

(أولاً)

الإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة

شروط الإخلاء:

- 1- وجوب أجرة مستحقة غير متنازع فيها.
- 2- تكليف المؤجر المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة.
- 3- انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة.

1- الشرط الأول: وجود أجرة مستحقة غير متنازع فيها:

وتشمل الأجرة كافة ملحقاتها.

(راجع في تفصيل الأجرة وملحقاتها الجزء الثانى من موسوعة إيجار الأماكن بنود 256 وما بعده)

ويجب أن تكون الأجرة وملحقاتها قد استحققت بالفعل، فإذا كان موعد الوفاء بالأجرة وملحقاتها لم يحل، فلا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء.
(راجع فى ميعاد استحقاق الأجرة الجزء الثانى من الموسوعة بند 255).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- إنه لما كان النص في المادة 18/ب من قانون إيجار الأماكن رقم 136 لسنة 1981 على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: ... (ب) إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك» يدل على أن حق المؤجر في رفع دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة لا ينشأ إلا إذا تحقق تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحق أدائها للمؤجر فعلاً قبل رفع الدعوى وأصر على عدم الوفاء بها رغم تكليف المؤجر له بالوفاء ثم مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا التكليف قبل رفع الدعوى فإذا كان المستأجر لم يتخلف عن الوفاء بالأجرة قبل رفع الدعوى فإن الدعوى نفسها تكون غير مقبولة ولا يغير من ذلك تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحققت بعد رفع الدعوى إذ لا محل

لإلزامه بموالة السداد وأن العرض الحقيقي الذي يتبعه الإيداع هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين».

(طعن رقم 231 لسنة 80 قى جلسة 2012/12/26)

2- لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده قام بتكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة المتأخرة بتاريخ 2008/7/14 فقام الطاعن بعرضها عليه بموجب إنذار عرض مؤرخ 2008/7/28 فرفض المطعون ضده استلامها فقام الطاعن بإيداعها خزينة المحكمة بتاريخ 2008/7/29 قبل إقامة الدعوى الحاصل في 2008/7/30 مما كان لازمه أن تقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء ولا محل للإلزام الطاعن بسداد أجرة استحققت بعد رفع الدعوى أو موالة السداد حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف أو إلزامه بسداد المصاريف والنفقات الفعلية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء والتسليم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(طعن رقم 231 لسنة 80 قى جلسة 2012/12/26)

ويجب أن تكون الأجرة خالية من المنازعة على استحقاقها، فإذا كانت منازعة المستأجر فى الأجرة منازعة غير جدية، التفتت عنها المحكمة واعتبرت الأجرة التى ينازع فيها المستأجر مستحقة، أما إذا كانت المنازعة جدية، تعين على المحكمة أن تفصل فيها باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى دعوى الإخلاء، وذلك إذا كان الفصل فى هذه المسألة يدخل فى اختصاصها، ثم الحكم بعد ذلك فى دعوى الإخلاء على ضوء فصلها فى المسألة الأولية، فإذا لم يكن الفصل فى هذه المسألة مما يدخل فى اختصاصها، تعين عليها وقف الفصل فى دعوى الإخلاء إلى أن يفصل فيها من الجهة المختصة.

ولما كانت نصوص القوانين 46 لسنة 1962، 52 لسنة 1969، 49 لسنة 1977 واضحة فى صدد تحديد الأجرة بمقتضى قرارات لجان التقدير وفى صدد نفاذها وفى عدم نفاذ الحكم الصادر فى الطعن عليها بقوة القانون، فإنه لا يتصور

كثرة الخلاف أو النزاع الجدى بصدد تحديد الأجرة وملحقاتها فى ظل هذه القوانين، أما فى ظل القوانين السابقة على القوانين المشار إليها، فإنه من المتصور كثرة ما ينشب من منازعات جدية فى شأن الأجرة واستحقاقها.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة. شرطه. منازعة المستأجر فى مقدارها أو استحقاقها لخلاف فى تفسير نص قانونى. شرطه. وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء».

(طعن رقم 2711 لسنة 68 ق جلسة 2000/5/31)

(طعن رقم 2691 لسنة 58 ق جلسة 1993/5/5)

ومن أمثلة المنازعات التى تثار فى هذا الشأن ما يلى:

- 1- المنازعة فى تحديد القانون الذى يحكم أجرة المكان.
- 2- المنازعة فى انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا استعمالا لحقه المنصوص عليه فى المادة 565 مدنى.
- 3- ادعاء المستأجر إجراء ترميمات فى العين على نفقته وطلبه خصم ما أنفقته من الأجرة⁽¹⁾.
- 4- ادعاء المستأجر حبس الأجرة حتى يقوم المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات الضرورية.
- 5- ادعاء المستأجر تقاضى المؤجر منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وأنه مدين بما تقاضاه منه بالزيادة على ما يستحقه.

2- قضاء النقض:

- 1- «متى كان يبين من الرجوع إلى الأوراق أن الطاعن طلب إخلاء المطعم عليه من العين المؤجرة لتأخره فى الوفاء ببعض الأجرة المستحقة، وذلك إعمالا للفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم 121 لسنة 1947، وأجاب المطعمون عليه بأنه إنما يقوم بأداء الأجرة المستحقة قانونا، وأن الطالب يطالبه بمبالغ تزيد عليها،

(1) السنهورى جـ 6 ص 1063.

وكان بيان حقيقة القيمة الإيجارية والقدر الذى لم يوف به المستأجر منها للتحقق من تخلفه عن أدائها يعتبر أمراً لازماً للفصل فى طلب الإخلاء، فإن الحكم المطعون فيه إذ تعرض لبحث النزاع حول حقيقة الأجرة الواجبة على المستأجر، وما يجب خصمه منها إعمالاً لأحكام القانون الصادر بتخفيضها ليتمكن من البت فى طلب إخلاء المستأجر بسبب عدم الوفاء بالأجرة القانونية يكون قد فصل فى مسألة داخلية فى صميم المنازعة الإيجارية المطروحة على المحكمة، ويكون النعى عليه بأنه قضى فى أسبابه بتخفيض الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار وهو ما لم يطلبه الخصوم على غير أساس».

(طعن رقم 262 لسنة 37 ق جلسة 1973/3/15)

2- «يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جديّة سواء فى مقدارها أو استحقاقها استناداً إلى خلاف فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين، وكان تفسيره على نحو أو آخر تحتمله عبارات النص، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء المعروض عليها، ثم تقضى بعد ذلك فيه على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنص دون حاجة للمستأجر إلى رفع دعوى أصلية أو فرعية بالتخفيض لأن ما يجوز له طلبه بطريق الدعوى يجوز له إيدأؤه بطريق الدفع، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور».

(طعن رقم 282 لسنة 41 ق جلسة 1975/5/28)

3- «يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها، وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجديّة على استحقاقها طبقاً لأحكام القانون، ويتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره من صميم المنازعة الإيجارية المطروحة عليها فإن كانت المنازعة حول الأجرة من جانب المستأجر

ليست بالمنازعة الجديدة حق لها ألا تعبأ بها وأن تعتبر الأجرة التي ينازع فيها المستأجر مستحقة وأن تقضى بالإخلاء».

(طعن رقم 627 لسنة 43 ق جلسة 1977/4/20)

4- «من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن، فإن كانت الأجرة متنازعا على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص تلك القوانين، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في هذا الطلب وأن قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد لا يعفى المحكمة المعروض عليها طلب الإخلاء للتأخر في الوفاء بالأجرة من أن تثبت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهيداً لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير في الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء التأخير».

(طعن رقم 387 لسنة 45 ق جلسة 1979/2/3)

5- «..... ذلك أنه لما كان بيان حقيقة القيمة الإيجارية للعين المؤجرة عند المنازعة والقدر الذي لم يوفه المستأجر منها للتحقق من تخلفه عن أدائها يعتبر أمر لازماً للفصل في طلب الإخلاء، باعتباره مسألة تدخل في صميم المنازعة الإيجارية المطروحة.....».

(طعن رقم 547 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/28)

6- «يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها، فإن كان متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جديدة سواء في مقدارها أو في استحقاقها، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف لتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد اترح الدفع بالتقادم الخمسى بالنسبة للأجرة بمقولة أن إبداء هذا الدفع لا يكون إلا في مقام المطالبة بالأجرة دون طلب الإخلاء للتأخير في الوفاء بها برغم أنه كان يتعين عليه

أن يفصل فى الدفع المذكور باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء المعروض حتى يتبين مقدار الأجرة المتبقية فى ذمة الطاعن وتخلفه عن الوفاء بها من عدمه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1064 لسنة 53 ق جلسة 1984/2/13)

7- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا فى مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى هذا الطلب وأن قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه لا يعفى المحكمة المعروض عليها طلب الإخلاء للتأخر فى الوفاء بالأجرة من أن تثبت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهيداً لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير فى الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على التأخير طالما أنه يشترط لجواز طلب الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة وفقاً للمادة 1/23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 1/31 من القانون رقم 49 لسنة 1977، والمادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 أن تكون ثمة أجرة مستحقة غير متنازع فيها، تأخر المستأجر فى الوفاء بها».

(طعن رقم 2218 لسنة 53 ق جلسة 1985/2/20)

8- «الإخلاء للتأخير فى سداد الأجرة. شرطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها. المنازعة الجدية فى مقدار الأجرة أو استحقاقها. وجوب تعرض المحكمة لها باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء. تقدير جدية المنازعة فى استحقاق الأجرة. من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاؤها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 1468 لسنة 56 ق جلسة 1991/2/17)

(طعن رقم 3681 لسنة 58 ق جلسة 1991/11/20)

9- «منازعة المستأجر جدياً في الأجرة المطالب بها في دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها. أثره. وجوب الفصل فيها قبل القضاء بالإخلاء. قعود المحكمة عن ذلك قصور. مثال في إيجار»،

(طعن رقم 2542 لسنة 62 ق جلسة 1993/3/29)

10- «دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة. أثره. وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء. قعود المحكمة عن ذلك قصور. علة ذلك».

(طعن رقم 2040 لسنة 62 ق جلسة 1994/2/9)

(طعن رقم 2671 لسنة 60 ق جلسة 1994/10/20)

(طعن رقم 24 لسنة 64 ق جلسة 1994/12/15)

11- «دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة أو في استحقاقها. وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء».

(طعن رقم 561 لسنة 57 ق جلسة 1999/3/3)

(طعن رقم 126 لسنة 65 ق جلسة 1995/2/11)

12- «تمسك الطاعن بتقاضى المطعون ضده مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وطلبه وقف دعوى فسخ العقد للتأخر في سداد الأجرة لحين صيرورة الحكم الجنائي باتاً وتدليله على ذلك بالمستندات منازعة جدية في استحقاق الأجرة. الأساس المشترك في الدعويين. وجوب وقف السير في الدعوى الماثلة لحين الفصل نهائياً في الدعوى الجنائية. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وفصله في موضوع الدعوى. خطأ».

(طعن رقم 561 لسنة 57 ق جلسة 1999/3/3)

13- «تمسك الطاعن بتقاضى المطعون ضده مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وأنه مدين له بما تقاضاه منه بالزيادة. مؤداه. تمسكه بالمقاصة القانونية توقياً للحكم

(طعن رقم 1745 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/14)

(طعن رقم 1745 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/14)

[illegible]

فى الوفاء بالأجرة، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبب».

(طعن رقم 534 لسنة 74 ق جلسة 2004/12/29)

15- «ادعاء الغير ادعاء جدياً بأنه المالك للعين المؤجرة. اعتباره منازعة فى استحقاق المؤجر للأجرة. وجوب تصفيته قبل الفصل فى طلب الإخلاء للتأخير فى الوفاء بها».

(طعن رقم 29 لسنة 74 ق - جلسة 2005/1/6)

16- «الإخلاء لعدم سداد الأجرة. شروطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها. منازعة المستأجر جدياً فى مقدارها أو استحقاقها. وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء».

(رقم 2072 لسنة 74 ق - جلسة 2006/3/22)

17- «... فإن كانت الأجرة متنازعا على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى هذا الطلب وأن تثبت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهيداً لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير فى الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء على هذا التأخير».

(طعن رقم 2315 لسنة 74 ق جلسة 2009/2/5)

18- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن قوانين إيجار الأماكن أرقام 52 لسنة 1969، 49 لسنة 1977، 136 لسنة 1981 قد نصت كل منها على القواعد الإجرائية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامها والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظل واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها - وأن مؤدى نص الفقرة «ب» من المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 أن المشرع

اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة فإذا ما وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ويشترط أن يبين في هذا التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة وألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر، والمقرر أيضا أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو في استحقاقها استنادا إلى خلاف في تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها. لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الأجرة القانونية لعين النزاع هي الأجرة المقدرة بمعرفة لجان تقدير الإيجارات وفقا للقانون رقم 49 لسنة 1977 وليست هي الأجرة الاتفاقية إلا أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على أساس أن الأجرة الاتفاقية هي الأجرة القانونية إذ قام الطاعن بالوفاء بها مدة طويلة دون أن يعنى ببحث ما تمسك به الطاعن من دفاع بحسبانه مسألة أولية لازمة للفصل فيها قبل الفصل في طلب الإخلاء حتى يتثبت من مقدار الأجرة المستحقة لتحديد مدى صحة التكليف بالوفاء ومن عدمه هو دفاع جوهرى من شأنه - لو صح - أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور في التسبيب الذى أدى به إلى مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 10852 لسنة 78 ق جلسة 2010/6/13)

19- «إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنة تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن تأخرها في سداد الأجرة كان مرده المنازعة في استحقاقها كونها أصبحت شريكة على الشيوع مع المطعون ضده في العقار الكائن به عين النزاع ميراثا عن والدتهما وأنه يقوم بتحصيل ريع العقار بأكمله إلا أن الحكم المطعون فيه

التفت عن هذا الدفاع وقضى بالإخلاء دون حسم المنازعة سالفة الذكر باعتبارها مسألة أولية تدخل فى صميم المنازعة الإيجارية المطروحة على المحكمة ويتوقف عليها الفصل فى طلب الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة مما يعيبه بالقصور فى التسبيب»⁽²⁾.

