خصوص هذه الدعوى - بيان جوهرى، لما له من أثر في توافر العناصر القانونية للجريمة التي دين بها الطاعن، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى».

**(طعن رقم 6590 لسنة 52 ق جلسة 1983/3/29)**

٣- «لما كان البين من نص المادة المشار إليها التى دان الحكم الطاعن بمقتضاها أن واقعة تأجير ذات الوحدة لأكثر من مستأجر لا تكون مؤتمنة إلا إذا حصلت من المالك دون سواه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قصد عن استظهار صفة الطاعن كمالك للوحدة السكنية التى دانه بتأجيرها لأكثر من مستأجر وهى مناط التأثيم وفقا لما جرى عليه نص المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ سائلة البيان - وذلك رغم ما أبداه الطاعن من دفاع حصله الحكم - بأنه ليس مالكا للعقار الذى تقع به العين المؤجرة موضوع الدعوى المطروحة وأنه مملوك لأولاده، وكان هذا الدفاع على هذه الصورة يعد دفاعا جوهريا بحيث إذا صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن المحكمة إذ لم تقسطه حقه وتعن بتحقيقه بلوغا إلى غاية الأمر فيه، فإن حكمها يكون فوق إخلاله بحق الطاعن فى الدفاع معيبا بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم والتقارير برأى فيما يثيره الطاعن من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقض الحكم المطعون فى والإعادة بغير حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن».

**(طعن رقم 4933 لسنة 58 ق جلسة 1990/1/29)**



## مادة ( ٢٧ )

### من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها، فللمستأجر قبل مضى 55 (خمسة عشر) يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة.

وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع.

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات.

### القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقى على المادة كما هى.

## الشرح

### ٢٥٥- موعد الوفاء بالأجرة وما فى حكمها :

تقضى القواعد العامة بالوفاء بالأجرة فى الميعاد المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة فى المواعيد التى يحددها عرف الجهة. فقد جرى نص

المادة ٦٨٦ مدنى على أنه: «يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة»<sup>(١)</sup>.

#### (١) وقد قضت محكمة النقض بأن:

(أ) - «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه لما كان مؤدى نص المادتين ٢٧٧ ، ٦٨٦ / ٢ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الأجرة أن يسعى إلى موطن المستأجر يستأديها منه، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك، فإن لم يتحقق هذا السعى من جانب المؤجر لطلب المؤجر، وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بالأجرة فى موطنه ولم يحمل دينه إلى المؤجر فلا يعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة - رغم بقاءه مديناً بها - وكانت قوانين إيجارات الأماكن قد خلت من نص يفيد الخروج عن هذا الأصل وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدها دأبت على رفض استلام الأجرة منه لإخلاله بادعاء تخلفه عن الوفاء بها وفوجئ برفعها الدعوى المطعون فى حكمها فبادر بعرض الأجرة المطالب بها وملحقاتها على المطعون ضدها فرفضت استلامها، وإذ أغفل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع الجوهرى إيراداً ورداً واعتبر الطاعن متخلفاً عن الوفاء بالأجرة رغم خلو الأوراق مما يفيد سعى المطعون ضدها إلى موطن المستأجر لطلبها أو وجود اتفاق يعفيها من ذلك مما يعيبه بالقصور فى التسبيب ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

#### (طعن رقم 1149 لسنة 72 ق جلسة 2003/3/24)

(ب) - «مؤدى نص المادتين ٢٧٧ / ٢ ، ٦٨٦ / ٢ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أنه يجب على المستأجر متى كان موعد استحقاق الأجرة أن يسعى إلى موطن المستأجر للمطالبة بالوفاء بها ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك، فإذا لم يتحقق السعى من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء فى موطنه فلم يحمل دينه إلى المؤجر كان المستأجر غير مخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة - رغم بقاءه مديناً بها - وليس فى قوانين إيجار الأماكن نص يتضمن الخروج عن هذا الأصل ولم يسمح المشرع بإخلاء المستأجر إلا إذا ثبت أنه أخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة فى الموطن المحدد لذلك، كما أن المقرر أيضاً أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرى ومؤثراً فى النتيجة التى انتهت إليها إذ يعتبر ذلك الإغفال قصوراً فى أسباب الحكم الواقعية.

إلا أن المادة خرجت عن القواعد العامة وأوجبت الوفاء بالأجرة وما فى حكمها فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه، سواء نص على ذلك فى العقد أو لم ينص، طالما أن العقد لم يتضمن موعداً آخر للوفاء يخالف ذلك، فإذا تضمن موعداً آخر للوفاء تعين الوفاء بالأجرة فى هذا الموعد.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ١/٢٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن العبرة فى تحديد ميعاد استحقاق الأجرة هى أصلاً باتفاق الطرفين بالعقد فإن لم يبين فيه تاريخ استحقاقها تعين تعجيلها فى الأسبوع الأول من الشهر المستحقة الأجرة عنه، فإن كانت الدعوى بالإخلاء لعدم سداد الأجرة أو للتكرار قد أقيمت قبل انقضاء الموعد المحدد لسداد الأجرة، فإن الدعوى نفسها تكون غير مقبولة ولو تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحققت بعد رفع الدعوى».

### (طعن 4909 لسنة 81 قى جلسة 2012/4/4)

٢- «إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاعه الوارد بسبب النعى من أنه لم يكن متخلفاً عن الوفاء بالأجرة وقت رفع الدعوى، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده قد أقام الدعوى قبل الطاعن بطلب الحكم بالإخلاء للتكرار فى ١/٥ / ٢٠١٠ لتأخره فى سداد أجرة شهر يناير ٢٠١٠، وقد خلت أوراق الدعوى مما يفيد اتفاق الطرفين على تعجيل استحقاق الأجرة عن الأسبوع الأول

= لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع أن التأخير فى سداد الأجرة للعين محل التداعى قد حدث لأسباب خارجة عن إرادته لظروف مرضه وقدم تأييداً لذلك تقارير طبية تفيد ذلك وأن المطعون ضدها لم تسع إلى موطنه لاقتضاء الأجرة، وكان الحكم المطعون فيه لم يحص هذا الدفاع ولم يقسطة حقه من التدقيق والتيقن من توافره كمبرر لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة المستحقة رغم أنه دفاع جوهري - لو صح - يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبب والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

### (طعن رقم 6625 لسنة 78 قى جلسة 2009/4/26)

من الشهر المستحقة عنه، فإن الطاعن لا يكون وقت رفع الدعوى متخلفا عن الوفاء بأجرة استحق أداؤها فعلا للمطعون ضده، مما كان لازمه أن تقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه المؤيد لقضاء الحكم الابتدائي هذا النظر وقضى بالإخلاء تأسيسا على أن عرض الطاعن الأجرة في ١١/١/٢٠١٠ قد تم بعد رفع الدعوى في ٥/١/٢٠١٠، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 4909 لسنة 81 ق جلسة 2012/4/4)

### ٢٦٦- المقصود بالأجرة:

المقصود بالأجرة، الأجرة القانونية للمكان المؤجر حسب القانون الذي يخضع له في تقدير أجرته، بعد إضافة ما قد يرد عليها من زيادة أو استئزال ما قد يرد عليها من تخفيض بمقتضى القوانين المنظمة لذلك، أو بموجب حكم صادر من القضاء، أو الأجرة الاتفاقية إذا كان المكان لا يخضع لأحكام التحديد القانوني للأجرة.

**وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٥/٢/٢٠٠٩ فى الطعن رقم ٢٢١٥ لسنة ٤٤ ق بأن:**

«وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن مفاد نص الفقرة «ب» من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا بأن خلا من بيان الأجرة المتأخرة المستحقة أو كان يتضمن المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر فإنه يتعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك إذ يعتبر عدم التكليف بالوفاء أو بطلانه متعلقا بالنظام العام، وأن من المقرر أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما فى

تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى هذا الطلب وأن تثبت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهيداً لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير فى الوفاء بها حتى يستقيم قضائها بالإخلاء جزاء على هذا التأخير، كما أنه من المقرر أن النص فى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - على أنه «اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء....» يدل على أن الزيادة الدورية الثابتة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى المشار إليها تحدد على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت إنشاء العين، وأن النص فى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩١٧ بتعديل بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٢ مكرر فى ٢٦/٣/ ١٩١٧ على أن «تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى نوفمبر سنة ١١٦١ وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر سنة ١١٦١ وحتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣، وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٠٠ يناير سنة ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آفة الذكر»، والنص فى المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية

للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه «في تطبيق أحكام القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها: (سابعاً) «الأماكن المنشأة»: العين المؤجرة التي أنشأت إذ العبرة في معرفة القانون الذي يحكم المكان المؤجر إنما هو بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى» يدل على أن المشرع اعتد في القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ في تحديد مقدار أجره العين المؤجرة لغير أغراض السكنى الخاضعة لأحكامه وتدرج الزيادة فيها بالأجرة القانونية الحالية وبتاريخ إنشاء العين، مما لازمه أنه يتعين على المحكمة عند المنازعة الجديدة في عدم مطابقة الأجرة القانونية لتلك المكتوبة في عقد الإيجار وفي تاريخ إنشاء العين المؤجرة أن تحسم النزاع حول ذلك باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها لتحدد القانون الواجب التطبيق وصولاً إلى الأجرة القانونية. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بصحة التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى الماثلة وبالإخلاء على سند من تأخر الطاعنين في سداد أجره العين محل النزاع محتسباً الزيادة المقررة بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار وليس على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة العقارية على العين محل النزاع وقت الإنشاء كما لم يبين تاريخ إنشاء المبنى باعتباره مسألة أولية لازمة للتوصل إلى مقدار الأجرة القانونية التي يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء والوقوف على مدى صحته وبطلانه فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة».

