

من موسوعة إيجار وبيع الأماكن الخالية

المستشار

محمد عزمي البكري

رئيس محكمة استئناف بني سويف

وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقا)

إخلاء العين المؤجرة

لإساءة استعمال العين

إخلاء العين إذا ثبت بحكم قضائي نهائي استعمال المكان أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب - شروط تحقق هذه الحالة من حالات الإخلاء - سلطة القاضي في الحكم بالإخلاء - اختصاص القضاء المستعجل بالفسخ عند تحقق الشرط الفاسخ الصريح.

الطبعة الأولى 2015-2016



9 شارع سامي البارودي - باب الخلق - القاهرة

19 شارع بيرم التونسي - زينهم - السيدة زينب

ت: 23960443 - 23953301 - 23639556

Email- dar.mahmoud88@outlook.com

اسم الكتاب : إخلاء العين المؤجرة لإساءة استعمال العين

اسم المؤلف : محمد عزمي البكري

عدد الصفحات : 92 صفحة

الطبعة الأولى : 2015-2016

رقم الإيداع : 2015/9048

الترقيم الدولي : 6 - 120 - 400 - 977 - 978

جميع حقوق التأليف والطبع والنشر محفوظة
للمؤلف ، ودار محمود للنشر والتوزيع ، ولا يجوز
طبع أو تصوير أو النقل الإلكتروني لأي جزء
من هذا المؤلف بأي طريقة كانت.



9 شارع سامي البارودي - باب الخلق - القاهرة

19 شارع بيرم التونسي - زينهم - السيدة زينب

ت : 23960443 - 23953301 - 01117997998

Email- dar.mahmoud88@outlook.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاءً ۖ وَأَمَّا مَا يَنْفَعُ النَّاسَ
فَيَمْكُثُ فِي الْأَرْضِ ۚ كَذَلِكَ يَضْرِبُ اللَّهُ الْأَمْثَالَ ﴾

صدق الله العظيم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقديم

هذا الكتاب (إخلاء العين المؤجرة لإساءة استعمال العين) يتضمن شرحا فقهيا مسهبا وتعليقا بآراء الفقهاء وأحكام محكمة النقض والمحاكم الأخرى وبالمناقشات البرلمانية على نص الفقرة (د) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 والتي تنص على حق المؤجر فى إخلاء المستأجر من المكان المؤجر إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب. وأتمنى أن يكون هذا الجهد نافعا مثمرا.

والله ولي التوفيق

المؤلف

المستشار

محمد عزمى البكرى

رئيس محكمة استئناف بنى سويف

وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقا)

إخلاء العين إذا ثبت بحكم قضائي نهائى استعمال المكان أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب

1 - النص القانونى :

المادة (2/18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر: «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ)

(ب)

(ج)

(د) إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب العامة الخ»⁽¹⁾.

2- شروط تحقق هذه الحالة من حالات الإخلاء:

(1) استعمال المكان أو السماح باستعماله :

ولا يلزم أن يكون استعمال المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب، بواسطة المستأجر نفسه وإنما يكفى أن يسمح به المستأجر للغير سواء ممن يقيم معه من أفراد أسرته

(1) الجريدة الرسمية - العدد (31) تابع ج - فى 30 يوليو سنة (1981).

أو ممن يتكفل بإيوائه أو ممن يأويه بطريق الاستضافة أو ممن يقيم بالمكان بطريق التأجير من الباطن، أو من ضيوفه، أو من المترددين عليه لأداء بعض الخدمات، إلا أنه إذا قام الغير فى غفلة من المستأجر بهذا الاستعمال، فإن المستأجر لا يكون قد استعمل المكان أو سمح باستعماله على النحو المشار إليه⁽¹⁾.

وإذا وقع الاستعمال المخالف من المستأجر فإن أثره وهو القضاء بالإخلاء يمتد إلى جميع المقيمين بالعين وكذلك العكس.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

(أ) - «يعتبر المستأجر الأصلي - دون باقى أفراد عائلته - هو المستأجر الوحيد للعين المؤجرة، فإذا أساء استعمالها ووقعت منه المخالفة الموجبة للإخلاء فإنه يتعين إجابة المؤجر لطلب الإخلاء عملاً بالمادة (23/ج) من القانون رقم 52 لسنة 1969 - وتقابلها المادة (31/د) من القانون رقم 49 لسنة 1977 - إذ إن المشرع لم يشترط وقوع المخالفة من جميع المقيمين بالعين ويكفى للحكم بالإخلاء أن تكون المخالفة قد وقعت من المستأجر نفسه فيمتد أثرها إلى المقيمين معه والذين يستمدون حقهم فى الانتفاع بالعين منه، فلا يجدى الطاعة والحال كذلك القول بأنها كانت بعيدة عن شقة النزاع ولا تعلم بالمخالفة التى وقعت، مما يجعل النعى بهذا السبب غير منتج».

(طعن رقم 1074 لسنة 48 ق جلسة 1983/6/9 - غير منشور)

(ب) - «وحيث إن النعى مردود ذلك أن المقرر فى أحكام القانون المدنى وهى التى يجب الرجوع إليها فيما لم يرد به نص فى قوانين إيجار الأماكن - أن مسئولية المستأجر فى المحافظة على العين المؤجرة وفى استعمالها الاستعمال المألوف الذى لا يضر بها أو بالمؤجر لا تقتصر على الأعمال الصادرة منه شخصياً بل تمتد إلى أعمال المنتفعين معه بالعين المؤجرة وتابعيه وهم فى هذا المعنى كل شخص تكون صلته بالمستأجر هى التى مكنت له من الإضرار بالعين فيعتبر من أتباع المستأجر

(1) استئناف القاهرة 1977/2/28 - 1288 لسنة 94 ق.

أهل بيته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه أو يستضيفهم وكذلك خدمه وعماله والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار، وكانت المادة 378 من القانون المدني القديم تنص على ذلك بقولها: «يجب على المستأجر حين انتهاء عقد الإيجار - أن يرد ما استأجره بالحالة التي هو عليها بغير تلف حاصل من فعله أو فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكنا معه أو من فعل المستأجر الثاني إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك» ولئن لم يتضمن التقنين المدني الحالي نصا مماثلا إلا أن ذلك لم يقصد به حذف الحكم الوارد بالتقنين المدني القديم وإنما لأنه من القواعد العامة التي لا تحتاج إلى نص خاص لما لعقد إيجار المسكن من طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يترأى له أن يأويه من أقارب وضيوف وخدم. ولما كان المشرع قد أجاز للمؤجر - بنص المادة (18/د) من القانون رقم 136 لسنة 1981 المنطبقة على واقعة النزاع - طلب إخلاء العين المؤجرة إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة دون أن يبين في النص حكم الأفعال الصادرة من تابعي المستأجر، إلا أن ذلك لا يعني بحال عدم مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه وإنما يتعين الرجوع في ذلك إلى القواعد العامة سالفة البيان ومؤداها مسؤولية المستأجر عن فعل المنتفعين معه بالإقامة بالعين المؤجرة، أما من عداهم من المترددين على المستأجر من أصدقاء أو زائرين وغيرهم فسواء وقع الفعل منهم بالعين المؤجرة أو استطل إلى ما يتصل بها فلا تنشأ مسؤولية المستأجر إلا إذا كان قد سمح بهذا الفعل الضار وهو ما تضمنته صراحة الفقرة (د) من نص المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 بعبارة «أو سمح باستعماله» وهذا لا يتأتى إلا إذا ارتضى المستأجر وقوع الفعل من مرتكبه بسماحه له به أو علمه به قبل وقوعه أو أن تدل ظروف الحال بأنه لم يكن ليمنع أو ليعترض على وقوعه ويتعين على محكمة الموضوع عند نظر دعوى الإخلاء أن تتحقق من سماح المستأجر لغير

المنتفع المقيم معه بالعين من إتيان الفعل الضار وأن يكون ذلك بأسباب سائغة وبديهي أن صدور حكم قضائي نهائي على المستأجر لصالح المؤجر بتعويض الأخير عن فعل صدر من غير المنتفع المقيم بالعين المؤجرة لا يحوز حجية أمام المحكمة التي تنتظر دعوى الإخلاء إذا لم يكن الحكم السابق قد بحث مسألة ما إذا كان المستأجر قد سمح بوقوع الفعل الضار من عدمه، لما كان ذلك وكان البين من الاطلاع على الحكم رقم 577 لسنة 1984 مدنى مستأنف الزقازيق الذى يستند الطاعن إلى حجيته فى استعمال المطعون ضده العين المؤجرة بطريقة مقفلة للراحة أنه أيد الحكم الابتدائي المستأنف فيما قضى به من تعويض مؤقت للطاعن عما أحدثه التلاميذ المترددين على المطعون ضده لأخذ دروس خصوصية من ضجيج وضوضاء وإزعاج للسكان دون أن يعرض الحكم لمسألة ما إذا كان المطعون ضده قد سمح لهؤلاء التلاميذ بإتيان الأفعال التى تعتبر مقفلة للراحة وهو الأمر الذى يتطلبه القانون لطلب الإخلاء بنص الفقرة (د) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الإخلاء على ما أورده بمدوناته من أن «الخطأ الذى أورده الحكم رقم 468 لسنة 1983 مدنى بندر الزقازيق الذى تأيد بالاستئناف رقم 577 لسنة 1984 مدنى الزقازيق وإن كان يصلح لأن يكون موجبا للتعويض الذى قضى به ذلك الحكم إلا أنه لا يدخل ضمن الحالات المبينة فى الفقرة (د) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة فى القانون وإذ خلت الأوراق من دليل على أن المطعون ضده (المستأجر) قد سمح للغير بهذا الاستعمال الضار ومتى كان الحكم قد انتهى إلى نتيجة صحيحة فلا يعيبه ما ساقه سندا لقضائه من أسباب خاطئة إذ لمحكمة النقض أن تصحح هذه الأسباب دون أن تنقضه ومن ثم يكون النعى برمته على غير أساس».

(طعن رقم 2719 لسنة 56 ق جلسة 1990/12/20)⁽¹⁾

(1) وقارن نقض طعن رقم 541 لسنة 46 ق جلسة 1979/12/26 وقد جاء به:

(ج-) «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها فى أغراض منافية للأداب العامة. (م18/د) ق136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. استعمال غير المستأجر العين المؤجرة فى أغراض منافية للأداب العامة وثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. لمحكمة الموضوع استخلاص سماع المستأجر بذلك الاستعمال من عدمه من ذلك الحكم باعتباره من مسائل الواقع الخاضعة لتقدير قاضى الموضوع متى أقام قضاؤه على أسباب تكفى لحمله».

(طعن رقم 103 لسنة 55 ق جلسة 1990/11/21 - غير منشور)

(د-) «حق المؤجر فى إخلاء المستأجر إذا ثبت بحكم قضائى نهائى استعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو منافية للأداب العامة. (م18/د) ق136 لسنة 1981. خلو النص المذكور من بيان حكم الأفعال الصادرة من تابعى المستأجر. وجوب الرجوع إلى القواعد العامة فى القانون المدنى. مؤداه. مسئولية المستأجر عن أفعال المقيمين معه بالعين المؤجرة. وقوع الفعل الضار من المترددين على المستأجر. انعقاد مسئولية عند ثبوت سماحه بهذا الفعل. التزام محكمة الموضوع حال نظر دعوى الإخلاء بالتحقيق فى سماح المستأجر لغير المقيم معه بالعين المؤجرة من إثبات الفعل الضار بأسباب سائغة».

(طعن رقم 2719 لسنة 56 ق جلسة 1990/11/20)

(هـ-) «حق المؤجر فى إخلاء المستأجر إذا ثبت بحكم قضائى نهائى استعمال العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة وضارة بسلامة المبنى أو سماحه بذلك

= «إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الحريق وقع نتيجة إلقاء أحد رواد المقهى لبقايا لفافة تبغ، فإن المطعون عليه يكون مسئولاً عنه. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وحصر مسئولية المطعون عليه فى حالتى حصول الحريق بفعله أو بفعل أحد تابعيه، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وحجبه عن بحث مدى توافر شروط المادة (23/ج) من القانون رقم 52 لسنة 1969 التى يستند إليها الطاعن فى دعواه، والتى تجيز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر إذا استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر».

الاستعمال لأهله أو أقاربه أو عماله أو تابعيه أو المستأجر من الباطن. (م18/د) 136 لسنة 1981. مسئوليته عن أفعال هؤلاء مسئولية مفترضة مالم يثبت حدوثها بغير رضائه ومن شخص غير مسئول عن فعله ولم يكن فى وسعه منع هذا الاستعمال. التزام محكمة الموضوع حال نظر دعوى الإخلاء بالتحقيق بأسباب سائغة من سماح المستأجر لمرتكب الفعل الضار بإتيانه».

(طعن رقم 545 لسنة 57 ق جلسة 1992/12/24)⁽²⁾

(و) - «وحيث إن النعى سديد، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تكون مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم الواقعة التى تثبت لديها أو استخلاص هذه الواقعة من مصدر لا وجود له أو موجود لكنه مناقض لما أثبتته، ومن المقرر أيضا أنه لما كانت أحكام القانون المدنى هى الشريعة العامة التى تسود أحكام سائر المعاملات وتعتبر النصوص المنظمة لعقد الإيجار به هى الواجبة التطبيق أصلا ما لم يرد لها تنظيم مخالف فى قوانين إيجار الأماكن، وكانت مسئولية المستأجر فى المحافظة على العين وفى استعمالها الاستعمال المألوف - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تقتصر على أعماله الشخصية بل تمتد إلى أعمال تابعيه وكل شخص تكون له صلة بالمستأجر هى التى مكنت له من الإضرار بالعين المؤجرة، فيكون من أتباع المستأجر أهل بيته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه أو يستضيفهم وكذلك خدمه وعماله والمستأجر من الباطن

(2) وقرار نقض طعن رقم 103 لسنة 55 ق جلسة 1990/11/21 (غير منشور) وقد جاء به:

«إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها فى أغراض منافية للأداب العامة. (م18/د) 136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. استعمال غير المستأجر العين المؤجرة فى أغراض منافية للأداب العامة وثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. لمحكمة الموضوع استخلاص سماح المستأجر بذلك الاستعمال من عدمه من ذلك الحكم باعتباره من مسائل الواقع الخاضعة لتقدير قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب تكفى لحمله».

والمتنازل له عن الإيجار، وكانت المادة 378 من القانون المدنى القديم تنص على ذلك بقولها «يجب على المستأجر حين انتهاء عقد الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التى هى عليها بغير تلف حاصل من فعله أو فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكنا معه أو من فعل المستأجر الثانى إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك» ولئن لم يتضمن التقنين المدنى الحالى نصا مماثلا إلا أن ذلك لم يقصد به حذف الحكم الوارد بالتقنين المدنى القديم وإنما لأنه من القواعد العامة التى لا تحتاج إلى نص خاص ولا تنتفى هذه المسؤولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبى ولا يكفى أن يثبت أنه قد بذل العناية الواجبة فى رقابة هؤلاء الاتباع فالتزامه هنا بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية وهو التزام بضمان يكون المستأجر بموجبه مسئولا بمجرد تحقق سبب الضمان، وكان الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائى قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنين بثبوت استعمال الشركة المطعون ضدها العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى استنادا إلى ما ورد بتقريرى الخبراء فى الدعويين رقمى 168 لسنة 1978 و 99 لسنة 1981 مستعجل الزقازيق وأقوال الخبراء أمام المحكمة الاستئنافية من أن الأضرار التى حدثت للمبنى محل النزاع قد نجمت عن استخدام الملاك لأنواع رديئة من حديد التسليح والخامات الأخرى المستخدمة وقلة عدد الكانات التى أدت إلى إحداث التلفيات والشروخ بالمبنى وأن سوء استخدام دورات المياه يرجع إلى طبيعة المكان التجارى وكثرة المترددين عليه من العملاء والجمهور وهو أمر لا يمكن للشركة أن تمنعه، وأغل الحكم ما أثبتته ذات التقارير المشار إليها وأقوال الخبراء التى استمعت المحكمة إليهم من أن الشركة ساهمت فى الإضرار بسلامة المبنى إذ أساء العاملون بها والمتعاملون معها استخدام دورات المياه ولم يعنوا بصيانة الأحواض ومواسير الصرف مما أدى إلى تشبع الأرضيات بالرطوبة والرشح وأثر هذا على حديد التسليح وتسبب فى حدوث شروخ وترخيم بباكية السقف الخرسانى، ولم يراع المفاوض الذى ندبته الشركة للتنفيذ الأصول الفنية فى إزالة الدور الثانى العلوى بالمبنى، وقام عمالها بنزع بلاط أرضية السقف وتركه معرضا للعوامل الجوية مما أدى إلى تفاقم حالته وأن هذا الاستعمال الضار

بسلامة المبنى حسبما قدره الخبراء فى الدعوى بلغت نسبة خطأ الشركة المستأجرة فيه 40% من جملة أسباب الضرر الذى أصاب المبنى، فإن الحكم المطعون فيه إذ عول فى قضائه على خطأ الملاك فى الإضرار بسلامة المبنى وانتهى إلى رفض الدعوى بما ينبئ أن الشركة المطعون ضدها لم تستعمل العقار بطريقة ضارة بسلامته ولو بنسبة ما رغم ثبوت مسئوليتها عن هذه الإضرار بنسبة قدرها الخبراء بـ 40% وهى مسئولية تمتد إلى أعمال تابعيها والعاملين فيها والمتعاملين معها من الغير إذ لا تجب مسئولية الملاك عن الإضرار بالعين بنسبة معينة مسئولية المستأجر عن الاستعمال الضار بسلامة المبنى ولو كان ذلك بنسبة أقل أو أكثر إذ يظل المستأجر مسئولا عن كافة أوجه الاستعمال الضار بالمبنى متى كانت ثابتة فى حقه من أوراق الدعوى ومستنداتها مما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن.

(طعن رقم 4110 لسنة 66 ق جلسة 2008/12/18)

ويتوافر هذا الشرط بترك المكان المؤجر دون استعمال إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر بسلامة المبنى، فالمستأجر الذى يهجر مكانا استأجره للسكنى ولا يترك من يتعهد المكان بالصيانة يكون مسئولا عما قد يحدثه ترك المكان من أضرار بسلامة المبنى⁽³⁾.

ولا يلزم حصول الاستعمال أو عدم الاستعمال على وجه دائم أو متكرر، فيكفى حصول الاستعمال أو عدم الاستعمال المخالف ولو مرة واحدة، إلا إذا كان الاستعمال المخالف يشكل جريمة لا يتوافر ركنها المادى إلا بأكثر من فعل واحد، لأنه إذا لم يتوافر الركن المادى للجريمة على هذا النحو فلا يمكن صدور حكم بإدانة المستأجر، يصلح سبيلا للإخلاء.

ولا يشترط أن يكون الاستعمال أو السماح به مما ينطوى على مخالفة لشروط العقد المعقولة أو المتعارف عليها، ويستوى أن يكون المكان المؤجر معدا للسكنى

(3) الدكتور عبد الرزاق السنهورى - الوسيط فى شرح القانون المدنى - ج 6 ص 520 وما بعدها ص 1106.

أو لغير ذلك من الأغراض، كأن يكون محلاً تجارياً أو صناعياً أو مكتباً لممارسة مهنة حرة أو حرفة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة ضارة بسلامة المبنى. (م/18 د) ق136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائي نهائي سواء نشأ هذا الضرر عن الاستعمال العادي أو نتيجة لتغيير الاستعمال إلى غرض آخر».

(طعن رقم 2044 لسنة 62 ق جلسة 1996/5/22)

وكما يرد الاستعمال على المكان، يرد على ما يعد من ملحقاته، التي لا تكتمل منفعته المقصودة من الإيجار إلا بها.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى نصوص المواد (2/148، 564، 566، 432) من القانون المدنى أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره فى العقد بشأنها وإنما تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها، وإذا لم تحدد تلك الملحقات فى عقد الإيجار وجب الرجوع فى شأنها إلى طبيعة الأشياء واتباع العرف».

(طعن رقم 114 لسنة 47 ق جلسة أول مارس 1982)

ويعتبر منور العقار «من المرافق التى لا غنى عنها للمستأجرين فى استعمالهم للشقق المؤجرة لهم إذ لها عليه فتحات للتهوية والإضاءة، فيعتبر المنور من توابع العين المؤجرة ويسرى عليه ما يسرى عليها من وجوب التزام المستأجر فى استعمالها عدم مخالفة شروط الإيجار المعقولة بما يضر بمصلحة المؤجر»⁽¹⁾ (حكم النقض سالف الذكر).

(4) وفقا للمادة (31/ج) من القانون 49 لسنة 1977 الملغاة والتي تقابلها الآن المادة (18/د) من القانون 136 لسنة 1981 وراجع فى نقد هذا الحكم العطار فى شرح أحكام الإيجار ص692=

كما ذهبت محكمة النقض إلى أنه :

(أ) - «إذا كانت ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصفة دائمة والتي لا يتأتى الحصول على منفعة العين أو لا تستكمل هذه المنفعة إلا بها، فإن ذلك مشروط بعدم تجاوز المستأجر لاستعماله الملحقات للغرض الذي وجدت من أجله أو تجاوزه لما هو غير ضرورى لتحقيق هذا الغرض، فإن فعل فإنه يكون قد خرج عن حقه فى استعمال الملحقات إلى الاعتداء على الملكية بما يجيز رد هذا الاعتداء بإعادة الحال إلى ما كانت عليه دون حاجة لإثبات وقوع ضرر على المالك وذلك ما لم يوجد اتفاق خاص مخالف بين المستأجر والمالك».