(طعن رقم 872 لسنة 69 ق جلسة 2011/3/16)

ولا يعتبر فى حكم الأجرة أعباء الترميم والصيانة والصرف الصحى التى توزع على المالك والشاغلين طبقا للمادة التاسعة من القانون رقم 136 لسنة 1981 - قبل إلغائها - فعدم سداد المستأجر لهذه التكاليف لا يرتب الإخلاء.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- (أ) - «المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص التشريعى ولو كان متعلقا بالنظام العام لا يسرى إلا على ما يلى نفاذه من وقائع وما تم فى ظله من آثار ولو كانت نتيجة لعلاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه، إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التى دعت إلى إصداره لما كان ذلك فإن ما تقضى به المادة التاسعة من القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن إيجار الأماكن بخصوص توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني بين المالك وشاغلي المبنى بالنسب المحددة حسب تاريخ إنشاء المبنى وهو نص مستحدث لم يكن له مثيل فى قوانين إيجار الأماكن السابقة عليه لا تسرى أحكامه إلا اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون المذكور فى 1981/7/31 ولما كانت التكاليف التى يلتزم بها المستأجر وفقاً لهذا النص اعتباراً من هذا التاريخ لا تدخل ضمن القيمة الإيجارية المحددة للعين المؤجرة بل عد التزاماً مستقلاً عن التزام المستأجر بالوفاء

(2) وقضت محكمة النقض بأن:

«عقد الإيجار من عقود المعاوضة. الأجرة فيه مقابل الانتفاع. مناط استحقاقها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. أساس الالتزام بها. خضوعه للقواعد العامة. التأخر فى سدادها. سبب من أسباب الإخلاء. تعلقه بالنظام العام».

(طعن رقم 982 لسنة 55 ق جلسة 1986/5/29)

بالأجرة فى المواعيد المقرر قانونا، فلا يترتب على التأخير فى سدادها، ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار ذلك أن المشرع لو أراد أن يسوى بين أثر تخلف المستأجر عن الوفاء بكل من هذين الالتزامين لما أعوزه النص على ذلك على نحو ما نص عليه صراحة فى المادتين 14، 37 من قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 من أنه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضرائب العقارية والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه ما يترتب على التأخر فى سداد الأجرة من آثار».

(ب) - «إذ كان لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب المبينة بالمادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 وليس من بين هذه الأسباب تخلف المستأجر عن سداد حصته فى تكاليف الترميم والصيانة الدورية وكان الطاعن قد أقام دعواه فى سنة 1981 بطلب إخلاء الأعيان المؤجرة للمطعون ضدهم استنادا إلى تخلفهم عن الوفاء بمصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى وتوصيله الإنارة فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض إخلاء تلك الأعيان على سند من أنه لم يدع تخلف المطعون ضدهم عن سداد القيمة الإيجارية التى حددتها اللجنة المختصة بتقدير الأجرة فإنه لا يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 200 لسنة 53 ق جلسة 1989/5/31)

2- «أعباء الترميم والصيانة والصرف الصحى. توزيعها بين المالك وشاغلى المبنى. م 9 ق 136 لسنة 1981. عدم سداد المستأجر لهذه التكاليف. لا يترتب الإخلاء. علة ذلك».

(طعن رقم 4106 لسنة 61 ق جلسة 1992/6/17)

(طعن رقم 4966 لسنة 61 ق جلسة 1992/9/9)

3- «نص المادة التاسعة من القانون رقم 136 لسنة 1981 بخصوص توزيع أعباء الترميم والصيانة بين المالك وشاغلى المبنى. سريان حكمه اعتبارا من 1981/7/31 - عدم سداد المستأجر لهذه التكاليف لا يترتب الإخلاء. علة ذلك».

(طعن رقم 169 لسنة 70 ق جلسة 2001/3/8)

ولكن الوضع قد تغير بعد العمل بالقانون رقم 119 لسنة 2009 سالف الذكر بتاريخ 2008/ 5/12 وبلائحته التنفيذية بتاريخ 2009/4/7. فقد أصبح التخلف عن

أداء تكاليف الترميم والصيانة والصرف الصحى فى حكم التخلف عن الوفاء بالأجرة، وذلك بالعقارات الكائنة بها اتحادات للشاغلين طبقا لمادتين (69 ، 72) من القانون المذكور.

فقد نصت المادة (75) من القانون على أن: «يتولى الاتحاد أو ذوى الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانتته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابقه المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار....الخ».

ونصت المادة (81) على أن «تصدر قرارات الجمعية (العمومية للاتحاد) بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية..... وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد» ونصت المادة (85) على أن: «تتكون موارد الاتحاد من الالتزامات المالية التى تقررها الجمعية العمومية على جميع الشاغلين....الخ».

ونصت المادة (87) فى فقرتها الأخيرة على أنه: «وفى جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية».

ويلاحظ أنه فى العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون رقم 4 لسنة 1996 يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقا للقانون 119 لسنة 2008.

كما لا يلتزم المستأجر بضريبة الدمغة المقررة بالقانون رقم 111 لسنة 1980 (المعدل) أو رسم تنمية الموارد المالية المقرر بالقانون رقم 147 لسنة 1984 (المعدل)، إذ يقع عبء الالتزام بهما على المالك: وفى هذا قضت محكمة استئناف القاهرة - مأمورية شمال القاهرة - بتاريخ 2001/12/26 فى الاستئناف رقم 1165 لسنة 55 قى إيجارات بأن: «.....المادة (54) من قانون ضريبة الدمغة رقم 111 لسنة 1980 المعدل بالقوانين أرقام (104 لسنة 1987 ، 224 لسنة 1989 ، 2 لسنة 1993) تنص على أن تستحق ضريبة نوعية مقدارها ثلاثون قرشا عن كل إيصال أو مخالصة فاتورة مؤشر عليها بالتخالص عما لا تقل قيمته عن مائة قرش. وتنص المادة (55) على أن يتحمل الضريبة من يسلم الإيصال أو المخالصة، كما يستحق على الإيصال

رسم تنمية الموارد المالية للدولة قدره عشرة قروش عملا بالمادتين الأولى والثالثة من القانون رقم 147 لسنة 1984 (المعدل) يلتزم بها الملتزم بدمغة الإيصال. ومفاد ذلك أن دمغة الإيصال وما يضاف إليها من رسم تنمية الموارد المالية للدولة يلتزم بها مالك العقارات المبنية ولا يجوز تحميلها للمستأجر، وإذ ضمنت المستأفئة التكليف بالوفاء مطالبة المستأف ضدّه بمبلغ أربعين قرشا شهريا دمغة إيصال، فإنها تكون قد طالبت بملحقات للأجرة غير مستحقة على المستأجر، ويضحى التكليف بالوفاء متضمنا المطالبة بمبالغ تزيد على المستحق قانونا للمستأفئة، ويقع باطلا حابط الأثر ولا يصلح أساسا لدعوى الإخلاء لمجاوزة المطالبة القدر المستحق فعلا على المستأجر مما ينبئ عليه بطلان التكليف بالوفاء، وعدم قبول الدعوى بالتالى..... إلخ».

ويلاحظ أن الأماكن المرخص فى إقامتها لغير السكنى أو للإسكان الفاخر وإن كانت لا تخضع لقواعد تحديد الأجرة فى ظل القانون 136 لسنة 1981، إلا أنها تخضع لأسباب الإخلاء المنصوص عليها فى القانون سالف الذكر ومنها الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الأماكن المرخص فى إقامتها لغير السكنى أو للإسكان الفاخر. عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة فى ظل القانون 136 لسنة 1981. خضوعها لأسباب الإخلاء فى القانون سالف الذكر ومنها الإخلاء لعدم سداد الأجرة. مؤداه».

(طعن رقم 2848 لسنة 61 ق جلسة 1995/4/17)

الشرط الثانى: تكليف المؤجر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة:

3- فحوى التكليف:

الغرض من التكليف هو إعدار المستأجر بالوفاء، فيكفى أن يتضمن التكليف إعدار المستأجر بالوفاء، فلا يشترط فيه أن يتضمن تكليفا بالإخلاء، أو تهديدا به عند عدم الوفاء، بل لا يغنى فيه التكليف بالإخلاء عن التكليف بالوفاء⁽³⁾.

(3) الدكتور سليمان مرقس - شرح قانون إيجار الأماكن جـ 2 الطبعة الثامنة ص 20 - الدكتور محمد لبيب شنب - الوجيز فى شرح أحكام الإيجار - سنة 1967 ص 212.

ويجب أن تكون عبارات التكليف واضحة في أن يحمل معنى التكليف بالوفاء، فإذا كان فحوى التكليف مجرد عبارات عامة ينذر فيها المؤجر المستأجر بعدم إحداث أى تلف فى المنزل منبها عليه أنه صاحب الحق فى اقتضاء الأجرة من تاريخ شرائه للمنزل، فإن هذا الإنذار لا يعد تكليفا قانونيا بالوفاء.

(شبين الكوم الكلية فى 1979/11/27 الدعوى 373 لسنة 1979)

ولا يغنى عن التكليف بالوفاء صدور حكم من القضاء المستعجل بطرد المستأجر للتأخر فى الوفاء بالأجرة.

(نقض طعن رقم 1709 لسنة 48 قى جلسة 1984/2/9)

4- بيانات التكليف:

يجب أن يتضمن التكليف اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب به، ويكفى فيه أن يكون القدر الذى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأنه:

1- «ولئن جاءت المادة خلوا من البيانات التى يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء، إلا أنه لما كان يقصد منه إعدار المستأجر بالوفاء بالتأخر من الأجرة، فإنه يجب أن يذكر بداهة اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب به، ويكفى فيه أن يكون القدر الذى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به، حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور فى التكليف بمعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر إلى أساس من الواقع أو من القانون، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن التكليف بالوفاء المعلن إلى الطاعن قد حدد الأجرة المستحقة الوفاء بمبلغ 129 جنيه و 420 مليم عن المدة من 1965/9/1 حتى 1970/3/31، وكان الطاعن لا ينازع فى عدم قيامه بالوفاء بها أو أنها لا توازى الأجرة القانونية المستحقة عن تلك الفترة، وكان ما أظهره الخبير فى تقريره من قدر الأجرة المتأخرة يقل عن الوارد بتكليف الوفاء ليس مرده إلى وفاء الطاعن بها فى موعد سابق عليه بل مبعثه ما أجراه من مقاصة بناء على طلب الطاعن بين الأجرة المتأخرة فعلا وبين ما استبان

للخبير أنه مستحق للطاعن من فروق أجره عن فترة سابقة، لما كان ذلك فإن التكليف بالوفاء يكون قد وقع صحيحا وتكون دعوى بطلانه غير واردة».

(طعن رقم 9 لسنة 44 ق جلسة 1977/11/9)

2- «وحيث إن هذا النعى في غير محله. ذلك أنه لما كانت المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إذ جاءت خلوا من البيانات التي يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء فإنه يكفي فيه أن يتضمن بالإضافة إلى اسم كل من المؤجر والمستأجر الأجرة المطالب بها والتي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور في التكليف، بمعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر إلى أساس من الواقع أو القانون، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد رد دفاع الطاعن المؤسس على بطلان التكليف بالوفاء - على ما جاء بمدوناته ومدونات الحكم الابتدائي الذي اتخذ أسبابه أسبابا مكملة لقضائه - بأنه تضمن بياناً للأجرة المتعاقد عليها وما تأخر الطاعن في الوفاء به منها والمدة المستحقة عنها وأن الثابت أن الطاعن سبق له الوفاء بأجرة متأخرة عن مدد سابقة دون المنازعة في مقدارها، وصحح الحكم ما وقع بتقرير الخبير من خطأ في المحاسبة، ثم اطرح دفاع الطاعن بأنه أجرى ترميمات بالعين تأسيساً على أنه لم يطمئن إلى المستند الذي يركن إليه في إثباتها - وهو مما يدخل في نطاق السلطة التقديرية لقاضي الموضوع وتتحسر عنه رقابة محكمة النقض. وأضاف إلى ذلك أن الطاعن لم يتخذ الإجراءات التي تخول له حق إجراء هذه الترميمات طبقاً للقانون فإن ما ينعاه الطاعن بسبب الطعن على الحكم المطعون فيه قولاً منه ببطلان التكليف بالوفاء أو إغفال الرد دفاعه يكون غير قائم على أساس».

(طعن رقم 2141 لسنة 55 ق جلسة 1987/1/21 - لم ينشر)

3- «التكليف بالوفاء - كفاية ذكر مقدار الأجرة التي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو ثبت أنها أقل من الوارد في التكليف طالما كان اعتقاد المؤجر مبنيًا على أساس من الواقع أو القانون».

(طعن رقم 17 لسنة 53 ق جلسة 1989/5/28 - لم ينشر)

4- «إذا كانت الزيادة التى قررها المشرع - بنص المادة 7 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى وما استثنته المادة 27 من هذا القانون من أماكن اعتبرت فى حكم الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى كانت محل خلاف بين المؤجرين والمستأجرين من حيث مقدار هذه الزيادة وماهية الأماكن التى تخضع لها حتى أن المحكمة الدستورية العليا قضت فى الطعن رقم 21 لسنة 8ق بعدم دستورية المادة 27 من القانون رقم 136 لسنة 1981 كما أن ما ادعاه الطاعن بصفته أمام محكمة الموضوع من قيامه بترميمات ضرورية بالعين المؤجرة لم تكن تحتل الالتجاء إلى القضاء المستعجل للترخيص له بها على نفقة المؤجر كانت محل منازعة المطعون ضده الأول حتى أن حسمها الحكم المطعون فيه بقوله «ولم تثبت الجمعية حدوث الخلل والتلف الذى ادعته فى سقف المخزن ولا سببه وأن إصلاح ذلك التلّف كان مستعجلا لا يحتمل الالتجاء إلى القضاء المستعجل لإثباته والترخيص فى إجراء الترميم الضرورى له على نفقة المؤجر ومن ثم فلا يجوز للجمعية خصم نفقات الترميم المدعاة من الأجرة» وهى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق ومن ثم فإن تضمين المطعون ضده ما اعتقد أحقيته له من زيادات فى الأجرة إعمالا لنص المادة 7 من القانون رقم 136 لسنة 1981 وتضمينه أيضا كامل الأجرة المستحقة له دون خصم ما ادعاه الطاعن من نفقات ترميم بالعين المؤجرة لا يجعل التكليف بالوفاء باطلا ولا على الحكم المطعون فيه إن اعتد بسلامة التكليف وعدم بطلانه».

(طعن رقم 2491 لسنة 62 ق جلسة 1992/12/30)

5- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. التكليف بوفاء أجرة متنازع عليها لا يبطله طالما كان اعتقاد المؤجر مبنيا على أساس من الواقع والقانون».

(طعن رقم 2158 لسنة 59 ق جلسة 1993/12/23)

6- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. البيانات الواجب

ذكرها بالتكليف بالوفاء. ماهيتها. كفاية اشتماله على بيان اسم المؤجر والمستأجر والأجرة الواجب أدائها على نحو ناف للجهالة عنه».