### ٢٧٧- ما يعد في حكم الأجرة:

يعد في حكم الأجرة الالتزامات الأخرى التي يلتزم بها المستأجر طبقاً للقانون وجعلها القانون في حكم الأجرة ومن ملحقاتها.

### وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مفاد نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ أن معنى الأجرة المستحقة وفق هذه المادة - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا تقتصر على الأجرة

المثبتة بالعقد أو تلك المحددة طبقاً لقوانين إيجار الأماكن وإنما يقصد بها أيضاً ما جعله القانون في حكم الأجرة ومن ملحقاتها عملاً بالقاعدة المقررة بالمادة ٢٧ من القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٧ التي تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر في موعد معين».

(طعن رقم 824 لسنة 61 ق جلسة 5995/3/19)

### ومن أمثلة ذلك:

(أ) - ثمن المياه التي يستهلكها المستأجر، في الحالات التي يلتزم فيها المستأجر بأداء ثمن المياه إلى المؤجر ليتولى توريدها إلى الجهة المختصة.

### وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الأجرة المستحقة على المستأجر. شمولها الضرائب والرسوم وقيمة المياه أو الكهرباء أو أجرة البواب تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم 895 لسنة 52 ق جلسة 1988/5/26)

٢- «الأجرة المستحقة على المستأجر. ماهيتها. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. تخلف المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه. اعتباره نكولاً عن دفع الأجرة. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم 1660 لسنة 11 ق جلسة 1988/11/28)

(طعن رقم 572 لسنة 52 ق جلسة 1989/7/20)

٣- «قيمة استهلاك المياه. عدم التزام المستأجر بها إلا فيما يخص استهلاك الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي دون ما اتفق عليه في العقد. اعتباره من ملحقات الأجرة وتعامل معاملتها. مؤدى ذلك. وجوب بيانها في التكليف بالوفاء».

(طعن رقم 6611 لسنة 62 ق جلسة 1993/10/24)

٤- «عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد. التزامه بقيمة ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي. م ٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 497 لسنة 63 ق جلسة 1993/12/29)

٥- «عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي. م ٢٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 554 لسنة 44 ق جلسة 1994/12/14)

(طعن رقم 6106 لسنة 61 ق جلسة 1992/6/17)

٦- «إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من تكرار امتناع المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه دون مبرر بالرغم من عدم تقديم المطعون ضده الدليل على إخطار كل مستأجر بما يخصه من قيمة استهلاك المياه عن العقار جميعه خطأ وفساد في الاستدلال».

(طعن رقم 554 لسنة 44 ق جلسة 1994/12/14)

٧- «قيمة استهلاك المياه من ملحقات الأجرة - خلو التكليف بالوفاء من قيمة الاستهلاك الفعلي المستحق. أثره. بطلان التكليف».

(طعن رقم 4785 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/21)

(طعن رقم 2237 لسنة 53 ق جلسة 1991/12/31)

٨- «الأجرة المستحقة على المستأجر. ماهيتها. المادتان ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١، ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. شمولها الضرائب والرسوم وثمان المياه والكهرباء وأجرة البواب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. أثره. خضوعه لذات أحكام التأخير في الأجرة».

(طعن رقم 1199 لسنة 65 ق جلسة 1996/3/28)

(طعن رقم 6608 لسنة 62 ق جلسة 1993/11/24)

٩- «قيمة استهلاك المياه. عدم التزام المستأجر بها إلا فيما يخص استهلاك الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي دون ما اتفق عليه في العقد. اعتبارها من ملحقات الأجرة وتعامل معاملتها. مؤدى ذلك. وجوب بيانها في التكليف بالوفاء».

(طعن رقم 876 لسنة 68 ق جلسة 1999/3/4)

١٠- «انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تحديد مقابل استهلاك المياه وتكاليف الصيانة والصرف الصحي استنادا إلى حجية حكم صادر من محكمة الأمور

المستعجلة بتحديدتها وتوزيعها دون إعمال القواعد والأحكام المنصوص عليها فى المادة ٢٣ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨٨. خطأ وقصور».

(طعن رقم 1284، 5285 لسنة 67 ق جلسة 1999/6/16)

(ب) تكاليف الإنارة إذا كان المؤجر هو الذى يتولى تحصيلها من المستأجر وسدادها.

(نقض 1988/5/26 - المنشور سلفا فى هذا البند - بنها الابتدائية فى

1979/12/10 - الدعوى 1812 لسنة 1978).

١١- «إذ كان البين من الأوراق فى التكليف بالوفاء الذى استند إليه الحكم المطعون فيه أنه قد تضمن مطالبة الطاعن بمبلغ (——) جنيه استنادا إلى أن جملة المستحق من المياه هو مبلغ (——) جنيه يقسم على أربع وحدات وجاء الإنذار خلوا من بيان مقدار المستهلك من المياه المستحقة قيمته فعلا فى ذمة الطاعن وفقا لما سجله العداد الرئيسى على ما سلف بيانه مما مؤداه بطلان التكليف بالوفاء لاشتماله على المطالبة بقيمة استهلاك المياه بالمخالفة للأسس السابقة مما يجعله حابط الأثر قانونا، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 865 لسنة 74 ق جلسة 2005/12/11)

(ج) أجر البواب ومقابل نور مدخل العمارة والسلم فى الحالات التى يقع بها الالتزام بها على المستأجر طبقا للأحكام السارية.

(نقض 1988/5/26 - المنشور سلفا فى هذا البند - بنها الابتدائية فى

1979/12/10 المشار إليه سلفا فى هذا البند - راجع أيضا الجزء الأول بنود 41

وما بعده)

(د) الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التى تضاف إلى الأجرة ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية فإنه يترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

**وقد قضت محكمة النقض بأن:**

معنى الأجرة المستحقة وفق المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦١ لا يقتصر

على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر فى الطعن عليه، وإنما يقصد بها أيضا ما جعله القانون فى حكم الأجرة، ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة بالمادة ٩٩ من ذات القانون والتي تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر فى موعد معين، ومؤدى نص المادة العاشرة من القانون المشار إليه أن الأجرة تشمل الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها بالإعفاء بالقانون ٩٦٩ لسنة ١١٦١ ومن بينها رسم النظافة، ويترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة، وإذ أجازت المادة الثامنة من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٧٧ فى شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية، فإن حكم نكول الطاعن عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الأجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث إدراجها فى التكاليف بالوفاء.

#### (طعن رقم 991 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/28)

٢- «ذلك أنه لما كانت الضرائب على العقارات المبنية التى يقع عبؤها على شاغليها تعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عنصرا من عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية للعين فتأخذ حكمها باعتبارها أجرة لها ضريبة، ويصدق ذلك على الرسوم بما فيها رسم النظافة إذ يعتبر جزءا من الأجرة وتسرى عليها أحكامها... الخ».

#### (طعن رقم 1089 لسنة 47 ق جلسة 1933/4/55)

٣- «وكانت الأجرة القانونية تشمل إلى جانب القيمة الإيجارية الضرائب التى لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون ٩٦٩ لسنة ١١٦١ والرسوم ومنها رسم النظافة، وكان تحديد فروق الأجرة المدفوعة بالزيادة بمقتضى خصم رسم النظافة باعتبار أن المستأجر هو الملزم به، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل إضافة رسم النظافة إلى القيمة الإيجارية توصلا منه لتحديد الأجرة القانونية، وأغفل خصمه أيضا من فروق الأجرة، فإنه يكون قد خالف القانون».

#### (طعن رقم 5805 لسنة 11 ق جلسة 1986/3/26)

٤- «الأجرة المستحقة ماهيتها. المادتان ٨ق ١٢٦ لسنة ١١٨١، ٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم أداء المستأجر الضرائب إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية. أثره. ذات النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة م ١٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 3440 لسنة 60 ق جلسة 1994/12/18)

(طعن رقم 6611 لسن 62 ق جلسة 1993/10/14)

٥- «الأجرة المستحقة على المستأجر ماهيتها. م ١٨ ق ١٢٦ لسنة ١١٨١ تخلف المستأجر عن سداد الضرائب العقارية. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم 2242 لسنة 69 ق جلسة 2001/1/18)

(راجع أيضا نقض 1988/5/26 المنشور سلفا في هذا البند).

(هـ) رسم النظافة.

أجازت المادة ٨ من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٧٧ في شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية، تخصص حصيلته لشئون النظافة العامة، ونصت على إنشاء صندوق للنظافة في كل مجلس محلي يفرض الرسم المذكور، تودع فيه تلك الحصيلة وغيرها مما يقرر للصرف على أعمال النظافة.

ففرض رسم النظافة جوازي للمجالس المحلية، فإذا صدر قرار بفرضه كان في حكم الأجرة.

إلا أن الوضع قد اختلف بعد تعديل المادة الثانية من قانون النظافة بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ سواء فيما يتعلق بمقدار الرسم أو كيفية تحصيله فأصبح مقدار الرسم يحدد من بين الفئات الواردة بالمادة بقرار من المحافظ المختص كما تحدد إجراءات تحصيله بقرار من المحافظ المختص.