(طعن رقم 746 لسنة 46ق جلسة 4 يناير 1982 - طعن رقم 308 لسنة 47ق جلسة 1981/11/30)

(ب) - «إذا كان الممر المؤدى إلى الطريق العام يعتبر من ملحقات الأماكن المؤجرة الكائنة داخل الممر، غير أن ذلك لا يكون إلا فى نطاق ما خصص هذا الممر من أجله وهو المرور لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام الفترينة موضوع النزاع وثبتها على حائط عمارة المطعم عليها الأولى بعيدا عن حائط المحليين المؤجرين له وشغل جزء منها حيزا من فراغ الممر، فإن الطاعن يكون قد تجاوز حقه فى استعمال الممر، وإن كان الحكم المطعم فيه قد انتهى إلى ذلك مقررًا أن الفترينة وضعت بمدخل الممر فى مكان لا يعد جزءا من العين المؤجرة أو ملحقاتها فإنه يكون قد التزم صحيح القانون محمولا على أن جزء الفترينة الواقع داخل الممر لا يعدو استعمالا مشروعًا للممر فى حدود الغرض المخصص له».

(نقض 4 يناير 1982 طعن رقم 746 لسنة 46ق المشار إليه)

= فيلاحظ - بحق - أن الحكم المذكور وغيره وقع فى خطأ شائع، حيث لم يفرق بين المنور والفناء، وأن الحكم يقصد الفناء وهو فراغ يتصل بالفضاء الخارجى من أعلاه مخصص لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق عدا البروزات المسموح بها عليه، أما المنور فهو فتحة فى البناء تعلو قاعدتها قامة الإنسان العادى. ويطلق الناس على الفناء منورا إلا أنه ينبغى التفرقة بين هذه المصطلحات لأن كلا منها له حكم خاص.

3- «لما كانت العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد بالعقد إنما تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة بالإيجار إلا بها، ولازم ذلك أن كل إساءة استعمال لهذه الملحقات تعد إساءة استعمال للعين المؤجرة ذاتها، وأن كل انتقاص من منافع المبنى الذى توجد به العين المؤجرة يعد ضررا ماسا بسلامة المبنى، فلا يثور عدم التلازم بين التعدى على ملك الغير الذى هو التزام على الكافة وإخلال المستأجر بالتزامه بعدم إساءة استعمال العين المؤجرة إلا إذا وقع التعدى على كيان مستقل متميز عن العين المؤجرة ولا يعتبر من توابعها».

(طعان رقما 3159، 3345 لسنة 64 ق جلسة 1994/11/21)

(د) - «العين المؤجرة. شمولها الملحقات التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها. مؤدى ذلك. إساءة استعمال هذه الملحقات أو الانتقاص من منافع المبنى يعد إساءة استعمال للعين المؤجرة وضررا بسلامة المبنى».

(هـ) - «قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء العين المؤجرة. استنادا إلى ثبوت استعمال الطاعن لسطح العقار بطريقة ضارة بسلامة المبنى بحكم نهائى. صحيح».

(طعن رقم 5080 لسنة 62 ق جلسة 1996/3/13)

ويجب أن يثبت قيام المستأجر بالاستعمال المخالف أو سماحه به وثبوته بحكم نهائى كما سنرى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

(أ) - «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو السماح باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة وفى أغراض منافية للأداب العامة. م 18/د ق 136 لسنة 1981. شرطه. وجوب أن يكون الحكم النهائى المثبت لذلك صادرا ضد ذات المستأجر. علة ذلك».

(طعن رقم 400 لسنة 58 ق جلسة 1993/5/23 - أيضا طعن رقم 67 لسنة 54 ق

جلسة 1991/11/11)

(ب) - «نصت المادة (18/د) من القانون 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على حق المؤجر فى طلب الإخلاء إذا «ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة» مما مفاده أن المشرع قيد حق المؤجر فى طلب فسخ العقد وإخلاء المكان الخاضع لأحكام هذا التشريع فجعله مقصوراً على صور محددة من إساءة الاستعمال دون سواها كما اشترط أن يكون المستأجر هو الذى استعمل العين المؤجرة هذا الاستعمال المخالف. أو أن يكون قد سمح بذلك. كما حدد وسيلة الإثبات أن تكون حكماً نهائياً باعتباره الوسيلة القانونية الوحيدة للثبوت من وقوع الفعل الموجب للإخلاء وهو ما لزمه أن الدعوى التى رفعتها المؤجرة لإثبات أن المستأجر قد استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله على نحو يوجب إخلاء تتسع لبحث ما يثيره المستأجر من منازعات حول ما إذا كان قد سمح بهذا الاستعمال أو لم يسمح ويتعين على المحكمة أن تقول كلمتها فى ذلك إذ من شأن عدم سماح المستأجر بالفعل المرفوعة به الدعوى أن يمنع من الحكم بإخلائه».

(طعن رقم 3822 لسنة 61 ق جلسة 1995/10/30)

(2) - أن يكون الاستعمال أو السماح به بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة

بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب :

ونبدأ بشرح هذا الشرط أولاً بالنسبة للاستعمال أو السماح به بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب، ثم نقب ذلك بشرحه بالنسبة للاستعمال أو السماح به بطريقة ضارة بسلامة المبنى.

(أ) - أن يكون استعمال المكان أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة

للراحة أو ضارة بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب :

وهذه الحالة كان منصوصا عليها فى القانون رقم 49 لسنة 1977 (م31/د).

ومثل الاستعمال بطريقة مقلقة للراحة :

- أن يستعمل المستأجر ورشة لدهان السيارات فى إجراء أعمال السمكرة بها
وهى أعمال تحدث ضوضاء شديدة مقلقة للراحة.

(الدكتور سليمان مرقس ج2 - شرح قانون إيجار الأماكن ج2 - الطبعة
الثامنة ص276)

- أن يستعمل مستأجر أحد المحال التجارية مكبرات الصوت فى الإعلان عن
تجارته طوال النهار وفترة من الليل الأمر الذى يحدث ازعاجا شديدا لأصحاب
المساكن والمحال المجاورة.

- استعمال مسكن فى حى هادئ فى التدريب على الموسيقى بحيث تنبعث منه
أصواتا تقلق راحة الجيران.

(فى هذا المعنى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص605).

غير أنه لا يعتبر من قبل الاستعمال بطريقة مقلقة للراحة مجرد إجراء تعديل
فى العين المؤجرة بدون ترخيص.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إجراء تعديل فى العين المؤجرة بدون ترخيص. صدور حكم جنائى بالإدانة.
لا تلازم بينه وبين استعمالها بطريقة مقلقة للراحة. علة ذلك».

(طعن رقم 8695 لسنة 64 قى جلسة 1995/7/12)

(طعن رقم 787 لسنة 60 قى جلسة 1994/6/23)

ومن أمثلة الاستعمال الضار بالصحة العامة :

- استعمال العين المؤجرة للسكنى كحظيرة للمواشى تنبعث منها الروائح الكريهة والتي تلوث الهواء ويكون من شأنها الإضرار بصحة المواطنين.
- استعمال فناء المنزل فى تربية الدواجن لما ينبعث من مخلفات الدواجن من روائح كريهة وما يتخلف عنها من قاذورات تؤدى إلى الإضرار بالصحة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المادة (23/ج) من القانون رقم 52 لسنة 1969 المنطبق على واقعة الدعوى أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة بغير موافقة المؤجر إذا ترتب على ذلك إلحاق الضرر به أو بباقي المستأجرين ولو لم ينص فى العقد على حرمان المستأجر من استعمال العين على هذا الوجه، ولما كان المنور⁽⁵⁾ يعد من توابع العين المؤجرة باعتباره من المرافق التى لا غنى للمستأجرين عنها فى استعمالهم للشقق المؤجرة لهم، وكانت تربية الدواجن بالمنور تخالف شروط عقد الإيجار المعقولة، ومن شأنها أن تلحق بالمؤجر ضررا لما ينبعث من مخلفات الدواجن من روائح كريهة وما يتخلف عنها من قاذورات تؤدى إلى الإضرار بالصحة، فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وذهب إلى أن «مع التسليم بمنافاة تربية الدواجن فى مناور المباني للقواعد الصحية للأخطار التى تتجم عنها إلا أنه لا يصلح فى صحيح القانون مسوغا لطلب إخلاء المستأجرين من شققهم» فإن يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 601 لسنة 47 ق جلسة 1982/6/17)

(5) والمقصود هو الفناء، وهو فراغ يتصل بالفضاء الخارجى بالمبنى من أعلاه مخصص لإنارة وتهوية غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق عدا البروزات المسموح بها عليه.

2- «إن المنور يعد من توابع العين المؤجرة باعتباره من المرافق التى لا غنى للمستأجرين عنها فى استعمالهم للشقق المؤجرة لهم، وأن تربية الدواجن بالمنور من شأنها أن تلحق بالمؤجر ضررا لما ينبعث من مخلفات الدواجن من روائح كريهة وما يتخلف عنها من قاذورات تؤدى إلى الإضرار بالصحة العامة. وإذ خالف الحكم المطعون فيه فى قضائه هذا النظر وقضى بأن المنور لا يعد من ملحقات العين المؤجرة ومن ثم فلا تأثير له فى الاستعمال الضار على إخلاء شقة النزاع ورتب على ذلك قضاء برفض الدعوى مما حجه عن تحقيق دفاع الطاعن من قيام المطعون ضده بتربية الدواجن فى المنور الملحق بعين النزاع مما يسبب ضررا بالصحة العامة فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب الذى جره للخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 622 لسنة 69 قى جلسة 2010/5/5)

(قارن الأحكام المنشورة ببند 35 إذ تذهب إلى خلو القانون رقم 38 لسنة 1967 والقوانين المدمجة فيه من معالجة حالة الإضرار بالصحة العامة أو تجريمها).

- الاعتياد على تخزين بعض المواد الكيماوية بشرفة الشقة تتطاير منها بعض الروائح أو الغازات الضارة بالصحة.

ومن أمثلة الاستعمال فى الأغراض المنافية للأداب:

- ارتكاب المستأجر فى العين المؤجرة للسكنى أعمالا منافية للأداب كأن يظهر عاريا فى الشرفات، أو يجلس فيها مع أشخاص آخرين فى أوضاع نابية تخذش الأخلاق والحياء العام.

(مرقس الطبعة الثامنة جـ 2 ص 276).

- استعمال المستأجر المحل المؤجر له ليكون مطعما للمأكولات فى أغراض السحر والشعوذة، وسلب أموال الناس بهذا الطريق غير المشروع والمخالف للأداب.

(بنها الابتدائية 18/1/1980 الدعوى 3107 لسنة 1978)

- استعمال العين المؤجرة فى لعب القمار أو إدارتها لممارسة الدعارة.

- ترك المستأجر ابنه يضايق السكان بحماقاته.

والإخلاء يتعلق بالعين التي أسئ استعمالها فلا عبرة بتعدد المقيمين فيها أو بشخص من ثبت في حقه الإساءة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«نص المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن المشرع حظر على المستأجر استعمال العين المؤجرة أو السماح باستعمالها بما يتنافى مع الآداب العامة وأجاز للمؤجر طلب إخلائها عند مخالفة هذا الحظر واشترط لذلك أن تثبت المخالفة بحكم قضائي نهائي حتى لا يقوم طلب الإخلاء على مجرد الادعاء فإذا ما ثبتت المخالفة بهذا الحكم تعين القضاء بالإخلاء وهذا الإخلاء بطبيعته لصيق بالعين التي أسئ استعمالها من جانب من له حق الإقامة بها فردا كان أو عددا، لا عبرة في حالة التعدد بشخص من تثبت في حقه الإساءة. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين أقام قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائي بإخلاء المطعون ضدها الأولى من الشقة محل النزاع على أنها تعتبر مستأجرة أصلية لها ك شأن المنطعون ضدها الثانية ولا تسأل عن أفعالها ولا عن تهمة استعمالها للشقة المؤجرة في أغراض منافية للآداب التي تثبت في حق الأخيرة وحدها بمعاقبتها عنها بحكم جنائي بات قضى ببراءة الأولى منها، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 2318 لسنة 59 ق جلسة 1994/1/16)

ويجب أن يكون الاستعمال لصيقا بالعين، ومن ثم لا يعد استعمالا للعين في غرض مناف للآداب، إحراز المستأجر مخدرا بملابسه بغير قصد الاتجار أو التعاطي أو الاستعمال الشخصي، أما حيازة المخدر بالعين بقصد الاتجار فإنه يعد فعلا منافيا للآداب.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- إذا كان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه بالإخلاء إلى ثبوت استعمال مورث الطاعنين للعين محل النزاع في غرض مناف للآداب العامة بالاتجار في المواد المخدرة من الحكم عليه بالسجن في القضية رقم لسنة جنايات عابدين

- بوصف النيابة للتهمة المنسوبة إليه - فى حين أن الثابت من مدونات الحكم الصادر فى الطعن رقم لسنة ق - المقدم صورته أمام محكمة الموضوع - أن محكمة الجنايات قد عدلت وصف التهمة بجعلها إحراز مخدر بغير قصد الاتجار أو التعاطى أو الاستعمال الشخصى تم ضبطه بجيب السروال الذى كان يرتديه، مما تكون معه التهمة المنسوبة إلى المتهم متعلقة بشخصه ولم تكن لصيقة بالعين المؤجرة، بما لا تتوافر معه شروط أعمال المادة (18) من القانون 136 لسنة 1981، فإن الحكم إذ استخلص من مدونات الحكم المشار إليه اتجار المتهم بالمواد المخدرة بالعين مع خلو الأوراق مما يفيد ذلك، يكون معيبا بالفساد فى الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق فضلا عن الخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 2136 لسنة 74 ق جلسة 2006/12/27)

2- «إذا كان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه بالإخلاء على ثبوت استعمال الطاعن للعين محل النزاع فى غرض مناف للأداب العامة لإحرازه مواد مخدرة والحكم عليه بالأشغال الشاقة لمدة ست سنوات فى الجناية رقم لسنة 1994 جنابات العجوزة رغم أن مجرد إحراز الطاعن للجواهر المخدرة لا يدل بذاته على إساءة استعماله العين المؤجرة فى غرض مناف للأداب العامة ولتعلق هذه التهمة بشخصه ولم تكن لصيقة بالعين المؤجرة بما لا يتوافر معه شروط أعمال المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فإن الحكم المطعون فيه إذ استخلص من الحكم الجنائى المشار إليه استعمال الطاعن للعين المؤجرة استعمالا منافيا للأداب مع خلو الأوراق مما يفيد ذلك فإنه يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق فضلا عن الخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 901 لسنة 68 ق جلسة 2009/12/23)⁽⁶⁾

(6) وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إن مفاد نص المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 أن المشرع حظر على المستأجر استعمال العين المؤجرة أو السماح باستعمالها بما يتنافى مع الآداب العامة والقيم الدينية وأجاز للمؤجر طلب إحلالها عند مخالفة هذا الحظر واشترط لذلك أن تثبت المخالفة=

(ب) - أن يكون استعمال المكان أو السماح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى :

يجب أن يكون استعمال المكان أو السماح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى.

وكان نص المادة (31/ج) من القانون 49 لسنة 1977 يجيز الإخلاء إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة المتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر.

إلا أن النص الجديد لا يتطلب أن يكون الاستعمال أو السماح به بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها، فمن الجائز أن يكون الاستعمال أو السماح به مما لا يخالف هذه الشروط طالما أن من شأنه الإضرار بسلامة المبنى. وإن كان الغالب أن الاستعمال أو السماح به الذي يؤدي إلى الإضرار بسلامة المبنى يكون مخالفا للشروط المذكورة.

فالنص يأخذ بمعيار مادي، فكلما أضر الاستعمال بسلامة المبنى تحققت المخالفة⁽⁷⁾.

= بحكم قضائي نهائي حتى لا يقوم طلب الإخلاء على مجرد الادعاء فإذا ثبتت المخالفة بهذا الحكم تعين القضاء بالإخلاء، وهذا الإخلاء بطبيعته لصيق بالعين التي أسئ استعمالها من جانب من له حق الإقامة فيها».

(طعن رقم 2136 لسنة 74 ق جلسة 2006/12/27)

(طعن رقم 901 لسنة 68 ق جلسة 2009/12/23)

(7) وقد قضى بأن: «إعمال الحكم المطعون فيه نص المادة (31/ج) ق 49 لسنة 1977 دون أحكام القانون 136 لسنة 1981 الواجب التطبيق. عدم تأثير هذا الخطأ في النتيجة الصحيحة التي انتهى إليها برفض الإخلاء لانتفاء الضرر بسلامة المبنى. النعي عليه إغفال دفاع الطاعنين بشأن تغيير المستأجر للغرض من استعمال العين المؤجرة. أي كان وجه الرأي فيه. غير منتج».

(طعن رقم 1038 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/29 - غير منشور)

(طعن رقم 91 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/19 - غير منشور)

وقد قضت محكمة النقض بأن :

1- «لئن كان يجوز للمؤجر إخلاء المستأجر في ظل العمل بأحكام قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 - الذى رفعت الدعوى في ظله - إذا استعمل المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المؤجر أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها وذلك على ما كانت تقضى به المادة (31/ج) منه، إلا أن القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن بعض أحكام إيجار الأماكن الذى قضى بإلغاء هذا النص قد عدل من سبب الإخلاء المشار إليه وذلك في المادة (18/د) منه بأن جعله قاصرا على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر وهو أعم وأشمل هو مناط الإخلاء في مجال تطبيق هذه الحالة».

(طعن رقم 91 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/19 - غير منشور)

2- «تعويل الحكم المطعون فيه في إثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء على الحكم الاستثنائي السابق الذى أثبت استعمال الطاعنين العين استعمالا يخالف شروط العقد وأحكام القانون بما يضر بشاغل العقار والمطعون ضدهم دون أن يثبت الإضرار بسلامة المبنى. خطأ. وفساد في الاستدلال».

(طعن رقم 895 لسنة 67 ق جلسة 1998/11/25)

3- «إن مفاد نص المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 أن إخلاء العين المؤجرة للتغيير في وجه استعمالها رهين بتوافر الإضرار بسلامة المبنى وثبت ذلك بموجب حكم قضائي نهائي مما مؤداه أن لا يجوز إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إذا ما غير في وجه استعمالها متى لم يثبت المؤجر أن هذا التغيير يلحق ضررا بسلامة المبنى ولا يغير من ذلك الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2000/3/4 فى القضية رقم 144 لسنة 20 ق «دستورية» بعدم دستورية نص المادة 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981 إذا لم يقض بعدم دستورية الفقرة «د» من المادة (18) آنفة الذكر».

(طعن رقم 14220 لسنة 78 ق جلسة 2010/6/27)⁽⁸⁾

والمقصود بالضرر الذى يلحق بسلامة المبنى، هو ذلك الذى يصيب المبنى ذاته أو ملحقاته، فلا تتوافر هذه الحالة إذا كان من شأن الاستعمال أو السماح به إلحاق ضرر بمصلحة المؤجر لم يترتب عليه ضرر بسلامة المبنى، كما لو كان الاستعمال أو السماح به قد ألحق ضررا بعقار مجاور مملوك للمؤجر أو فى حيازته.

وبالترتيب على ذلك قضت محكمة النقض بأن :

1- «نص المادة (18/د) من القانون رقم 136 لسنة 1981 يدل على أن المشرع قد استحدث بالتعديل الوارد بالمادة 18 آفة الذكر أمرين أولهما أنه عدل من سبب الإخلاء الذى كان مقررا بنص المادة (31/ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بأن جعله قاصرا على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر وهو أعم وأشمل هو مناط الإخلاء فى مجال تطبيق تلك الحالة والأمر الثانى أنه حدد وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى أمام محكمة الإخلاء - بصدر حكم نهائى بذلك أسوة بما كان منصوصا عليه فى

= «إذ كان الثابت أن الطاعن تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بدرجتها بصدر القرار 13 لسنة 1982 المعدل بالحكم (.....) دمياط الابتدائية بإزالة الطابق العلوى للعقار تخفيفا لأحماله وترميم باقى العقار - فلما تراخى ملاك العقار فى تنفيذه حتى عام 1993 تقدم مستأجرو المحلات الخمسة إلى مجلس المدينة طالبين إصدار ترخيص لهم بترميم الطابق الأرضى فلما امتنع لعدم موافقة الملاك أقاموا الدعوى (.....) مستعجل دمياط بطلب الحكم بالترخيص ولكن المحكمة رفضت فقام المستأجرون الخمسة بترميم الطابق الأرضى تحت إشراف مهندس نقابى مختص تفاديا لانتهيار العقار وتعريض حياة الناس وشاغليه وأموالهم للخطر وقدم المستندات سالفة البيان، فلم يمحس الحكم المطعون فيه هذا الدفاع واكتفى بما ورد بتقرير الخبير فى دعوى المطعون ضدهم على مستأجرى المحلات الخمسة من أنه استجبت نتيجة أعمال التدعيم والترميم التى قاموا بها زيادة شروخ بالمبنى يتكلف إصلاحها ألفين من الجنيهات وقضى بالإخلاء دون أن يبحث أثر عدم قيام ملاك العقار بتنفيذ قرار ترميمه أو تخفيف الأحمال عنه ولا مدى الخطر الناشئ عن عدم ترميم العقار ولا حتى أثر ما قام به الطاعن وحده على سلامة المبنى وما به من شروخ فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وران عليه القصور».