(طعن رقم 2759 لسنة 58 ق جلسة 1993/1/21)

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

7- «صدور التكليف بالوفاء من المطعون ضده بصفته الشخصية رغم ثبوت أنه وقع على عقد الإيجار سند الدعوى بصفته وكيلًا عن المؤجرة. أثره. بطلان التكليف. إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء استنادًا إليه. خطأ».

(طعن رقم 487 لسنة 74 ق - جلسة 2006/6/14)

(طعن رقم 1036 لسنة 70 ق - جلسة 2001/6/10)

8- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن التكليف (بالوفاء) المشار إليه يعتبر شرطًا أساسيًا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة، فإن خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المستأجر بذلك وأنه ولئن جاءت المادة خلوا من البيانات التى يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء إلا أنه لما كان القصد منه إعدار المستأجر بالوفاء بالتأخر عليه من الأجرة فإنه يجب أن يذكر فيه مقدار الأجرة المطالب بها، وكيفيه بيان القدر الذى يعنقد أن ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور فى التكليف مما يعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلا مادام ادعاء المؤجر يستند إلى أساس جدى من الواقع أو القانون».

(طعن رقم 1033 لسنة 68 ق جلسة 2011/6/22)

9- «إذ كان المطعون ضده وجه للطاعن تكليفا بالوفاء أعلن إليه فى 1996/3/7 يطالبه فيه بسداد الأجرة عن المدة من 1995/11/1 حتى 1996/3/30 ثم صدر قرار لجنة تقدير الإيجارات بتاريخ لاحق فى 1997/8/5 فإن قضاء الحكم

المطعون فيه بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف الذى صدر صحيحا لعدم وجود قرار لجنة بتحديد الأجرة وقت توجيئه فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح».

(طعن رقم 1033 لسنة 68 ق جلسة 2011/6/22)

ولا يبطل التكليف بالوفاء أن تكون الأجرة المطالب بها أو جزء منها قد سقط بالتقادم ذلك أن التقادم المسقط لا يتعلق بالنظام العام، ويجوز لصاحب المصلحة النزول عنه بعد ثبوت الحق فيه، وأوجب القانون على ذى المصلحة التمسك به لإعمال أثره.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «التكليف بالوفاء بالأجرة شرطه تضمنه مقدار الأجرة التى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة بها ولو كان دين الأجرة قد سقط بالتقادم. أثر التقادم. توقفه على تمسك المستأجر به. ولو كان قد سدد بعض الأجرة إلى غير المؤجر ولم يخطر بسدادها. علة ذلك».

(طعن رقم 2759 لسنة 58 ق جلسة 1993/1/21)

(طعن رقم 2287 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/28)

2- «إذ كان تمسك الطاعن بسقوط جزء من الأجرة المشار إليها بالتكليف بالوفاء بالتقادم الخمسى لا يترتب عليه بطلان هذا التكليف ذلك أن التقادم المسقط لا يتعلق بالنظام العام، ويجوز لصاحب المصلحة النزول عنه بعد ثبوت الحق فيه، وأوجب القانون على ذى المصلحة التمسك به لإعمال أثره، ومن ثم فإنه لا يكون من شأنه ترتيب هذا الأثر بتقرير سقوط جزء من دين الأجرة أى تأثير على ما تم من إجراءات استوجب القانون اتخاذها قبل رفع الدعوى بالإخلاء، ويضحى ما يثيره الطاعن بشأن بطلان التكليف بسقوط جزء من الأجرة بالتقادم الخمسى - أيا كان وجه الرأى فيه - لا أثر له، ويكون النعى على الحكم المطعون فيه فى هذا الشأن على غير أساس».

(طعن رقم 796 لسنة 81 ق جلسة 2012/5/9)

ويجوز للمؤجر أن يجعل التكليف بالوفاء شاملا ما استحق من الأجرة من

تاريخه وما يستحق منها إلى تاريخ الوفاء.

كما يجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة وما يستحق من أجرة حتى قفل باب المرافعة، دون أن يضمن التكليف بالوفاء الأجرة التي تستحق حتى قفل باب المرافعة.

وإذا أبدى هذا الطلب أمام محكمة الاستئناف فإنه لا يعد طلبا جديدا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة وما يستحق من أجرة بعد رفع الدعوى حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف لا يعد طلبا جديدا. مؤدى ذلك. عدم اشتراط صدور تكليف بالوفاء بها. علة ذلك».

(طعن رقم 141 لسنة 58 ق جلسة 1992/11/29)

2- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى الفقرة (ب) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة، فإذا وقع باطلا تعين الحكم بعدم القبول، ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة أو ملحقاتها، ومن ضمنها قيمة استهلاك المياه المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين للمستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وألا يجاوز المطلوب منه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر، وألا تكون الأجرة متنازعا يها نزاع جديا، ويقصد بالأجرة المستحقة الأجرة المتفق عليها فى العقد معدلة طبقا لقوانين إيجار الأماكن المتعاقبة زيادة أو نقصا سواء بناء على أحكام قضائية صادرة فى منازعات وردت بين الطرفين أو بمقتضى اتفاقات خاصة».

(طعن رقم 6515 لسنة 65 ق جلسة 1996/5/2)

غير أنه لا يلزم بيان الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر فى التكليف بالوفاء إذا لم تكن هذه الأجرة محل خلاف بين الطرفين.

وقد قضت محكمة النقض بأنه:

1- «..... ويشترط أن يبين فى التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة المتأخرة

التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وإلا فلا ينتج التكليف أثره إلا إذا لم تكن قيمة هذه الأجرة محل خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بيانها».

(طعن رقم 559 لسنة 42 ق جلسة 1977/2/23)

2- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. وجوب بيان مقدار الأجرة المطالب بها في التكليف. لا يلزم بيان إجمالي الأجرة المستحقة طالما تخلف النزاع الجدى بين الطرفين على استحقاق أجرة في ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بها. علة ذلك».

(طعن رقم 1632 لسنة 53 ق جلسة 1989/7/19 - لم ينشر)

ولا يبطل التكليف بالوفاء أن يتضمن أجرة مسددة لم يثبت علم المؤجر بسدادها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«التكليف بالوفاء بالأجرة. ماهيته. كفاية تضمينه مقدار الأجرة المطالب بها ولو ثبت بعد ذلك أنها أقل من الوارد في التكليف. التكليف بأجرة مسددة لم يثبت علم المؤجر بسدادها لا بطلان. علة ذلك».

(طعن رقم 10314 لسنة 66 ق جلسة 1998/4/16)

ويجب ألا يجاوز المبلغ الوارد بالتكليف الأجرة المستحقة قانوناً رغم انتفاء النزاع.

وقد قضت محكمة النقض بأنه :

1- «إذا كان المبلغ الوارد بالتكليف يجاوز الأجرة المستحقة قانوناً رغم انتفاء النزاع الجدى في الأجرة، فإن التكليف يضحى باطلاً حابط الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لمجاوزة المطالبة للقدر المستحق فعلاً على المستأجر».

(طعن رقم 918 لسنة 44 ق جلسة 1978/10/25 - ذات المعنى طعن رقم

319 لسنة 44 ق جلسة 1978/1/25 - لم ينشر)

2- «..... ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة وألا تتجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر بشرط ألا تكون متنازعا فيها جديا، لما كان ذلك وكان البين من مطالعة التكليف بالوفاء المعلن إلى الطاعنة فى 13/11/1976 أنه تضمن التنبيه عليها بسداد مبلغ 750 مليون 585 جنيه قيمة الأجرة المستحقة عليها عن إحدى وسبعين شهرا وكان المطعون ضدهم لم ينازعوا فى سداد الطاعنة لمبلغ 250 مليون 181 جنيه من تلك الأجرة المتأخرة فى تاريخ سابق على التنبيه، مما كان يتعين معه قصر التكليف بالوفاء على الأجرة المستحقة فعلا، وإلا كان حابط الأثر لمجاوزته القدر المستحق على الطاعنة، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم القبول، فإنه يكون قد خالف القانون مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 407 لسنة 48 ق جلسة 1983/12/22 - غير منشور)

3- «مؤدى نص المادة 23 فقرة (أ) من القانون رقم 52 لسنة 1969 - الواجبة التطبيق - المقابلة للمادتين 31 من القانون 49 لسنة 1977 و 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة، فإذا وقع باطلا تعين الحكم بعدم القبول ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وألا تتجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر وألا تكون الأجرة متنازعا فيها جديا، ومن المقرر أن مؤدى وجود أجرة مستحقة غير متنازع فيها - والتى يعتد فيها فى هذا الخصوص يفترض قيام عقد إيجار بين طالب الإخلاء وشاغل العين المطلوب إخلاؤه وتقديم طالب الإخلاء هذا العقد أو إقامة الدليل على وجوده كأساس لدعواه ذلك لأنه إذا لم يكن بينهما عقد أصلا فلا يطبق على علاقتهما أحكام القانون الخاص بل تسرى عليها أحكام القواعد العامة».

(طعن رقم 474 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/30)

4- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها م18/ب ق136 لسنة 1981. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا لتضمنه أجرة غير مستحقة. أثره. عدم قبول الدعوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف».

(طعن رقم 248 لسنة 70 ق جلسة 2001/4/22)

5- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه لما كان التكليف بالوفاء - وعلى ما جرى فى قضاء هذه المحكمة - شرط لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة، فإن وقع باطلا لتضمنه المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة القانونية تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، وكان المقرر أيضا أنه لا حجية للحكم إلا فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة أو ضمنية سواء فى المنطوق أو فى الأسباب المتصلة به اتصالا وثيقا والتى لا يقوم المنطوق بدونها، وما لم تنظره المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعا لحكم يحوز حجية. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الاستئناف ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالأجرة بواقع 60 جنيها شهريا فى حين أن الأجرة القانونية لشقة النزاع هى 38 جنيها شهريا واستدل على ذلك بصورة رسمية من قرار لجنة تقدير الإجراءات فاطرح الحكم هذا الدفاع استنادا إلى أن الطاعن لم ينازع فى الأجرة فى الدعوى 530 لسنة 1996 المنصورة المرفوعة من المطعون ضدهما بالمطالبة بالأجرة عن مدة مغايرة رغم خلو أسباب الحكم الصادر فى هذه الدعوى واستئنافها مما يشير إلى أنه عرض لتحديد الأجرة القانونية لعين النزاع ولم تكن هذه المسألة محل مجادلة بين الخصوم أو بحث من المحكمة فلا يحوز ذلك الحكم حجية فى شأن الأجرة القانونية للعين ولا يحول دون منازعة الطاعن فى الدعوى الراهنة فى هذه المسألة فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتد بالتكليف بالوفاء رغم تضمنه المطالبة بأجرة غير قانونية وفقا للثابت من قرار لجنة تقدير الإجراءات سالف البيان وقضى بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف الباطل فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 175 لسنة 70 ق جلسة 2003/2/24)

6- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعيين الحكم بعدم قبولها، ويشترط لصحة التكليف أن تبين فيه الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه، ويجب ألا تتجاوز الأجرة المطلوبة فيه».

(طعن رقم 14099 لسنة 78 ق جلسة 2010/3/17)

7- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً لتضمنه المطالبة بأجرة سبق الوفاء بها أو غير قانونية فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة ومن المقرر أيضاً أن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به الخصم ويطلب بطريق الجزم الفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى يجب على محكمة الموضوع أن تتناوله بالبحث والتمحيص وترد عليه بما يصلح له وإلا كان حكمها قاصر البيان وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها تأييداً لدفاعه وجب على المحكمة أن تعرض لهذه المستندات وتقول رأياً فى شأن دلالتها إيجاباً أو سلباً.

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء المعلن إليه فى 2007/3/25 لسداد الأجرة عن الفترة المطالب بها للمطعون ضدهم وعمهم، مجتمعين باعتبار الأخير أحد الملاك على الشيوخ وطرفاً فى عقد الإيجار مع مورث المطعون ضدهم بموجب إنذارات عرض حصلها الحكم الابتدائى تفصيلاً بمدوناته وهى قبل تكليفه بالوفاء إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلغاء الحكم الصادر من محكمة أول درجة والقضاء بالإخلاء والتسليم استناداً إلى أن سداد الطاعن للأجرة المطالب بها قبل إنذاره بالتكليف بالوفاء لا يبرئ ذمته من دين الأجرة لأن السداد كان لعم المطعون ضدهم وهو ليس من ورثة مورثهم - رغم أنه أحد طرفى عقد الإيجار من مورث

المطعون ضدهم - وهو ما لا يواجهه ما تمسك به الطاعن من دفاع ولا يصلح رداً عليه ولم يعن ببحث وتمحيص دفاعه وما استدلل به عليه بما يعيبه بمخالفة القانون والقصور فى التسبب ويوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 1660 لسنة 79 ق جلسة 2010/6/27)

كما قضت محكمة النقض بخصوص المطالبة فى التكليف بالوفاء بقيمة استهلاك المياه بأن:

«وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن التكليف الصحيح بالوفاء بالأجرة وما فى حكمها - شرط لقبول دعوى الإخلاء للتخلف عن سدادها وكان النص فى المادة 33 من قانون إيجار الأماكن 49 لسنة 1977 على أن «تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الأماكن... وفقاً للقواعد الآتية (أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم إن وجدت.... (ب) إذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه.... ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفه الذكر» يدل على أن المستأجر لا يلتزم إلا بقيمة ما يخص الوحدة التى يشغلها من استهلاك فعلى للمياه وفق الأسس المبينة بالنص، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء بالأجرة لخلوه من بيان مقدار استهلاك المياه بالعقار الذى يغذيه كله عداد واحد وقيمة استهلاكه الفعلى، ولتضمنه المطالب بملحقات الأجرة من نوفمبر 1998 حتى نهاية شهر يونيو 1999 فى حين أنه كان قد سدد الأجرة كاملة حتى 1999/2/28 بموجب إيصال غير مجود صادر من المطعون ضده، فالتفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع الجوهري ولم يحسم المنازعة حول قيمة استهلاك المياه، وما إذا كان الإيصال المشار إليه يشمل سداد ملحقات الأجرة المطالب بها مما يعيبه بالقصور بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 587 لسنة 72 ق جلسة 2002/12/9)

ويبطل التكليف إذا تضمن المطالبة بمبالغ سبق الوفاء بها أو سبق عرضها عرضاً ناقصاً.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «تمسك المستأجر ببطان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بمبالغ سبق له عرضها على المؤجر وإيداعها خزانة المحكمة. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء معتدا بصحة التكليف بالوفاء على سند من أن المطعون ضده لا يجبر على قبول ذلك الوفاء الناقص. خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 2412 لسنة 67 ق جلسة 1999/4/5)

(طعن رقم 3430 لسنة 67 ق جلسة 1998/11/23)

(طعن رقم 3661 لسنة 58 ق جلسة 1998/5/4)

2- «تضمن التكليف بالوفاء أجره عين النزاع دون استئصال ما سدده الطاعن لمأمورية الضرائب العقارية. أثره. وقوعه باطلا. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف. خطأ».