والملاحظ أن القرارات التي صدرت من المحافظين تنص على تحصيل الرسم إما عن طريق شركات الكهرباء على فاتورة الاستهلاك الشهري للكهرباء نيابة عن المحافظة أو عن طريق مندوبين للمحافظة. وبالتالي لم يعد المستأجر ملزماً بأداء رسم النظافة إلى المؤجر.

(راجع في التفصيل الجزء الأول بندي 200، 201)

## وقد قضت محكمة النقض قبل العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

١- «نكول المستأجر عن سداد رسم النظافة. اعتباره تخلفا عن دفع الأجرة. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم 1429 لسنة 53 قى جلسة 1989/6/22)

٢- «الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها الضرائب والرسوم التي لم يرد عليها الإعفاء. تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة. أثره. خضوعه لذات النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة».

(طعن رقم 2391 لسنة 60 قى جلسة 1994/12/29)

٣- «رسم النظافة. مناط فرضه. عن طريق المجالس المحلية لكل محافظة. قرار محافظ القاهرة بفرض رسم النظافة لا يجوز مد نطاق سريانه إلى محافظة أخرى. قضاء الحكم باعتبار أن قرار محافظ القاهرة رقم ١٦ لسنة ١٩٦٨ بفرض رسم نظافة ٢% من القيمة الإيجارية على العين الكائنة بمحافظه الجيزة. خطأ».

(طعن رقم 3363 لسنة 63 قى جلسة 5995/1/1)

٤- «مؤدى نص المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٤١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الأجرة تشمل الضرائب والرسوم التي لم يرد عليها الإعفاء بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ومن بينها رسم النظافة وأنه يترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة».

(طعن رقم 824 لسنة 61 قى جلسة 5995/3/19)

٥- «النص فى المادتين ٨، ١٠ من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قد أجاز للمجالس المحلية فى المدن وفى القرى والتي يحددها المحافظ بقرار يصدره أن تفرض على شاغلى العقارات المبنية ملاكا كانوا أو مستأجرين رسما يخصص لشئون النظافة العامة لا يتجاوز مقداره نسبة ٢% من القيمة الإيجارية المتعاقد عليها أو تلك المحددة بقوانين إيجار الأماكن وذلك بعد تعيين

مقدارها طبقا لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها في هذه القوانين بما في ذلك تلك القواعد الواردة في معنى المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ولا يسوغ القول بأن هذا الرسم يعد داخلا ضمن عناصر الأجرة عند تحديدها بواسطة اللجان المختصة تطبيقا لهذه المادة باعتباره من الضرائب العقارية الإضافية مما يسقط التزام المستأجر بأدائه مع الأجرة إلى المؤجر في المواعيد المحددة ذلك بأن رسم النظافة بحسب طبيعته جوازى موكل فى تقديره وتعيين مقداره فى حدود نسبة ٢% من القيمة الإيجارية إلى مطلق سلطة المجالس المحلية إن شاءت لا تفرضه أصلا، كما يختلف نطاق سريان هذا الرسم بالنسبة للقرى وفقا لما يراه المحافظ المختص فى هذا الصدد وهو بذلك لا يكون معلوما سلفا عند تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن ولا يؤخذ فى الاعتبار وقت تحديد أجرة تلك الأماكن بواسطة اللجان المختصة المشار إليها باعتباره من الضرائب الإضافية مدلولا وحكما فهذه الضرائب لا تفرض إلا بمقتضى قانون يحددها ويعين مقدارها بنسبة ثابتة لا تتبدل أو تتغير زيادة أو نقصا أو إلغاء إلا بقانون مثله دون تداخل أو خيار لأى جهة أيا كانت مما يوفر لها هذا الثبات أو الاستقرار وهذا ما حدا بالمشروع لقانون إيجار الأماكن التى اتخذها عنصرا من عناصر تقدير الأجرة، بينما رسم النظافة لا يعد كذلك فهو يفرض بأداة أدنى فى مدارج التشريع من الجهة التى أجاز لها المشروع ذلك كما أنه لا يعتبره بنص صريح أحد عناصر تحديد الأجرة - كشأن الضرائب العقارية الأصلية والإضافية- وإنما جعله فى حكمها ومن تابعها فألزم المستأجر بأدائه للمؤجر فى موافقتها ليقوم الأخير بدوره بتوريده إلى الجهة القائمة على شئون النظافة العامة للإنفاق منه عليها وأجرى على هذا الرسم حكم عدم الوفاء بالأجرة».

(طعن رقم 824 لسنة 61 ق جلسة 19/3/5995)

٦- «الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها رسم النظافة والرسوم والضرائب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها خضوعه لذات أحكام التأخير فى الأجرة».

(طعن رقم 4420، لسنة 6932 جلسة 1996/3/28)

(طعن رقم 2084 لسنة 56 جلسة 1991/12/25)

٧- «رسم النظافة. فرضه. جوازى للمجالس المحلية فى المدن والقرى التى يحددها المحافظ. اعتبار رسم النظافة جزءا من الأجرة ويسرى عليه حكمها. صدور قرار من المجلس المحلى المختص بفرض الرسم وتعيين مقداره فى حدود نسبة ٢% من القيمة الإيجارية ودخول العين فى النطاق المكانى لسريانه».

(طعن رقم 1176 لسنة 67 جلسة 1998/7/13)

٨- «رسم النظافة. فرضه على العقارات المبينة. جوازى للمجالس المحلية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية».

(طعن رقم 2625 لسنة 58 جلسة 1999/12/8)

(طعن رقم 1176 لسنة 67 جلسة 1998/7/13)

٩- «رسم النظافة. فرضه. جوازى للمجالس المحلية فى المدن والقرى التى يحددها المحافظ. م ٨، ا. ٢٨ سنة ١٩٧٧. اعتبار رسم النظافة جزءا من الأجرة ويسرى عليه حكمها. مناطه. صدور قرار من المجلس المحلى المختص بفرض الرسم وتعيين مقداره فى حدود نسبة ٢% من القيمة الإيجارية ودخول العين فى النطاق المكانى لسريانه».

(طعن رقم 325 لسنة 65 جلسة 2001/3/14)

أما بعد صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٧٧ فى شأن النظافة العامة والقرارات الوزارية المنفذة له، فقد أصبحت الجهة المختصة بتحصيل رسم النظافة المفروض بموجبها إما الوحدات المحلية أو شركات الكهرباء بنقويض من المحافظ المختص، ومن ثم أصبح لا يترتب على عدم الوفاء بهذا الاسم إخلاء المستأجر من العين، إذ لم يعد من ملحقات الأجرة التى يؤديها المستأجر إلى المؤجر.

٢٥٨- ما لا يعد فى حكم الأجرة:

- ١- ضريبة الدفاع والأمن القومى بعد إلغائهما بالقانون رقم ١٧٧ لسنة ١١٨١
- ٢- نفقات الوفاء بالأجرة، ذلك أن المادة ٢٤٨ من القانون المدنى جعلت نفقات

الوفاء على المدين. إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

٣- نصيب المستأجر فى أعباء الترميم والصيانة المنصوص عليها بالمادة التاسعة من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ قبل إلغائها بقانون البناء الجديد. (راجع بنود 33 وما بعده - وكذا الأحكام المنشورة بالجزء الثالث فى شرح المادة 31 من القانون 49 لسنة 1977 والمادة 18 من القانون 136 لسنة 1981).

٤- مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى وتوصيل الإنارة.

(راجع الأحكام المنشورة فى شرح المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والمادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981). (وراجع فى حكم المسائل الواردة فى رقمى 3، 4 بعد صدور القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء مؤلفنا أحكام الصيانة والترميم).

## ٢٥٩- إثبات الوفاء بالأجرة:

يقع على المستأجر عبء إثبات الوفاء بالأجرة ويتبع فى ذلك حكم القواعد العامة.

## وفى هذا قضت محكمة النقض بأنه :

١- «... لما كان ذلك وكان المقرر أن المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداد كامل الأجرة المستحقة فى ذمته فإنه لا يسوغ له قلب عبء الإثبات والنعى على الحكم بخلو الأوراق من دليل على عدم أدائه الأجرة كاملة... الخ». (طعن رقم 991 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/28)

٢- «..... لما كان من المقرر وفقا لنص المادة ١ من قانون الإثبات أن على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه، وكان المستأجر ملزما قانونا بالوفاء بالأجرة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، ومن ثم كان هو المكلف - باعتباره المدين فى هذا الالتزام - بإثبات الوفاء به».

(طعن رقم 11 لسنة 66 ق جلسة 1981/3/14)

إلا أن النص أوجب على المؤجر أن يسلم المستأجر إيصالا تثبت فيه قيمة

الأجرة التي أداها إليه، وذلك حتى يسهل على المستأجر إثبات الأجرة الفعلية التي يدفعها ويصعب على المؤجر التلاعب بإخفاء القيمة الحقيقية. ولم يرتب الشارع جزاء على عدم تسليم الإيصال المشار إليه، وإنما خول المستأجر في حالة امتناع المؤجر عن تسليم الإيصال، أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة مباشرة، والوفاء بها بالطريق الذي حدده النص.

## ٢٦٠- متى تتبع إجراءات الوفاء بالأجرة الواردة بالنص؟

لا تتبع إجراءات الوفاء بالأجرة الواردة بالنص والتي تبدأ بإخطار المستأجر المؤجر بكتاب موسى عليه بعلم وصول لتسلم الأجرة خلال أسبوع إلا إذا عرض المستأجر الأجرة المستحقة وما في حكمها كاملة على المؤجر ورفض استلامها وتسليمه إيصالاً مثبتته به قيمة الأجرة.