المادة (31/د) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بالنسبة لحالات الاستعمال الضار بالصحة أو المقلق للراحة أو المنافى للآداب العامة. وقد استهدف الشارع من ذلك تضيق حالات طلب الإخلاء للضرر وحصرها في الحالات التي يصدر فيها حكم قضائي نهائي وأقام بذلك قرينة قضائية على حدوث الضرر فلا تملك معه محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر وليس للخصوم إثباته أو نفيه. لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على قوله بأن «الثابت من مطالعة الحكم القضائي النهائي الرقم لسنة 47 قضائية والذي انتهى إلى تأييد حكم أول درجة القاضي بإثبات الضرر في حق المدعى في هذه الدعوى تأسيساً على ما جاء بتقرير الخبير من قيام المدعى عليها الطاعنة بإقامة حجرة من الصاج بسطح 2.20×3.55 متراً أمام باب السطح وهي تشكل ضرراً في منع الاستفادة من السطح وتعذر تنفيذ الترخيص رقم 83 لسنة 1987 ...» في حين أن حرمان المطعون ضده من استعمال سطح المنزل وتعذر تنفيذ ترخيص تعلية البناء بسبب إقامة الطاعنة حجرة من الصاج به وإن كان من شأنه إلحاق الضرر بالمؤجر إلا أنه لا يعد استعمالاً ضاراً من جانب المستأجر بسلامة المبنى مما عدته المادة (18/د) من القانون رقم 136 لسنة 1981 واستلزم ثبوته بموجب حكم قضائي نهائي لقبول دعوى الإخلاء. وإذا قضى الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنة رغم عدم توافر هذا الشرط فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 432 لسنة 63 ق جلسة 1994/6/19)

2- «وجوب الإضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء. (م/18/د) ق 136 لسنة 1981. عدم سريانه بالنسبة للضرر غير المقرون بسلامة المبنى. استخلاص الضرر. واقع. استقلال محكمة الموضوع به متى كان سائغاً. مثال».

(طعن رقم 3504 لسنة 60 ق جلسة 1994/12/15)

3- «استطالة الضرر الذي يحدثه المستأجر على ما يتصل بالعين المؤجرة

مبرر للإخلاء».

(طعن رقم 5668 لسنة 61 ق جلسة 1995/6/15)

4- «تقديم شهادة من المطعون ضدهم فى دعوى الإخلاء للاستعمال الضار بالمبنى وبالصحة العامة بإدانة الطاعنة فى تهم عدم توفير طفايات حريق صالحة للاستعمال بالعين وصندوق للإسعافات الأولية وعدم اهتمامها بالنظافة العامة وخلوها من إيدانتها فى التهمة الأخيرة. عدم كفاية ما ورد بها بمجردة فى ثبوت الاستعمال الضار. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى هذه الشهادة خطأ وقصور».

(طعن رقم 4181 لسنة 65 قى جلسة 1996/5/29)

5- «النص فى المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن إيجار وبيع الأماكن على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: د- إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة» مفاده أنه يتعين للحكم بالإخلاء لهذا السبب - باعتباره من صور الاستعمال المخالف لشروط الإيجار المعقولة التى كان منصوصا عليها فى كل من القانونين رقمى 49 لسنة 1977 و 52 لسنة 1969 - أن يثبت من خلال حكم نهائى استعمال المستأجر أو سماحه باستعمال العين ذاتها أو ما يتصل بها بطريقة مقلقة للراحة. أما إذا كان الفعل المقلق ليس استعمالا بهذا المفهوم وإنما أمر عارض منبت الصلة بهذا الاستعمال فإنه وإن كان من شأنه أن يرتب مسئولية مرتكبه أو المسئول عنه مدنيا أو جنائيا إلا أنه ليس هو الاستعمال المقصود بالنص والذى يتعين تفسيره فى حدوده لما يترتب على ذلك من آثار ولا يقاس بالفعل المطلوب للإخلاء للاستعمال الضار بسلامة المبنى ذلك أن هذا الفعل الأخير وقد استطال ضرره إلى هذا الحد فليس بلازم أن يكون اتصاله بذات العين أو بطريقة استعمالها لصيقا بذات الدرجة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتد بالفعل الذى جعله سببا للإخلاء بقوله «.....» لما كان ذلك وكان الثابت من اطلاع المحكمة على تحقيقات الجنحة رقم 292 لسنة 1984 باب الشعرية أن عاملا لدى المستأجر استعمل المذياع بطريقة مقلقة للراحة من داخل العين المؤجرة وصدر

على العامل حكم جنائي نهائي، ولما كان المستأجر مسئولاً عن أعمال تابعه وأن المخالفة حدثت بالعين المؤجرة ومن ثم تكون شروط الفقرة (د) من المادة 18 سائلة الذكر قد توافرت ويتعين على المحكمة إخلاء المكان المؤجر» وكان الثابت من الشهادة المقدمة عن الحكم الصادر في الجنية المشار إليها أنه قضى بإدانة العامل المذكور بتهمة استعمال مذياع بطريقة مقلقة للراحة ولم يثبت منها أو من باقى الأوراق أنه قد صدر حكم نهائي باستعمال ذات المكان المؤجر أو ما يتصل به استعمالاً مقلقاً للراحة، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1660 لسنة 60 ق جلسة 1996/6/5)

6- «تمسك الطاعن فى دعوى ثبوت الإضرار بسلامة المبنى أمام التلقيات المشار إليها بتقرير خبير محكمة أول درجة على سلامة المبنى عين النزاع. قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى تأسيساً على أن التلقيات بالعين بحالتها لا تؤثر على سلامة المبنى دون أن يورد فى أسبابه كيف انتهى إلى هذه النتيجة ودون أن يرد على دفاع الطاعن. إخلال بحق الدفاع».

(طعن رقم 243 لسنة 64 ق جلسة 1999/1/29)

7- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة ضارة بسلامة المبنى. (م/18/د) ق 136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. استخلاص الصلة بين إساءة استعمال المستأجر للمكان والضرر وحجمه وتأثيره على سلامة المبنى من أوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم. واقع. استقلال محكمة الموضوع بتقديره».

(طعن رقم 2718 لسنة 69 ق جلسة 2001/1/15)

(طعن رقم 8388 لسنة 64 ق جلسة 2000/5/8)

8- «تمسك الطاعن بأن الأضرار التى لحقت بالمحل المجاور للعين استتجاره مرجعه إلى عدم مراعاة مالك العقار الأصول الفنية وأن تلك الأضرار لا تهدد سلامة المبنى وتدليله على ذلك بما ثبت فى تقرير الخبير بدعوى إثبات الضرر. إطرار الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضائه بالإخلاء على سند من ثبوت الضرر

بحكم قضائى نهائى. فساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 2718 لسنة 69ق جلسة 2001/1/15)

(طعن رقم 8388 لسنة 64ق جلسة 2000/5/8)

كما قضت محكمة النقض بأن مخالفة أحكام القانون المنظم للتعامل فى النقد الأجنبى أو الشروع فيها لا يعتبر إساءة لاستعمال العين المؤجرة.

إذ ذهب إلى أن:

«مخالفة أحكام القانون المنظم للتعامل فى النقد الأجنبى أو الشروع فيها بالنظر لما تغياه المشرع وهدف إليه هى من المخالفات التى تمس الاقتصاد القومى فيما لا يشكل مساسا بقيم المجتمع الدينية وأخلاقياته وآدابه واعتبار أن تعامل الشخص فى ماله أيا كان نوعه عينا أو نقدا وسواء كان النقد مصريا أو أجنبيا الأصل فيه الإباحة يتعامل فيه كيف يشاء وبالطريق الذى يراه فإذا ما قيد المشرع تعامله فيه بطريق معين أوجب عليه سلوكه دون سواه لاعتبارات ارتأها كان ذلك استثناء من أصل مشروع».

(طعن رقم 2427 لسنة 62ق جلسة 1995/12/7)

9- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه لا تلازم بين إخلاء عين مؤجرة ثبت استعمال مستأجرها بطريقة ضارة بسلامة المبنى وبين عين أخرى يستأجرها ذات المستأجر فى ذات العقار لم يثبت بحكم قضائى نهائى استعماله لها بطريقة ضارة متى استقلت كل منهما عن الأخرى بعقد إيجار منفصل».

(طعن رقم 565 لسنة 70ق جلسة 2011/6/12)

ولا يشترط أن يكون الضرر قد وقع بالفعل، إنما يكفى حصول الضرر فى المستقبل طالما قام الدليل على أن أثر الاستعمال الضار وإن لم يظهر أثره فى العين بالفعل إلا أنه مؤكد الظهور فى المدى المتوسط أو البعيد⁽⁹⁾.

(9) استئناف القاهرة 3976 لسنة 86ق فى 1973/3/4 وقد تأيد فى النقض فى 1977/5/11 الطعن 450 لسنة 43ق.

والمقصود بالضرر هنا هو الضرر المادى وليس الضرر الأدبى⁽¹⁾.

وإذا لم يكن من شأن الاستعمال أو السماح به الإضرار بسلامة المبنى، فلا تتوافر هذه الحالة من حالات الإخلاء ولو كان الاستعمال أو السماح به مما يضر بمصلحة أخرى للمؤجر كمضايقة بعض الجيران الأمر الذى قد يؤدى إلى إخلالهم العين المؤجرة.

3- أمثلة من القضاء للاستعمال الذى يضر بسلامة المبنى ويبرر طلب الإخلاء:

1- إذا كان المحل مؤجرا لاستعماله فى طبع أكياس الورق وقص الورق بعد لصق الأكياس. فإن قيام المستأجر بتخفيض أرضية المحل بمقدار 45سم واستخدام آلة طباعة تدار باليد دون أن يكون لها قاعدتان منفصلتان عن أساس الدكان، وإضافة مقص جديد لقص الورق يدار باليد أيضا، الأمر الذى أحدث خلا بالمبنى عبارة عن شروخ بعضها قليل ونافذ بحوائط الأدوار العليا فوق الدكان وشروخ بحوائط الدكان، فإن ذلك مما يضر بسلامة المبنى.

(طنطا الابتدائية 3/5/1979 الدعوى 23790 لسنة 1978)

2- عدم إصلاح المستأجر لحنفيات المياه مما أدى إلى تسرب المياه وتآكل كل أبواب الحمام والمرحاض.

(طنطا الكلية 31/4/1977 الدعوى 114 لسنة 1974)

3- تغيير استعمال المكان المؤجر من مخزن للأثاث إلى ورشة لأعمال النجارة وطلائها، مما ترتب على هذا التغيير من تشويه واجهة العقار.

(نقض طعن رقم 707 لسنة 47 ق جلسة 1/27/1979)

4- أمثلة من القضاء للاستعمال الذى لا يضر بسلامة المبنى ولا يبرر طلب الإخلاء:

1- قيام المستأجر بهدم حائط بالشقة المؤجرة يفصل بين غرفتين لعمل ديكور فى الشقة، فإن هذا الفعل لا ينشأ عنه أى ضرر للمبنى بل يترتب عليه تحسين المنظر.

(1) استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) فى 27/11/1985 رقم 164 لسنة 41ق.

(شبين الكوم الكلية 18/12/1979 - 1579 لسنة 1975)

أو هدم حائط بدون ترخيص لانتفاء التلازم بينه وبين الإضرار بسلامة المبنى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

(أ) - «استخلاص ثبوت الضرر من استعمال العين المؤجرة ونفيه. واقع. استقلال قاضى الموضوع بتقديره متى أقام قضاءه على أسباب سائغة. التحدى بعدم وجود ترخيص لهدم الحائط. لا أثر له. علة ذلك. انتفاء التلازم بينه وبين الإضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء».

(طعن رقم 2905 لسنة 61 ق جلسة 1993/11/21)

(ب) - «إذ كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بثبوت استعمال مورث الطاعن العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى على الحكم الجنائى الصادر فى الجنحة رقم لسنة 1996 بنذر دمياط بإدانته بإزالة حوائط داخلية وأسقف بمحل النزاع دون الحصول على ترخيص فى حين أنه لا تلازم بين تلك الأعمال وبين الإضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء عملاً بالمادة 18/د من القانون رقم 136 لسنة 1981، ومن ثم تكون دعوى الإخلاء المطروحة قد خلت من حكم قضائى نهائى يثبت أن استعمال المستأجر للعين المؤجرة قد ألحق ضرراً بسلامة المبنى مما يعيب الحكم».

(طعن رقم 4527 لسنة 79 ق جلسة 2011/3/16)

2- إجراء المستأجر تعديلات تمس تخطيط البناء بالمخالفة لأحكام القانون 119 لسنة 2008 والقضاء بإلزامه بالتعويض.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«ثبوت إدانة الطاعنة فى تهمة إجراء تعديلات تمس تخطيط البناء بالمخالفة لأحكام القانون 106 لسنة 1976 والقضاء بإلزامها بالتعويض عنها. لا تلازم بينها وبين الإضرار بسلامة المبنى. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وقضاؤه بالإخلاء دون ثبوت الإضرار بسلامة المبنى. خطأ وفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 1145 لسنة 68 ق جلسة 1999/7/1)

3- إقامة دور بسطح العقار فوق العين المؤجرة وخارج نطاقها مما حال دون تعلية العقار باستكمال الأدوار العليا المسموح بها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إخلاء المستأجر للتغيير فى استعمال العين المؤجرة. شرطه. الإضرار بسلامة المبنى وثبوته بحكم قضائى نهائى. (م/18 د) ق 136 لسنة 1981. إقامة الطاعن دور ثان بسطح العقار فوق العين المؤجرة وخارج نطاقها مما حال دون تعلية العقار باستكمال الأدوار العليا المسموح بها. لا يعد استعمالا ضارا بسلامة المبنى».

(طعن رقم 6961 لسنة 66 ق جلسة 1997/12/18)

(طعن رقم 432 لسنة 63 ق جلسة 1994/6/19)

3- إقامة المستأجر «صندرة» بالمحل المؤجر له للحياكة لكى يزاول هو وعماله عملهم اليومى فيها.

(الإسكندرية الكلية 6/11/1979 - 1650 لسنة 1979)

4- كسر بعض البلاط القيشانى لا يضر بالعين المؤجرة.

(مصر الكلية 1/4/1961 - 453 لسنة 1959)

5- إجراء المستأجر تعديلات فى العين المؤجرة لا تتعدى إقامة حاجز من الخشب والزجاج فى شرفة الشقة التى يشغلها ليتسنى له الانتفاع بها كحجرة.

(مصر الكلية 15/10/1950 المحاماة 31 رقم 179 ص 610)

(3) - ثبوت المخالفة بحكم قضائى نهائى :

(أ) - المقصود بالحكم القضائى :

لا يكفى لتوافر هذه الحالة، ادعاء المؤجر حدوث المخالفة وإقامة الدليل عليها أمام المحكمة بطرق الإثبات القانونية. وإنما يجب أن يصدر حكم قضائى نهائى

بثبوت المخالفة قبل المستأجر⁽¹⁾ فيجب أن يكون الحكم صادرا من جهة قضائية ويستوى أن يكون الحكم جنائيا أو مدنيا أو إداريا أو صادرا من لجنة إدارية ذات اختصاص قضائي، إنما لا يكفي ثبوت المخالفة بقرار إداري⁽²⁾ ويعتد بالحكم القضائي النهائي ولو كان صادرا قبل 1981/7/31 تاريخ العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981⁽³⁾.

(1) وكانت صياغة الفقرة (د) من المادة (18) في المشروع المقدم من الحكومة كالآتي «إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة = المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي». فعدلت بمجلس الشعب بناء على اقتراح السيد العضو وليم نجيب سيفين إلى الصيغة الحالية حتى لا تتسحب عبارة «متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي» على الاستعمال المنافي للآداب فقط.

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة 74 في 1981/6/24 ص 9 وما بعدها)

(2) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص 323 - طنطا الابتدائية في 1981/11/25 الدعوى 7210 لسنة 1978 مدنى - استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) فى 1985/11/27 الاستئناف 164 لسنة 41ق - وقارن عبد الناصر العطار فى شرح أحكام الإيجار ص 607، عزت النمر فى حق الإخلاء فى التشريع المصرى ص 180 هامش (5)، إذ يريان عدم الاعتداد بالقرار الصادر من لجنة إدارية ذات اختصاص قضائي.

(3) العطار ص 607 وما بعدها - وقد قضى فى ظل المادة (31د) من القانون 49 لسنة 1977 بأن:

«النص فى المادة (31د) من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن المنطبق على واقعة الدعوى على أنه «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية د- إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي» يدل على أن إخلاء المكان المؤجر فى هذه الحالة منوط بصدور حكم قضائي نهائي يثبت استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالا منافيا للآداب العامة ولا يجوز الالتجاء إلى أى طريق آخر لإثبات هذه الواقعة، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أنه قضى نهائيا فى الجنحة رقم (.....) مستأنف آداب غرب الإسكندرية ببراءة الطاعن من تهمة تسهيل ارتكاب جرائم الدعارة بالعين استجاره محل النزاع وهو ما يستتبع بطريق اللزوم عدم مساهمته فى ارتكاب هذه الجريمة بأية صور

ولا يلزم أن ينصب منطوق الحكم على المخالفة وإنما يكفي أن تكون المخالفة ثابتة بأسباب الحكم المرتبطة بمنطوقه ارتباطاً وثيقاً ولا تقوم له قائمة بدونها. ومثال ذلك أن يصدر حكم من المحكمة المدنية بإلزام المستأجر بأداء تعويض إلى المؤجر، على أساس ما جاء بأسباب الحكم المرتبطة بالمنطوق على النحو السالف من أن هذا التعويض عن ضرر أحدثه المستأجر بالوحدة المؤجرة إليه.

وبهذا الرأي قضت محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن :

1- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المسألة الواحدة بعينها إذا كانت كلية شاملة وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذي ترتب عليه القضاء بثبوت الحق الجزئي المطلوب في الدعوى أو بانتقائه، فإن هذا القضاء يحوز قوة الشيء المحكوم به في تلك المسألة الكلية الشاملة بين الخصوم أنفسهم ويمنعهم من التنازع بطريق الدعوى أو بطريق الدفع في شأن أى حق جزئي آخر متوقف ثبوته أو انتقائه على ثبوت تلك المسألة الكلية السابق الفصل فيها بينهم ولو اختلف موضوع الطلب في الدعيين. لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنين كانا قد أقاما الدعوى (.....) مدنى الرمل بطلب إلزام المطعون ضدها بأن تدفع لها مبلغ 51 جنيها على سبيل التعويض المؤقت لما لحق العقار المملوك لهما نتيجة تسرب مياه الحديقة الملحقة بالشقة المؤجرة لها على النحو الثابت بتقرير الخبير المرفق بدعوى إثبات

المساهمة الجنائية بالعين المؤجرة وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف بإخلاء عين النزاع استناداً إلى ما حصله من تحقيقات الجنحة المشار إليها وخلص إلى ثبوت ارتكاب الطاعن مع طليقته المطعون ضدها الثانية لأفعال منافية للأداب واستعمال جهاز = التليفون المركب بالعين المؤجرة في تسهيل الدعارة للغير رغم أن هذه الواقعة التي استخلصها الحكم من الأوراق لم تثبت بحكم قضائي نهائي إعمالاً لنص المادة (31/د) سالف الذكر ومن ثم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم 1023 لسنة 58 جلسة 1988/11/30 - ذات المبدأ طعن رقم 1053 لسنة 50

جلسة 1987/5/6 - غير منشور - طعن رقم 1125 لسنة 50 جلسة 1987/4/22 -

(غير منشور)

الحالة رقم (.....) مستعجل الاسكندرية وقد قضى فى تلك الدعوى بتاريخ (.....) بإجابة الطاعنين إلى طلبهما وذلك تأسيسا على ثبوت أن المطعون ضدها قد ألحقت الضرر بالطاعنين على النحو الوارد بتقرير الخبير الذى اطمأنت إليه محمولا على أسبابه، وقد أصبح هذا الحكم نهائيا بتأييده استئنافيا فى الدعوى رقم (.....) مستأنف اسكندرية وكان البين من مطالعة تقرير الخبير المذكور أنه خلاص إلى أن الشقة المؤجرة للمطعون ضدها تقع بالدور الأرضى من العقار الذى يتكون من أربعة أدوار علوية مقام على حوائط حامله من الدبش والطوب الأحمر وملحق بالعين المؤجرة حديقة بها سلم يصل «فراندة كبيرة» ومنها إلى داخل الشقة ويوجد أسفل الفراندة «بدروم» ولاحظ الخبير وجود حنفية بالحديقة تتسرب منها المياه بصفة مستمرة أثناء المعاينة مع تراكم بالأرضية وقد أثبت الخبير التلفيات بالعقار التى تتمثل فى هبوط الأرضيات وتشريخات بحوائط «البدروم» والحوائط الحاملة «للفراندة» والسلم ووجود «تشريخات وتتميلات» فى مباني السور المطل على الشارع الغربى وهبوط بأرضية الحديقة وأسفل درجات السلم وأن كل ذلك مرجعه إلى سوء استعمال المطعون ضدهما لحنفية الحديقة الأمر الذى يترتب عليه خطورة جسيمة على العقار لأن حوائطه حاملة وليس له هيكل خرسانى ولما كانت هذه المسألة التى فصل فيها الحكم السابق الذى قضى بالتعويض هى بذاتها الأساس فيما يدعيه الطاعنان بالدعوى الماثلة من طلب إخلاء العين المؤجرة لاستعمال المستأجرة المطعون ضدها للعين بطريقة ضارة بسلامة المبنى فإن مقتضى ذلك وجوب التقيد فى النزاع الحالى بما فصل فيه الحكم السابق صراحة فى أسبابه المرتبطة بالمنطوق ارتباطا وثيقا وإذ أخذ الحكم بتقرير الخبير محمولا على أسبابه فقد أصبحت هذه الأسباب جزءا مكملًا لأسباب الحكم ومن ثم فإن النزاع بشأن ثبوت الإضرار بسلامة المبنى يكون حسمه ذلك الحكم الذى حاز قوة الأمر المقضى فيه بين الخصوم أنفسهم. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يعتد بحجية الحكم السابق فى الدعوى رقم (.....)