(طعن رقم 2729 لسنة 68 ق جلسة 2000/3/29)

3- «تمسك الطاعن ببطان التكليف بالوفاء لسبق وفائه بجزء من الأجرة المطالب بها وطلب توجيه اليمين الحاسمة لإثبات ذلك. دفاع جوهرى. رفض الحكم المطعون فيه توجيه اليمين وقضاؤه بالإخلاء دون التثبت من مقدار الأجرة المستحقة وما إذا كان التأخير فى الوفاء بها مبرراً. قصور».

(طعن رقم 570 لسنة 74 ق - جلسة 2006/4/20)

ويستوى فى المنازعة التى تجعل التكليف حابط الأثر أن تكون فى الأجرة ذاتها أو استحقاق مبالغ الأجرة المطالب بها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المستفاد من نص الفقرة (أ) من المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإذا

خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً وجب الحكم فيها بعدم القبول ويشترط أن يبين فى التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وإلا فلا ينتج التكليف أثره، ويستوى فى المنازعة التى تجعل التكليف حابط الأثر أن تكون فى الأجرة ذاتها أو فى استحقاق مبالغ الأجرة المطالب بها مما يتعين معه ألا تتجاوز الأجرة المطلوبة فى التكليف بالوفاء ما هو مستحق فعلاً».

(طعن رقم 198 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/23)

2- «تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه أجرة تتجاوز المستحق قانوناً لحساب الزيادة المنصوص عليها بالمادتين 7، 8 ق 136 لسنة 1981 دون تقديم الدليل على تاريخ إنشاء العقار لتحديد القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة ولسداده مبلغ من الأجرة المطالب بها بموجب إنذار عرض قبل رفع الدعوى. دفاع جوهرى. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف. خطأ وقصور».

(طعن رقم 9686 لسنة 64 ق جلسة 2000/4/9)

3- «تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه مبالغ غير مستحقة فى ذمته لحساب المطعون ضده الزيادة المقررة بالقانون رقم 6 لسنة 1997 على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار وليس على أساس الأجرة القانونية التى تتحدد حسب تاريخ إنشاء العقار دفاع جوهرى. التفات الحكم المطعون فيه عن تمحيصه وتحويله على الأجرة الاتفاقية. خطأ. حجبه عن بحث مدى صحة التكليف بالوفاء».

(طعن رقم 284 لسنة 70 ق جلسة 2001/3/18)

4- «مؤدى نص الفقرة «ب» من المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة فإذا ما وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ويشترط أن يبين فى هذا التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة وألا تتجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلاً فى ذمة المستأجر، والمقرر أيضاً أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء

بها معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء فى مقدارها أو فى استحقاقها استنادا إلى خلاف فى تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء المعروض عليها.

لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الأجرة القانونية لعين النزاع هى الأجرة المقدرة بمعرفة لجان تقدير الإيجارات وفقا للقانون رقم 49 لسنة 1977 وليست هى الأجرة الاتفاقية إلا أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على أساس أن الأجرة الاتفاقية هى الأجرة القانونية إذ قام الطاعن بالوفاء بها مدة طويلة دون أن يعنى ببحث ما تمسك به الطاعن من دفاع بحسابه مسألة أولية لازمة الفصل فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء حتى يثبت من مقدار الأجرة المستحقة لتحديد مدى صحة التكليف بالوفاء من عدمه هو دفاع جوهى من شأنه - لو صح - أن يتغير وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب الذى أدى به إلى مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 10852 لسنة 78 ق جلسة 2010/6/13)

ولا يبطل التكليف تضمنه التنبيه بوفاء مبالغ يجوز فيها المقاصة بين دين الإيجار ودين المستأجر.

فإذا كان للمستأجر الحق فى إجراء المقاصة القانونية وفاء لمبالغ مستحقة له قبل المؤجر، فإنه لا يبطل التكليف بالوفاء أن يتضمن التنبيه عليه بالوفاء بهذه المبالغ ضمن القيمة الإيجارية. ذلك لأن «المقاصة القانونية» وفق المادة 365 من القانون المدنى تقع بقوة القانون متى توافرت شرائطها، وأنها كالوفاء ينقضى بها الدينان بقدر الأقل منهما إذ يستوفى كل دائن حقه فى الدين الذى فى ذمته، وأن هذا الانقضاء ينصرف إلى الوقت الذى يتلاقى فيه الدينان متوافرة فيهما شروطها، ولما كانت المقاصة لا تتعلق بالنظام العام ويجوز النزول عنها صراحة أو ضمنا بعد ثبوت الحق فيها، وأوجب القانون على ذى المصلحة التمسك بها، فإنه لا يكون من

شأن إجراء هذه المقاصة عند التمسك بها فى الدعوى أى تأثير على ما تم من إجراءات استوجب القانون اتخاذها قبل رفع الدعوى بالإخلاء.

(طعن رقم 9 لسنة 44 ق جلسة 1977/11/9)

وفى حالة زيادة الأجرة بمقتضى قرار من لجنة تحديد الأجرة أو حكم من المحكمة المختصة فلا يجوز أن يتضمن التكاليف الزيادة المقررة كاملة بل يجب مراعاة حكم المادة 22 من القانون رقم 49 لسنة 1977.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «تكاليف الطاعن بالوفاء بالأجرة المتأخرة. تضمنه الزيادة المقررة بموجب حكم قضائى كاملة دون مراعاة المادة 22 ق 49 لسنة 1977. أثره. بطلان التكاليف. علة ذلك».

(طعن رقم 1758 لسنة 67 ق جلسة 1992/11/18)

2- «تكاليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرطه. تضمنه الزيادة المقررة بموجب حكم قضائى كاملة دون مراعاة المادة 1/22 ق 49 لسنة 1977. أثره بطلان التكاليف. علة ذلك».

(طعن رقم 3408 لسنة 64 ق جلسة 1998/12/23)

(طعن رقم 8415 لسنة 66 ق جلسة 1998/2/8)

ويبطل التكاليف إذا تضمن المطالبة بقيمة تكاليف الإصلاحات التى أجراها المستأجر على نفقته بناء على اتفاق مع المالك السابق.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«اتفاق المالك السابق مع الطاعن على خصم قيمة تكاليف الإصلاحات التى أجراها الأخير بالعين المؤجرة له على أقساط شهرية حتى تمام الوفاء بها. اتفاق يتصل بالعلاقة الإيجارية. سريانه فى حق المالك الجديد. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة استنادا إلى أن المالك الجديد لم يكن طرفا فى الاتفاق ولم تتم حوالة الدين إليه. خطأ حجه عن بحث دفاع الطاعن بتمام وفائه بالأجرة».

(طعان رقما 1002، 1354 لسنة 68 ق جلسة 2000/1/13)

ويجب أن يتضمن التكليف بالوفاء بالأجرة التنبيه على المستأجر كذلك بالوفاء بملحقات الأجرة المطلوبة كالضرائب والرسوم⁽⁴⁾.

(4) وقد قضت محكمة النقض بصدد رسم النظافة في ظل القانون رقم 38 لسنة 1967 في شأن النظافة العامة قبل تعديله بالقانون رقم 10 لسنة 2005 - في حكمها الصادر بتاريخ 1995/3/19 في الطعن رقم 824 لسنة 61 بقأن:

«وحيث إن هذا النعى في محله. ذلك بأنه لما كانت المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 قد نصت على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية.. (ب) إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك. فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال... وكان معنى الأجرة المستحقة وفق هذه المادة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة طبقاً لقوانين إيجار الأماكن وإنما يقصد بها أيضاً ما جعله القانون في حكم الأجرة وملحقاتها عملاً بالقاعدة العامة المقررة بالمادة 27 من القانون رقم 49 لسنة 1977 التي تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر في موعد معين، وكان الثابت أن المبنى المؤجر محل النزاع قد خضع في تقدير أجرته لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، الذي نص في المادة 10 منه - المقابلة للمادة 14 من القانون رقم 49 لسنة 1977 - على أن تقدر أجره المبنى على الأسس الآتية:-

(أ) - صافي عائد استثمار العقار بواقع 5% من قيمة الأرض والمباني.

(ب) - مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة بواقع 3% من قيمة المباني. ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم 169 لسنة 1961 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء. يضاف إلى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم. ويلزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة. ومؤدى هذا النص أن الأجرة تشمل الضرائب والرسوم التي لم يرد عليها الإعفاء بالقانون رقم 169 لسنة 1961 ومن بينها رسم النظافة وأنه يترتب على عدم الوفاء بها النتائج =

= المترتبة على عدم سداد الأجرة. وإذا كان النص في المادة 8 من القانون رقم 38 لسنة 1967 في شأن النظافة العامة على أنه «يجوز للمجالس المحلية فرض رسم إجباري يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز 2% من القيمة الإيجارية وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة. وفي المادة 10 منه على أن تسرى أحكام هذا القانون في المدن كما تسرى في القرى التي يصدر بتحديد قرار من المحافظ المختص يدل على أن المشرع قد أجاز للمجالس المحلية في المدن وفي القرى التي يحددها المحافظ بقرار يصدره أن تفرض على شاغلي العقارات المبنية ملاكا كانوا أو مستأجرين رسما يخص لشئون النظافة العامة لا يتجاوز مقداره نسبة 2% من القيمة الإيجارية المتعاقد عليها أو تلك المحددة بقوانين إيجار الأماكن وذلك بعد تعيين مقدارها طبقا لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها في هذه القوانين بما في ذلك تلك القواعد الواردة في نص المادة 10 من القانون رقم 52 لسنة 1969 سالفه البيان ولا يسوغ القول بأن هذا الرسم يحدده أصلا ضمن عناصر الأجرة عند تحديدها بواسطة اللجان المختصة تطبيقا لهذه المادة باعتباره من الضرائب العقارية الإضافية مما يسقط التزام المستأجر بأدائه مع الأجرة إلى المؤجر في المواعيد المحددة ذلك أن رسم النظافة بحسب طبيعته جوازي موكل في تقريره وتعيين مقداره في حدود نسبة 2% من القيمة الإيجارية إلى مطلق سلطة المجالس المحلية إن شاعت فرضته وعينت مقداره زيادة ونقصا في حدود هذه النسبة وإن شاعت لا تفرضه أصلا، كما يختلف نطاق سريان هذا الرسم بالنسبة للقرى وفقا لما يراه المحافظ المختص في هذا الصدد وهو بذلك لا يكون معلوما سلفا عند تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن ولا يؤخذ في الاعتبار - وقت تحديد أجرة تلك الأماكن بواسطة اللجان المشار إليها باعتباره من الضرائب الإضافية مدولا وحكما فهذه الضرائب لا تفرض إلا بمقتضى قانون يحددها ويعين مقدارها بنسبة ثابتة لا تتبدل أو تتغير زيادة أو نقصا أو إلغاء إلا بقانون مثله دون تدخل أو خيار لأي جهة أيا كانت مما يوفر لها هذا الثبات أو الاستقرار وهذا ما حدا بالمشرع إلى اتخاذها عنصرا من عناصر تقدير الأجرة بينما رسم النظافة لا يعد كذلك فهو يفرض بأداة أدنى في مدارج التشريع من الجهة التي أجاز لها المشرع ذلك كما أنه لا يعتبره بنص صريح أحد عناصر تحديد الأجرة - كشأن الضرائب العقارية الأصلية والإضافية - وإنما جعله في حكمها ومن توباعها فألزم المستأجر بأدائه للمؤجر في موافقتها ليقوم الأخير بدوره بتوريده إلى الجهة القائمة على شئون النظافة العامة للإنفاق منه عليه وأجرى على هذا الرسم حكم عدم الوفاء بالأجرة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر بما خلص إليه من أن رسم النظافة من قبيل الضرائب الإضافية التي تدخل ضمن القيمة الإيجارية المقدرة للمكانين المؤجرين ورتب على ذلك قضاءه بإلغاء حكم محكمة أول درجة وبرفض الدعوى.....الخ».

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأن :

1- «لما كانت الأجرة التي خول المشرع المستأجر الوفاء بها حتى إقفال باب المرافعة في معنى المادة 1/23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 سائلة الذكر هي الأجرة المستحقة بالتكليف بالوفاء وفوائدها والمصاريف الرسمية بكافة أنواعها، وكان البين من التكليف بالوفاء أنه تضمن التنبية على المطعون عليه بسداد مبلغ.... قيمة الأجرة المستحقة من حتى وما يستجد فحسب ولم يرد به تكليفه بسداد قيمة العوائد المستحقة عليه فلا يصح النعى على الحكم المطعون فيه رفضه دعوى الإخلاء لعدم تضمن التكليف بالوفاء بهذه العوائد».

(طعن رقم 643 لسنة 47 ق جلسة 1981/1/24)

2- «تكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة المستحقة دون استئصال ما سدده منها للضرائب العقارية بعد توقيع الحجز على الأجرة تحت يده استيفاء لدين الضرائب المستحقة على العين. أثره. بطلان التكليف. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لهذا التكليف تأسيساً على أن الطاعن هو الملتزم بسداد الضرائب المستحقة على العين رغم أن التكليف لم يتضمنها مخالفاً للثابت بالأوراق وخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 232 لسنة 74 ق - جلسة 2006/2/22)

أما المصاريف والنفقات الفعلية، فلم يشترط المشرع بيانها في التكليف بالوفاء إذ لا تتحدد إلا بعد رفع الدعوى وفي الوقت الذي يبدي فيه المستأجر رغبته في تقاضى الحكم بالإخلاء قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية، ومن ثم فإن المطالبة بها في التكليف بالوفاء يجعل التكليف باطلاً.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«وحيث إن هذا النعى في محله، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبولها، كما أنه من المقرر أيضاً أن ما يجب أن يتضمنه التكليف بالوفاء الذي

اشترطه المشرع لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة هو بيان الأجرة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكاليف إليه وأن تكون هذه الأجرة مستحقة الأداء خالية من النزاع، أما المصاريف والنفقات الفعلية فليست فى حكم الأجرة ولم يشترط المشرع بيانها فى التكاليف بالوفاء إذ لا تتحدد إلا بعد رفع الدعوى وفى الوقت الذى يبدى فيه المستأجر رغبته فى نقادى الحكم بالإخلاء قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية. لما كان ذلك، وكان التكاليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى قد تضمن المطالبة برسم وأتعاب الإنذار رغم أن هذه المبالغ لا تتحدد إلا بعد رفع الدعوى فإنه يكون قد تضمن المطالبة بمبالغ تزيد على المبالغ المستحقة على الطاعن ومن ثم يكون قد وقع باطلا حابط الأثر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأقام قضاءه بالإخلاء معتدا بهذا التكاليف فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 15288 لسنة 78 ق جلسة 2010/3/17)

غير أنه لا يلزم أن يتضمن التكاليف بالوفاء تحديد ميعاد معين للمستأجر يقوم فيه بالوفاء.