أما إذا قام المستأجر باتباع هذه الإجراءات ابتداء قبل عرض الأجرة وما في حكمها على المؤجر، كان الإيداع الذي يتم طبقاً لهذه الإجراءات غير مبرر لزمته. ويلاحظ أن هذه الإجراءات قاصرة على أجرة الشهر الأخير، ويحق لمأموريات العوائد رفض قبول الإيداع بالنسبة لأي مدة أخرى<sup>(١)</sup>.

## ٢٦١- الإجراءات الواجب إتباعها في حالة رفض المؤجر استلام الأجرة

### وإعطاء سند المخالصة عنها :

### أولاً : إخطار المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول :

إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها، فعلى المستأجر قبل مضي ١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع.

وإذا كان المستأجر قد أخطر المؤجر كي يتسلم الأجرة قبل عرضها عليه، ثم عرضها عليه وامتنع عن استلامها وإعطائه الإيصال القانوني، فإن ذلك لا يغنيه عن إخطاره في خلال المدة المشار إليها، لأن القانون اشترط أن يكون الإخطار بعد تاريخ الاستحقاق قبل مضي ١٥ يوماً من ذلك التاريخ «في هذا المعنى: رأى إدارة

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ١١٢.

الفتوى والتشريع لوزارة الإدارة المحلية فى ٨/٢/ ١٩٩٦ ملف رقم ٢٨/ ١١/ ٢٢٢».

ويجب أن يحدد لتسليم الأجرة المكان الذى يتم فيه الوفاء بالأجرة، وهو موطن المستأجر، إلا إذا كان هناك اتفاق بين الطرفين أو عرف يقضى بغير ذلك (م ٢/١٨٦ مدنى).

ويرسل الكتاب إلى المؤجر فى موطنه، ويجب تسليم الكتاب إلى المؤجر ذاته أو لمن يوكله فى ذلك طبقاً لما تنص عليه لائحة البريد، والتعليمات الصادرة من مصلحة البريد فى هذا الشأن (راجع بند ١٦) فإذا ذهب المؤجر إلى مكان الوفاء وتسلم الأجرة وأعطى المستأجر إيصالاً مثبتاً لذلك، برأت ذمة المستأجر، أما إذا أصر المؤجر على موقفه ورفض استلام الأجرة خلال أسبوع من تاريخ تسلمه الإخطار، تعين على المستأجر القيام بالإجراء التالى وهو الإيداع.

### ثانياً: إيداع الأجرة:

إذا رفض المؤجر استلام الأجرة وإعطاء المستأجر إيصالاً بالاستلام فى الميعاد المشار إليه، تعين على المستأجر إيداع الأجرة خلال الأسبوع التالى لانتهاؤ المهلة المحددة لاستلام الأجرة، فإذا كان المؤجر قد تم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم وصول بتسليم الأجرة فى ٥ يناير سنة ١٩٨٠ مثلاً فإن المهلة المحددة للاستلام وقدرها سبعة أيام تنتهى فى ١٢ يناير سنة ١٩٨٠، إذ لا يحسب اليوم الأول للإخطار طبقاً للمادة ١٥ مرافعات وينقضى هذا الموعد بانقضاء اليوم الأخير منه، وابتداء من اليوم التالى ١٣ يناير تبدأ مدة الإيداع وهى سبعة أيام أيضاً، فيجب أن يحصل فى خلالها إيداع الأجرة خزانة مأمورية العوائد المختصة، وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

ويجب أن يكون الإيداع لحساب المؤجر، ويتم الإيداع دون رسوم ويعطى المستأجر إيصالاً بما تم إيداعه، ويترتب على هذا الإيصال إبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بمقدار المبلغ المودع، فلا يشترط لبراءة ذمة المستأجر أن يكون الإيداع بكامل الأجرة القانونية كما هو الحال فى العرض الحقيقى والإيداع،

وذلك تيسيرا على المستأجرين وحتى يقلع المؤجرون عن تعنتهم في الامتناع عن تسلم الأجرة من المستأجرين<sup>(1)</sup>. إلا أن ذلك لا يؤثر على ما قد يكون للمؤجر قبل المستأجر من حقوق أخرى، وتمسكه بما يترب عليها من آثار، فإذا لم يودع المستأجر الأجرة كاملة يكون للمؤجر طرد المستأجر من العين المؤجرة لعدم الوفاء بكامل الأجرة المستحقة قانونا في حالة الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ.

### ثالثا: الإخطار بحصول الإيداع:

يتعين على المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بحصول الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. وقد هدف الشارع من ذلك أن يوفر للمؤجر أكثر من سبيل للعلم بحصول الإيداع لكي يعمل على صرف المبلغ على ذمته<sup>(2)</sup>.

### رابعا: أداء الجهة المودع لديها الأجرة إلى المؤجر:

تلتزم الجهة المودع لديها الأجرة بأداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبه دون قيد أو شرط أو إجراءات.

وقد جرت بعض مأموريات العوائد على عدم صرف الأجرة المودعة إلى المؤجر إلا بعد أن تتحقق من أنه ليس مدينا بمطلوبات لها، وهذا يقتضى بحثا وتحريات تستغرق وقتا طويلا تؤخر صرف الأجرة إلى المؤجر، وقد يؤدي الأمر إلى حجز الأجرة المودعة أو إجراء المقاصة فيها مع الضرائب والرسوم المستحقة على المؤجر<sup>(3)</sup>.

وما درجت عليه هذه المأموريات - في رأينا - يتنافى مع صريح النص على صرف الأجرة المودعة للمؤجر «دون شرط أو إجراءات» والذي تغيا منه المشرع وضع نظام سهل مبسط للوفاء، في حالة رفض المؤجر تسلم الأجرة من المستأجر،

(1) الخولى ص ١٧٧.

(2) المستشار عبد الحميد عمران أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه الطبعة الأولى ١١٨١ / ١٩٨٢ ص ٢١١.

(3) خميس خضر ص ٢٤٤.

ويضحى تصرف هذه المأمورية مخالفا للقانون.

كما أن الإدارة العامة للتفتيش الإدارى بوزارة العدل أصدرت الكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ بتاريخ ٢٠ يوليو ١٩٩٨، اشترطت فيه لصرف مبالغ الأجرة المودعة خزينة المحكمة، أن يرسل المودع لصالحه إنذارا للمودع بالعزم على الصرف عن كل مبلغ مودع، وأن يقدم خطابا من مصلحة الضرائب ببيان رأيها فى الصرف، كما أوجب أن يكون صرف المبالغ المودعة نقدا.

وما جاء بهذا الكتاب الدورى يخالف نص المادة (٢٧) سالفه الذكر التى أوجبت أن يتم الصرف «دون قيد أو شرط أو إجراءات» وبالتالي لا يجوز تطبيقه.

### **وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ٢٦/٦ / ٢٠١٠ فى الطعن رقم ٤٨ ق؛**

ومن حيث إنه عن الموضوع، فإن المنازعة الماثلة تتحصل وقائعها - مسقاة من الأوراق - فى أنه بتاريخ ٢٩/٨ / ٢٠٠١ أقامت المطعون ضدها الدعوى رقم ١٩٥١٥ لسنة ٢٠٠١ أمام محكمة القضاء الإدارى بالقاهرة طالبة الحكم بقبولها شكلا، وبوقف تنفيذ ثم إلغاء الكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ الصادر فى ٢٠ يوليو ١٩٩٨ عن الإدارة العامة للتفتيش الإدارى بوزارة العدل، وإلغاء جميع الشروط المطعون عليها، وإلزام الجهة الإدارية بصرف المبالغ المودعة والتى ستودع مستقبلا بقلم ودائع محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بدون قيد أو شرط وبمجرد تقديم طلب الصرف.

وقال المدعية - شرحا للدعوى - أنها تقدمت إلى محكمة السيدة زينب لصرف مبالغ إيداعات أجرة بخزينة المحكمة، لكنها فوجئت بمطالبتها بخطاب من مصلحة الضرائب استنادا إلى الكتاب الدورى المطعون فيه ووجوب إرسال إنذار بالعزم على الصرف عن كل مبلغ مودع وكذا إجبار الطالبة على صرف المبالغ نقدا بدلا من صرفها بشيك مع ما فى ذلك من مشقة بسبب عدم وجود مبالغ كافية فى الخزينة، وأشارت المدعية أنها تقدمت بطلب فى شأن هذا النزاع إلى لجنة التوفيق فى بعض المنازعات بوزارة العدل وأصدرت توصية لصالحها، ونعت المدعية على

شروط الصرف مخالفتها أحكام المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة ٧٨٧ وما بعدها من قانون المرافعات، وما تقضى به عروض مبالغ الأجرة المطلوب صرفها، الأمر الذى يقضى بإلغاء الكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، وإلغاء شرط إرسال إنذار للمودع بالعزم على صرف المبالغ المودعة وصرفها بدون قيد أو شرط، وإلزام جهة تلقى طلبات الصرف بقبول اختيار الطالبة الصرف بشيك من قلم الودائع بالمحكمة المدعى عليها الثانية وخلصت المدعية من ذلك إلى طلباتها آنفة الذكر.