مدنى الرمل فى صدد ثبوت الإضرار بسلامة المبنى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 2122 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/8)

2- (أ) - «لا يشترط فى الحكم المثبت للضرر أن يتضمن منطوقه ثبوت أركان الفعل المستوجب للإخلاء فذلك منوط بالمحكمة المعروض عليها طلب الإخلاء وإنما اشترط المشرع أن تستمد هذه الأركان من الوقائع التى فصل فيها حكم قضائى نهائى ولو ورد ذكرها فى أسبابه المرتبطة بمنطوقه، فقد يقتصر المنطوق على تحديد عقوبة، أو مبلغ على سبيل التعويض أو غير ذلك».

(ب) - «إقامة الطاعن دعواه على المطعون ضده بطلب فسخ عقد الإيجار لإجرائه تعديلات جوهرية بعين النزاع تهدد سلامة المبنى على النحو الثابت بالدعوى الذى أقامها بإثبات إساءة استعمال المستأجرين للعين المؤجرة إليه. اطمئنان الحكم الصادر فيها إلى تقرير الخبير والأخذ به محمولا على أسبابه وجعلها مكملة لأسبابه والقضاء فيها بانتهاء الدعوى قضاء نهائى يصلح سنداً لبحث توافر شروط نص المادة (18/د) ق 136 لسنة 1981. قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى استناداً على خلو منطوق ذلك الحكم من النص على استعمال المطعون ضده الضار للمبنى مانع من قبول الدعوى خطأ».

(طعن رقم 6959 لسنة 62 ق جلسة 1998/2/16)

ولمحكمة الموضوع أن تستخلص كذلك من أوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم، ما إذا كان فعل الإساءة فى استعمال العين المؤجرة من شأنه الإضرار بسلامة المبنى من عدمه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«مفاد النص فى المادة (18/د) من القانون رقم 136 لسنة 1981 يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر ولحسن الانتفاع بالأماكن المؤجرة قد أجاز

لأول طلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى واشترط لذلك أن يثبت ذلك بالفعل بحكم قضائي، ولمحكمة الموضوع أن تستخلص من أوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم ما إذا كان فعل الإساءة في استعمال العين المؤجرة من شأنه الإضرار بسلامة المبنى من عدمه باعتبار أن ذلك من مسائل الواقع التي تخضع لتقدير قاضي الموضوع متى أقام قضاؤه على أسباب سائغة تكفي لحمله».

(طعن رقم 15520 لسنة 76 ق جلسة 2007/6/20)

(طعن رقم 2578 لسنة 76 ق جلسة 2006/12/2)

ويجب أن يبين الحكم الصادر بالإخلاء مدى تأثير الاستعمال الضار للعين المؤجرة على سلامة المبنى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «إذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اجتزأ في التدليل على أن استعمال العين المؤجرة كان بطريقة ضارة بسلامة المبنى على قوله «الثابت بالحكم الصادر في الدعوى رقم المؤيد بالاستئناف والذي قضى بثبوت الضرر الواقع على المحل عين التداعى بوجود تلفيات بالمحل وانصهار المادة العازلة للحمام بالدور الأول فوق المحل وكسر سيراميك الأرضية نتيجة سوء استخدام المستأجرة لعين النزاع وأن هذه الدعوى كانت بين ذات الخصوم وأصبح الحكم فيها نهائياً» ومن ثم فقد جاءت أسباب الحكم المطعون فيه في خصوص ثبوت الإضرار بسلامة المبنى مجهلة في بيان مدى تأثير الاستعمال الضار على سلامة المبنى وهو ما يشوبه بالقصور».

(طعن رقم 2578 لسنة 76 ق جلسة 2006/12/20)

2- «إذ كان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه عول على الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة إجراءات الزقازيق والمؤيد بالاستئناف رقم لسنة المنصورة الذي قضى

بإثبات الضرر بعين التداعي المبينة بصدر العقد، ورتب على ذلك قضاءه بثبوت استعمال الطاعن لعين النزاع بطريقة ضارة بسلامة المبنى دون أن يبين مدى تأثير الاستعمال الضار للعين المؤجرة على سلامة المبنى الكائنة به تلك العين وهو المناط للحكم بالإخلاء على النحو السالف البيان مما يعيبه بالقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 15520 لسنة 76 ق جلسة 2007/6/20)

وإذا كان سبب الإخلاء سماح المستأجر لغير المقيمين بالعين المؤجرة بإساءة استعمال المبنى وجب أن يكون الحكم النهائى قد بحث مسألة سماح المستأجر بذلك.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«حجية حكم التعويض النهائى الصادر لصالح المؤجر على المستأجر عن الفعل الصادر من غير المقيم معه بالعين المؤجرة أمام المحكمة المنظور أمامها دعوى الإخلاء. شرطه. بحثه مسألة سماح المستأجر بوقوع الفعل الضار من عدمه. مثال بصدد حكم تعويض عن الضوضاء والضجيج من التلاميذ المترددين على المستأجر لأخذ دروس خصوصية».

(طعن رقم 2719 لسنة 56 ق جلسة 1990/11/20 - غير منشور)

وطلب الحكم بإثبات الضرر الذى لحق بالعقار ويؤثر على سلامته ينطوى بطريق اللزوم على طلب الحكم بإثبات أن المستأجر استعمل المكان المؤجر بطريقة ضارة بسلامة المبنى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«الطلبات فى الدعوى اتساعها لما قضت به المحكمة. أثره. عدم اعتباره قضاء بما لم يطلبه الخصوم. طلب الحكم بإثبات الضرر الذى لحق بعقار النزاع ويؤثر على سلامته. انطوائه بطريق اللزوم على طلب الحكم بإثبات أن المستأجر استعمل

المكان المؤجر بطريقة ضارة بسلامة المبنى. لا يعد قضاء بما لم يطلبه الخصوم».

(طعن رقم 2044 لسنة 62ق جلسة 1996/5/22)

(طعن رقم 1676 لسنة 59ق جلسة 1993/10/28)

غير أنه لا يوجد تلازم بين إقامة بناء بدون ترخيص بين الإضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

(أ) - «لا تلازم بين إقامة بناء بدون ترخيص وبين الإضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء عملاً بالمادة 18 ق136 لسنة 1981».

(طعن رقم 2543 لسنة 52ق جلسة 1988/12/15)

(ب) - إقامة بناء بدون ترخيص. صدور حكم جنائي نهائي بالإدانة وحكم بالتعويض الأدبي. لا تلازم بينهما وبين الإضرار بسلامة المبنى. علة ذلك».

(طعن رقم 409 لسنة 63ق جلسة 1994/11/9)

(طعن رقم 1693 لسنة 53ق جلسة 1991/5/8)

(ج) - «المقرر أن البين من استقراء المراحل التشريعية التي مرت بها قوانين إيجار الأماكن أرقام 121 لسنة 1947، 52 لسنة 1969، 49 لسنة 1977، 136 لسنة 1981 أن المشرع قد قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ عقد الإيجار إلا لأحد الأسباب المبينة بتلك القوانين والتي وردت فيها على سبيل الحصر لا على سبيل المثال وهو حصر أملكه اعتبارات النظام العام وأوجب المشرع فى بعض أسباب الإخلاء وهو استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب العامة أن تكون ثابتة بحكم قضائى نهائى للتيقن من ثبوت وقوع المخالفة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع وإخلائه على سند من قيام الطاعن بتغيير استعمالها إلى مزرعة دواجن حسبما ثبت من محضر الأمن الصناعى فى حين أن الأوراق قد خلت من صدور

حكم قضائي نهائي بثبوت استعمال المذكور العين بطريقة ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة - وهو ما لا يغير منه صدور الحكم فى الجنة لسنة جنح أول أسيوط بإدارة الطاعن محلا بدون ترخيص - الذى لا يفيد بذاته الاستعمال الضار - فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام».

(طعن رقم 1349 لسنة 67 ق جلسة 2005/6/8)

ومن أمثلة الأحكام التى تصدر فى هذه المخالفات ما يلى :

(أ) أن يصدر حكم من محكمة الجنب بإدانة المستأجر فى جريمة إدارة المكان المؤجر للداعة.

(ب) أن يصدر حكم من محكمة الجنب بإدانة المستأجر فى جريمة إدارة المكان المؤجر للعب القمار.

(ج) أن يصدر حكم من محكمة الجنب بإدانة المستأجر فى جريمة وضع حيوانات أو دواجن فى مدخل المبنى أو فى منوره (فئائه)⁽¹⁾ أو فى شرفات وحداته بالمخالفة لأحكام القانون رقم 38 لسنة 1967 (المعدل) فى شأن النظافة العامة.

إلا أن محكمة الطعن خالفت هذا النظر فطلى إذ قضت بقطاربخ

12/6/1989 فى الطعن رقم 3155 لسنة 58 ق بأن :

1- «النص فى المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية (د) - إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة

(1) المادة (4/هـ) من القانون 38 لسنة 1967 فى شأن النظافة العامة (المعدل) التى نصت على الحظر وإن استعملت عبارة (أو مناورها) فقد جاء ذلك وليد خطأ شائع وقع فيه المشرع، فهو يقصد (الأفنية) وليس (المناور) كما هى معروفة فى القانون (راجع فى التفرقة بين الفناء والمنور بند 29 الهامش).

العامة»- يدل على أن المشرع حدد سبب الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة وحصرها في حالات معينة منها حالة الإضرار بالصحة العامة وأوجب ثبوتها بحكم قضائي نهائي باعتباره وسيلة الإثبات القانونية الوحيدة للثبوت من استعمال المستأجر للعين المؤجرة استعمالا ضارا بالصحة العامة على نحو جازم وقاطع ولما كان القانون رقم 38 لسنة 1967 في شأن النظافة العامة كما أوضحت مذكرته الإيضاحية قد أدمج القانون رقم 159 لسنة 1953 المعدل في شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وتنظيم عملية حمل ونقل القمامة والقانون رقم 151 لسنة 1947 المعدل في شأن تسوير الأراضي الفضاء والمحافظة على نظافتها باعتبار أن الهدف الأساسي من إصدار القانونين المذكورين واحدا وهو المحافظة على نظافة المدن والقرى وجمال تنسيقها والعمل على منع كل من يخالف ذلك ولمعالجة أوجه القصور في القانونين المذكورين ولتلاشي الصعوبات التي واجهت تطبيق أحكامها، ولئن كان الإخلال بالنظافة العامة قد يؤدي إلى الإضرار بالصحة العامة إلا أنه إزاء خلو القانون المذكور من معالجة حالة الإضرار بالصحة العامة أو تجريمها فإن مؤدى ذلك أن إدانة أحد المستأجرين في إحدى الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 38 لسنة 1967- سالف الإشارة إليه وصيرورة هذا الحكم باتا، لا يكفي لثبوت إضراره بالصحة العامة الموجب للإخلاء في معنى المادة (18/د) من القانون رقم 136 لسنة 1983 لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن - المستأجر - من عين التداعي لصدور أكثر من حكم جنائي بإدانته في تهمة إلقاء قاذورات بمنور العقار الكائن به شقة النزاع فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه»⁽¹⁾.

(طعن رقم 3155 لسنة 58 ق جلسة 1989/6/12)

(ذات المبدأ طعن رقم 205 لسنة 56 ق جلسة 1990/1/15 - غير منشور)

2- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة

(1) قارن نقض 1982/6/17 - طعن رقم 601 لسنة 47 ق (منشور سلفا).

ضارة بالصحة العامة. (م18/د) ق136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائي نهائي. خلو القانون رقم 38 لسنة 1967 والقوانين المدمجة فيه من معالجة حالة الإضرار بالصحة العامة أو تجريمها. مؤداه. إدانة المستأجر في إحدى الجرائم المنصوص عليها في القانون المذكور وصيرورته باتا. عدم كفايته لثبوت الإضرار بالصحة العامة ... القضاء بإخلاء المستأجر لإدانته بتهمة إلقاء قاذورات بمنور العقار الكائن به شقة النزاع. خطأ في القانون».

(طعن رقم 2626 لسنة 60 قى جلسة 1991/2/21)

3- « إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة ضارة بالصحة العامة. (م18/د) ق136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائي نهائي. خلو القانون رقم 38 لسنة 1967 والقوانين المدمجة فيه من معالجة حالة الإضرار بالصحة العامة أو تجريمها. مؤداه. إدانة المستأجر بحكم بات فى إحدى الجرائم المنصوص عليها فى القانون الأخير. عدم كفايته لثبوت الإضرار بالصحة العامة الموجب للحكم بالإخلاء فى معنى المادة (18/د) سالفه الذكر. القضاء بإخلاء الطاعن العين لصدور أحكام جنائية ضده لارتكابه بعض الجرائم التى نص عليها القانون 38 أنف الذكر رغم أنها لا تتضمن ثبوت استعمال العين المؤجرة استعمالا ضارا بالصحة العامة. خطأ».

(طعن رقم 1113 لسنة 56 قى جلسة 1992/1/13)

4- «لما كان النص فى المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - المطبق على واقعة النزاع - على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة» يدل على أن سبب الإخلاء فى هذه الحالة هو إخلال المستأجر بالتزامه العقدى فى استعمال العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة، وكان

البين من الأوراق أن الدعوى المطروحة أقيمت بتاريخ 1983/1/26 فى ظل القانون رقم 136 لسنة 1981 فيطبق فى صدها ما استحدثه فى شأن ما استلزمه للحكم بالإخلاء من ثبوت الاستعمال المقلق للراحة أو الضار بسلامة المبنى أو الصحة العامة بحكم قضائى نهائى، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب إلى أن الضرر ثابت من الحكم الصادر فى الجنحة رقم 886 لسنة 1982 س جنح الجيزة فى حين يبين من الشهادة الصادرة فى القضية المذكورة والمرفقة بحافظة الطاعنين أمام محكمة الاستئناف، أن الطاعنين قد اتهما فيها بأنهما فى 1981/2/1 وضعا حيوانات فى غير الأماكن المخصصة، وقد حكم عليهما غايبيا بتاريخ 1981/6/3 بتغريم كل منهما خمسة جنيهات، وتأيد الحكم استئنافيا بتاريخ 1984/3/7 ولا دليل فى الأوراق على أن الحكم المذكور قد تطرق إلى بيان مدى مساس الفعل الثابت فى حق الطاعنين بإقلاق الراحة أو بسلامة المبنى أو بالصحة العامة وما إذا كان قد سبب ضررا أم لا، وإذ يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد دفعا بعدم سبق صدور حكم نهائى بوقوع الضرر، فإن الحكم المطعون فيه وقد أسس قضاءه بإخلاء عين النزاع على قوله «إن الحكم الجنائى النهائى سالف الذكر قد انتهى إلى القطع بأن ضررا قد لحق بالمؤجرين» دون أن تبين المحكمة كيف استظهرت توافر الضرر من ذلك الحكم ودون أن تتحقق من ثبوت استعمال تلك العين استعمالا مقلقا للراحة أو ضارا بسلامة المبنى أو الصحة العامة بحكم قضائى نهائى إعمالا لنص المادة (18/د) من القانون رقم 136 لسنة 1981، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب ومخالفة القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث الشق الثانى من السبب الثالث للطعن».

(طعن رقم 2131 لسنة 54 ق جلسة 1986/1/13 - غير منشور)

5- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة ضارة بالصحة العامة. م 18/د ق 136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى وبات. خلو القانون رقم 38 لسنة 1967 والقوانين المعدلة له من

معالجة حالة الأضرار بالصحة العامة أو تجريمها. مؤداه إدانة المستأجر فى إحدى الجرائم المنصوص عليها فى القانون المذكور وصيرورته باتا. عدم كفايته لثبوت الإضرار بالصحة العامة الموجب للحكم بالإخلاء فى معنى المادة المذكورة والقضاء بإخلاء المستأجر لإدانته عن واقعة تربية دواجن وخراف بمنزله خطأ وفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 787 لسنة 60 ق جلسة 1994/6/23)

(طعن رقم 1705 لسنة 60 ق جلسة 1991/7/3)

6- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة ضارة بالصحة العامة. (م18/د) ق136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. خلو القانون رقم 38 لسنة 1967 من معالجة حالة الإضرار بالصحة العامة أو تجريمها. مؤداه. إدانة المستأجر فى إحدى الجرائم المنصوص عليها فيه بحكم بات. عدم كفايته لثبوت الإضرار بالصحة العامة كسبب للإخلاء. القضاء برفض دعوى إخلاء المستأجر لإدانته عن تربية دواجن بمنور العقار الملحق بعين النزاع لا خطأ».

(طعن رقم 2320 لسنة 60 ق جلسة 1996/6/5)

(طعن رقم 2407 لسنة 58 ق جلسة 1996/4/18)

(طعن رقم 1854 لسنة 59 ق جلسة 1996/3/21)

7- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة ضارة بالصحة العامة. (م18/د) ق136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. خلو القانون رقم 38 لسنة 1967 من معالجة حالة الإضرار بالصحة العامة أو تجريمها. مؤداه. إدانة المستأجر فى إحدى الجرائم المنصوص عليها فيه بحكم بات. عدم كفايته لثبوت الإضرار بالصحة العامة كسبب للإخلاء. القضاء برفض دعوى إخلاء المستأجر لإدانته عن تربية دواجن بمنور العقار الملحق بعين النزاع لا خطأ».

(طعن رقم 2320 لسنة 60 ق جلسة 1996/6/5)

(طعن رقم 2407 لسنة 58 ق جلسة 1996/4/18)

(طعن رقم 1854 لسنة 59 ق جلسة 1996/3/21)

8- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة ضارة بالصحة العامة. (م/18 د) ق 136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائي نهائي. خلو القانون 38 لسنة 1967 المعدل والقوانين المدمجة فيه من تجريم حالة الإضرار بالصحة العامة أو اشتراطها ركنا في إحدى الجرائم المنصوص عليها به. مؤداه. إدانة المستأجر في إحدى هذه الجرائم بحكم بات. عدم كفايته لثبوت الإضرار بالصحة العامة الموجب للحكم بالإخلاء في معنى المادة المذكورة».

(طعن رقم 8662 لسنة 62 ق جلسة 1998/2/18)

(طعن رقم 2199 لسنة 62 ق جلسة 1998/2/12)

9- «إخلاء المستأجر لإساءة استعمال المكان المؤجر. (م/18 د) ق 136 لسنة 1981. شرطه. صدور حكم نهائي قاطع في ثبوت إساءة الاستعمال الحكم الجنائي الصادر بالإدانة في جريمة تربية حيوانات في غير الأماكن المخصصة لا يعد كذلك. علة ذلك».

(طعن رقم 2452 لسنة 67 ق جلسة 1999/3/10)

10- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص في المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - المنطبق على واقعة الدعوى - على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية إذا ثبت بحكم قضائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع حدد سبب الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة وحصرها في حالات معينة منها حالة الإضرار بالصحة العامة، وأوجب ثبوتها بحكم قضائي نهائي باعتباره الوسيلة القانونية الوحيدة للثبوت

من استعمال المستأجر للعين المؤجرة استعمالا ضارا بالصحة العامة على نحو جازم وقاطع، وأنه ولئن كان الإخلال بالنظافة العامة في حكم المادة 379 من قانون العقوبات قد يؤدي إلى الإضرار بالصحة العامة إلا أنه إزاء خلو المادة المذكورة من تجريم حالة الإضرار بالصحة العامة أو اشتراطها ركنا في هذه الجريمة فإن مؤدى ذلك أن إدانة أحد المستأجرين في إحدى الجرائم المنصوص عليها فيها وصيرورة الحكم باتا لا يكفي لثبوت إضراره بالصحة العامة الموجب للإخلاء في حكم المادة (18/د) من القانون 136 لسنة 1981 وإذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بإخلاء الشقة المؤجرة للطاعن على سند من صدور حكم جنائي نهائي بمعاقبته بالغرامة عن واقعة تربية طيور بمنور العقار الذي به تلك الشقة بالمخالفة لنص المادة (3/379) عقوبات في حين أن إدانة الطاعن في هذه الجريمة لا يكفي لثبوت إضراره بالصحة العامة وخلت الأوراق مما يدل على صدور حكم نهائي جازم بأن استعمال المكان على هذا النحو قد أضر بالصحة العامة فإنه يكون معيبا بالفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 2040 لسنة 66 ق جلسة 2003/3/26)

(د) - أن يصدر حكم جنائي بإدانة المستأجر في جريمة إتلاف بعض حوائط المكان المؤجر أو أبوابه أو نوافذه.

(هـ) - أن يصدر قرار إداري بغلق مكان مؤجر لاستعماله محلا عاما لوجود خطر داهم على الصحة العامة نتيجة إدارته وذلك عملا بالمادة (3/29) من القانون رقم 371 لسنة 1956 في شأن المحال العامة ثم يطعن المستأجر في هذا القرار أمام القضاء الإداري ويقضى ضده نهائيا بتأييد القرار، لأننا نكون في هذا المثال بصدد حكم قضائي إداري نهائي وليس بصدد قرار إداري.

ويراعى أن مجرد صدور حكم جنائي نهائي بإدانة المستأجر لإدارته محل صناعي دون ترخيص بالمخالفة لنص المادة الثالثة من القانون رقم 453 لسنة 1954 المعدل بالقانون رقم 359 لسنة 1956 في شأن المحال الصناعية والتجارية

وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة لا يصلح فى إثبات استعمال المستأجر هذا المحل أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة.