5- لا يلزم تكليف المستأجر بوفاء الأجرة التى تستحق أثناء سير الدعوى؛ وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «وحيث إن هذا النعى مردود بأنه وإن كان من المقرر بحكم المادة 235 من قانون المرافعات أنه «لا تقبل الطلبات الجديدة فى الاستئناف وتحكم المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها»، إلا أنه لما كان على المحكمة - نزولا على حكم المادة 233 من ذات القانون - أن تنتظر الاستئناف على أساس ما يقدم لها من أدلة ودفع وأوجه دفاع جديدة وما قدم من ذلك إلى محكمة الدرجة الأولى، وكان النص فى المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 على أنه «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) - إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بدون مظروف أو بإعلان على يد محضر على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع 7% من تاريخ الاستحقاق حتى السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل إقفال باب المرافعة - يدل على أن من حق المؤجر المطالبة بإخلاء المكان المؤجر إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته أيًا كان مقدارها إذ ليست الأجرة بذاتها هي محل المطالبة في الدعوى المقامة على سند من النص المتقدم وإن كان المشرع - أخذاً بأسباب الفرق بالمستأجر - قد استلزم من المؤجر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة قبل استعمال حقه في المطالبة بالإخلاء، أمهل المستأجر خمسة عشر يوماً لأدائها، كما وقاه الجزاء المترتب على تخلفه عن ذلك إن هو تدارك الأمر فوفى بها وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل إقفال باب المرافعة في دعوى الإخلاء، لما كان ما تقدم وكان الثابت من أوراق الطعن أن مطلب المطعون عليه الأول في الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه، هو إخلاء المحل المؤجر منه إلى الطاعن لقعوده عن أداء الأجرة المستحقة لا المطالبة بقدر معين من الأجرة، فإن استحقاق أجرة متجددة في ذمة الطاعن في أثناء سير الدعوى بينه وبين المطعون عليه الأول لا يعتبر طلباً جديداً فيها مما لا يجوز إيدأؤه أمام محكمة الاستئناف، وإنما هو دليل في الدعوى تلتزم المحكمة بالنظر فيه وإعمال أثره فيها دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما استجد في ذمته من أجرة، لتحقيق العلة من التكليف من باب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه، ولما كان الحكم المطعون فيه قد عالج الدعوى على هذا الأساس فإنه لا يكون قد جاوز نطاقها المطروح على المحكمة».

(طعن رقم 493 لسنة 47 ق جلسة 1979/12/15)

2- «..... من حق المؤجر المطالبة بإخلاء المكان المؤجر إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته أيًا كان مقدارها، إذ ليست الأجرة بذاتها هي محل المطالبة في الدعوى المقامة على سند من النص المتقدم وللمستأجر توقي الإخلاء إذا ما أوفى بالأجرة المستحقة جميعها سواء ما ذكر منها بالتكليف بالوفاء

أو ما استجد من أجرة بعد رفع الدعوى وحتى إقفال باب المرافعة علاوة على المصاريف والنفقات الفعلية، ذلك أن استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى هو دليل فيها تلتزم المحكمة بالنظر فيه وإعمال أثره دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما استجد فى ذمته من أجرة لتحقيق العلة من التكليف من باب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه».

(طعن رقم 449 لسنة 50 ق جلسة 1988/2/24)

3- «استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها. علة ذلك».

(طعن رقم 852 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/5)

(طعن رقم 835 لسنة 60 ق جلسة 1994/6/2)

4- «استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها. علة ذلك. للمستأجر توقي الإخلاء بموالاته سداد الأجرة وملحقاتها من المصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها المؤجر حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف».

(طعن رقم 560 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/12)

5- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم سداد الأجرة. استحقاق أجرة متجددة فى ذمته أثناء نظر الدعوى. لا يعد طلبا جديدا لا يجوز إيدأه أمام محكمة الاستئناف. التزام المحكمة بنظره دون طلب من الطاعن. لا محل لتكليف المستأجر بالوفاء. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 412 لسنة 63 ق جلسة 1999/1/10)

(طعن رقم 141 لسنة 58 ق جلسة 1992/11/19)

6- «استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها. علة ذلك».

(طعن رقم 9815 لسنة 64 ق جلسة 2000/5/24)

7- «الأجرة وملحقاتها المستحقة بعد رفع الدعوى حتى قفل باب المرافعة فيها لا تعتبر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - من قبيل الطلبات فى دعوى

الإخلاء، وإنما يكون الوفاء بها مع المصاريف والنفقات الفعلية مما يتوقى به المستأجر الحكم بالإخلاء فتلتزم المحكمة بالنظر فى حصول هذا الوفاء وإعمال أثره فى الدعوى دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما استجد فى ذمته من أجره لتحقيق العلة من التكليف من باب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه».

(طعن رقم 1200 لسنة 67 ق جلسة 2005/2/3)

8- «استحقاق أجره متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى هو دليل فيها تلتزم المحكمة بالنظر فيه وإعمال أثره فيها دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما استجد فى ذمته من أجره لتحقيق العلة من التكليف ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه بما لازمه وجوب موالة المستأجر سداد الأجر وملحقاتها من المصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها المؤجر وحتى إقفال باب المرافعة فى الاستئناف حتى يتوقى الحكم بالإخلاء».

(طعن رقم 2016 لسنة 67 ق جلسة 2006/4/20)

6- طريقة التكليف بالوفاء:

نصت المادة على طريقتين للتكليف بالوفاء:

الأول : أن يكون بإعلان على يد محضر.

الثانى: أن يكون بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف، فإذا تم التكليف بإعلان على يد محضر، فإنه يخضع للأحكام الواردة فى المواد 9 مرافعات وما بعدها، ونحيل إلى المؤلفات العامة فى قانون المرافعات فى بيان أحكام هذا الإعلان.

ويجوز أن يكون التكليف بأى إجراء أقوى من هذين الإجراءين إذا كان يتضمن معنى الإعذار والمطالبة، كمطالبة المؤجر بتوقيع الحجز التحفظى على منقولات المستأجر وفاء للأجرة المستحقة، وتكليف المستأجر بالمثول أمام المحكمة لمساع الحكم عليه بالزامه بدفع الأجرة، إذ يعتبر إعلان المستأجر بصحيفة الدعوى بمثابة التكليف بالوفاء يجب أن يسبق طلب الإخلاء بخمسة عشر يوماً، وكذلك إذا

استصدر المؤجر أمر أداء بالأجرة المتأخرة وأعلنه إلى المستأجر. فأى من هذه الإجراءات يعتبر أقوى من الإجراءات سالفى الذكر فى الدلالة على إعدار المؤجر للمستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة له.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«لما كانت الدعوى فى ظل قانون المرافعات الحالى رقم 13 لسنة 1968 تعتبر مرفوعة طبقا للمادة 63 منه بمجرد إيداع صفحتها قلم كتاب المحكمة، أما إعلان المدعى عليه بها تطبيقا للمادتين 67 ، 68 منه فقد أصبح إجراء منفصلا عن رفع الدعوى وتاليا له قصد به المشرع إعلامه بها وبطلبات المدعى فيها وبالجلسة المحددة لنظرها كى يعد دفاعه ومستنداته، كما يتحقق هذا القصد بحضور المدعى عليه الجلسة وإحاطته بالدعوى فلازم ذلك أنه يجب على المؤجر إعلان المستأجر بالتكليف بالوفاء بإحدى الوسيلتين المبينتين بالنص المتقدم أى بكتاب موصى عليه بعلم الوصول دون مظروف أو على يد محضر وخلال ميعاد خمسة عشر يوما الذى حدده قبل رفع الدعوى ويحصل ذلك بتمام إيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة دون اعتبار لإعلانها التالى لها - المنفصل عنها لكونه غير لازم لرفعها فإذا ما تتكبد المؤجر الطريق الذى رسمه القانون لإعلان التكليف بالوفاء للمستأجر قبل رفع الدعوى أو لم يلتزم الميعاد الحتمى الذى أوجب إجراءه خلاله أو تجاوزه كما فى حالة جعله مصحوبا بدعوى الإخلاء بتضمينه صحيفتها موصولا بإعلانها فإنه يكون حابط الأثر قانونا».

(طعن رقم 1653 لسنة 62 ق جلسة 1994/6/19)

7- إحكام التكليف بالوفاء بخطاب موصى عليه بعلم الوصول:

اشتراط النص فى الطريق الثانى للتكليف بالوفاء أن يكون بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، فإذا تم بخطاب موصى عليه غير مصحوب بعلم الوصول كان باطلا، والحكمة فى ذلك ضمان علم المستأجر بالتكليف. كما اشترط أن يكون الخطاب دون مظروف ضمانا للمؤجر حتى يقطع على المستأجر سبيل الادعاء بأن المظروف الذى ثبت تسليمه إليه كان خاليا من أى مكتوب.

ويجب أن يتم تسليم الخطاب طبقاً لما نص عليه قرار وزير المواصلات رقم 55 لسنة 1972 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 16 لسنة 1970 بنظام البريد والتعليمات التي تحيل إليها هذه اللائحة.

(راجع فى تفصيل كيفية تسليم الخطابات المسجلة الجزء الثانى بنود 119 وما بعده).

8- ممن يوجه التكليف بالوفاء؟

يشترط فى التكليف بالوفاء أو ما يقوم مقامه، أن يصدر من المؤجر سواء أكان هو المالك أم صاحب حق الانتفاع على العين أم مستأجراً أصلياً فى الحالات التى يجوز له فيها التأجير من الباطن، أم مؤجراً لملك الغير، كما يصح أن يصدر من نائب المؤجر كالولى أو الوصى أو القيم أو الحارس القضائى الذى له حق قبض الأجرة أو من الخلف العام للمؤجر، كما يصدر التكليف من مشتري العين المؤجرة بموجب عقد مسجل، أما إذا كان المشتري لم يسجل عقده، فإنه لا تنشأ بينه ومستأجر العين علاقة مباشرة⁽⁵⁾.

ولا يصح صدور التكليف منه إلا إذا تمت حوالة الإيجار إليه، ذلك أن لمشتري العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن الإيجار إذ قام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه، وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها⁽⁶⁾.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأن:

1- «وجوب صدور التكليف بالوفاء من المؤجر أو خلفه العام أو الخاص أو مشتري العين بعقد غير مسجل طالما تم تحويل عقد الإيجار إليه».

(طعن رقم 3611 لسنة 61 ق جلسة 1992/3/19)

(5) نقض طعن رقم 601 لسنة 43 ق جلسة 1977/3/30 - طعن رقم 221 لسنة 47 ق جلسة 1982/5/5.

(6) نقض طعن رقم 958 لسنة 46 ق جلسة 1978/11/8 - طعن رقم 1309 لسنة 47 ق جلسة 1980/2/27 - طعن رقم 221 لسنة 47 ق جلسة 1982/2/5 - طعن رقم 181 لسنة 47 ق جلسة 1983/2/9.

2- «مؤدى الفقرة (أ) من المادة 31 من القانون 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع اعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا أو صدر ممن لا حق له فى توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، وكان يشترط فى التكليف بالوفاء أن يصدر إلى المستأجر من المؤجر أصلا ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة، فيجوز صدوره بهذه المثابة من مشتري العين المؤجرة حتى ولو لم يكن عقده مسجلا غير أنه كى يترتب على التكليف أثره ينبغى قيام علاقة مسبقة بين مشتري العين المؤجرة وبين المستأجر عن طريق سريان حوالة عقد الإيجار فى حقه وفقا للقانون».

(طعن رقم 2860 لسنة 57 ق جلسة 1988/6/27)

3- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها. تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة. جواز صدور التكليف من المؤجر ولو لم يكن مالكا. التكليف الصادر من مشتري العقار بعقد غير مسجل لا أثر له طالما لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الإيجار إليه قبل المستأجر».

(طعن رقم 4350 لسنة 62 ق جلسة 1993/12/19)

4- «الدعوى بإخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها. تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة. جواز صدور التكليف ولو لم يكن مالكا. التكليف الصادر من مشتري العقار بعقد غير مسجل. لا أثر له طالما لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الإيجار إليه قبل المستأجر».

(طعن رقم 1816 لسنة 61 ق جلسة 1995/2/12)

5- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أو صدوره ممن لا حق له فى توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. وجوب صدوره من المؤجر الأصلى

ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة. مؤداه جواز صدوره من مشتري العين المؤجرة بعقد غير مسجل. شرطه. سريان حوالة عقد الإيجار فى حق المستأجر».

(طعن رقم 1987 لسنة 68 ق جلسة 1995/5/12)

(طعن رقم 2444 لسنة 63 ق جلسة 1996/12/26)

6- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أو صدوره ممن لا حق له فى توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. جواز صدوره من المؤجر ولو لم يكن مالكا للتكليف الصادر من مشتري العقار بعقد غير مسجل. شرطه. سريان حوالة عقد الإيجار فى حق المستأجر».

(طعن رقم 1107 لسنة 69 ق جلسة 2000/5/10)

7- «وحيث إنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها - كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن، كما أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أيضا أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا أو صدر ممن لا حق له فى توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، ومن المقرر أيضا - فى قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى ما تنص عليه المواد 146، 604، 605، 606 من القانون المدنى أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة 146 من القانون المدنى، إلا أنه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاث الأخرى سألقة الذكر

وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبها، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائئا عاديا للبائع مؤجر العقار، وحقه في تسلم العقار المبيع وثماره المترتبة على البيع هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع فقط دون غيره، وأن علاقة المشتري بالبائع له علاقة مستقلة تماما عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر ولا يترتب عليها قيام علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به، أو إذا كان البائع قد حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده لم يقدم عقد شرائه لما يجاوز حصته الميراثية في عقار النزاع، وخلت الأوراق مما يفيد تسجيله له إن كان، كما خلّت الأوراق من قيام أشقائه البائعين له بحوالة حقهم في أجرة حصتهم الميراثية لأشقائه المقال بشرائه لها، ولا يغير من ذلك إخطار المطعون ضده للطاعن بشرائه لما يجاوز حصته الميراثية في عقار النزاع بموجب الإنذار العلن له بتاريخ 2006/5/16، إذ لا يترتب عليه أية آثار مقام العلاقة بينهما، كما لا ينال من ذلك أن المطعون ضده هو أحد ورثته والده المؤجر، ذلك أن تمسكه بشراء الحصة الميراثية من بعض أشقائه الوارثين لها، وقبض شقيقتهم الوارثة معهم - زوجة الطاعن - لأجرة عقار النزاع - حسبما هو ثابت بصورة المحضر رقم 2931 لسنة 1984 إداري قسم أول شبرا الخيمة - لا يستقيم معه القول باعتباره وكيلا عنهم في إدارة عقار النزاع، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء استنادا إلى التكاليف بالوفاء الموجه من المطعون ضده رغم بطلانه لصدوره من غير ذي صفة فيما يجاوز الحصة الميراثية للأخير، فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن».