وقد تدوول نظر الدعوى أمام محكمة القضاء الإدارى على النحو الثابت بمحاضر الجلسات، وبجلسة ٢٠٠٢ / ٤ / ٠٠ أصدرت المحكمة حكمها المطعون فيه، وشيدت قضاءها على أساس أن حقيقة ما تهدف إليه المدعية بدعواها الحكم بوقف تنفيذ ثم إلغاء قرار الجهة الإدارية بالامتناع عن صرف مبالغ الأجرة المودعة خزينة محكمة السيدة زينب الجزئية، مع ما يترتب على ذلك من آثار، وأنه لذلك لا محل للدفع بعدم قبول الدعوى لانتهاء القرار الإدارى، كما شيدت المحكمة قضاءها من حيث الموضوع على أن الثابت من الأوراق أن المدعية قد تقدمت إلى الجهة الإدارية المدعى عليها لصرف مبالغ الأجرة المودعة خزينة محكمة السيدة زينب الجزئية إلا أن هذه الجهة امتنعت عن صرف تلك المبالغ إلا بعد إحضار خطاب من مصلحة الضرائب ببيان رأيها فى الصرف، وبذلك تكون الجهة الإدارية قد استحدثت شرطاً لم ينص عليه القانون، بل إن المشرع فى قانون إيجار الأماكن قد ألزم الجهة المودع لديها الأجرة بصرفها دون أية قيود أو شروط أو إجراءات، الأمر الذى يكون معه القرار المطعون فيه قد وقع بالمخالفة لصحيح حكم القانون مما يتعين معه القضاء بإلغائه مع ما يترتب على ذلك من آثار.

من حيث إن مبنى الطعن على هذا الحكم هو مخالفته القانون والخطأ فى تطبيقه وتأويله، على سند من القول بأن الكتاب الدورى موضوع النزاع منظم لأحكام القانون الخاص وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن بيع وتأجير الأماكن وبالتالي يخرج الكتاب الدورى والشروط المشار إليها عن عداد القرارات الإدارية التى تخضع لرقابة محاكم مجلس الدولة، فضلاً عن أن اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى

المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القانون المشار إليه يشمل ما ينشأ بين الأفراد فيما بينهم من اختلاف صفاتهم أو فيما بينهم وبين جهات الإدارة المختصة.

ومن حيث إنه عن هذا الأساس الوحيد الذى بنى عليه الطعن المائل فإنه مردود، وذلك لأن العلاقة الإيجارية فى ذاتها والتي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ليست عنصرا من عناصر المنازعة الماثلة، وإنما موضوعها هو امتناع الجهة الإدارية الطاعنة عن صرف المبلغ المودع لديها لصاحب الحق فى الصرف والفارق جلى بين الأمرين، فبينما تعبر العلاقة الإيجارية عن إرادتين وتربط بين طرفين هما المؤجر والمستأجر، فإن الامتناع عن صرف المبالغ المودعة بناء على عرض من المستأجر لصاحب الحق فى صرفها لا يجسد إلا إرادة واحدة هى إرادة الجهة الإدارية المودع لديها هذه المبالغ بما ييشكل قرارا إداريا يخضع لرقابة قضاء الإلغاء بمحاكم مجلس الدولة.

ومن حيث إنه بالنسبة لهذه المبالغ نصت المادة ( ٢٧ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه فى عجزها على أنه «.... وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات»، والبين من ذلك صراحة أن هذا الالتزام قد فرضه القانون على الجهة الإدارية المودع لديها مبلغ الأجرة، ووفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة العاشرة من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ( ٧٧ ) لسنة ١٩٧٢ (معدلا) «يعتبر فى حكم القرارات الإدارية رفض السلطات الإدارية أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه وفقا للقوانين واللوائح»، ومن ثم يشكل امتناع الجهة الإدارية الطاعنة عن صرف مبلغ الأجرة المودع لديها قرارا إداريا سلبيا خاضعا لرقابة محاكم مجلس الدولة، الأمر الذى يضحى معه الطعن المائل على غير سند صحيح من الواقع أو القانون حريا بالرفض».

## ٢٦٢- الجزاء على مخالفة إجراءات الإخطار بالوفاء والإيداع:

لم تضع المادة جزاء على مخالفة المستأجر شرائط صحة الإخطار بالوفاء

والإيداع سائلة الذكر، وعلى ذلك فإنه يتعين الرجوع في هذا الشأن إلى القواعد العامة في البطلان المنصوص عليها في قانون المرافعات.

وقد نصت المادة ٢٠ من قانون المرافعات على أن يكون الإجراء باطلا إذا نص القانون صراحة على البطلان أو إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء.

ومن ثم فإن أى من إجراءات الإخطار بالوفاء والإيداع يكون باطلا إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء. ولما كان المشرع حدد للإخطار بالوفاء، والإيداع طريقا معينا ومواعيد محددة هدف منها صيانة مصلحة المؤجر وحمايتها، فإنه يترتب على مخالفة هذه الإجراءات أن تفقد صفاتها الخاصة بها والمميزة لها بحيث لا يتحقق الغرض المقصود منها. ومن ثم فإن البطلان يلحق الإخطار بالوفاء إذا لم تتوافر شرائط صحته، كما يلحق البطلان الإيداع إذا لم تتوافر فيه شرائط صحته أيضا.

وعلى ذلك يلحق البطلان الإخطار إذا لم يتم ذلك الإخطار بكتاب موصى عليه بعلم وصول، أو إذا لم يكن موجها إلى المؤجر، كما يلحق البطلان الإيداع إذا لم يتم خلال الأسبوع التالي لمهلة الوفاء، أو إذا تم على ذمة شخص آخر غير المؤجر صاحب الحق في قبض الأجرة أو إذا تم في مأمورية عوائد غير مختصة.

ولا محل للبطلان في حالة ما إذا كان المبلغ المعروض أو المودع يقل عن الأجرة القانونية لأن الفقرة الخامسة من المادة نصت على أن: «ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع».

كما نرى أنه لا محل للبطلان<sup>(١)</sup>. إذا تخلف المستأجر عن إخطار المؤجر بالإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول، ذلك أن المادة لم تحدد موعدا للقيام بهذا الإجراء، كما أنها قد أوجبت القيام بالإجراء المذكور على الجهة المودع لديها أيضا، وفي قيام الجهة بالإخطار ما يؤدي إلى تحقيق الغرض الذي قصده

(١) الخولى ص ١٧٣ وما بعدها.

الشارع من إخطار المؤجر بالإيداع<sup>(١)</sup>.

إلا أن محكمة النقض ذهبت إلى أن تخلف أحد الإجراءات المنصوص عليها بالمادة يرتب البطلان.

### فقد قضت بأن:

١- (أ) - «النص في المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع أراد أن يجنب المستأجر إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين ٧٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فرسم له استثناء من القواعد العامة للوفاء بالديون - طريقاً سهلاً ميسراً للوفاء بالأجرة التي رفض المؤجر استلامها تعنتاً بأن خوله - قبل مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الأجرة - أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها - خلال الأسبوع التالي ودون رسوم - خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد ثم أوجب عليه والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول واعتبر إيصال هذا الإيداع سنداً مبرئاً لزمته من دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع ولئن لم ينص المشرع على البطلان كجزاء على عدم اتباع المستأجر للإجراءات المشار إليها إلا أن ذلك مستفاد ضمناً من اعتداد المشرع بالإيداع الحاصل وفقاً لهذا الإجراءات التي سجل بها المستأجر على المؤجر بالإخطار تعسفه وعنته واعتباره هذا الإيداع مبرئاً لزمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر المودع فإذا لم تحصل هذه الإخطارات من المستأجر أو وقعت باطلاً انتفى الدليل على تعسف وعنت المؤجر وبالتالي فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الاستثنائي قائماً ولا تبرأ ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التي هدف إليها المشرع من هذا الإجراء

(١) وقد صدرت التعليمات الإدارية إلى مأموريات العوائد بالتنبيه على كاتب السجل بإخطار المؤجر باستمارة ١١٧ إیرادات عن المبلغ المودع في نهاية كل يوم على أن تسلم الإشعارات الخاصة بذلك لمكتب البريد في صباح اليوم التالي (المرجع السابق ص ١٥٥).

الذى أراد به أن يقوم مقام إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين ٧٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات وقد استقر قضاء هذه المحكمة على أن مخالفة الإجراءات الى تطلبها المشرع فيهما تجعل الإيداع غير مبرئ لذمة المدين».

#### (طعن رقم 1078 لسنة 52 قى جلسة 1989/3/23)

٢- «تمسك الطاعن (المؤجر) أمام محكمة الاستئناف ببطلان إجراءات إيداع المطعون ضده (المستأجر) للأجرة المستحقة عليه خزانة مأمورية العوائد المختصة لعدم تقديمه الدليل على إخطاره بكتاب موسى عليه بعلم الوصول لاستلام الأجرة وإخطاره بخطاب مماثل يفيد إيداعه لها خزانة تلك الجهة عن مدة ٤٤ شهرا وتعنده بالاتفاق مع موزع البريد إتمام الإخطارات عن مدة تالية بطريق الغش حتى لا يتصل علمه بها، وتقديمه الدليل على ذلك. دفاع جوهرى. إغفال الرد عليه بدعوى أن المشرع لم يرتب البطلان كجزاء على عدم مراعاة المستأجر للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. خطأ وإخلال بحق الدفاع».

#### (طعن رقم 1078 لسنة 52 قى جلسة 1989/3/23)

٣- «إيداع المستأجر الأجرة المستحقة للمؤجر خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة. وجوب إخطاره المؤجر بذلك طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك أو وقوع الإخطارات باطللة أثره. بطلان الإيداع. مؤدى ذلك اعتباره غير مبرئ لذمة المستأجر. علة ذلك».