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض فى حكم لها صادر بتاريخ 1983/3/7 فى الطعن رقم 1352 لسنة 52 ق إذ ذهبت فيه إلى أن :

«نص الفقرة (د) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 الذى يحكم واقعة النزاع والذى أسس عليه الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الطاعن والمطعون ضده الثالث من العين المؤجرة يستلزم لجواز طلب الإخلاء أن يثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة، وإذ استند الحكم المطعون فيه فى إثبات استعماله المكان المؤجر المعد ورشة للنجارة الصغيرة بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة إلى مجرد حكم جنائى بإدانة الطاعن لإدارته ذلك المكان كمحل صناعى بدون ترخيص بالمخالفة لنص المادة الثالثة من القانون رقم 453 لسنة 1954 المعدل بالقانون رقم 359 لسنة 1956 فى شأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة، فى حين أنه ليس بلازم فى المحلات التى يشترط هذا القانون الحصول على ترخيص لإدارتها أن تكون مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة كما وأنه إذا كان عنوان القانون رقم 453 لسنة 1954 قد عدل بالقانون رقم 359 لسنة 1956 من «بشأن المحال الصناعية والتجارية» إلى «فى شأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة» فما ذلك إلا للإفصاح عن قصد المشرع من تنظيم المحال التى تخضع لأحكام هذا القانون وهو ألا يترتب على مباشرتها لنشاطها إضرار بالصحة أو إغلاق للراحة أو إخلال بالأمن وذلك بالنسبة إلى من يشتغلون فيها أو يترددون عليها أو يقيمون بجوارها على ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون الأخير، كما وأن مجرد إدارة الطاعن المكان المؤجر كمحل صناعى بدون

ترخيص ليس دليلا على أنه قد استعمله أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضرارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه الفساد فى الاستدلال بما يوجب نقضه».

ويذهب بعض الشراح إلى أن النص على اشتراط حكم قضائى نهائى ورد بصيغة مطلقة. ومن ثم يجوز أن يكون ذلك الحكم صادرا من محاكم الأمور المستعجلة أو من محاكم الموضوع. وأن هذا يمثل خروجا للتشريع الاستثنائى على القواعد العامة التى تقضى بأن الحكم المستعجل لا حجية له أمام محكمة الموضوع، وهو ما أخذ به المشرع فى الفقرة (ب) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 أيضا بشأن تكرار التأخر فى الوفاء بالأجرة إذ يسرى حكمها سواء على القضايا التى يختص بها القضاء العادى أو القضاء المستعجل فقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عبارة «حتى ينصرف حكمها سواء على القضايا التى يختص بها القضاء العادى أو القضاء المستعجل»⁽¹⁾.

ولم تأخذ محكمة النقض - بحق - بهذا رأى واشترطت - كما سنرى - أن يصدر حكم قضائى نهائى قاطع فى ثبوت الإساءة فى الاستعمال فتكون له حجية الأمر المقضى فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر طلب الإخلاء.

ومن باب أولى لا يكفى فى هذا الشأن الحكم الصادر فى دعوى إثبات الحالة التى يرفعها المؤجر لإثبات المخالفة. لأن القضاء فى دعوى إثبات الحالة هو قضاء مؤقت لا يفصل فى أمر يثبت فيه حقا إنما هو بمثابة إجراء يرى القاضى من ظروف الدعوى أن الحاجة ماسة إليه للمحافظة على الحق الذى ستفصل فيه محكمة الموضوع، فهو فى الواقع من إجراءات المرافعات الموصلة لإظهار الحقيقة. كما وأن هذه الإجراءات يجوز نقض أثرها من محكمة الموضوع ولهذا لا يكون لها بأى حال من الأحوال قوة الشئ المقضى به⁽²⁾.

(1) مرقس ج2 الطبعة الثامنة ص278 - عمران ص211 وما بعدها.

(2) المستشار محمد عبد اللطيف القضاء المستعجل طبعة ثالثة سنة 1968 ص105.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «لما كان القانون رقم 136 لسنة 1981 قد نص فى مادته الثامنة عشر على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة» فإنه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان المؤجر لإساءة استعماله بإحدى الطرق المنصوص عليها فى تلك الفقرة أن يصدر حكم قضائى نهائى قاطع فى ثبوت هذه الإساءة فى الاستعمال فتكون له حجية الأمر المقضى فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر طلب الإخلاء، ولا يعد من هذا القبيل الحكم الصادر فى دعوى إثبات الحالة وهى دعوى إجراءات وقتية تحفظية يقوم بها صاحبها للمحافظة على حقه قبل الغير لتكون له سنداً يتقدم به أمام محكمة الموضوع عند الفصل فى أصل الحق. وعلى ذلك فإن الحكم الذى يصدر فيها هو حكم وقتى لا يحسم النزاع ولا تأثير له على الموضوع عند نظر الدعوى أو أصل الحق ولا يحوز أمامها قوة الشئ المقضى فيه، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بالإخلاء للسبب المنصوص عليه فى الفقرة (د) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أن الحكم الصادر فى استئناف دعوى إثبات الحالة رقم 3840 لسنة 1975 مستعجل القاهرة هو حكم قضائى نهائى يثبت استعمال المستأجر للعين موضوع النزاع بطريقة ضارة بسلامة المبنى، فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 2581 لسنة 52 قى جلسة 1983/12/5)

2- «صدر حكم قضائى نهائى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو وسيلة الإثبات القانونية الوحيدة لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو المقلقة للراحة أو المنافية للآداب العامة التى تطلبها المشرع فى

الفرض القانونى سالف الذكر، ولكونه وسيلة إثبات فإنه لا يشترط توافرها قبل رفع الدعوى وإنما يكفي أن تتوافر أثناء نظرها وقبل صدور حكم فيها».

(طعن رقم 205 لسنة 55 ق جلسة 1989/12/17)

3- «إخلاء المستأجر لإساءة استعمال المكان المؤجر. م 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981. شرطه. صدور حكم نهائى قاطع فى ثبوت إساءة الاستعمال. الحكم الصادر فى دعوى إثبات الحالة لا يعد كذلك علة ذلك».

(طعن رقم 1394 لسنة 58 ق جلسة 1993/1/27)

(طعن رقم 2973 لسنة 62 ق جلسة 1993/7/7)

4- «الحكم بالإخلاء لإساءة الاستعمال بإحدى الطرق المنصوص عليها فى المادة (18/د) ق 136 لسنة 1981. شرطه. صدور حكم قضائى نهائى علة ذلك. دعوى إثبات الحالة. ماهيتها».

(طعن رقم 6959 لسنة 63 ق جلسة 1998/2/16)

5- «إخلاء المستأجر لإساءة استعمال المكان المؤجر. (م 18/د) ق 136 لسنة 1981. شرطه. صدور حكم نهائى قاطع فى ثبوت إساءة الاستعمال.. الحكم الصادر فى دعوى إثبات الحالة لا يعد كذلك».

(طعن رقم 72 لسنة 59 ق جلسة 2001/6/20)

6- «وحيث إن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن جواز الطعن فى الأحكام من عدمه هو مما يتعلق بالنظام العام ويتعين على المحكمة أن تعرض لبحث هذا الأمر ولو من تلقاء نفسها وكان مفاد نص المادتين 3، 211 من قانون المرافعات أن قاعدة المصلحة مناط الدعوى كما تطبق فى الدعوى حال رفعها تطبق عند استئناف الحكم الصادر فيها إذ أن مناط المصلحة الحقة فيه إنما هو كون الحكم المستأنف قد أضر بالمستأنف حين قضى برفض طلباته كلها أو قضى له ببعضها دون البعض الآخر أو أن يكون محكوما عليه بشئ لخصمه أيا كان مركز المحكوم عليه فى الدعوى سواء أكان مدعيا أم مدعى عليه.

لما كان ذلك وكان النص في المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 على أن «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة» يدل على أنه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان المؤجر لإساءة استعماله بإحدى الطرق المنصوص عليها في تلك الفقرة أن يصدر حكم قضائي قاطع في ثبوت هذه الإساءة في الاستعمال فتكون له حجية الأمر المقضي فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر دعوى الإخلاء ولا يعد من هذا القبيل الحكم الصادر في دعوى إثبات الحالة وهي دعوى إجراءات تحفظية دقيقة يقوم بها صاحبها للمحافظة على حقه قبل الغير لتكون له سنداً يتقدم به أمام محكمة الموضوع عند الفصل في أصل الحق وأن تقرير الخبير المقدم فيها لا يقيد قاضي الموضوع عند نظر موضوع النزاع أمامه وكان البين من الأوراق أن الدعوى أقيمت من المطعون ضده بطلب نذب خبير لإثبات سوء استعمال المكان المؤجر دون أن تتضمن الطلبات فيها الحكم بثبوت ذلك بإحدى الطرق المنصوص عليها في الفقرة (د) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 81 سالفه الذكر وبالتالي فإن الحكم الصادر فيها لم يفصل في خصومة ما كما وأنه لم يتضمن قضاء على الطاعنين أو إلزامهما بشيء ومن ثم فإنهما لا يكونان محكوما عليهما في معنى المادة 211 من قانون المرافعات مما كان يتعين على محكمة الاستئناف القضاء بعدم جواز الاستئناف من تلقاء نفسها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بقبول الاستئناف شكلاً ثم حكم في موضوعه بتأييد الحكم المستأنف فإنه يكون قد أخطأ في القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث أسباب الطعن. وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم يتعين القضاء بعدم جواز الاستئناف».

(طعن رقم 578 لسنة 67 ق جلسة 2010/2/16)⁽¹⁾

(1) وقد قضت محكمة النقض بأن:

ويكون للحكم الجنائي البات فى وقوع الضرر حجيته أمام المحكمة التى تنظر دعوى الإخلاء، إذا كان الفعل غير المشروع الذى أقيمت الدعوى الجنائية طلبا للعقاب عنه هو ذاته الذى أقيمت الدعوى المدنية لتقرير المسؤولية عنه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

مؤدى النص فى المادة 456 من قانون الإجراءات الجنائية والمادة 102 من قانون الإثبات أن مناط حجية الحكم الجنائي ليست وحدة الموضوع فى الدعويين لأن موضوع الدعوى الجنائية دائما هو عقاب المتهم وهو ما لا شأن للمحاكم المدنية به، وإنما مناط الحجية أن الفعل غير المشروع ذاته الذى أقيمت الدعوى الجنائية طلبا للعقاب عنه هو ذاته الذى أقيمت الدعوى المدنية لتقرير المسؤولية

1- «المقرر أن استخلاص وقوع ضرر بالمبنى يجيز الحكم بالإخلاء من عدمه هو مسألة موضوعية يستقل بتقديرها قاضى الموضوع مادام استخلاصه سائغا».

(طعن رقم 2543 لسنة 52 ق جلسة 1988/12/15)

2- «استخلاص حدوث الضرر بالمبنى كسبب للإخلاء. لقاضى الموضوع تقديره. شرطه. إقامة قضاؤه على أسباب سائغة».

(طعن رقم 409 لسنة 63 ق جلسة 1994/11/9)

(طعن رقم 1693 لسنة 53 ق جلسة 1991/5/8)

3- «إخلاء المستأجر لاستعمال العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها فى أغراض منافية للآداب العامة. (م/18 د) ق 136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. لقاضى الموضوع استخلاص ذلك الاستعمال من عدمه من الحكم المشار إليه متى أقام قضاؤه على أسباب تكفى لحمله «مثال فى إيجار بشأن استخلاص الاستعمال المنافى والمخالف للآداب العامة من حكم جنائى نهائى وما تم فيه من تحقيقات عن تهمة التعامل فى النقد الأجنبى».

(طعن رقم 2427 لسنة 62 ق جلسة 1995/12/17)

(طعن رقم 2004 لسنة 57 ق جلسة 1992/7/16)

4- «استخلاص حدوث الضرر بسلامة المبنى أو بالصحة العامة من الحكم النهائى كسبب للإخلاء - واقع - استقلال محكمة الموضوع بتقديره. شرطه. إقامة قضاؤها على أسباب سائغة تكفى لحمله».

(طعن رقم 4181 لسنة 65 ق جلسة 1996/5/29)

المدنية عنه فإذا كان الفعل غير المشروع الذى نشأ عنه إتلاف المنقولات ورفعت عنه الدعوى الجنائية هو بذاته الفعل الذى نسبته المؤجر إلى المستأجر على أنه استعمال للمكان المؤجر أدى إلى الإضرار بسلامة المبنى، فإن الحكم الجنائى الذى يفصل فى وقوع هذا الفعل ونسبته إلى فاعله يكون حجة فى دعوى إثبات الضرر بصرف النظر عن أن الدعوى الجنائية رفعت طلباً للعقاب عن إتلاف المنقولات بينما دعوى إثبات الضرر تخص سلامة المبنى لأنه لا عبرة باختلاف الضررين مادام أنهما ناشئان عن فعل واحد. لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده قد رفع الدعوى ابتداء بطلب إثبات الضرر الذى أصاب المبنى نتيجة ترك الطاعن لصنابير المياه مفتوحة مما أسقط سقف السندرة الواقعة أسفل عين النزاع وهذا الفعل ذاته هو الذى حوكم عنه الطاعن فى المخالفة 803 لسنة 1988 دمياط لأن سقوط ذلك السقف أتلّف منقولات للمطعون ضده فحكمت المحكمة الجنائية ببراءته لأن الفعل المنسوب للطاعن لم يثبت لأن الشقة كانت فى السنة السابقة مغلقة ولم يستهلك مياها أو كهرباء، فإن الحكم الجنائى يكون قد فصل فصلاً لازماً فى الأساس المشترك بين الدعويين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على أن موضوع الدعوى الجنائية كان عن تلّف المنقولات فى حين أن موضوع الدعوى الراهنة قد اتسع إلى طلب التعويض عن الأضرار التى حاقت بالمبنى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعان رقما 7639 لسنة 63ق، 2929 لسنة 65ق)

(جلسة 2000/1/17)

وذهبت محكمة النقض إلى أن للمحكمة استخلاص استعمال العين بطريقة ضارة بسلامة المبنى من الحكم النهائى ويجب أن يقوم قضاؤها على أسباب سائغة.

فقد قضت بأن:

«إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة ضارة بسلامة المبنى. (م/18/د) ق136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى

نهائى. لمحكمة الموضوع استخلاص ذلك الاستعمال من عدمه من الحكم المشار إليه متى أقام قضاؤه على أسباب سائغة تكفى لحمله. مثال لتسبيب صحيح».

(طعن رقم 1447 لسنة 61 ق جلسة 1998/5/21)

إلا أن محكمة النقض ذهبت فى حكم لاحق إلى أن :

«الحكم النهائى الصادر بتعويض المطعون ضدها عن التلفيات التى لحقت بشقتها نتيجة إهمال الطاعن الذى لم يقطع فى أسبابه بأن الضرر المقضى بالتعويض عنه ضار بسلامة المبنى. لا يحوز حجية الأمر المقضى فى ثبوت الإضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء تعويل الحكم المطعون فيه عليه فى قضاؤه. خطأ».

(طعن رقم 1484 لسنة 68 ق جلسة 1999/12/26)⁽¹⁾

(ب) المقصود بنهائية الحكم :

اشتراط المادة فى الحكم المثبت للمخالفة أن يكون نهائيا، والحكم النهائى هو الذى لا يقبل الطعن فيه بطرق الطعن العادية وهى المعارضة والاستئناف، ولا عبرة فى كونه قابلا للطعن فيه بالطرق غير العادية وهى التماس إعادة النظر والنقض. والحكم يكون غير قابل للطعن بالطرق العادية إما بفوات ميعاد الطعن أو بالطعن عليه والفصل فى الطعن.

(1) واشتراط النص الجديد ثبوت المخالفة بحكم قضائى نهائى من شأنه الإجحاف بحقوق المالك والإضرار بالثروة القومية المبنية فى بعض الحالات، فلو فرضنا أن مستأجر دأب على استعمال العين المؤجرة بطريقة من شأنها أن تؤدى إلى انهيار المبنى أو انهيار جزء منه، فإن المؤجر إذا أراد إخلاءه من العين، كان مجبرا على رفع دعوى من شأنها إثبات المخالفة، وقد يلجأ المستأجر إلى الطعن فى الحكم الذى يصدر ضده بالاستئناف، فإذا حكم فى الاستئناف لصالح المؤجر، كان عليه بعد ذلك رفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة المختصة، ولا شك أن هذه الإجراءات قد تستغرق عدة سنوات، ويكون المبنى قد هدم كلياً أو جزئياً، وكان الأوفق فى حالة الإخلاء بسبب الاستعمال الضار بسلامة المبنى، النص على رفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة المختصة، على أن يقوم المؤجر بإثبات المخالفة أمام هذه المحكمة.

وقد ألغى قانون المرافعات الجديد طريق الطعن بالمعارضة.

وبهذا الرأي قضت محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن :

«إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة. (م18/د) 136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. الحكم المدنى المثبت لذلك. كفاية استنفاده طرق الطعن العادية».

(طعن رقم 1747 لسنة 64 ق جلسة 1998/6/3)

(طعن رقم 297 لسنة 67 ق جلسة 1998/6/10)

أما إذا كان الحكم جنائيا فإنه يجب أن يكون باتا أى غير قابل للطعن فيه بطرق الطعن العادية والطعن بالنقض، ذلك أن لنهائية الحكم الجنائى مدلولين أولهما ضيق وهو الذى لا يقبل الطعن بالمعارضة أو الاستئناف، وثانيهما واسع وهو ما يشار إليه فى محيط الحجية، وعبارة «الحكم النهائى» فى هذا الصدد جاءت فى مجال الحجية ومن ثم فإنه يتعين الأخذ بالمدلول الواسع لنهائية الحكم الجنائى، ونهائية الحكم الجنائى بصدد الحجية تعنى أن يكون الحكم باتا لا يجوز الطعن فيه بالطرق العادية أو بالنقض⁽¹⁾.

(1) الدكتور مأمون سلامة قانون الإجراءات الجنائية معلقا عليه بالفقه وأحكام النقض الطبعة الأولى 1980 ص1216.

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة المدنية) بأن :

1- «مؤدى نص المادة 406 من القانون المدنى - قبل إلغائها بقانون الإثبات رقم 25 لسنة 1968 - ونص المادتين 265، 456 من قانون الإجراءات الجنائية. أنه لا يكون للحكم الجنائى قوة الأمر المقضى أمام المحاكم المدنية فيما لم تفصل فيه بعد، إلا فى الوقائع التى فصل فيها الحكم الجنائى وكان فصله فيها ضروريا، ولا يكون للحكم الجنائى قوة الشئ المحكوم به - وعلى ما جرى به قضاء الدائرة الجنائية لهذه المحكمة - إلا إذا كان باتا لا يجوز الطعن فيه بالاستئناف أو بالنقض، إما لاستنفاد طرق الطعن فيه أو لفوات مواعيده، وتعد قاعدة التقيد بقوة الأمر المقضى للأحكام الجنائية من النظام العام، وعلى المحاكم المدنية أن تراعيها من تلقاء نفسها فيما لو أخذت بقوة الأمر المقضى به جنائيا».

(طعن رقم 56 لسنة 36 ق جلسة 1970/4/21)

2- «الأحكام الجنائية تنقسم إلى ابتدائية ونهائية، بالنظر إلى قابليتها للطعن بالاستئناف، فالحكم الصادر من المحكمة الجزئية في المسائل الجنائية يكون ابتدائيا طالما كان استئنافه جائزا، وكان ميعاد استئنافه ممتدا، والحكم الصادر من المحكمة الاستئنافية أو من محكمة الجنايات = يعتبر نهائيا نظرا لأن استئنافه غير جائز، وقد يصدر الحكم النهائي غيابيا، ولكن قابليته للطعن بالمعارضة لا تحول دون اكتسابه هذا الوصف ولا تحول دون تنفيذه، إلا أن قوة الأمر المقضى - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا تلحق الحكم الجنائي إلا إذا كان باتا لا يقبل الطعن إما لاستنفاد طرق الطعن الجائزة أو لفوات مواعيدها فإن الحكم البات لا يجوز الطعن فيه بكافة الطرق المقررة بالقانون عدا طلب إعادة النظر، وتبدو أهمية التمييز بين الأحكام النهائية والأحكام الباتة فيما يتعلق بقوة الأمر المقضى فهي لا تلحق غير الأحكام الباتة، ويترتب على ذلك أن الأحكام الباتة هي وحدها التي يترتب عليها انقضاء الدعوى الجنائية، كما أنها تكتسب الحجية أمام المحاكم المدنية في الدعوى التي لم يكن قد فصل فيها نهائيا، وذلك فيما يتعلق بوقوع الجريمة وبوصفها القانوني، ونسبتها إلى فاعليها، ولما كانت المعارضة في الأحكام الجنائية من طرق الطعن العادية، فإن قابلية الحكم الجنائي النهائي للمعارضة من شأنه أن يجعل هذا الحكم عرضة للإلغاء، فلا يكون للحكم قوة الأمر المقضى لأنه حكم غير بات».

(طعن رقم 485 لسنة 54 ق جلسة 1984/12/20)

3- «النص في المادة 406 من قانون الإجراءات، وفي المادتين 101، 102 من قانون الإثبات يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - على أن الحكم الجنائي لا تكون له قوة الشيء المحكوم فيه إلا إذا كان باتا لا يجوز الطعن فيه بالاستئناف أو النقض إما لاستنفاد طرق الطعن فيه أو لفوت مواعيده وأن قاعدة التقيد بقوة الأمر المقضى للأحكام الجنائية من النظام العام، وعلى المحاكم المدنية أن تراعيها من تلقاء نفسها فيما لو أخذت بقوة الأمر المقضى به جنائيا».