وإذا كان المؤجر عدة شركاء على الشيوع فإنه يكفى صدور التكليف بالوفاء ممن يملك منهم أغلبية الأنصبة ولو لم يكن من بينهم المؤجر لأنه طبقا لنص المادة 828 مدنى يكون للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة حق الإدارة ويدخل فى ذلك طلب الإخلاء.

أما إذا كان الشريك الذى صدر منه التكليف بالوفاء هو المؤجر فإن التكليف يكون صحيحا ولو كان هذا الشريك لا يملك أغلبية الأنصبة⁽⁷⁾.

(7) وقد قضت محكمة القضا بأن:

1- «النص فى المادة 828 من القانون المدنى على أنه.....»3- إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم» يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدنى - على أنه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع، فإنه إذا اتفقت الأغلبية على اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن فى الإدارة، أما إذا لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم، مما مؤداه أنه إذا تعدد ملاك العين المؤجرة فإنه يمكن لمن يملك منهم أغلبية الأنصبة فيها أن يطلب إنهاء الإيجار بوصفه من أعمال الإدارة».

(طعن رقم 939 لسنة 45 قى جلسة 1979/5/12 - ذات المبدأ طعن رقم 906 لسنة 47 قى جلسة

1981/6/20 - طعن رقم 172 لسنة 48 قى

جلسة 1982/3/31)

2- إدارة المال الشائع. حق للشركاء مجتمعين. تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض الباقين. اعتباره وكيلا عنهم. المادتان 827 ، 898 مدنى. طلب إخلاء العين المؤجرة عمل من أعمال إدارة المال الشائع.

3- «إدارة المال الشائع حق للشركاء مجتمعين. تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض الباقين. اعتباره وكيلا عنهم. المادتان 827 - 828 مدنى».

(طعن رقم 168 لسنة 58 قى جلسة 1993/11/21)

(طعن رقم 2055 لسنة 56 قى جلسة 1993/12/8)

4- «تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة من- الشركاء - عقد الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة. عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا برضاهم صراحة أو ضمنا - أثره. اعتباره غير قائم بالنسبة لهم. م 827 مدنى».

(طعن رقم 1593 لسنة 54 قى جلسة 1994/7/11)

=

= 5- «تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة. الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة. أثره. عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا برضاهم صراحة أو ضمنا. علة ذلك».

(طعن رقم 768 لسنة 60 قى جلسة 1995/3/5)

6- «المال الشائع إدارته من أحد الشركاء دون اعتراض الباقيين. اعتباره وكيلا عنهم. الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة. عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا برضاهم صراحة أو ضمنا م 3/828 مدنى».

(طعن رقم 3570 لسنة 61 قى جلسة 1995/5/17)

7- «تأجير المال الشائع - حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة. الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من النصف. عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا م 827 ، 828 مدنى».

(طعن رقم 5812 لسنة 64 قى جلسة 2000/11/8)

(طعن رقم 3165 لسنة 62 قى جلسة 1998/3/11)

(طعن رقم 905 لسنة 62 قى جلسة 1995/11/12)

8- «تأجير المال الشائع. حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصبة. عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف. عدم سريانه فى حق الباقيين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا م 827 ، 828 من القانون المدنى».

(طعن رقم 1931 لسنة 65 قى جلسة 2001/4/28)

(طعان رقما 1108 ، 1170 لسنة 68 قى جلسة 1999/12/9)

9- «تأجير المال الشائع. حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصبة. عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف. عدم سريانه فى حق الباقيين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا. م 827 ، 828 من القانون المدنى».

(طعن رقم 1931 لسنة 65 قى جلسة 2001/4/18)

10- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه لما كان النص فى المادة 828 من القانون المدنى على أنه «ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء فى أعمال الإدارة المعتادة ملزما للجميع وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة... وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلا عنهم» يدل - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدنى - على أنه إذا كان الأمر متعلقا بأعمال الإدارة المعتادة كإيجار المال الشائع فإنه إذا اتفقت الأغلبية على اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم كان هو صاحب الشأن فى الإدارة أما إذا لم يختاروا مديرا وتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين =

9- لمن يوجه التكليف بالوفاء؟

يوجه التكليف بالوفاء إلى المستأجر، وإلى جميع المستأجرين إذا تعددوا. فإذا مات المستأجر تعين توجيه التكليف إلى جميع ورثته، إذا وجه التكليف في مدة العقد الاتفاقية، كما يكفي توجيه التكليف إلى أحد هؤلاء الورثة فقط دون الباقيين عملاً بالقاعدة الشرعية التي تقضى بأن الوارث ينتصب خصماً عن باقي الورثة في الدعاوى التي ترفع من التركة أو عليها⁽⁸⁾. ويصح ذلك ولو كان باقي ورثة المستأجر معلومين للمؤجر لأنه إذا كان يصح رفع الدعوى على أحدهم فقط فإنه يكفي من باب أولى توجيه التكليف بالوفاء إلى أحدهم فقط⁽⁹⁾.

أما إذا وجه التكليف في فترة الامتداد القانوني للإيجار، فإنه يجب توجيهه إلى من امتد إليهم عقد الإيجار عملاً بالمادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977،

= عد وكيلاً عنهم مما مؤداه أنه إذا تعدد ملاك العين المؤجرة فإنه يمكن لمن يمتلك أغلبية الأنصبة فيها أن يطلب إنهاء العقد بوصفه من أعمال الإدارة. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده الأول لا يملك هو والمطعون ضدهم ثالثاً، «ورثة ديماراتوس تشاكوس» المنضمون إليه في طلباته سوى نصف العين وهي لا تمثل أغلبية الأنصبة في العين المؤجرة فضلاً عن أن ورثة بازيل ديمتري تشاكوس المطعون ضدهم ثانياً والذين آلت إليهم ملكية نصف العين المؤجرة تدخلوا منضمين إلى الطاعنين بصفتهم في طلباتهم «رفض الدعوى» وهو ما يعنى عدم إجازتهم بالتنبيه بالإخلاء وإقامة الدعوى حيث لم تتحقق له الأغلبية اللازمة لإدارة المال الشائع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدفع المبدى من الطاعنين بصفتهم بعدم قبول الدعوى لبطلان التنبيه استناداً إلى أن تدخل المطعون ضدهم ثالثاً منضمين للمطعون ضده الأول يكفي لإجازة التنبيه فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة»

(طعن رقم 789 لسنة 78 ق جلسة 2009/3/5)

(8) نقض طعن رقم 91 لسنة 29 ق جلسة 1964/2/6 - طعن رقم 341 لسنة 33 ق جلسة 1974/10/15 - وأنظر أيضاً طعن رقم 1957 لسنة 39 ق جلسة 1974/10/15.

(9) من هذا الرأي العطار في شرح أحكام الإيجار ص 502 - وعكس ذلك مرقس ج 2 الطبعة الثامنة ص 31 هامش (71)، إذ يرى أن إذا كان باقي الورثة معلومين للمؤجر فلا يكفي التكليف إلى بعضهم دون البعض الآخر، فلا يكفي مثل هذا التكليف لقبول دعواه.

ويكفى أن يوجه التكليف إلى أحدهم فقط، رغم أن دعوى الإخلاء غير قابله للتجزئة، لأنهم جميعا متضامنون في الوفاء بالأجرة عملا بالمادة سالفه الذكر⁽¹⁰⁾

وقد أخذت محكمة النقض بهذا الرأي:

إذا قضت بتاريخ 19/6/1994 في الطعن رقم 875 لسنة 60 ق بأن:

«مفاد نص الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 أن المشرع خول للمستفيدين من أقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة حتى وفاته أو تركه لها حق الامتداد القانوني لعقد الإيجار وألزم المؤجر بتحرير عقد لهم وفي مقابل ذلك فقد ألزمهم بطريق التضامن فيما بينهم بجميع الأحكام الناشئة عن العقد ولما كان حكم الالتزام التضامني بين المدينين المنصوص عليه في المادة 285 من القانون المدني يجيز للدائن مطالبة المدينين المتضامنين مجتمعين أو منفردين ومن ثم فلا جناح على الطاعنين إذا ما قاموا بتكليف المطعون ضدها باعتبارها أحد المستفيدين من حكم الامتداد القانوني لعقد إيجار الشقة محل النزاع الوفاء بأجرتها دون تكليف الباقيين ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة استعمالا لحق قرره القانون ولا يستطيع هؤلاء الباقيون الاحتجاج بضرورة توجيه التكليف بالوفاء إليهم مجتمعين. وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين تطرق إلى البحث في مسألة امتداد عقد الإيجار إلى باقي المقيمين من أقارب المستأجر الأصلي معه بالشقة محل النزاع حتى وفاته وقطع في أسبابه بامتداد العقد إليهم مع أن بحث محكمة الاستئناف لهذه المسألة غير جائز بنص الماد 232 من قانون المرافعات لخروجها عن نطاق الدعوى وتوصل بذلك إلى القضاء ببطالان التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة لعدم توجيهه إلى جميع من امتد إليهم عقد إيجار الشقة محل النزاع وعدم قبول الدعوى فإنه يكون خالف القانون».

وإذا كان المكان مؤجرا لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فإن التكليف بالوفاء يوجه إلى من يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد، أزواجا وأقاربا حتى الدرجة الثانية،

(10) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص 502 - وعكس ذلك المستشار عبد الحميد عمران - أسباب الإخلاء فى قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه - الطبعة الأولى 1982/1981 ص 44 وما بعدها.

كما يكفى توجيه التنبيه إلى أحدهم باعتبار أنه ينتصب خصما عن باقى الورثة - كما ذكرنا سلفا فى هذا البند - فضلا عن أنهم جميعا متضامنون فى الوفاء بالأجرة عملا بالفقرة الثالثة من المادة (29).

وإذا كان المستأجر الأصلى قد أجر العين إلى آخرين من باطنه سواء أكان ذلك بناء على تصريح فى عقد الإجارة الأصلية أم بغير تصريح، فإنه عقد التأجير من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شيء واحد هو الأجرة، ومن ثم فإنه يتعين على المؤجر رفع دعوى الإخلاء ضد المستأجر الأصلى وتوجيه التكليف بالوفاء إليه، إلا إذا كان المؤجر الأصلى قد قبل الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ حيث تقضى المادة 597 مدنى ببراءة ذمة المستأجر الأصلى من التزاماته قبل المؤجر وبحلول المستأجر من الباطن محله فيها، فتصبح العلاقة بشأنها مباشرة بينه وبين المستأجر الأصلى، ويتعين على هذا أن يرفع دعوى الإخلاء على المستأجر من الباطن مباشرة، ويجب عليه بالتالى أن يوجه التكليف بالوفاء إلى هذا الأخير حتى تكون دعوى الإخلاء مقبولة⁽¹¹⁾.

(11) مرقس ج 2 الطبعة الثامنة ص 32- وفى هذا المعنى نقض 1975/4/30 طعن رقم 242 لسنة 41ق إذ قضى بأن «مفاد المادتين 596 ، 597 من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن، ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شيء واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة ومن وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار، على نحو ما فصلته المادة 597 من القانون المدنى أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن، إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن».

ولئن كان يجوز طبقاً للمادة 2/40 من القانون المدني أن يكون للشخص فى وقت واحد أكثر من موطن، إلا أنه إذا عين مستأجر العين المؤجرة موطناً له لإعلانه منه بكل ما يتعلق بتنفيذ هذا العقد، فإن هذا الموطن يظل قائماً ويصبح إعلانه فيه بالتكليف بالوفاء.

وفى هذا قضت محكمة الطنقض بقطاريخ 2009/11/18 فى الططن رقم 2105 لسنة 68ق بأن:

«وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن العقد قانون المتعاقدين، فالخطأ فى تطبيق نصوصه خطأ فى تطبيق القانون العام يخضع لرقابة محكمة النقض. كما أنه من المقرر أيضاً أنه لما كانت المادة 2/40 من القانون المدني تنص على أنه يجوز أن يكون للشخص فى وقت واحد أكثر من موطن وكان الطاعن قد عين موطناً له فى عقد الإيجار هو العين المؤجرة لإعلانه فيه بكل ما يتعلق بتنفيذ هذا العقد، فإن هذا الموطن يظل قائماً ويصح إعلانه فيه. لما كان ذلك، وكان الثابت بعقد الإيجار سند الدعوى أنه قد تضمن فى البند التاسع منه اتخاذ المطعون ضده بصفته العين المؤجرة موطناً مختاراً له لإعلانه فيه بكل ما يتعلق بتنفيذ هذا العقد، وكان الطاعن بصفته قد قام بإعلانه بالتكليف بالوفاء على العين المؤجرة تطبيقاً للاتفاق المبرم بينهما، فإن هذا الإعلان يكون قد تم صحيحاً قانوناً، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلانه لما ساقه من أسباب ودون أن يعمل ما تضمنه عقد الإيجار سند الدعوى فى هذا الشأن، فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون وحجبه ذلك عن بحث موضوع الدعوى مما يعيبه أيضاً بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

ودعوى الإخلاء من الدعاوى غير القابلة للتجزئة، ومن ثم فإنه يتعين توجيه التكليف لجميع المستأجرين، وإلا قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان.

10- التكليف شرط أساسى لقبول الدعوى :

التكليف بالوفاء شرط أساسى لقبول الدعوى، فإذا خلت منه الأوراق أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، ويعتبر بطلان التكليف متعلقا بالنظام العام.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «النص فى الفقرة (أ) من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 والمقابلة للفقرة (أ) من المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ)- إذا لم يقيم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقا لأحكام هذا القانون فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال....الخ» يدل على أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى، ويعتبر بطلان التكليف متعلقا بالنظام العام».