#### (طعن رقم 1489 لسنة 57 قى جلسة 1992/5/27)

#### (طعن رقم 1178 لسنة 60 قى جلسة 1994/11/9)

٤- «الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها لتفادى الحكم عليه بالإخلاء. ماهيتها. قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة أو بإيداعها خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة وإخطاره المؤجر بذلك طبقا لنص المادة ٢٧ ق ٧٩ لسنة ١٩٧٧. إيصال الإيداع اعتباره سندا مبرئا لذمته بالقدر المودع. سلوك المؤجر سبيل التقاضى فى شأنها. عدم التزام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة فى مرحلة الاستئناف. علة ذلك. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر

صحيح فى القانون».

**(طعن رقم 301 لسنة 61 ق جلسة 19/1/5995)**

٥- «إيداع المستأجر الأجرة المستحقة خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة. وجوب إخطار المؤجر بذلك طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك أو وقع الإخطارات باطلة. أثره. بطلان الإيداع. اعتباره غير مبرئ لذمة المستأجر. علة ذلك».

**(طعن رقم 1281 لسنة 61 ق جلسة 22/1/5995)**

٦- «إيداع المستأجر الأجرة المستحقة للمؤجر خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة. وجوب إخطار المؤجر بذلك طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك أو وقوع الإخطارات باطلة. بطلان الإيداع. اعتباره غير مبرئ لذمة المستأجر. علة ذلك».

**(طعن رقم 2114 لسنة 67 ق جلسة 2/5/1999)<sup>(1)</sup>.**

**(1) قارن طعن رقم 2558 لسنة 58 ق جلسة 14/11/1988 فقد جاء به:**

«إن المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجر فى حالة امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة بغير سبب مشروع - رسم فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طريقاً مبسط للإجراءات عديم النفقات سداً للطريق أمام تعنت الملاك خرج فيه عن القواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات بشأن العرض والإيداع ولم يرتب البطلان جزاء عدم إتباع تلك الإجراءات، إذ أنه ارتأى فى التزام المستأجر بها ما يجنبه إقامة دعوى ضده بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أو فى القليل ما يرفع عنه عبء مصاريفها ونفقاتها الفعلية إذا ما رفعت ضده عننا من المؤجر، أما إذا قعد المستأجر عن اتخاذ هذه الإجراءات وخاصة إخطاره المؤجر بإيداع الأجرة خزانة مأمورية العوائد المختصة أو الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار حتى اضطر هذا الأخير - وهو على جهل بذلك - إلى إقامة دعوى ضده بالإخلاء جزاء تخلفه عن سداد الأجرة فقد رتب المشرع للمؤجر حقوقاً أخرى تتمثل فيما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية فى إقامة تلك الدعوى، أية ذلك ما نصت عليه الفقرة الخامسة من المادة ٢٧ سالف الذكر من أنه مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع مما مفاده أن المستأجر الذى قعد عن إخطار المؤجر بالإيداع لا يستطيع أن يتوقى الحكم بإخلائه بعد إقامة الدعوى بتقديم إيصال الإيداع باعتباره سنداً مبرئاً لزمته من الأجرة بالقدر المودع ولو كان الإيداع سابقاً على رفع الدعوى، وإنما عليه إعمالاً للمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦

## ٢٦٣- طرق التمسك ببطلان:

البطلان الذى تتاولناه فى البند السابق لا يتعلق بالنظام العام. فهو بطلان نسبى. وعلى ذلك فلا تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها. وإنما يجب أن يتمسك به صاحب الشأن فيه. ويحصل التمسك ببطلان الإخطار بالوفاء أو الإيداع أو ببطلانهما معا بطلب يبدى أثناء نظر الخصومة. ويسقط الحق فى التمسك بالبطلان إذا نزل عنه من شرع لمصلحته كأن يرد على الإجراء بما يدل على أنه قد اعتبره صحيحا، أو يقوم بعمل أو إجراء باعتباره كذلك كأن يتقدم المؤجر إلى الجهة المودع لديها بطلب صرف المبلغ المودع<sup>(١)</sup>.

## ٢٤٤- هل يجوز سلوك طريق العرض الحقيقى والإيداع طبقا للقواعد العامة؟

يجوز للمستأجر بدلا من إتباع إجراءات الإخطار بالوفاء أو الإيداع المنصوص عليها بالمادة، إتباع إجراءات العرض الحقيقى والإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٢٣٩، ٤٠. مدنى، والمواد ٧٨٧ وما بعدها من قانون المرافعات<sup>(٢)</sup>، ذلك أن المشرع قصد من النص على الإجراءات الواردة بالمادة التيسير على المستأجر فى الوفاء بالأجرة بإجراءات مبسطة بدلا من إجراءات العرض الحقيقى والإيداع، ليدرأ عنه عنت المؤجر المتمثل فى رفض استلام الأجرة، ومن ثم يكون للمستأجر إذا شاء سلوك إجراءات العرض الحقيقى والإيداع سائلة الذكر، وهى تحقق كافة الضمانات للمؤجر. إلا أنه إذا سلك المستأجر طريق العرض الحقيقى والإيداع المشار إليه فإنه يتعين إعمال قواعد وآثار هذين الإجراءين وحدهما، فلا يفيد

لسنة ١١٨١ - الذى صدر الحكم المطعون فى ظله - والمقابلة لنص المادة ١/٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يقوم قبل إقفال المرافعة فى الدعوى إلى جانب ما أودعه من أجرة بأداء كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فى إقامة الدعوى التى كان قعوده عن الالتزام بالإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سببا فى إقامتها».

(١) الخولى ص ١٦٦.

(٢) من هذا رأى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٥١٥.

المستأجر من التيسيرات الواردة بالمادة، فمثلا لا تكون إجراءات العرض الحقيقى والإيداع التى لا تشمل الأجرة المستحقة كلها مبرئة لزمة المستأجر بقدر المبلغ المودع كما هو الحال فى الإيداع الوارد بالنص.

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «العرض الحقيقى الذى يتبعه الإيداع. مبرئ لزمة المدين. شرطه المواد

٧٨٧، ٤٨٨، ٤٨٩ مرافعات».

(طعن رقم 2841 لسنة 57 قى جلسة 1999/6/16)

(طن رقم 3494 لسنة 63 قى جلسة 1997/5/7)

٢- «المقرر أنه بموجب الفقرة الأولى من المادة ٦٨٦ من القانون المدنى يلتزم المستأجر بدفع الأجرة فى المواعيد المبينة بعقد الإيجار فإذا خلا الاتفاق من تحديد ميعاد الوفاء اتبع العرف فى تعيين موعد هذا الوفاء، فإذا لم يكن هناك اتفاق على مواعيد دفع الأجرة، ولم يوجد عرف، تدفع الأجرة مؤخرا لا مقدما لأنها لا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر الانتفاع بالعين. وإذا كان النص فى المادة ٢٧ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ سنة ١٩٧٧ فى فقرتها الأولى - وما يقابله فى القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ والقانون ١٢١ سنة ١٩٧٧ بعد تعديله بالقانون ٢٤ سنة ١٩٥٥ - على أن العبرة فى تحديد ميعاد استحقاق الأجرة هى أصلا باتفاق الطرفين بالعقد فإن لم يبين فى تاريخ استحقاقها تعين تعجيلها فى الأسبوع الأول من الشهر الذى تستحق عنه ولم يجعلها فى نهايته ولم يضع اعتبارا للعرف فبات هذا هو زمن الوفاء الذى يتعين على الطرفين احترامه. أما ما جاء بباقي فقرات المادة ٢٧ سالفه البيان... فلا يعدو أن يكون تنظيما لسبيل يسلكه المستأجر بعد استحقاق الأجرة إذا شاء أن يسعى للوفاء بها. ولا يشير هذا النص إلى ما ينبئ عن رغبة المشرع فى تعديل زمان استحقاق الأجرة وإنما أراد - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون ٢٤ سنة ١٩٥٥ سالف البيان أن ييسر على المستأجر الوفاء بالأجرة التى استحققت عليه بالفعل طبقا لنص الفقرة الأولى عند امتناع المؤجر التى استحققت عليه بالفعل طبقا لنص الفقرة الأولى عند امتناع المؤجر عن استلامها بإجراءات قدر أنها أيسر

من إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين ٧٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات متى شاء ليتقاضي تراكم دين الأجرة عليه وليس مهلة له ولا ميعادا جديدا لاستحقاق الأجرة. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى أن الدعوى تكون مقبولة متى رفعت بمجرد فوات ميعاد سداد الأجرة المنصوص عليها في عقد الإيجار سند التداعي فإن النعي يكون على غير أساس».

(طعن رقم 2747 لسنة 68 ق جلسة 2000/4/10)

(طعن رقم 807 لسنة 68 ق جلسة 1999/11/21)

(قرب طعن رقم 8566 لسنة 65 ق جلسة 1996/12/25)



## مادة ( ٢٨ )

### من القانون رقم لسنة ١٩٧٧

لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها.

ولقضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد إذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقه المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى.

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة، ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر.

فإذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة.

### القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقى على المادة كما هى.

## الشرح

### ٢٥٥- المقصود بالحق والميزة:

يقصد بالحق والميزة، أى حق أو ميزة ينتفع بها المستأجر بمناسبة عقد إيجاره. ويستوى أن يكون الحق أو الميزة فى عقود الإيجار التى تخضع تقدير أجرتها لأجرة الأساس، أو فى عقود الإيجار التى تحدد أجرتها بمعرفة لجان التقدير بمقتضى القوانين: ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤١ لسنة ١٩٧٧، أو تلك التى تخضع للقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١.