(طعن رقم 1940 لسنة 50 ق جلسة 1986/1/30 - غير منشور)

4- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة. (م18/د) ق136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم نهائي. وجوب أن يكون الحكم المثبت لذلك باتا متى كان حكما جنائيا».

(طعن رقم 8 لسنة 58 ق جلسة 1992/11/1)

5- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة. (م18/د) ق136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. الحكم الجنائى المثبت لذلك وجوب أن يكون حكما باتا. علة ذلك».

(طعن رقم 3193 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/20)

= (طعن رقم 265 لسنة 53 ق جلسة 1989/4/3)

6- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة أو سماحه باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة. (م18/د) ق136 لسنة 1981. شرطه. ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى. الحكم الجنائى المثبت لذلك وجوب أن يكون باتا. علة ذلك».

(طعن رقم 3064 لسنة 64 ق جلسة 1995/2/15)

(طعن رقم 88 لسنة 58 ق جلسة 1992/11/1)

(ذات المبدأ: طعن رقم 75 لسنة 65 ق جلسة 1996/1/17)

7- «وحيث إن هذا النعى فى محله - ذلك أن النص فى المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية د/ إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة وإن كان يفصح عن أن المشرع اكتفى لثبوت الاستعمال المقلق للراحة أو الضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة - صدور حكم قضائى نهائى إلا أنه لما كان الأمر يتعلق بالتقيد بحجية ذلك الحكم السابق صدوره باعتباره وسيلة الإثبات الوحيدة فى هذا الصدد - وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن الأحكام الجنائية لا يكون لها حجية أمام القضاء المدنى إلا إذا كانت باتة باستنفاد طرق الطعن المتاحة على خلاف التقيد بحجية الأحكام المدنية التى يكتفى بشأنها أن تكون نهائية لاستنفاد طرق الطعن العادية، وبالتالي فإنه حيث يتعين التقيد بحجية حكم جنائى لإثبات الاستعمال المقلق للراحة أو الضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة إعمالا للمادة (م18/د) من القانون رقم 136 لسنة 1981 فإنه يتعين أن يكون ذلك الحكم باتا - كما أن قاعدة التقيد بقوة الأمر المقتضى للأحكام الجنائية من النظام العام فعلى المحاكم المدنية أن تراعيها من تلقاء نفسها فيما لو أخذت بقوة الأمر المقتضى به جنائيا. لما كان ذلك، وكانت الدعوى قد أقيمت بطلب إخلاء العين محل النزاع لاستعمالها فى أعمال منافية للآداب العامة وهى ذات الواقعة التى أقيمت عنها

والحكم القضائي النهائي قرينة قضائية على حدوث الضرر. فليس للمحكمة التي تنتظر دعوى الإخلاء سلطة تقديره أو إعادة بحث عناصره.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«الحكم القضائي النهائي بثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء. م18/د من ق136 لسنة 1981. قرينة قضائية على حدوث الضرر. مؤداه. ليس لمحكمة الموضوع التي تنتظر دعوى الإخلاء استنادا له سلطة تقديره أو إعادة بحث عناصره ولا يجوز للخصوم إثباته أو نفيه».

(طعن رقم 1747 لسنة 64 ق جلسة 1998/6/2)

وإذا أقام المؤجر دعوى الإخلاء ضد المستأجر قبل صيرورة الحكم المدني المثبت للمخالفة نهائيا أو قبل صيرورة الحكم الجنائي المثبت للمخالفة باتا، جاز للمحكمة التي تنتظر دعوى الإخلاء أن تقضى بوقف الدعوى حتى يحكم فى الدعوى المتعلقة بإثبات المخالفة نهائيا أو بحكم بات بحسب الأحوال وذلك عملا بالمادة 129 مرافعات التي تنص على أن للمحكمة أن تأمر بوقف الدعوى كلما رأت تعليق حكمها فى موضوعها على الفصل فى مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«مفاد نص المادة (18/د) من القانون رقم 136 لسنة 1981 المنطبقة على

الدعوى الجنائية فى الجنة رقم 8428 لسنة 1995 أدا ب قصر النيل والتي صدر فيها حكم بالإدانة وتأيد بالاستئناف رقم 13 لسنة 1996 وسط القاهرة، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بحجية ذلك الحكم النهائي دون التأكد من صيرورته باتا من عدمه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الآخر للطعن».

=

(طعن رقم 411 لسنة 68 ق جلسة 2009/5/20)

= كما قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن :

«من المقرر بنص المادتين 454، 455 من قانون الإجراءات الجنائية أن قوة الأمر المقضى سواء أمام المحاكم الجنائية أو المحاكم المدنية لا تكون إلا للأحكام النهائية بعد صيرورتها باتة متى توافرت شرائطها القانونية».

(طعن رقم 389 لسنة 43 ق جلسة 1973/5/27)

واقع الدعوى وإن كان يفصح عن أن المشرع اكتفى لثبوت الاستعمال المقلق للراحة أو الضار بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة صدور حكم قضائى نهائى. إلا أنه لما كان الأمر يتعلق بالنقيد بحجية ذلك الحكم السابق صدوره باعتباره وسيلة لإثبات الوحيدة فى هذا الصدد وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأحكام الجنائية لا يكون لها حجية أمام القضاء المدنى إلا إذا كانت باثة باستنفاد طرق الطعن المتاحة على خلاف النقيد بحجية الأحكام المدنية التى يكتفى بشأنها أن تكون نهائية لاستنفاد طرق الطعن العادية وبالتالي فإنه حيث يتعين النقيد بحجية حكم جنائى لإثبات الاستعمال المقلق للراحة أو الضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة إعمالا للمادة (18/د) من القانون رقم 136 لسنة 1981 فإنه يتعين أن يكون ذلك الحكم باتا لما كان ذلك، وكانت الدعوى قد أقيمت بطلب إخلاء عين النزاع المؤجرة للطاعة لاستعمالها فى أغراض منافية للآداب، وهى ذات الواقعة التى أقيمت عنها الدعوى الجنائية فى الجنحة رقم (.....) آداب العطارين التى صدر الحكم بإدانتها وتأييد هذا الحكم بالاستئناف رقم (.....) غرب الإسكندرية وكان هذا الحكم النهائى لم يصبح باتا، فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتد بحجيته وأهدر دفاع الطاعة المتمثل فى إقامتها طعن بالنقض عليه فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 265 لسنة 53 قى جلسة 1989/4/3)

5- يجب أن تتم المخالفة بغير رضاء المؤجر:

قضت محكمة النقض فى خصوص طلب الإخلاء لاستعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة والذى كان منصوبا عليه فى المادة (31/ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بأنه:

«من المقرر فى ظل القانون رقم 49 لسنة 1977 أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر، إلا أنه يشترط فى ترتيب الإخلاء على وقوع تلك المخالفات أن تكون قد وقعت دون

رضاء المؤجر، لأن رضاء المؤجر يرفع عنها وصف المخالفة».

(طعن رقم 658 لسنة 48 ق جلسة 1983/2/14 - ذات المبدأ طعن رقم 866

لسنة 46 ق جلسة 1979/1/10 - طعن رقم 450 لسنة 43 ق جلسة

(1977/5/11

ومفاد هذا القضاء أن المخالفة المشار إليها يجب أن تتم بغير رضاء المؤجر لأن رضاء المؤجر يرفع عنها وصف المخالفة وهذا القضاء يسرى على المخالفة المنصوص عليها في الفقرة (د) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981، وحتى يثبت للمؤجر الحق في طلب الإخلاء يتعين أن تكون المخالفة قد تمت بغير رضائه، لأن رضاء المؤجر بالمخالفة يسقط حقه في طلب الإخلاء⁽¹⁾.

والرضاء كما يكون صريحا، يكون ضمنيا، وقد ذهبت محكمة النقض في صدد طلب الإخلاء لاستعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة المشار إليها فيما تقدم، بأن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلا ضمنيا عن الحق في طلب الإخلاء إذ قضت بأنه:

«وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أن ولئن كان يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه في طلب إخلاء المستأجر بسبب استعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة، وكان لا يلزم أن يكون هذا التنازل صريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على قصد التنازل، إلا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلا ضمنيا عن الحق في طلب الإخلاء لانتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي وبين التعبير الإيجابي عن الإرادة، لما كان ذلك وكان عبء إثبات التنازل

(1) من هذا الرأي المستشار عبد الحميد عمران ص 217 وعكس ذلك أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص 322 وما بعدها إذ يذهب إلى أنه لا يعتد برضاء المالك في هذه الحالة لمخالفته لحسن الآداب أو للمصلحة العامة حسب الأحوال، ويحق له رفع دعوى الإخلاء - وفي هذا المعنى العطار في شرح أحكام الإيجار ص 608.

صريحاً كان أو ضمناً يقع على عاتق مدعيه الخ».

(طعن رقم 585 لسنة 47ق جلسة 1979/5/12 - ذات المبدأ طعن رقم 100

لسنة 45ق جلسة 1979/4/28 - طعن رقم 956 لسنة 46ق

جلسة 1982/2/15)

وعندنا أن علم المؤجر بالمخالفة وسكوته فترة طويلة رغم هذا العلم دون اعتراض منه، يمكن اعتباره تنازلاً من جانبه عن استعمال حقه في طلب الإخلاء. وهذا الرأي أخذت به محكمة النقض بصدد طلب الإخلاء لتأجير العين من الباطن (راجع الأحكام العديدة المنشورة بالجزء الرابع)، ولا يوجد ثمة مبرر للفرقة في هذا الصدد بين الحالتين.

ويجوز للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بحقه في الإخلاء المقرر في الفقرة (د) من المادة 8، وقد قضت محكمة النقض - في صدد الإخلاء بسبب استعمال المستأجر المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة - بأن «للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التي خولتها إياه الفقرة (ج) من المادة الثانية من القانون رقم 21 لسنة 1947، بطلب إخلاء المستأجر لاستعماله المكان بطريقة تتنافى شروط الإيجار المعقولة».

(طعن رقم 934 لسنة 45ق جلسة 1979/2/3)

6- عدم اشتراط الإعذار؛

لم يشترط النص توجيه إعذار إلى المستأجر قبل رفع الدعوى لأن اشتراط الحكم القضائي النهائي يجب الإنذار، ففي وسع المستأجر إزالة المخالفة بمجرد رفع الدعوى الأخرى عليه⁽¹⁾.

7- هل يعتبر اتفاق المتعاقدين في العقد على إعطاة الحاطة إلى أصلها أو

الإبقاء على التعديلات دون مقابل تنازلاً عن طلب الفسخ؟

اعتبرت محكمة النقض - في بادئ الأمر - اتفاق المتعاقدين - عند استعمال

المستأجر المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر (المادة 23 ج من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 31 ج من القانون رقم 49 لسنة 1977) على إعادة الحالة إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء على التعديلات التي أجريت بالعين دون مقابل، اتفاقاً على شرط غير الفسخ يمنع من القضاء به باعتبار أنه يجوز للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بطلب الفسخ إذ جرى قضاؤها على أن:

1- «إذا كان البين من مدونات الحكم الابتدائي أن البند السابع من عقد الإيجار محل النزاع يجرى على أنه «غير مسموح للمستأجر بأن يعمل أى تغيير بالمحل الذى استأجره لا من هدم ولا بناء ولا فتح أبواب ولا شبابيك بدون رضا المالك وأخذ إذن كتابي منه وإن حصل منه شئ يرجعه إلى أصله ويلزم بالعطل والأضرار وللمالك الخيار بإبقاء تلك التغييرات بدون تكليفه شئ فى مقابلها أو ترجيعها لأصلها ومصاريفها على المؤجر» وكان ظاهر هذا البند يفيد أن نية العاقدين قد انصرفت إلى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحالة إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء على هذه التعديلات دون تحميل المؤجر نفقاتها، وكان الحكم المطعون فيه قد عمد إلى تطبيق المادة (23 ج) من القانون رقم 52 لسنة 1969 التى تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك دون أن يبين فى الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ رغم أنه يجوز للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التى خولها إياه التشريع الاستثنائي فى كل أو بعض المواضع التى تجيز له طلب فسخ العقد والإخلاء مما عدته تلك المادة، فإنه يكون متعينا نقضه».

(طعن رقم 103 لسنة 44 ق جلسة 1977/11/30)

2- «إذا كان البين من الأوراق أن البند السابع من عقد إيجار عين النزاع يجرى على أن «المستأجر غير مأذون بأن يحدث إحداثاً بالمحل مثل هدم أو بناء أو تغيير تفاصيل أو تقسيم الأود أو فتح شبابيك وأبواب بدون إذن كتابي من المالك

وإن أجرى شيئاً من ذلك فيكون ملزماً بترجيح المحلات لحالتها الأصلية وبدفع قيمة المصاريف والأضرار والمالك يكون له الحق أن ينتفع بالتحسينات والإصلاحات الناشئة عن تلك الإحداثيات أو بجانب منها بدون ملزومية عليه بدفع قيمتها أو بدفع مبلغ عنها مهما كان» وكان ظاهر هذا البند يعتبر أن نية المتعاقدين قد انصرفت إلى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحال إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء على هذه التعديلات أو بعضها دون تحميل المؤجر نفقاتها وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد عمد إلى تطبيق المادة 23/ج من القانون رقم 52 لسنة 1969 التي تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد وإخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك، وقضى بالإخلاء تأسيساً على أن الطاعن «المستأجر» أخل بالتزامه المنصوص عليه في البند السابع من عقد الإيجار بأن أجرى تغييراً في العين المؤجرة دون أن يبين في الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ في هذه الحالة رغم أن للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التي خولها له المشرع في كل أو بعض المواضع التي تجيز له طلب فسخ العقد والإخلاء مما عدته تلك المادة».

(طعن رقم 1476 لسنة 48 ق جلسة 1983/11/14)⁽¹⁾

(1) وقد ذهبنا في طبعات سابقة إلى أن هذا القضاء يسرى على المخالفة المنصوص عليها في المادة 18 فقرة (د) من القانون 136 لسنة 1981، فإذا نص في العقد على جزاء آخر يوقع على المستأجر عند حصول المخالفة، أي عندما يثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة، فإنه يتمتع القضاء بفسخ العقد. وقد ذهب رأى مخالف في الفقه إلى أن هذا الرأي والذي يستند إلى قضاء محكمة النقض سالف الذكر لا يسرى بصدد الفقرة (د) من المادة 18 المشار إليها تأسيساً على أن نص العقد على جزاء آخر يعمل به في ظل المادة (23/ج) من القانون 52 لسنة 1969 أو ما يقابلها في المادة 31 من القانون 49 لسنة 1977 عند استعمال المستأجر المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك، أي بصورة تضر بمصلحة

إلا أن الهيئة العامة للمواد المدنية بمحكمة النقض ذهبت إلى أن الاتفاق فى العقد على الشرط السابق ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة، التى تجيز للمؤجر التنفيذ العينى أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى، ومن ثم فإنه لا يحول دون طلب الفسخ.

إذ قضت بتاريخ 1985/3/25 فى الطعن رقم 2219 لسنة 53 ق «هيئة عامة» بأن:

«وحيث إن هذا النعى غير سديد، ذلك أن الأصل طبقاً للقواعد العامة فى

خاصة بخلاف حكم الفقرة (د) من المادة 18 الذى يحكم فيه بالإخلاء عند استعمال المستأجر المكان بصورة تضر بالمصلحة العامة (الطار فى شرح أحكام الإيجار ص 608) وهذا رأى محل نظر لسببين:

الأول: أن ضمن صور الاستعمال المخالف المنصوص عليها فى الفقرة (د) من المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة ضارة = بسلامة المبنى. وهذه الصورة تدرج فى الاستعمال المخالف المنصوص عليه فى المادة (23/ج) من القانون 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة (31/ج) من القانون 49 لسنة 1977، لأن استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر، قد تؤدى فى بعض صورها إلى الإضرار بسلامة المبنى، ورغم أن الإضرار بسلامة المبنى مما يضر بالمصلحة العامة لأنه قد يؤدى إلى سقوط المبنى كلياً أو جزئياً مما يلحق أضراراً بشاغليه والجيران والمارة فضلاً عما يؤدى إليه من نقص فى الثروة القومية المبنية، فإن قضاء النقض سالف الذكر جاء عاماً فى جواز النص فى العقد على جزاء آخر عن مخالفة أى من فقرات المادة 23 المشار إليها ومن بينها الفقرة ج أيضاً كانت صورة الاستعمال المخالف.

ثانياً: أن صور الاستعمال المخالف المنصوص عليها فى المادة (18/د) وإن كانت تضر بالمصلحة العامة إلا أن حق الإخلاء قد خول بصريح النص للمؤجر بصفته طرفاً فى العقد، لأن طلب الإخلاء ينطوى على طلب ضمنى بالفسخ، ومن ثم فلا يجوز لغير المؤجر طلب الإخلاء للسبب الوارد بالمادة (18/د) سالف الذكر. ومن ثم فإنه يكون للمؤجر الحق فى التنازل عن حقه فى طلب الإخلاء والنص فى العقد على جزاء آخر يوقع على المستأجر عند تحقق شروط المخالفة.

القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بألا يحدث تغيير ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن من المالك وقد نصت المادة 2/580 من القانون المدنى على أنه إذا ما خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان مقتضى، وجاء هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني، وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها، فإن هذا لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره، لما كان ما تقدم، وكان ما ورد بالبند السابع من عقد الإيجار سالف الذكر لا يعدو أن يكون تطبيقاً للقواعد سالفة البيان ولا يحول دون حق المؤجر - المطعون عليه - فى طلب الفسخ طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق وهو فى هذا الصدد القانون رقم 136 لسنة 1981 طالما توافرت شروطه المنصوص عليها بالمادة (18/د) منه، ومن ثم فإن هذا النعى يكون لا أساس له».

كما قضت بذلك دائرة الإيجارات بمحكمة النقض إذ ذهبت إلى أن :

1- (أ) - «الأصل طبقاً للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر وفقاً لنص المادة 580 منه ملتزم بألا يحدث تغييراً فى العين المؤجرة دون إذن من المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير غير ضار به، وإذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى وإذا جاء هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة فإنه يجوز للمؤجر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يطلب التنفيذ العيني بإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى ذلك أنه لا يحول دون طلب الفسخ إذا توافر مبرره أن يكون المشرع قد خص بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها كجزء طبيعى لإخلال المستأجر بالالتزام».

(ب) - «إذا كان عقد الإيجار - سند الدعوى - المرفق بالأوراق المؤرخ (.....) قد تضمن فى البند السابع منه التزام المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى

حالتها الأصلية إذا ما أجرى بها تغييرات مادية وأجاز للمالك أن ينتفع بالتحسينات والإصلاحات الناشئة عن تلك التغييرات دون مقابل وإن كان ما ورد في هذا البند لا يعدو أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة سالفة البيان ولا يحول دون حق المؤجر - الطاعن - في طلب الفسخ طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق طالما توافرت الشروط اللازمة لإخلائه العين المؤجرة. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض دعوى الطاعن على سند من أن هذا الاتفاق بما تضمنه من جزاء على إجراء التعديلات بالعين وهو مجرد إعادتها إلى حالتها الأصلية يكون هو قانون الطرفين والواجب التطبيق لخلو العقد من الاتفاق على الفسخ عند وقوع المخالفة وإذ رتب الحكم على ذلك استبعاد تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 1787 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/22 غير منشور)

2- «النص في عقدى إيجار العينين محل النزاع على إعادة الحال إلى ما كان عليه بمصاريف يتحملها المستأجر إذا قام الأخير بأية تعديلات في العين المؤجرة دون إذن كتابي من المالك، وإن جاء تطبيقاً للقواعد العامة التي تجيز للمؤجر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن يطلب التنفيذ العيني بإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإجارة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى إلا أن ذلك لا يحول دون حق المطعون ضدها في طلب الفسخ طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق طالما توافرت الشروط اللازمة لإخلاء العين المؤجرة».

(طعن رقم 5080 لسنة 62 ق جلسة 1996/6/13)

8- سلطة القاضي في الحكم بالإخلاء:

(راجع الجزء الثالث من موسوعة الفقه والقضاء في إيجار الأماكن بند 102).

وطبقا للرأى الذى أخذنا به يكون القضاء بالإخلاء جوزايا للقاضى⁽¹⁾.
 فيكون للقاضى أن يرفض طلب الإخلاء إذا رأى أن المخالفة بسيطة أو أن
 المستأجر بادر بإزالتها، كما يجوز للقاضى أن يمنح المستأجر أجلا لإزالة المخالفة.
 (راجع اتجاهات محكمة النقض فى قضائها المنشور بالجزء الثالث
 من الموسوعة فى بند 102).

كما قضت محكمة النقض بأن:

«الحكم الصادر بثبوت الضرر الناشئ عن استعمال المستأجر للعين المؤجرة.
 عدم اتساع حجبيته لتشمل مدى تعسف المؤجر فى استعمال حقه فى طلب الإخلاء».
 (طعن رقم 8388 لسنة 64 ق جلسة 2000/5/8)

9- اختصاص القضاء المستعجل بالفسخ عند تحقق الشرط الفاسخ الصريح:

إذا اتفق الطرفان فى عقد الإيجار على أن يصبح العقد مفسوخا من تلقاء نفسه
 دون حكم أو إجراء آخر، إذا ثبتت إدانة المستأجر بحكم قضائى نهائى فى إحدى
 الحالات المنصوص عليها فى الفقرة (د) فإنه يثبت للقضاء المستعجل إذا توافر
 شرطا اختصاصه العايمان وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق طرد
 المستأجر⁽²⁾.