(نقض طعن رقم 559 لسنة 42 ق جلسة 1977/2/23 - ذات المبدأ: طعن

رقم 9 لسنة 44 ق جلسة 1977/11/9 - طعن رقم 918 لسنة 44 ق - جلسة

1978/10/25 - طعن رقم 958 لسنة 46 ق - جلسة 1978/11/18 - طعن رقم

991 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/28 - طعن رقم 198 لسنة 49 ق جلسة

1984/5/23 - طعن رقم 474 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/30 - طعن رقم 628

لسنة 54 ق جلسة 1985/5/6)

2- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء

للتأخير فى سدادها. خلو الدعوى من التكليف أو وقوعه باطلا أو متضمنا أجرة غير مستحقة. أثره. عدم قبول الدعوى».

(طعن رقم 1660 لسنة 51 ق جلسة 1988/11/28)

3- «إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرطه. سبق التكليف بالوفاء بها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. سواء تم ذلك بدعوى مبتدأة أو بطلب عارض. علة ذلك. النص الصريح القاطع في دلالاته عدم جواز الخروج عليه بدعوى تأويله أو تفسيره».

(طعن رقم 709 لسنة 53 ق جلسة 1991/3/6)

4- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. بطلانه أو خلو الدعوى منه. وجوب الحكم بعدم قبولها. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف. تعلقه بالنظام العام. جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه».

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

5- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها. تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة. خلو الدعوى منه أو بطلانه. أثره. عدم قبول الدعوى م 18 ق 136 لسنة 1981. تعلق ذلك بالنظام العام».

(طعن رقم 5063 لسنة 64 ق جلسة 1995/6/18)

6- «بطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يتمسك به المستأجر».

(طعن رقم 6515 لسنة 65 ق جلسة 1996/5/2)

7- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة. خلو الدعوى منه أو بطلانه. أثره عدم قبول الدعوى. م 18 ق 136 لسنة 1981».

(طعن رقم 2430 لسنة 67 ق جلسة 1998/11/23)

(طعن رقم 7220 لسنة 66 ق جلسة 1997/12/22)

(طعن رقم 10204 لسنة 66 ق جلسة 1997/12/21)

8- «إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. شرطه. سبق تكليفه بالوفاء بها خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. تعلق ذلك بالنظام العام».

(طعن رقم 1105 لسنة 67 ق جلسة 1999/1/13)

(طعن رقم 662 لسنة 64 ق جلسة 1996/7/3)

9- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أنه لما كان تكليف المستأجر بالوفاء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - شرطاً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الطعن لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجيتها بأن المطعون ضده تقاضى منه عند التعاقد مقدم إيجار مقداره 3500 جنيهها يستوفى بخصم نصف القيمة الإيجارية اعتباراً من 1986/3/1 وقدم للتدليل على ذلك 61 سنداً أذنيا صادرة له من المؤجر قيمة كل منها 30 جنيهها بما يعادل نصف الأجرة عن الفترة من 1986/3/1 حتى 1991/3/31 وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه رغم تسليمه بصحة هذا الدفاع رفض دفعه ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالأجرة كاملة عن ذات المدة سائلة البيان قولاً منه بأن التكليف بأجرة متنازع فيها لا يقع باطلا متى استند المؤجر على أساس من الواقع أو القانون دون أن يبين الحكم الأساسى الواقعى أو القانونى الذى استند إليه المؤجر أو يبين من الأوراق ما يدل على تمسكه بذلك فإن التكليف بالوفاء، يكون قد تضمن المطالبة بأجرة تجاوز المستحق فى ذمة الطاعن بما يبطله وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف بالبطل يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه.

لما تقدم وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه».

(طعن رقم 2560 لسنة 66 ق جلسة 2003/1/27)

10- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء للتأخير فى سدادها. م18 ق136 لسنة 1981. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا لتضمنه أجرة تجاوز المستحق فعلاً فى ذمة المستأجر. أثره. عدم قبول الدعوى».

(الطعن رقم 724 لسنة 74 ق - جلسة 2005/10/26)

11- «دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. شرط قبولها. التكليف بالوفاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صدوره ممن لا حق له في توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. تعلق ذلك بالنظام العام. وجوب صدور التكليف بالوفاء من المؤجر أصلاً ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة. مؤداه. جواز صدوره من مشتري العين المؤجرة ولو لم يكن عقد مسجلاً».

(طعن رقم 9724 لسنة 75 ق - جلسة 2007/6/27)

12- «وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر في سداد الأجرة، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبولها، ويشترط أن يبين في التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها، وألا تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازعا فيه جدياً، وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام، فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به، وبهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض، طالما كان مبنياً على سبب قانوني بحت أو يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه على محكمة الموضوع».

(طعن رقم 12435 لسنة 77 ق جلسة 2008/5/21)

13- «وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مؤدى الفقرة (ب) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإن خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً بسبب تجاوز الأجرة المستحقة فعلاً في ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة كما أنه من المقرر أيضاً أنه يجب على المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أن تبين مقدار ما هو مستحق على المستأجر من هذه الأجرة عن فترة المطالبة وما سدد للمؤجر منها وما بقى في ذمته وأن تبين الدليل الذي أقامت قضاءها عليه وأنه متى قدم للمحكمة مستند وتمسك الخصم بدلالته فالتفت الحكم عن التحدث عنه بشيء

مع ما قد يكون له من دلالة فإنه يكون مشوبا بالقصور لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء لاشتماله على المطالبة بأجرة أكثر من المستحقة واستند في ذلك إلى تقرير الخبير الأول المقدم من لجنة الخبراء أمام محكمة الاستئناف والذي انتهى إلى سداد الطاعن لمبلغ 48915 جنيه بموجب صور ضوئية لإيصالات سداد لأجرة تدخل ضمن الفترة المطالب بها إلا أن الحكم المطعون فيه نفت عن هذا الدفاع ودلالة ما جاء بتقرير الخبير سالف الذكر وصور تلك الإيصالات وأثره في صحة التكليف بالوفاء مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن».

(طعن رقم 1348 لسنة 68 ق جلسة 2009/1/16)

14- «مؤدى نص الفقرة «ب» من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب عدم وفائه بالأجرة فإذا ما وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ويشترط أن يبين في التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة وألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر، وأن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به الخصم ويطلب بطريق الجزم الفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى يجب على محكمة الموضوع أن تتناوله بالبحث والتحصيل وترد عليه بما يصلح له وإلا كان حكمها قاصرا. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى بالإخلاء تأسيسا على أن الأجرة الاتفاقية الواردة فى عقد الإيجار المبرم بين الطاعن والمطعون ضده هى الأجرة القانونية وفقا لأحكام القانون 136 لسنة 1981 لعدم الطعن عليها أمام اللجنة المختصة خلال الميعاد المقرر قانونا دون أن يبحث دفاع الطاعن الجوهري بشأن عدم مطابقة هذه الأجرة للأجرة القانونية وأن مقدار الزيادة فى أجرة العين محل النزاع المقررة بالقانون رقم 6 لسنة 1997 تحتسب بواقع 10% ودون أن يعنى يبحث ما تمسك به الطاعن من دفاع من شأنه - لو صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وقد حجه ذلك عن الوقوف على تاريخ إنشاء العين محل النزاع توصلا إلى حقيقة الزيادات المقررة عليها

بالقانونين رقمى 136 لسنة 1981، 6 لسنة 1997 فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبب والإخلال بحق الدفاع الذى أدى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 2658 لسنة 68 ق جلسة 2010/3/28)

15- «أنه من المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ويشترط أن يبين فى التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها وما فى حكمها وألا تتجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازع فيها جديا وكان بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به».

(طعن رقم 15037 لسنة 81 ق جلسة 2012/11/25)

ولا يقوم مقام التكليف بالوفاء إعلان المدعى عليه بصحيفة الدعوى ولو تضمنت فحوى التكليف لأن النص أوجب منح المستأجر مهلة قدرها 15 يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء حتى يستطيع الوفاء بالأجرة المستحقة فإذا لم يقم بالوفاء بخلاف هذا الميعاد انفتح حق المؤجر فى رفع دعوى الإخلاء⁽¹²⁾.

(راجع نقض طعن رقم 1653 لسنة 62 ق جلسة 1994/6/19 -

منشور ببند 89 ق)

وإذا كان التكليف باطلا أو استنفد أغراضه فى دعوى أخرى، كأن ترفع دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل دون أن يحكم بطلبات المدعى أو كان عن مدة سابقة، أو نزل عنه المؤجر⁽¹³⁾، فإنه يبطل مفعوله وتجب إعادته، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة، وتكون العبرة بالتكليف الجديد - إذا كان صحيحا - فى سريان ميعاد خمسة العشر يوما.

(12) الدكتور سمير تناعو فى عقد الإيجار - طبعة ثمانية سنة 1970 ص 290 - شنب

ص 222 - الإسكندرية الابتدائية فى 1979/11/6 الدعوى 105 لسنة 1979.

(13) السهنورى ج 6 ص 1065 وما بعدها.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. بطلانه أو خلو الدعوى منه. وجوب الحكم بعدم قبولها. انقضاء أثره بالتنازل عنه صراحة أو ضمنا أو استنفاد الغرض منه».

(طعن رقم 369 لسنة 63 ق جلسة 1993/11/24)

أما إذا كان هناك خطأ مادي في التكليف في بيان المبلغ الواجب على المستأجر أدائه - بالزيادة أو النقصان - فلا يترتب عليه ثمة بطلان ويكون من الجائز تصحيحه.

11- وجوب التكليف بالوفاء ولو أبدى طلب الإخلاء بطلب عارض:

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر يدل على أن تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته هو شرط أساسى لقبول طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة بسبب التأخير في سدادها يستوى في ذلك أن يتقدم المؤجر بهذا الطلب في دعوى أصلية يرفعها ضد المستأجر أو يتقدم في صورة طلب عارض من المدعى عليه طالما أن التكليف سابق على طلب الإخلاء بخمسة عشر يوما».

(طعن رقم 878 لسنة 54 ق جلسة 1987/1/1)

وفى هذا المعنى أيضا ما قضت به من أن: «مؤدى نص المادة 563 من القانون المدنى أنه إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينقض بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المنصوص عليها في هذه المادة، ولم يفرق المشرع في وجوب حصول التنبيه بالإخلاء بين رفع دعوى أصلية بطلب إنهاء الإيجار لانتهاء مدته، وبين

رفعها عن طريق الدعوى الفرعية أو الطلب العارض، إذ يجب أن تستوفى الدعوى شرائط قبولها فى الحالتين».

(طعن رقم 28 لسنة 55 ق جلسة 1986/6/26)

12- هل يقبل الدفع ببطلان التكليف بالوفاء لأول مرة أمام محكمة النقض؟

ذهبت محكمة النقض فى بادئ الأمر إلى أنه لا يجوز إبداء هذا الدفع لأول مرة أمام محكمة النقض.

إذ قضت بأن:

«.....لما كان ذلك وكان يشترط لقبول الأسباب المتعلقة بالنظام العام لأول مرة أمام محكمة النقض ألا يخالطها أى عنصر واقعى لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع، اعتباراً بأن السبب لا يكون قانونياً صرفاً إلا بتوافر هذه الشروط، وكان لا يتسنى لمحكمة النقض التحقق من سداد الدفع ببطلان التكليف بالوفاء إلا بالخوض فى وقائع النزاع واحتساب المبالغ التى أوفاهها الطاعن ومقدار الأجرة المستحقة عليه حتى تاريخ التنبيه توصلنا للتعرض إلى مطابقة المبلغ الذى تضمنه التنبيه للمبلغ المستحق فى ذمته حتى ذلك الوقت، فإنه ما أبداه الطاعن من بطلان التكليف بالوفاء، وإن كان سبباً قانونياً يتعلق بمدى صحة تطبيق محكمة الموضوع للقانون إلا أنه يخالطه واقع لم يسبق عرضه على محكمة الموضوع، ولا يجوز إثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة».

(طعن رقم 559 لسنة 42 ق جلسة 1997/2/23 - لم ينشر)

غير أنها ذهبت بعد ذلك إلى جواز إبدائه لأول مرة أمام محكمة النقض، كما أن لمحكمة النقض أن تتصدى له من تلقاء نفسها، وذلك بشرط أن يكون مبنياً على سبب قانونى أو يخالطه واقع سبق عرضه على محكمة الموضوع وكانت عناصره تحت نظر محكمة النقض عند الحكم فى الدعوى.

إذ قضت بأن:

1- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. بطلانه أو خلو الدعوى منه. وجوب الحكم بعدم قبولها. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلاً فى ذمة المستأجر.

أثره. بطلانه التكليف. تعلقه بالنظام العام. جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه».

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

2- «بطلان التكليف بالوفاء تعلقه بالنظام العام. التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه أن يكون مبنيا على سبب قانونى أو يخالطه واقع سبق طرحه على محكمة الموضوع وكانت عناصره تحت نظر محكمة النقض عند الحكم فى الدعوى».

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

3- «بطلان التكليف بالوفاء تعلقه بالنظام العام. أثره. لمحكمة النقض أن تثيره من تلقاء نفسها. شرطه».

(طعن رقم 5473 لسنة 63 ق جلسة 1994/12/14)

4- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. بطلان التكليف تعلقه بالنظام العام. لمحكمة النقض إثارته من تلقاء نفسها. شرطه».

(طعن رقم 2694 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/3)

5- «بطلان التكليف بالوفاء. تعلقه بالنظام العام. أثره. التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه. أن يكون مبنيا على سبب قانونى بحت أو يخالطه واقع سبق طرحه على محكمة الموضوع».

(طعن رقم 3408 لسنة 64 ق جلسة 1998/12/23)

(طعن رقم 8415 لسنة 66 ق جلسة 1998/2/18)

6- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف. تعلقه بالنظام العام جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه».