وهذه الحقوق والميزات تحدد أساسا في ظل القوانين الثلاثة الأولى في قرار تقدير الأجرة وفي ظل القانون الأخير في إخطار المالك للمستأجر بتحديد الأجرة أو في قرار لجنة تحديد الأجرة، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من تحديدها بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق<sup>(١)</sup>، كما لا يجوز أن يحددها القانون أو العرف الجارى<sup>(٢)</sup>.

ومن أمثلة ذلك، الحديقة التى ينتفع بها المستأجر والمصعد وماكينات رفع المياه إلى الأدوار العليا وآلات التبريد والتسخين، أو استعمال سطح المنزل فى نشر الملابس أو تركيب أسلاك التليفون أو المذياع أو التليفون.

وقد يكون الحرمان من الحق أو الميزة ناشئا عن عدم إجراء ترميم أو إصلاح من الترميمات والإصلاحات المشار إليها بالمادة ٥٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمنصوص عليها فى المادة ٢٩ من لائحته التنفيذية، وفى هذه الحالة فإن إعادة الحق أو الميزة تخرج عن نطاق المادة وتخضع لحكم المادة ٦١ من القانون<sup>(٣)</sup>.

وإذا حصل الحرمان فى ظل القانون ١٢٦ لسنة ١١٨١، وكان فى صورة عمل من أعمال الترميم والصيانة العامة والدورية طبقا لهذا القانون والمواد ٢٥، ٢٦، ٢٩ من لائحته التنفيذية، فإنه يخرج أيضا عن نطاق المادة ويخضع لحكم المادة التاسعة من القانون المذكور.

ويلاحظ أنه لما كان التحديد القانونى للأجرة يتعلق بالنظام العام<sup>(٤)</sup>، فإن الوجه

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٧٧ وما بعدها - خميس خضر ص ٢٧٧.

(٢) المستشار مصطفى هرجة الجديد فى القضاء المستعجل الطبعة الثانية ١٩٨٢ ويذهب سيادته إلى أنه لا يجب أخذ النص بحرفيته بخصوص شرط الانتفاع السابق فيجوز للمستأجر أن يقيم دعوى إعادة الحق أو الميزة حتى ولو لم يسبق له الانتفاع بالحق أو الميزة طالما كانت مقررة له بسند قانونى (المرجع السابق ص ٥٥٥).

(٣) وإن كان يجوز للمستأجر اللجوء إلى القضاء المستعجل إذا توافر ركن الاستعجال بطلب إعادة الحق أو الميزة تاركا تحديد التكاليف وكيفية توزيعها إلى جهة الاختصاص الموضوعية بحسبانها مما يمس أصل الحق.

(٤) وقد سبق أن أوضحنا أن الأجرة التى تخضع فى تقديرها لأحكام القانون الجديد تصبح بعد تحديدها إما اتفاقا أو بقرار نهائى من اللجنة متعلقة بالنظام العام.

الآخر لهذه القاعدة هو إلزام المؤجر بعدم إنقاص المنفعة التي يجنيها المستأجر مقابل أداء هذه الأجرة، لأنه يترتب عليها بالتالى زيادة الأجرة على التحديد القانونى.

## ٢٦٦- هل يشترط أن يكون الحرمان من الحق أو الميزة عن عمد؟

لا يشترط أن يكون الحرمان من الحق أو الميزة بفعل عمدى من المؤجر، بل يكفى أن يكون نتيجة إهمال منه أو حتى بفعل قوة القاهرة<sup>(١)</sup>.

وفى هذا قضت محكمة بندر طنطا للأمور المستعجلة بتاريخ 1984/12/11

فى الدعوى رقم 144 لسنة 1984 بأن:

«وحيث إنه من المقرر أنه يشترط لتطبيق هذا النص (المادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ضرورة توافر ثلاثة شروط أولها وجود حق للمستأجر أو ميزة كان ينتفع بها وثانيها أن يكون هذا الحرمان بفعل المؤجر سواء كان ذلك عن عمد أو إهمال وثالثها إضرار المؤجر بمعرفة قاضى الأمور المستعجلة....».

ولذلك لا نفر ما ذهبت إليه محكمة استئناف القاهرة بتاريخ ١٨/٤/١٩٧٩ فى الاستئناف ٣٥٩٨ لسنة ١٩٨٠. أق من أن : «الحرمان من الانتفاع بأية ميزة كان ينتفع بها المستأجر هو الحرمان المستهدف فى ذاته، بمعنى أن يكون المؤجر قد عمد إلى حرمان المستأجر من أية ميزة له سواء بعمل إيجابى أو موقف سلبى الهدف منه التوصل لهذا الحرمان.... الخ»<sup>(٢)</sup>.

## ٢٧٧- اختصاص قاضى الأمور المستعجلة بإعادة الحق أو الميزة:

إذا حرم المؤجر المستأجر من أى حق من حقوقه أو من أية ميزة كان ينتفع بها، جاز للمستأجر اللجوء إلى قاضى الأمور المستعجلة بطلب إعادة الحق أو الميزة. واختصاص قاضى الأمور المستعجلة فى هذا الشأن مقرر بنص خاص، فلا يجوز

(1) فى هذا المعنى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٥٠-٤٠ - أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٠ وما بعدها.

(2) منشور بمذونة التشريع والقضاء الجزء الثامن الأستاذ عبد المنعم حسنى «قضاء ٣» ص ٢٢.

للقاضى بحث توافر شرط الاستعجال فى الدعوى<sup>(١)</sup> (راجع الجزء الأول بند ١٥٥) وقد روعى فى هذا أن العدالة تقتضى عدم حرمان المستأجر من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها، ذلك أن هذا الحرمان والمنع - فضلاً عما فيه من إنقاص للانتفاع الذى يقع عليه عقد الإيجار - فإن فيه ضرراً مؤكداً بالمستأجر وهذا الضرر لا تسعف فيه القواعد العامة بفسخ عقد الإيجار لأن كلا من هذين الاحتمالين لا يحقق مصلحة للمستأجر، فتمسكه بالفسخ أمر غير متصور فى ظل أزمة الإسكان، وإنقاص الأجرة ليس هدفاً فى حد ذاته، وإنما الأصل هو التنفيذ الذى يعيد الحق أو الميزة إلى صاحبها ومن كان ينتفع بها.

## ٢٦٨ - حكم القاضى المستعجل بإعادة الحق أو الميزة:

إذا تبين للقاضى المستعجل أن المؤجر حرم المستأجر من الحق أو منعه من الميزة، وكان من الممكن إعادة الحق أو الميزة، فإنه يعذر المؤجر بإعادتهما إلى ما كانا عليه فى وقت مناسب يحدده، فإن لم يمتثل المؤجر أذن القاضى المستعجل للمستأجر بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة. ومفاد ذلك أن المستأجر غير مكلف بإعذار المؤجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه<sup>(٢)</sup>. إلا أنه إذا قام المستأجر بهذا الإعذار، فإنه يغنى عن توجيه الإنذار من القاضى المستعجل. كما أنه لا محل للإعذار من جانب القاضى المستعجل إذا كان موقف المؤجر أمامه واضحاً فى تمسكه بوجهة نظر تؤدى حتماً إلى حرمان المستأجر من الحق أو الميزة، كأن يتضح ذلك من مذكراته أو أقواله أمامه بما لا حاجة معه للتمسك بشكلية قطعت الظروف - فى الخصوصية المطروحة للبحث - بعدم جدواها<sup>(٣)</sup>.

(١) المستشار محمد مصطفى حسن الجديد فى قانون إيجار الأماكن مقال بمجلة القضاة السنة ٣ سنة ١٩٧٠ العدد ٦٠ ص ٢٤٤ وما بعدها.

(٢) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٤٤٩.

(٣) قضاء الأمور المستعجلة راتب وكامل ج ١ طبعة سابعة ١٩٨٥ ص ٦١٣ - الجديد فى

القضاء المستعجل الطبعة الثانية ١٩٨٢ المستشار مجدى هرجه ص ١٥٥.

## ٢٦٩- منازعة المؤجر فى قيمة التكاليف :

إذا نازع المؤجر المستأجر فى قيمة التكاليف التى تطلبتها إعادة الحال إلى ما كانت عليه، فإنه يختص بنظر النزاع محكمة الموضوع حسب القواعد العامة فى الاختصاص القيمى<sup>(١)</sup>.

## ٢٧٠- قيام المستأجر بإعادة الحق أو الميزة بدون ترخيص :

إذا قام المستأجر بإعادة الحق أو الميزة المعطلة بدون أن يحصل على ترخيص القاضى المستعجل فى ذلك، فإنه لا يكون له رجوع على المؤجر إلا بدعوى الإثراء بلا سبب، وفى حدود ما وفره على المؤجر من نفقات كان الأخير ملتزماً بها لإجراء الإعادة المذكورة، ولا يكون له خصم هذه النفقات من الأجرة المستحقة إلا بعد أن يحكم له بها أو يتم الاتفاق على مقدارها، فتصبح المقاصة جائزة بينها وبين الأجرة<sup>(٢)</sup>.

## ٢٧١- قيام الجهة الإدارية بإعادة الحق أو الميزة :

يجوز للمستأجر اللجوء إلى الجهة الإدارية التى تحدد بقرار من المحافظ لتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن. وهذه الجهة قد تكون فروع وزارة الإسكان والمرافق المختصة، فهى أقدر على القيام بالمسائل الهندسية المتعلقة بالمبنى بوجه عام، وقد تكون غيرها من المسائل الأخرى.