10- هل تشكل كل حالة من حالات الإخلاء طلبا مستقلا بذاته؟

ذهبت محكمة النقض فى بادئ الأمر إلى أن المشرع أورد فى المادة 18 من
 القانون رقم 136 لسنة 1981 الحالات التى تبيح للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من
 العين المؤجرة وحددها فى أربع حالات أساسية تنتظم كل منها سببا أو أكثر، وإذ

(1) عكس ذلك: تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن القانون
 رقم 49 لسنة 1977 فقد جاء فيه «.... على أن الأمر أولا وأخيرا بيد القضاء الذى إذا
 صدر منه حكم نهائى كان الإخلاء وجوبيا».

(2) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص323.

كان لكل من هذه الحالات وقائعها ومقوماتها وشروطها التي تختلف من حالة إلى أخرى فى حين أنزل القانون فى مقام طلب الإخلاء ما يتفرع عن كل حالة من أسباب منزلة واحدة، فإنه وفى مجال إعمال المادة 235 من قانون المرافعات يتعين اعتبار كل حالة بمثابة طلب قائم بذاته وما يتفرع عن كل منها مجرد سبب فى نطاقها، وتبعاً لذلك فإنه لا يقبل أمام محكمة الاستئناف التمسك بسبب لحالة لم تكن مطروحة أمام محكمة أول درجة فى حين يجوز فى نطاق الحالة المعروضة أمام هذه المحكمة تغيير السبب أو الإضافة إليه أمام محكمة الاستئناف.

ففى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 17/12/1981 فى الطعن رقم 48 لسنة 43ق بأن:

«التزاما بالأصل المقرر بأن يكون النقاضى على درجتين تجنباً لاتخاذ الاستئناف وسيلة لمباغطة الخصم بطلب لم يسبق عرضه على محكمة أول درجة فقد حظرت الفقرة الأولى من المادة 235 من قانون المرافعات قبول أى طلب جديد أمام محكمة الاستئناف وأوجبت عليها الحكم بذلك من تلقاء نفسها وأجازت الفقرة الثالثة من المادة المذكورة مع بقاء الطلب الأسمى على حاله تغيير سببه أو الإضافة إليه، لما كان ذلك وكان المشرع قد أورد فى المادة 23 من القانون 52 لسنة 1969 - المنطبقة على واقعة الدعوى - المقابلة للمادة 31 من القانون 49 لسنة 1977 - الحالات التى تبيح للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة وحددها فى ثلاث حالات أساسية تنتظم كل منها سببا أو أكثر، أولاها تتعلق بالتأخير فى الوفاء بالأجرة أو تكراره وثانيها بشأن التخلّى عن العين المؤجرة مؤقتا بتأجيرها من الباطن أو مطلقا بالتنازل عنها أو تركها، وثالثها فى خصوص استعمال العين سواء بإساءته أو التغيير فيه ماديا أو معنويا، وأضافت المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 حالة رابعة بصدد الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط، وإذ كان لكل من هذه الحالات وقائعها ومقوماتها وشروطها التى تختلف من حالة إلى أخرى فى حين أنزل القانون فى مقام طلب الإخلاء ما يتفرع عن كل حالة من أسباب منزلة واحدة، فإنه وفى مجال إعمال المادة 235 من قانون المرافعات يتعين اعتبار كل حالة بمثابة طلب قائم بذاته وما يتفرع عن كل منها مجرد سبب فى نطاقها، وتبعا لذلك فإنه لا يقبل أمام محكمة الاستئناف التمسك بسبب لحالة لم تكن مطروحة أمام محكمة أول درجة فى حين يجوز فى نطاق الحالة المعروضة أمام هذه المحكمة تغيير السبب أو الإضافة إليه أمام محكمة الاستئناف، لما كان ذلك وكان موضوع الدعوى أمام محكمة أول درجة هو طلب الإخلاء للتنازل عن الإيجار أضيف إليه أمام محكمة الاستئناف طلب الإخلاء لتغيير الاستعمال، فإن هذه

الإضافة لا تعد سببا جديدا في مفهوم الفقرة الثالثة من المادة 235 مرافعات وإنما هي من قبيل الطلبات الجديدة التي لا تقبل أمام محكمة الاستئناف إعمالا لصريح نص الفقرة الأولى من المادة المذكورة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث أسباب الطعن».

إلا أن محكمة النقض ما لبثت أن عدلت عن الرأي السابق، وذهبت في صدد تطبيق المادة 23 من القانون 52 لسنة 1969 (المقابلة للمادة 31 من القانون 49 لسنة 1977 والمادة 18 من القانون 136 لسنة 1981) إلى أن حالات الإخلاء المنصوص عليها بهذه المادة بجميع فقراتها ما هي إلا أسباب لطلب فسخ عقد الإيجار ويحق للمؤجر والحال كذلك مع بقاء طلب الفسخ على حاله أن يغير سبب الطلب في الاستئناف ولا يعتبر ذلك من قبيل الطلبات الجديدة في مفهوم المادة (235) من قانون المرافعات فإذا كانت الدعوى مرفوعة بطلب الفسخ استنادا إلى عدم الوفاء بالأجرة، جاز للمؤجر تعديل سبب الفسخ إلى قيام المستأجر بتأجير عين النزاع من الباطن أو التنازل عنها أو إساءة استعمال العين المؤجرة أو مخالفة المستأجر لشروط الإيجار المعقولة فالطلب في جميع هذه الحالات هو فسخ عقد الإيجار وحالات الإخلاء ما هي إلا أسباب للطلب.

ومفاد هذا القضاء أن كافة حالات الإخلاء المنصوص عليها بالمادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 بفقراتها الأربع هي أسباب لطلب الفسخ، فإذا أقيمت دعوى الفسخ استنادا إلى أي من الأسباب المنصوص عليها فيها، جاز للمؤجر تعديل سبب الفسخ إلى أي سبب آخر، أمام محكمة الاستئناف، دون أن يعد ذلك طلبا جديدا في مفهوم المادة 235 مرافعات.

فقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «لما كان ذلك وكان من حق المؤجر وفقا للمادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر بالتزامه بسداد الأجرة، فإن

الطلب الأصلي هو فسخ عقد الإيجار، وسبب الإخلاء هو عدم سداد المستأجر للأجرة وإخلاء العين المؤجرة هو الأثر المترتب على هذا الفسخ ويحق للمؤجر والحالة كذلك مع بقاء طلب الفسخ على حاله أن يغير سبب الطلب في الاستئناف ولا يعتبر ذلك من قبيل الطلبات الجديدة في مفهوم المادة 235 من قانون المرافعات إذ يجوز أن يكون سبب الفسخ هو قيام المستأجر بتأجير عين النزاع من الباطن أو التنازل عنها أو إساءة استعمال العين المؤجرة أو مخالفة المستأجر لشروط الإيجار المعقولة فالطلب في جميع هذه الحالات هو فسخ عقد الإيجار وحالات الإخلاء ما هي إلا أسباب للطلب يؤيد ذلك ما نصت عليه المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 وتقابلها المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 من أنه «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية»، وقد عدتها المادة فى بنود ثلاثة: هى عدم سداد المستأجر للأجرة المستحقة، التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار وترك العين المؤجرة، استعمال المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المؤجر. ويجوز للمؤجر مع بقاء طلب الفسخ على حاله أن يغير من سببه أمام محكمة الاستئناف فله أن يطلب الإخلاء لإساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة أو لتنازله عنها أو لتأجيرها من الباطن بدلا من الإخلاء لعدم سداد الأجرة أو بالإضافة إليه إلا أن الأمر يختلف بالنسبة للطلب المنصوص عليه فى المادة 5 من القانون رقم 52 لسنة 1969 التى تقضى بحظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتضى فى البلد الواحد إذ أن دعوى المؤجر فى هذه الحالة هى دعوى بطلان العقد فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن عقد إيجار المسكن المحتجز بالمخالفة لحكم هذا النص يقع باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ومن ثم فإن لكل ذى مصلحة مالا كان أو طالب استئجار فيه الحق فى طلب الإخلاء ولما كانت دعوى بطلان العقد على هذا النحو تعتبر طلبا جديدا فى حكم المادة 135 من قانون المرافعات فلا يجوز للمؤجر الذى طلب فسخ العقد لعدم سداد الأجرة أو لغير ذلك من الأسباب الواردة بالمادة الثالثة والعشرين من القانون رقم 52 لسنة 1969 أن يطلب

لأول مرة أمام محكمة الاستئناف بطلان عقد الإيجار لاحتجاز المستأجر أكثر من مسكن دون مقتض وإن جاز له مع بقاء موضوع طلبه الأصلي على حاله أن يضيف أيا من الأسباب الأخرى التى عدتها هذه المادة. لما كان ما تقدم وكان الثابت من الاطلاع على الملف الاستئنافية أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الاستئناف فى مذكرتها المقدمة لجلسات 1974/2/10، 1974/2/21، 1975/2/26، 1981/2/28 بأن المطعون ضده ترك عين النزاع فأقام فى العقار رقم 10 شارع قناة السويس بالمهندسين وأنه أساء استعمال العين المؤجرة بارتكاب الأفعال المخلة بالآداب العامة وأخل بالتزامه بسداد استهلاك المياه فقامت الهيئة العامة لمرفق المياه بحبس المياه عن العين المؤجرة وأدى ذلك إلى إتلاف أشجار الحديقة وزهورها وأهمل فى حراسة العين مما أدى إلى سرقة باب الحديقة وصنابيرها والجراج الملحق بها وإن هذه الأمور تعد مخالفة لشروط الإيجار المعقولة والضارة بالعين فضلا عن إساءة استعمالها مما يندرج تحت البند جـ من المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فإنه وإن كان لا يعيب الحكم طلب الإخلاء لاحتجاز المطعون ضده أكثر من مسكن إذ يعتبر على ما سلف بيانه من قبيل الطلبات الجديدة التى لا يجوز إيدؤها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف فى مفهوم المادة 235 من قانون المرافعات إلا أن تمسك الطاعنة بأن المطعون ضده خالف شروط الإيجار المعقولة وأساء استعمال العين المؤجرة بأن استعملها بطريقة منافية للآداب العامة يعد سببا جديدا لذات الطلب الأصلي الذى كان معروضا على محكمة الدرجة الأولى وإذ كان من حقها مع بقاء الطلب الأصلي على حاله أن تغير من سببه أو تضيف إليه سببا جديدا فإن إغفال الحكم المطعون فيه هذا الدفع الجوهرى والذى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى من شأنه أن يعيب الحكم بالقصور والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه».

(طعنان رقما 966 لسنة 51ق، 573 لسنة 52ق)

(جلسة 1984/6/21)

2- «وحيث إنه لما كان الطلب فى الدعوى هو القرار الذى يطلبه المدعى من القاضى حماية للحق أو المركز القانونى الذى يستهدفه بدعواه، وكان سبب الدعوى هو الواقعة أو الوقائع التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب وهو لا يتغير بتغيير الأدلة الواقعية أو الحجج القانونية، وكان النص فى المادة 232 من قانون المرافعات على أن «الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط» يدل على أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية فى حدود الطلبات التى فصلت فيها محكمة أول درجة وما أقيمت عليه تلك الطلبات من أسباب سواء ما تعرضت له وما لم تتعرض له منها وذلك طالما أن مبدئها لم يتنازل عن التمسك بها ولا يحول دون ترتيب هذا الأثر أن محكمة الاستئناف فى هذه الحالة تتصدى لما لم تفصل فيه محكمة أول درجة من تلك الأسباب ذلك أن المشرع أجاز للخصوم وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة 235 من قانون المرافعات أن يغيروا سبب الدعوى أمام محكمة الاستئناف وأن يضيفوا إليها أسباباً أخرى لم يسبق طرحها أمام محكمة أول درجة مع بقاء الطلب الأصل على حاله فمن باب أولى تلتزم محكمة الاستئناف بالتصدى للأسباب السابق التمسك بها فى الدعوى إذا ما ارتأت إلغاء الحكم المستأنف الذى استجاب إلى الطلب على سند من إحداها مما اقتضى الاكتفاء به دون حاجة للتعرض لباقى الأسباب، لما كان ذلك، وكان ما أورده المادة 18 من قانون إيجار الأماكن رقم 136 لسنة 1981 من بيان للأسباب التى يجوز معها للمؤجر المطالبة بإخلاء العين المؤجرة هو فى حقيقته تحديد للوقائع التى يستمد منها المؤجر حقه فى طلب الإخلاء، ومن ثم فإذا استند المؤجر أمام محكمة الدرجة الأولى فى دعواه بإخلاء العين المؤجرة إلى سبب أو أكثر من هذه الأسباب فقصت المحكمة بالإخلاء على سند من أحدها وأفصحت عن أنها لم تر مسوغاً للتعرض لباقى الأسباب بعد أن أوجب المؤجر إلى طلبه واستأنف المستأجر هذا الحكم فإن الدعوى تنتقل إلى محكمة الاستئناف بما سبق أن أبداه المؤجر من أسباب وتعتبر مطروحة أمام المحكمة للفصل فيها بمجرد رفع الاستئناف إلا إذا تنازل عن التمسك بأى منها،

لما كان ما تقدم، وكانت الأحكام السابق صدورها من دائرة المواد المدنية والتجارية في الطعن رقم 463 لسنة 45ق، بجلسة 1979/1/6 والطعن رقم 526 لسنة 48ق بجلسة 1982/11/18 والطعن رقم 966 لسنة 51ق بجلسة 1984/6/21 متفقة وهذا النظر فلا يكون ثمة محل للدول عن المبدأ القانوني الذي قرره».

(طعن رقم 1806 لسنة 51ق «الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية»

جلسة 1986/12/22)

3- «إقامة الطاعن الدعوى بإخلاء المسكن للتنازل وتغيير الاستعمال. إضافته سببا جديدا وهو احتجاج المطعون ضدها مسكن آخر أقامت فيه لزوال المقتضى عن شقة النزاع وانفساخ العقد. اعتباره سببا جديدا وليس طلبا. وجوب تصدى محكمة الاستئناف له».

(طعن رقم 2045 لسنة 58ق بجلسة 1996/4/18)

(طعن رقم 4575 لسنة 61ق بجلسة 1995/5/18)

(طعن رقم 464 لسنة 60ق بجلسة 1994/5/25)

11- كيفية تطبيق سبب الإخلاء المنصوص عليه بالفقرة (د) من القانون

رقم 136 لسنة 1981؛

عدل القانون رقم 136 لسنة 1981 في الفقرة (د) سببى للإخلاء اللذين كان منصوصا عليهما في الفقرة (ج) من المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977، فكانت هذه الفقرة تخول للمؤجر طلب الإخلاء «إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها، وذلك بعد إعداره بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه». فعدلت الفقرة (د) من المادة 18 من القانون الجديد هذين السببين بجعل الإخلاء في حالة ما إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى، أى أنها عدلت الشروط الموضوعية للإخلاء بموجب السببين سالفى الذكر إذ تطلبت للقضاء بالإخلاء أن يكون الاستعمال أو السماح بالاستعمال بطريقة ضارة

بسلامة المبنى ومن ثم يثور التساؤل عن كيفية تطبيق نص الفقرة المذكورة باعتبارها تتضمن سببا معدلا للإخلاء وعمّا إذا كانت هذه الفقرة تسرى على عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 من عدمه.

القاعدة فى هذا الشأن أن هذه الأحكام المستحدثة والمعدلة تسرى على عقود الإيجار التى تبرم منذ العمل بالقانون الجديد فى 1981/7/31، كما تسرى على عقود الإيجار القائمة وقت العمل به إذا كانت مبرمة قبله، وعلة ذلك أن الأحكام التى استحدثتها النص مما يتعلق بالنظام العام.

إنما لا تخضع للأحكام المستحدثة بالنص. آثار المركز القانونى المقررة فى القانون رقم 49 لسنة 1977 إذا تحققت واستقرت بصور حكم نهائى قبل العمل بالقانون الجديد. أما إذا كانت هذه الآثار لم تتحقق وتستقر بحكم نهائى قبل العمل بالقانون الجديد، فإنها تخضع لهذه الأحكام المستحدثة، ومثال ذلك أن يكون المؤجر قد أقام دعوى إخلاء استنادا إلى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحته، فقضت محكمة أول درجة - مثلا - بإجابته إلى طلبه ثم طعن المستأجر على هذا الحكم بطريق الاستئناف وقبل الفصل فى الاستئناف بدأ العمل بالقانون الجديد، ففى هذه الحالة يكون النص الجديد وحده واجب التطبيق، لأن الحكم الصادر للمؤجر لم يصبح نهائيا قبل العمل بالقانون الجديد، ويكون على محكمة الاستئناف بالتالى أن تطبق نص المادة (18/د) من القانون الجديد الذى يشترط للإخلاء أن يكون استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى. (انظر أيضا البند التالى).

وقد أوضحت القاعدة المتقدمة محكمة النقض على عدة أحكام لها طائفة فى ظل القانون رقم 49 لسنة 1977، إذ قضت بأن:

1- «الأصل أن لمالك الشئ وحده - فى حدود القانون - حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، مراعى فى ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح

المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة عملاً بالمادتين 802 ، 806 من القانون المدني، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التى يملكها، وأن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا انتهت المدة المتفق عليها، أو قام سبب لفسخ عقد الإيجار وأن يختار مستأجره. وأن يستعمل العين فى أى وجه مشروع يراه. غير أن المشرع رأى بمناسبة أزمة الإسكان، تقييد حق المؤجر فى طلب الإخلاء. لانتهااء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد الذى نشأ صحيحاً ولم يبطل أو يفسخ بقوة القانون أثناء مدته، إلا للأسباب التى نص عليها فى المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 الذى يحكم واقعة الدعوى لنفاذه قبل أن تستقر المراكز القانونية للخصوم بحكم نهائى ولتعلقه بالنظام العام فيما أورده من نصوص أمره، فتسرى بأثر فوري على آثار العقود حتى إذا كانت قد أبرمت قبل سريان القانون».

(الطعان رقما 1213، 1394 لسنة 49 ق جلسة 14/5/1980)

2- «من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القانون يسرى على الوقائع التى تنشأ بعد نفاذه إلا إذا كان قد استحدث أحكاماً متعلقة بالنظام العام أفرغتها نصوص أمره فإنها تسرى بأثر فوري على المراكز القانونية القائمة وقت العمل به ولو كانت ناشئة قبله وكان ما تنظمه قوانين إيجار الأماكن من أحكام خاصة بالإخلاء هى مما يتعلق بالنظام العام، لما كان ذلك، وكانت المادة (31/ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 - المقابلة للمادة (23/ج) من القانون رقم 52 لسنة 1969 - قد استحدثت حكماً جديداً بما نصت عليه من جواز الإخلاء إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو المتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو باستعماله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها، فإن هذا النص يكون هو الواجب التطبيق على واقعة الدعوى الماثلة».

(طعن رقم 50 لسنة 50 جلسة 13/12/1980)

3- «الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضاءها، وهو لا يسرى على الماضي فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله. أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد من الزمان، فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تحققت في ظله في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه. ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذي نشأت في ظله باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن في نشوئها أو في آثارها أو في انقضاءها، إلا أن هذا مشروط بالألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سائلة البيان لقواعد آمرة فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل نشؤه من عناصرها وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية كما يحكم انقضاءها الخ».

(طعن رقم 402 لسنة 50 ق جلسة 1981/2/7)

كما أخذت محكمة النقض بهذه القاعدة على قضاء حديث لها بطل العطل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 إذ قضت بأن:

1- «الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضاءها وهو لا يسرى على الماضي فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون الذي حصلت في ظله أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد في الزمان فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تحققت في ظله، في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون الذي نشأت في ظله باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن في نشوئها أو في آثارها أو في

انقضائها إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سائلة البيان لقواعد أمر، فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها على آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية كما يحكم انقضاءها⁽¹⁾ ... لما كانت المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 تجيز إخلاء المكان المؤجر لإساءة استعماله في حالتين نصت عليهما الفقرتان (ج، د) من المادة بقولها «(ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها، وذلك بعد إعداره بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه (د) إذا استعمل المستأجر المكان أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للأداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي، ثم صدر القانون رقم 136 لسنة 1981 والذي أصبح معمولاً به اعتباراً من 1981/7/31، فضيق من سبب الإخلاء المذكور وحصره فيما نصت عليه الفقرة (د) من المادة 18 منه بقولها «إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة» وإذ كان هذا النص آمراً لتعلقه بالنظام العام وهو تحقيق التوازن في العلاقات الإيجارية فإنه يكون واجب التطبيق فوراً على ما لم يستقر من المراكز القانونية بصور حكم نهائي فيها».

(طعن رقم 204 لسنة 52 جلسة 1982/12/20)

2- «ما تنظمه قوانين إيجار الأماكن من أحكام خاصة بالإخلاء هي مما يتعلق بالنظام العام. لما كان ذلك وكانت المادة (31/ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 التي تجيز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر في غير الأغراض المؤجر من أجلها وذلك بعد إعداره المستأجر بإعادة الحالة إلى ما كانت

(1) ذات المبدأ طعن رقم 754 لسنة 46 جلسة 1982/2/17.

عليه قد ألغيت اعتباراً من 1981/7/31 تاريخ العمل بالقانون الأخير التى نصت صراحة على أن حق المؤجر فى طلب الإخلاء لا يقوم إلا إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب العامة. وإذ كان هذا النص آمراً وكانت آثار المركز القانونى الذى يتمتع به المطعون ضده طبقاً للمادة (31/ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 أياً كان وجه الرأى فيه قد أدركها القانون الجديد رقم 136 لسنة 1981 قبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلاً بصدور حكم نهائى فيه. فإن هذا القانون الأخير يكون هو الواجب التطبيق على واقعة الدعوى الماثلة. لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن مجرد تغيير استعمال المكان المؤجر يسوغ القضاء بالإخلاء وحجب نفسه بذلك عن بحث شروط المادة (18/د) من القانون رقم 136 لسنة 1981 المنطبقة على النزاع. فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم 117 لسنة 52 ق جلسة 1983/1/31 - غير منشور)

3- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأصل أن تسرى أحكام القانون بأثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه سواء فى نشأتها أو فى إنتاجها لآثارها أو فى انقضائها وهو لا يسرى على الماضى ذلك أن المراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون القديم الذى حصلت فى ظله أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل فى ظل القانون القديم وتتراخى بعض آثارها حتى صدور القانون الجديد فإن القانون القديم هو الذى يحكم القواعد والآثار التى تحققت فى ظله أما القانون الجديد فيسرى على تلك التى تتم بعد نفاذه فيما عدا القواعد الآمرة فيطبق القانون الجديد الذى استحدثها فور صدوره على ما لم يكن قد اكتمل من عناصرها وكذا الآثار التى يتراخى تنفيذها حتى يدركها القانون الجديد».

(طعن رقم 514 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/9)

4- «المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القانون يسرى على الوقائع التي تنشأ بعد نفاذه إلا إذا كان قد استحدث أحكاماً متعلقة بالنظام العام أفرغها نصوصاً أمرة فإنها تسرى بأثر فوري على المراكز القانونية وقت العمل به ولو كانت ناشئة قبله. لما كان ذلك وكانت المادة (31/ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 الذى أدرك واقعة النزاع قبل صدور حكم نهائى قد استحدث حكماً جديداً بما نصت عليه من جواز الإخلاء إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها وذلك بعد إنذاره بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، فإن هذا النص يكون هو الواجب التطبيق على واقعة النزاع».

(طعن رقم 1408 لسنة 49 ق جلسة 1985/3/17)

(انظر أيضاً حكم الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية الصادر بتاريخ

1985/3/25 المنشور بالبند التالى)

5- «وجوب ثبوت الإضرار بسلامة المبنى كسبب لإخلاء المستأجر. (م/18/د) ق136 لسنة 1981. قاعدة تتعلق بالنظام العام. سريانها بأثر فوري على المراكز القانونية التى لم تستقر بحكم نهائى. اشتراط الحصول على حكم نهائى لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء. عدم سريان القانون القانون المذكور إلا من تاريخ نفاذه».

(طعنان رقما 3159، 3345 لسنة 64 ق جلسة 1994/11/21)

6- «وجوب ثبوت الإضرار بسلامة المبنى كسبب لإخلاء المستأجر (م/18/د) ق136 لسنة 1981. قاعدة تتعلق بالنظام العام. سريانها بأثر مباشر على المراكز القانونية التى لم تستقر بحكم نهائى».

(طعن رقم 348 لسنة 65 ق جلسة 1996/2/14)

(طعن رقم 2204 لسنة 52 ق جلسة 1988/5/30 - لم ينشر)

(طعن رقم 1515 لسنة 52 ق جلسة 1988/5/30 - لم ينشر)

(طعن رقم 2237 لسنة 52 ق جلسة 1988/5/30 - لم ينشر)

7- «وجوب ثبوت الإضرار بسلامة المبنى كسبب لإخلاء المستأجر (م18/د) 136 لسنة 1981. قاعدة تتعلق بالنظام العام. سريانها بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي لم تستقر بحكم نهائي».

(طعن رقم 6961 لسنة 66 ق جلسة 1997/12/18)

8- «تعديل المشرع سبب إخلاء المستأجر. (م18/د) 136 لسنة 1981. قاعدة تتعلق بالنظام العام. سريانها بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي لم تكن قد استقرت بعد بحكم نهائي ولو كانت ناشئة في ظل قانون سابق».

(طعن رقم 1533 لسنة 70 ق جلسة 2001/5/16)

12- كيفية تطبيق نص الفقرة (د) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فيحظا يخلطص بالثأترات الحاصل على حكم قضائي نهائي بثبوت

المخالفة:

سبق أن أوضحنا أن الفقرة (د) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 اشترطت لإخلاء المكان المؤجر بسبب استعماله أو السماح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى، ثبوت هذه المخالفة بحكم قضائي نهائي.

ولما كان ثمة دعاوى إخلاء رفعت قبل العمل بالقانون المذكور دون أن يصدر فيها حكم نهائي، استنادا إلى الفقرة (ج) من المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 (الملغاة) التي تجيز الإخلاء «إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها الخ»، والتي أوضحنا أنها تشمل الاستعمال أو السماح بالاستعمال بطريقة ضارة بسلامة المبنى التي وردت بالنص الجديد، فقد ثار التساؤل عما إذا كان شرط ثبوت المخالفة بحكم قضائي نهائي يسرى على تلك الدعاوى، كالتأني في الأحكام الموضوعية التي أوردها القانون في المادة 18 الخاصة بالإخلاء باعتبارها متعلقة بالنظام العام (راجع البند السابق)، أم أن الدعاوى المذكورة تظل بمنأى عن تطبيق هذا الشرط باعتباره

إجراء استلزم القانون ضرورة اتخاذه قبل رفع الدعوى، ومن ثم يتعلق بشرط قبولها، فيحكمه القانون الذى رفعت فى ظله، والذى لم يكن يستلزم هذا الإجراء. وقد لوحظ تضارب أحكام محكمة النقض فى هذا الشأن، فذهبت بعض الأحكام إلى أن هذا الشرط يسرى بأثر فوري على الدعاوى المرفوعة قبل العمل بالنص الجديد، طالما لم يفصل فيها بحكم نهائى.

(طعن رقم 204 لسنة 52 قى جلسة 1982/12/20 منشور بالبند السابق - لم ينشر - طعن رقم 437 لسنة 52 قى جلسة 1983/2/28 - غير منشور)⁽¹⁾

(1) وقد قضى الحكم الأخير بأن:

«الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه، سواء فى نشأتها أو فى إنتاجها آثارها أو فى انقضاءها وهو لا يسرى على الماضى فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون الذى حصلت فى ظله أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد فى الزمان فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التى تتحقق فى ظله، فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التى تتم بعد نفاذه، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون الذى نشأت فى ظله، باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن، فى نشوئها أو فى آثارها أو فى انقضائها إلا أن هذا مشروط ألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد أمره، فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية... لما كان القانون رقم 52 لسنة 1969 الذى كانت المادة (23/ج) منه تجيز إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة وتضرر بمصلحة المؤجر قد ألغى بالقانون رقم 49 لسنة 1977 الذى عمل به اعتباراً من 9 سبتمبر سنة 1977 والذى أجازت المادة (31) منه إخلاء المكان المؤجر لإساءة استعماله فى حالتين نصت عليهما الفقرتان ج، د من المادة بقولها (ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضرر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها وذلك بعد إعداره بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه. (د) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو

بينما ذهب قضاء آخر لها إلى أن الشرط المذكور لا يسرى على الدعاوى المرفوعة قبل العمل بالقانون الجديد باعتباره من شروط قبول الدعوى التي يحكمها القانون الذي رفعت الدعوى في ظله.

(طعن رقم 366 لسنة 52 ق جلسة 1983/4/28 - غير منشور⁽¹⁾ وفي هذا المعنى طعن رقم 765 لسنة 48 ق جلسة 1983/1/20 - غير منشور)

مقلقة للراحة أو منافية للأداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي، ثم صدر القانون رقم 136 لسنة 1981 والذي أصبح معمولاً به اعتباراً من 1981/7/31 =

فصيق من سبب الإخلاء المذكور وحصره فيما نصت عليه الفقرة (د) من المادة 18 بقولها «إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة»، وإذا كان هذا النص آمراً لتعلقه بالنظام العام وهو تحقيق التوازن في العلاقات الإجارية، فإنه يكون واجب التطبيق فوراً على ما لم يستقر من المراكز القانونية بصور حكم نهائي فيها، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد صدر بتاريخ 1981/12/26 أي تالياً لنفاذ القانون رقم 136 لسنة 1981 وأقام قضاؤه على ما استظهره من تقرير الخبير المنتدب المرجح من أن الطاعن قد غير من استعمال العين المؤجرة بإحداث فتحات بها وغير النشاط وأدى ذلك إلى خطورة على العقار، فإنه يكون قد خالف القانون العام لعدم إعماله ما نصت عليه الفقرة (د) من المادة 18 المشار إليها والتي تشترط سبق ثبوت المخالفة بحكم قضائي نهائي».

(1) وقد قضى هذا الحكم بأن:

«النص في المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن المعمول بها اعتباراً من 1981/7/31 يدل على أن المشرع استحدث حكماً جديداً بموجبه ضرورة استصدار حكم نهائي بحدوث الضرر بسلامة المبنى قبل رفع دعوى الإخلاء لأن المادة (31/ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 لم تكن تستلزم ذلك - لما كان ذلك، وكان من لمبادئ الدستورية المقررة أن أحكام القوانين وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لا تسرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما يقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، مما مؤداه عدم انسحاب تطبيق القانون الجديد على ما يكون قد انعقد قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع، إذ يحكم هذه وتلك القانون الذي كان معمولاً به وقت وقوعها، إعمالاً لمبدأ عدم رجعية القوانين، وكان من

وإزاء هذا التضارب فى الأحكام عرض الأمر على الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية فحسنت الخلاف القائم فى حكمها الصادر بتاريخ 1985/3/25 فى الطعن رقم 2219 لسنة 53 (إيجارات) حيث أيدت رأى الذى اعتنقه القضاء الأخير، وذهبت إلى أن ما استحدثه القانون رقم 136 لسنة 1981 من اشتراط الحصول على حكم نهائى لإثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى لا يسرى على الوقائع السابقة على العمل بهذا القانون سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره.

وأُسست هذا القضاء على التفرقة بين القانون الجديد الذى يستحدث تعديلا جديدا يتعلق بذاتية قاعدة موضوعية من قواعد إيجار الأماكن الآمرة، سواء بالإلغاء أو بالتغيير إضافة أو حذف، فهذا التعديل يأخذ حكم القاعدة الآمرة فيسرى بأثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة والتي لم تستقر بحكم نهائى وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها.

وبين القانون الجديد الذى يستحدث تعديلا ينصب على بعض شروط أعمال القاعدة دون مساس بذاتيتها أو حكمها كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة أو اتخاذ إجراءات معينة سواء من حيث إجراءات التقاضى أو الإثبات لم تكن

المقرر أيضا أنه يلزم لقبول الدعوى توافر شروط الصفة والمصلحة والحق فى رفعها، وقد يستلزم القانون ضرورة اتخاذ إجراء معين قبل رفع الدعوى، وهو فى حقيقته شرط قبولها، = ومن ثم فإن القانون الذى أقيمت فى ظله هو الذى يحكم شروط قبولها باعتبارها الوسيلة لحماية الحق الموضوعى آنذاك، وكان الثابت من الأوراق أن الدعوى الماثلة قد رفعت فى 1980/4/1 وأن التعديلات التى أحدثتها الطاعنة - المستأجرة - بالعين المؤجرة قد تمت فى المدة السابقة على 1980/1/20 تاريخ إعدار المستأنف ضده ... المالك - إياها بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه فإن هذه التعديلات تكون قد تمت فى ظل المادة (31/ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 التى لم تكن تستلزم قبل رفع الدعوى ضرورة استصدار حكم نهائى يثبت استعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى ويتعين أعمال حكمها دون أحكام المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 وإذ طبق الحكم المطعون فيه المادة (31/ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 سالفة الذكر فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون».

مطلوبة ولا مقررة من قبل فإن التعديل لا يسرى فى هذه الحالة إلا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التى تنشأ فى ظله دون أن يكون له أثر على الوقائع التى نشأت فى ظل القانون السابق باعتبار أن القانون الذى رفعت الدعوى فى ظله هو الذى يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها.

وأن ما استحدثه القانون رقم 136 لسنة 1981 فيما يختص باشتراط الحصول على حكم نهائى لإثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى لا يمس ذاتية القاعدة الأمرة ولا يغير من حكمها بل يضع شرطاً لإعمالها إذ استلزم للحكم بالإخلاء ثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى بحكم قضائى نهائى وهو ما لم يكن مقرراً فى القانون السابق عليه.

وقد جاء بأسباب الحكم المذكور أن :

1- «المقرر فى قوانين إيجار الأماكن أن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة والامتداد القانونى وتعيين أسباب الإخلاء هى قواعد أمره ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فإنها تسرى بأثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة والتى لم تستقر نهائياً وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ومؤدى ذلك أنه إذا صدر قانون لاحق يتضمن تعديلاً فى تشريعات إيجار الأماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الأمرة سواء بالإلغاء أو بالتغيير إضافة أو حذفاً فإن هذا التعديل يأخذ بدوره حكم القاعدة الأمرة من حيث سريانه بأثر فوري مباشر على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه. أما إذا كان التعديل منصفاً على بعض شروط أعمال القاعدة دون مساس بذاتيتها أو حكمها كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة أو اتخاذ إجراءات معينة سواء من حيث إجراءات التقاضى أو الإثبات لم تكن مطلوبة ولا مقررة من قبل فإن التعديل لا يسرى فى هذه الحالة إلا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التى تنشأ فى ظله دون أن يكون له أثر على الوقائع التى نشأت فى ظل القانون السابق باعتبار أن القانون الذى رفعت الدعوى فى ظله هو الذى يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها وقد نصت

المادة 2 من قانون المرافعات على أن كل إجراء من إجراءات المرافعات تم صحيحا فى ظل قانون معمول به يبقى صحيحا ما لم ينص على غير ذلك».

2- «المشروع استحدث بالتعديل الوارد بالمادة 18 - من القانون رقم 136 لسنة 1981 - أمرين أولهما أنه عدل سبب الإخلاء الذى كان مقررا بنص المادة (31/ج) من القانون رقم 49 لسنة 1977 بأن جعله قاصرا على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر وهو أعم وأشمل هو مناط الإخلاء فى مجال تطبيق الحالة والأمر الثانى أنه حدد وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى أمام محكمة الإخلاء بصور حكم نهائى بذلك... لما كان ما تقدم وكان ما استحدثه القانون رقم 136 لسنة 1981 فى الأمر الأول من تعديل فى سبب الإخلاء يتصل بقاعدة موضوعية أمرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فإنها تسرى بأثر فورى مباشر على المراكز القانونية القائمة والتي لم تستقر بحكم نهائى وقت العمل به ولو كانت قد نشأت فى ظل القانون السابق».

3- «ما استحدثه القانون رقم 136 لسنة 1981 فى الأمر الثانى والمتعلق باشتراط الحصول على حكم نهائى لإثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى فإنه لا يمس ذاتية القاعدة الأمرة ولا يغير من حكمها بل يضع شرطا لإعمالها إذ استلزم للحكم بالإخلاء ثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى بحكم قضائى نهائى وهو ما لم يكن مقررا فى القانون السابق ومن ثم فإنه لا يسرى إلا من تاريخ نفاذ القانون الأخير - رقم 136 لسنة 1981 - والعمل به دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره».

وقد اضطردت أحكام محكمة النقض على ذلك فقضت بأن:

1- «اشتراط الحصول على حكم نهائى لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء لا يمس بذاتية القاعدة الأمرة. سريانه من تاريخ نفاذ القانون رقم 136 لسنة 1981 دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت

بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره».

(طعن رقم 748 لسنة 52 ق جلسة 1988/11/13)

2- «استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة باعتباره سببا للإخلاء. المادة 23/ج ق 52 لسنة 1969 المقابلة للمادتين 31/د ق 49 لسنة 1977، 18/د ق 136 لسنة 1981. اشتراط القانونين الأخيرين الحصول على حكم قضائى نهائى لإثبات هذه الواقعة. عدم سريانه إلا من تاريخ نفاذ القانون رقم 49 لسنة 1977. لا أثر له على الدعوى السابقة عليه. علة ذلك».

(طعن رقم 3992 لسنة 58 ق جلسة 1989/5/10)

3- «صدور تشريع لاحق مستحدثا حكما جديدا يتعلق بذاتية القاعدة الموضوعية الأمرة. سريانه بأثر فوري على المراكز التي لم تستقر نهائيا وقت نفاذه. تعلق التعديل ببعض شروط القاعدة الأمرة دون مساس بذاتيتها أو حكمها كما لو استوجب لتطبيقها شروطا خاصا بإجراءات التقاضى أو الإثبات لم يكن مطلوبا من قبل. عدم سريانه إلا من تاريخ نفاذه على الوقائع التي نشأت في ظله».

(طعن رقم 3174 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/13)

4- «اشتراط الحصول على حكم نهائى لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء لا يمس ذاتية القاعدة الأمرة. سريانه من تاريخ نفاذ القانون 136 لسنة 1981 دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره».

(طعن رقم 3174 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/13)

5- «شروط الحصول على حكم نهائى لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء. م 18/د ق 136 لسنة 1981. لا محل لإعماله على الدعوى التي رفعت في ظل العمل بأحكامه القانون 49 لسنة 1977. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهائه إلى ضرورة اشتراط صدور حكم نهائى لإثبات الاستعمال الضار برغم إقامة الدعوى في ظل القانون الأخير. خطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 1439 لسنة 60 ق جلسة 1994/12/29)

(طعن رقم 3174 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/13)

6- «اشتراط الحصول على حكم نهائى لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء م 18 ق 136 لسنة 1981. لا محل لإعماله على الدعاوى التى رفعت فى ظل العمل بأحكام القانون 49 لسنة 1977. علة ذلك».

(طعن رقم 1518 لسنة 59 ق جلسة 1996/3/14)

(طعن رقم 1439 لسنة 60 ق جلسة 1994/12/29)

7- «الإضرار بسلامة المبنى كسبب لإخلاء المستأجر. م 18 ق 136 لسنة 1981. قاعدة موضوعية تتعلق بالنظام العام. سريانها. بأثر فورى على المراكز القانونية التى لم تستقر بحكم نهائى. اشتراط الحصول على حك نهائى لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى. لا يمس ذاتية القاعدة الأمرة. سريانه من تاريخ نفاذ القانون المذكور دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره».

(طعن رقم 1121 لسنة 61 ق جلسة 1999/4/21)

(طعن رقم 1747 لسنة 64 ق جلسة 1998/6/3)

(طعن رقم 1444 لسنة 53 ق جلسة 1997/8/30)

8- «شرط الحصول على حكم نهائى لإثبات الواقعة - سبب الإخلاء م 18 ق 136 لسنة 1981. لا محل لإعماله على الدعاوى التى رفعت فى ظل العمل بأحكام القانونين 49 لسنة 1977، 52 لسنة 1969».

(طعن رقم 1533 لسنة 70 ق جلسة 2001/5/16)



محتويات الكتاب

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	مقدمة.....	5
	إخلاء العين إذا ثبت بحكم قضائي نهائى	
	استعمال المكان أو السماح باستعماله بطريقة	
	مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة	
	العامة أو فى أغراض منافية للآداب	7
-1	النص القانونى	7
-2	شروط تحقق هذه الحالة من حالات الإخلاء	7
-	(1)- استعمال المكان أو السماح باستعماله	7
-	(2)- أن يكون الاستعمال أو السماح به بطريقة	
	مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة	
	العامة أو فى أغراض منافية للآداب	18
-	(أ)- أن يكون استعمال المكان أو السماح باستعماله	
	بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بالصحة العامة أو فى	
	أغراض منافية للآداب	19
-	(ب)- أن يكون استعمال المكان أو السماح باستعماله	
	بطريقة ضارة بسلامة المبنى	24
-3	أمثلة من القضاء للاستعمال الذى يضر بسلامة	
	المبنى ويبرر طلب الإخلاء	31
-4	أمثلة من القضاء للاستعمال الذى لا يضر بسلامة	
	المبنى ولا يبرر طلب الإخلاء	31
-	(3)- ثبوت المخالفة بحكم قضائى نهائى	33
	(أ)- المقصود بالحكم القضائى	33
	(ب) المقصود بنهائية الحكم	55

رقم البند	الموضوع	الصفحة
5-	يجب أن تتم المخالفة بغير رضا المؤجر	60
6-	عدم اشتراط الإعذار	62
7-	هل يعتبر اتفاق المتعاقدين فى العقد على إعادة الحالة إلى أصلها أو الإبقاء على التعديلات دون مقابل تنازلا عن طلب الفسخ؟	62
8-	سلطة القاضى فى الحكم بالإخلاء	67
9-	اختصاص القضاء المستعجل بالفسخ عند تحقق الشرط الفاسخ الصريح	68
10-	هل تشكل كل حالة من حالات الإخلاء طلبا مستقلا بذاته؟	68
11-	كيفية تطبيق سبب الإخلاء المنصوص عليه بالفقرة (د) من القانون رقم 136 لسنة 1981	74
12-	كيفية تطبيق نص الفقرة (د) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فيما يختص باشتراط الحصول على حكم قضائى نهائى بثبوت المخالفة	81
-	محتويات الكتاب	89

تم بحمد الله وتوفيقه