وتقوم الجهة الإدارية بالتنفيذ على نفقة المالك على أن تقتضى التكاليف منه بالطريق الإدارى، ومدلول العبارة الأخيرة يشمل التنفيذ عن طريق جهة الإدارة «الشرطة»، والتنفيذ عن طريق الحجز الإدارى، ولا نعتقد أن المشرع قد قصد إتباع الطريق الأول لما يؤدى إليه من تعسف وإرهاق للمؤجر فى بعض الأحيان<sup>(٣)</sup>.

(١) ذلك أن الحكم الصادر من القضاء المستعجلة حكم وقتى فلا يقيد محكمة الموضوع - راتب وكامل ج ١ ص ٧٠٧.

(٢) مرقس ج ٢ الطبعة الثانية ١٩٨٣ ص ٥٥٠.

(٣) فى هذا المعنى خميس خضر ص ٢٤٩.

والهدف من إجازة إسناد تنفيذ الحكم إلى الجهة الإدارية هو الرغبة فى الاستغناء عن فرض الحراسة التى يضطر القضاء إلى فرضها لإجراء عمليات إعادة الحق أو الميزة، ذلك أن التجربة دلت على أن فرض الحراسات لم يحقق الغرض منه.

## ٢٧٢- هل يجوز للجهة الإدارية تنفيذ حكم القاضى المستعجل من تلقاء

### نفسها؟

ذهب رأى إلى أنه يجوز للجهة الإدارية المشار إليها أن تقوم من تلقاء نفسها بتنفيذ الحكم الصادر من القاضى المستعجل أو بناء على طلب مستأجر آخر فى العقار ذاته يكون له مصلحة فى تنفيذه، دون أن يعترض على ذلك بنسبية الأحكام القضائية، وسند هذا رأى أن تفويض المشرع الجهة المذكورة فى تنفيذ الأحكام لم يقصد به مصلحة المستأجر رافع الدعوى فحسب، وإنما قصد به مصلحة عامة هى تيسير تحقيق الانتفاع الكامل بمرافق الأعيان المؤجرة محافظة على الثروة القومية من جهة وصيانة لحقوق المستأجرين من أقرب سبيل من جهة أخرى، فهى بمثابة جهة تنفيذ عامة، وليست مجرد ممثلة للخصم المحكوم لصالحه، هذا فضلا عن أن الجهة المذكورة، إذ تتدخل فى ذلك فإنها تقوم بإجراء لازم ضرورى، عرض أمره على القضاء فليس للمؤجر أن يشكو من تنفيذ ما أمر به القضاء لأنه بتنفيذه يحقق نفعا عام وقضى به ضده، فعليه أن يتحملة وليس له أن يتضرر من قيام الجهة الإدارية به طالما أنه لا يبدى استعداده لتنفيذه بنفسه<sup>(١)</sup>.

وذهب رأى آخر إلى أنه ليس لهذه الجهة أن تقوم بالأعمال المذكورة من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب مستأجر آخر غير المحكوم له أو بناء على طلب المؤجر المحكوم عليه لأن مهمتها كما يتضح من سياق المادة هى تنفيذ الحكم الصادر فى هذا الشأن. ومادام الأمر متعلقا بتنفيذ حكم فلا يتأتى ذلك إلا بطلب من المحكوم له<sup>(٢)</sup>.

(١) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ٥٥٣.

(٢) راتب وكامل ج ١ الطبعة السابعة ص ٦٢١ هامش (١). وقد ذهب بعض أنصار هذا رأى =

وعندنا أن الرأى الثانى هو الذى يتفق مع تفسير نص الفقرة الثالثة من

المادة . ٢٨

### ٢٧٣- توزيع تكلفة الإعادة على كل من المالك والمستأجر:

إذا رأى القاضى المستعجل أن تكليف إعادة الحق أو الميزة إلى ما كانت عليه باهظة أى مرهقة للمؤجر أو غير متناسبة مع ما يغله العقار من أجرة، كأن تجاوز تكاليف إصلاح ماكينة رفع المياه فى العقار مثلاً ما يغله العقار فى شهر واحد، فقد أجاز النص للقاضى أن يوزع تكلفة إعادة الحق أو الميزة على كل من المؤجر والمستأجر. فإذا كان الحق أو الميزة المعطلة مشتركة بين جميع مستأجرى العقار أو فريق منهم، وطلب بعضهم فقط إعادة الحق أو الميزة المعطلة، فتكون العبرة بإرادة أغلبية المستأجرين الذين يشتركون فى الحق أو الميزة فإن طلبت أغليبتهم الإعادة، كان للقاضى المستعجل توزيع التكلفة بين المؤجرين وجميع المستأجرين ولو أدى الأمر إلى إدخالهم فى الدعوى ليسمعوا الحكم بإلزامهم بنصيبهم من التكاليف<sup>(١)</sup>. وإن كان طالبو الإعادة أقلية لم يجز للقاضى أن يحكم بها إذا كان حكمه سيضيف أى التزام جديد على عاتق المستأجرين الذين يكونون الأغلبية<sup>(٢)</sup>.

والحكم الذى أتى به النص بتوزيع تكلفة الإعادة، تمليه أصول العدالة خاصة بالنسبة إلى الأماكن التى أصبحت بعد العديد من التخفيضات زهيدة الأجرة، لا تغل عائداً يسمح بمواجهة أعباء إعادة ما كان ينتفع به المستأجر من حقوق ومزايا<sup>(٣)</sup>. كما يعتبر تطبيقاً لفكرة التوازن بين التزامات المتعاقدين ورفع الإرهاق عن المدين.

= إلى أن العلة فى منع الجهة الإدارية من تنفيذ الحكم من تلقاء نفسها هى احتمال أن يكون للمؤجر أو المستأجر مصلحة فى أن تقوم جهة أخرى بهذه الأعمال تكون أرخص سعراً أو أقل نفقات.

(١) مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٥٥١ وما بعدها - خميس خضر ص ٢٤٨.

(٢) مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٥٥٢.

(٣) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

## ٢٤٤- حالة عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة:

التنظيم الذى أوردناه فيما تقدم يفترض إمكان إعادة الحق أو الميزة أما حيث يصبح ذلك غير ممكن، كان للمستأجر أن يطلب من المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة، ومما لاشك فيه أن المحكمة وهى تتصدى لذلك الإنقاص لابد وأن تأخذ فى اعتبارها ما يغله العقار، ومدى تناسب ذلك مع التزام المؤجر المراد إنقاص الأجرة فى مقابله.

وقد ناط النص إعادة الحق أو الميزة بقاضى الأمور المستعجلة بينما جعل إنقاص الأجرة من اختصاص محكمة الموضوع لأن الفرض فى الحالة الأولى أن الأمر يتطلب الإسراع فى إعادة الحق أو الميزة لتجنب ما يقع على المستأجر من أضرار فى المال أو النفس. أما الفرض الثانى الذى يتعلق بإنقاص الأجرة، فهو فى حقيقة الأمر يمثل منازعة موضوعية بكل معنى الكلمة. وفى الأغلب الأعم يحتاج إلى الاستعانة بأهل الخبرة، وتختلف وجوه النظر بين أطراف المنازعة مما يجعل قاضيهما الطبيعى هو قاضى الموضوع<sup>(١)</sup>.

## ٢٥٥- إصلاح المصاعد الكهربائية فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

نصت المادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٤٤ فى شأن المصاعد الكهربائية على أنه:

«لمالك العقار أن يطلب إلى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية التى لا تتناسب مع ما يغله العقار، ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها ويجوز بناء على طلب المستأجر وبمراعاة الاعتبارات التى تقدرها المحكمة أن تأمر بأداء نصيبه فى النفقات المشار إليها مقسطة لمدة مناسبة».

فقد أجازت هذه المادة لقاضى الأمور المستعجلة المختص توزيع ما تحمله المؤجر من نفقات المصعد غير الدورية التى لا تتناسب مع ما يغله العقار بينه وبين المستأجرين وذلك بالشروط الآتية:

(١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

أولاً: أن يكون المؤجر قد قام بإصلاح العطل الذى أصاب المصعد بالفعل، وهذا وضع طبيعى فلا ينبغى أن يظل المصعد معطلا حتى يقضى للمؤجر بتوزيع نفقات إصلاحه، وأن يكون المؤجر هو الذى تحمل نفقات الإصلاح، أما حيث لا يتحمل المؤجر شيئاً- كأن يلزم بتكاليف الإصلاح من يتسبب فيه من الغير- فإن المستأجر لا يتحمل فى هذه الصورة أية أعباء نتيجة تكاليف الإصلاح<sup>(١)</sup>.

ثانياً: أن تكون نفقات الإصلاح ما لا تتناسب مع ما يغله العقار.

ثالثاً: ألا تكون نفقات الإصلاح من نفقات الإصلاح الدورية أى أعمال الصيانة الدورية.

ويتولى القاضى المستعجل توزيع نفقات الإصلاح بين المالك والمستأجر بالنسبة التى يراها، فلا يلزم أن تكون مناصفة بينهما بل يجوز أن يحمل أى من الطرفين نصيباً يزيد على نصيب الآخر حسبما يترأى له من ظروف الدعوى. ويجوز بناء على طلب المستأجر أن يأمر القاضى لظروف يقدرها تقسيط نصيب المستأجر فى نفقات الإصلاح على المدة التى يراها مناسبة.

وبالبناء على ما تقدم فإنه يجب تفسير المادة ٤/٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على ضوء المادة ١٣ من القانون ٧٨ لسنة ١٩٤٤ .

**٢٦٦- إصلاح المصاعد الكهربائية فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ :**

(راجع الجزء الأول بنود 33 وما بعده، بند 37)



(١) المذكرة الإيضاحية للقانون ٧٨ لسنة ١٩٤٤.