(طعن رقم 386 لسنة 69 ق جلسة 2000/5/31)

7- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعيين الحكم بعدم قبولها ويشترط لصحة التكليف أن تبين فيه الأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين للمستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه ويجب ألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازعا فيه جديا وأن بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به وهو بهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان مبنيا على سبب قانوني بحت أو يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه على محكمة الموضوع أو كانت العناصر التي تتمكن بها تلك المحكمة من تلقاء نفسها من الإلمام بهذا السبب تحت نظرهما عند الحكم في الدعوى ومن أجل ذلك تعتبر مسألة التكليف بالوفاء قائمة في الخصومة ومطروحة دائما على محكمة الموضوع وعليها أن تقضى من تلقاء نفسها في صحة أو بطلان هذا التكليف. لما كان ذلك، وكان الثابت من مطالعة التكليف بالوفاء المعلن إلى الطاعن في 1998/3/8 أنه تضمن التنبيه عليه بالوفاء بأجرة عين النزاع عن المدة من 1997/4/1 حتى 1997/12/31 بواقع 320 جنيها شهريا على أساس مضاعفة الأجرة الواردة بعقد الإيجار إلى ثمانية أمثالها وكان الطاعن قد قدم لمحكمة أول درجة حافظة مستندات تضمنت إيصال سداد أجرة عين النزاع عن شهرى سبتمبر وأكتوبر سنة 1997 بواقع 40 جنية شهريا طبقا للأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار 1997/9/30، 1997/10/30 في تاريخ سابق على التكليف المعلن إليه في 1998/3/8 وإذ تضمن التكليف بالوفاء المطالبة بالأجرة عن المدة من 1997/4/1 حتى 1997/12/31 شاملا أجرة الشهرين سالفى الذكر ودون خصم ما تم سداده بالإيصالين رغم عدم المنازعة فيهما فإن التكليف بالوفاء وأيا ما كانت الأجرة القانونية والزيادة الواجبة بالقانون 6 لسنة 1997 يكون قد تضمن المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة قانونا ومن ثم يكون التكليف بالوفاء قد وقع باطلا حابط الأثر وتكون دعوى الإخلاء الراهنة لعدم الوفاء بالأجرة غير مقبولة. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى الحكم بالإخلاء

معتدا بهذا التكليف الباطل فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 2285 لسنة 71 ق جلسة 2002/11/21)

8- «تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر. أثره. بطلان التكليف تعلقه بالنظام العام. جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. شرطه.».

(طعن رقم 2052 لسنة 75 ق - جلسة 2006/2/15)

9- «... وبطلان التكليف يتعلق بالنظام العام، ويجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به، وبهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض، طالما كان مبنيا على سبب قانونى بحث أو يخالطه عنصر واقعى سبق عرض على محكمة الموضوع»⁽¹⁾.

(طعن رقم 12435 لسنة 77 ق جلسة 2008/5/21)

13- لا يجوز لغير المستأجر التمسك ببطلان التكليف بالوفاء:

لما كانت شروط قبول دعوى الإخلاء للتأخر فى سداد الأجرة مقررة لحماية المستأجر، ومن ثم فلا مصلحة لغيره فى التمسك ببطلان التكليف بالوفاء بالأجرة⁽²⁾.

(1) «عقد الإيجار. الأجرة ركن لازم لانعقاده. تحديدها. كفيته. المنازعة لتعيين مقدارها ابتداء. ابتداء. منازعة فى وجود عقد الإيجار. مؤداه. عدم ثبوت الأجرة بعقد مكتوب أو حكم قبل توجيه التكليف بالوفاء إلى المستأجر. أثره. عدم قبول دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. لا يغير منه اختصاص محكمة الإخلاء بالفصل فى المنازعات التى تثار بشأن الأجرة. علة ذلك».

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

والقضاء بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء له حجية موقوتة، ويجوز معاودة طرح النزاع بعد توجيه تكليف بالوفاء مستوفيا للشروط القانونية.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«الحكم بعدم قبول دعوى الإخلاء لتكرار التأخير فى سداد الأجرة لخلوها من التكليف بالوفاء. حجبيته موقوته. جواز معاودة طرح النزاع ما لم تكون الحالة التى انتهت بها الحكم لم تتغير. علة ذلك».

(طعن رقم 4178 لسنة 61 ق جلسة 1992/4/22)

كما أنه بالقضاء بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم التكليف بالوفاء أو لبطلانه تستنفد المحكمة ولايتها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم التكليف بالوفاء. قضاء فى الموضوع تستنفد به المحكمة ولايتها إلغاء الحكم استئنافيا وقبول الدعوى. وجوب فصل محكمة الاستئناف فى موضوعها. لا يعد ذلك إخلالا بمبدأ التقاضى على درجتين. علة ذلك».

(طعن رقم 2158 لسنة 59 ق جلسة 1993/12/23)

2- «الدفع بعدم قبول دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة لعدم سبقها بالتكليف بالوفاء موضوعى. قضاء المحكمة بقبوله. أثره. استنفاد ولايتها فى موضوع الدعوى. إلغاء المحكمة الاستئنافية هذا القضاء وجوب تصديها للموضوع».

(طعن رقم 1796 لسنة 59 ق جلسة 1995/5/3)

(طعن رقم 1632 لسنة 62 ق جلسة 1993/1/27)

14- يعلو تظمين دعوى الإخلاء المطالبة بأجرة اطلحت بعد التكليف

بالوفاء :

يجوز أن تتضمن دعوى الإخلاء المطالبة بمبالغ الأجرة التى استحققت بعد توجيه التكليف بالوفاء لأن الذى يبطله تضمنه المطالبة بأجرة تزيد على المستحق، ولا يبطله المطالبة بأجر أقل كما أن دعوى الإخلاء ليست دعوى مطالبة بقدر معين

من الأجرة فيتحقق الجزاء أيا كان القدر المستحق منها، فضلا عن أن المؤجر ليس مكلفا برفع دعواه بالإخلاء بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على التكليف بالوفاء، بل يجوز له رفعها بعد ذلك طالما لم يثبت تنازله عنها صراحة أو ضمنا، والتراخي الضمني قد يستفاد من التراخي عن إقامة الدعوى.

15- الشرط الثالث: انقضاء خمسة عشر يوما من وقت التكليف بالوفاء دون الوفاء بالأجرة المستحقة:

يشترط لرفع دعوى الإخلاء أن ينقضى خمسة عشر يوما من تاريخ وصول التكليف بالوفاء إلى المستأجر دون أن يقوم بالوفاء، وإذا تعددت أوراق التكليف بالوفاء، فلا يعتد إلا بالورقة الأخيرة منها لأنها ننسخ ما قبلها⁽¹⁾.

وتكون هي وحدها محل الاعتبار عند حساب خمسة العشر يوما، ويترتب على ذلك أن دعوى الإخلاء يجب أن ترفع بعد انقضاء خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف الأخير، لأن المستأجر اعتمد على مدة التكليف الأخير بعد أن نسخ التكليف الذى سبقه. ولا يحسب فى المدة يوم وصول التكليف إلى المستأجر وينقضى الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه، وتضاف مواعيد المسافة إذا كان الوفاء بالأجرة واجبا فى موطن المؤجر⁽²⁾.

فإذا لم يقيم المؤجر برفع دعوى الإخلاء بعد انقضاء خمسة عشر يوما من تاريخ وصول التكليف بالوفاء إلى المستأجر، فقام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة، سقط حق المؤجر فى طلب الإخلاء، لأن تأخر المؤجر فى إقامة دعوى الإخلاء يعتبر قبولا منه بإمهال المستأجر طوال المدة التى تنقضى إلى حين إقامتها⁽³⁾. أما إذا سكت المؤجر عن رفع الدعوى مدة طويلة، فإن هذا السكوت يمكن أن يحمل على أنه نزولا ضمنى عن طلب الإخلاء⁽⁴⁾.

(1) السنهورى ج6 ص1071 - مصر الابتدائية فى 26/5/1956 الدعوى 1399 لسنة 1956.

(2) السنهورى ج6 ص1071 - كامل بدوى ص31 وما بعدها.

(3) مرقس ج2 الطبعة الثامنة ص47.

(4) المستشار عبد الحميد عمران ص47 الهامش - العطار فى شرح أحكام الإيجار ص508.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «حق المؤجر في طلب الإخلاء. حق شخصي. جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود منه. لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الظروف الملازمة التي تحيط بترأخي المؤجر في طلب الإخلاء. شرطه. أن يكون تقديرها سائغاً».

(الطعن رقم 2582 لسنة 73 ق - جلسة 2004/11/28)

(الطعن رقم 2505 لسنة 69 ق - جلسة 2001/2/5)

2- «وحيث إن هذا النعى شديد ذلك أنه لما كان النص في المادة 18/ ب من قانون إيجار الأماكن رقم 136 لسنة 1981 على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: ... (ب) إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك» يدل على أن حق المؤجر في رفع دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة لا ينشأ إلا إذا تحقق تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحق أدائها للمؤجر فعلاً قبل رفع الدعوى وأصر على عدم الوفاء بها رغم تكليف المؤجر له بالوفاء ثم مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا التكليف قبل رفع الدعوى فإذا كان المستأجر لم يتخلف عن الوفاء بالأجرة قبل رفع الدعوى فإن الدعوى نفسها تكون غير مقبولة ولا يغير من ذلك تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحققت بعد رفع الدعوى إذ لا محل لإلزامه بموالاته السداد وأن العرض الحقيقي الذي يتبعه الإيداع هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين».

(طعن رقم 231 لسنة 80 ق جلسة 2012/12/26)

3- لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده قام بتكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة المتأخرة بتاريخ 2008/7/14 فقام الطاعن بعرضها عليه بموجب إنذار عرض مؤرخ 2008/7/28 فرفض المطعون ضده استلامها فقام

الطاعن بإيداعها خزينة المحكمة بتاريخ 2008/7/29 قبل إقامة الدعوى الحاصل في 2008/7/30 مما كان لازمه أن تقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء ولا محل للإلزام الطاعن بسداد أجرة استحققت بعد رفع الدعوى أو موالة السداد حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف أو إلزامه بسداد المصاريف والنفقات الفعلية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء والتسليم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

(طعن رقم 231 لسنة 80 ق جلسة 2012/12/26)

16- هل يمتد ميعاد خمسة عشر يوما المشار إليه؟

لما كان هذا الميعاد ليس ميعادا لاتخاذ إجراء قانوني وإنما هو ميعاد وفاء فلا سبيل إلى إعمال القواعد القانونية إلا بما يتفق وطبيعته، فلا يمتد إن صادف آخر يوم عطلة إلا إذا ثبت أن الدائن امتنع فيه عن قبض الأجرة رضاء وعندئذ لا يكون أمام المستأجر إلا أن يعرضها عرضا مبرئا للذمة ويودعها في حالة الامتناع عن قبول العرض، وكل هذا لا يمكن أن يتم في عطلة رسمية صادفت آخر الميعاد، وعلى ذلك يمتد الميعاد إلى بدء العمل الرسمي حتى يمكن العرض والإيداع وذلك طبقا لنص المادة 18 مرافعات⁽¹⁾ التي تقضى بأنه إذا صادف آخر الميعاد عطلة رسمية امتد إلى أول يوم عمل بعدها.

17- جزاء رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء الميعاد:

لا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء ميعاد خمسة عشر يوما المشار إليه، فإذا رفعها قبل انقضاء هذا الميعاد قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان، وتقضى المحكمة بذلك من تلقاء نفسها في أية حالة كانت عليها الدعوى⁽²⁾ لتعلق إجراءات التقاضى بالنظام العام.

18- وفاء المستأجر بالأجرة خلال ميعاد خمسة عشر يوما:

(1) كامل بدوى ص 31.

(2) السهورى ج 6 ص 1076 مرقس ج 2 الطبعة الثامنة ص 44 كامل بدوى ص 34.

إذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة خلال ميعاد خمسة عشر يوماً المنصوص عليه بالمادة، فلا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء بعد أن تحقق مقصوده من التكليف وإذا كان التكليف بالوفاء شاملاً لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما سيستحق منها إلى يوم الوفاء، تعين في هذه الحالة أن يوفى المستأجر الأجرة المستحقة إلى يوم الوفاء. ولم يحدد المشرع طريقاً معيناً يجب على المستأجر إتباعه عند الوفاء بالأجرة بعد تكليفه بالوفاء، ومن ثم فإن الوفاء بالأجرة يخضع للقواعد العامة. فيجوز للمؤجر أن يسلم الإيجار إلى المؤجر أو وكيله في قبض الأجرة⁽¹⁾ أو اتخاذ إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في القانون⁽²⁾ أو إرساله إلى المؤجر أو وكيله المشار إليه بحوالة بريديّة، غير أن ذمة المستأجر لا تبرأ في هذه الحالة بمجرد إرسال القيمة الإيجارية بالحوالة، بل بقبض الدائن قيمة الحوالة فعلاً، فإذا ادعى المؤجر خلاف ذلك، كان على المستأجر إثبات براءة ذمته باستلام المؤجر للحوالة وصرف قيمتها⁽³⁾، وقد يكون ذلك عن طريق تقديم شهادة رسمية من مصلحة البريد⁽⁴⁾.

ويعتبر طلب الإخلاء غير مقبول كلما اتضح أن المؤجر وقف فيه موقف التعنت وابتعد عن اعتبارات حسن النية التي ينبغي أن تسود المعاملات، فإذا كان المقرر قانوناً أن وفاء الأجرة يحصل في موطن المستأجر فإن المؤجر يعتبر متعنتاً إذا ما أحجم دون مبرر مقبول عن صرف الأجرة المرسلة إليه بحوالة بريديّة. ويكون للمستأجر عذر واضح في حبس الأجرة المستحقة إلى أن يطلبها المؤجر في موطنه ولا تجوز مؤاخذته على تأخير له عذر فيه، ولو كان عرض المستأجر غير

(1) وقد قضت محكمة النقض بأن:

«الوفاء المبرئ لذمة المدين. لا يصح إلا للدائن أو نائبه. الوفاء لغيرهما لا يبرئ ذمة المدين إلا إذا أقره الدائن أو عادت عليه منفعة منه».

(طعن رقم 596 لسنة 53 ق جلسة 1992/3/15)

(2) وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة لقلم المحضرين في الميعاد القانوني، ولكن المحضر لم يعرضها على المؤجر إلا بعد فوات هذا الميعاد فإن المستأجر يعتبر قد أوفى بالأجرة المتأخرة (مصر الكلية في 15/2/1958 الدعوى 2756 لسنة 1957).

(3) نقض طعن 585 لسنة 34 ق جلسة 30 يناير 1969.

(4) مرقس جـ 2 الطبعة الثامنة ص 40 هامش (91).

مبرئ للذمة⁽¹⁾، وإذا كان المستأجر قد أوفى بالأجرة بحوالة بريدية ولكن المؤجر امتنع عن صرف الحوالة إلى ما بعد انقضاء مدة خمسة عشر يوماً بقصد إسقاط حق المستأجر فإنه يعتبر متعسفاً في استعمال حقه ويرد عليه قصده وترفض دعوى الإخلاء⁽²⁾.

(راجع في إثبات الوفاء بالأجرة الجزء الثاني بند 259).

ونشير في هذا المجال إلى مسألتين:

الأولى:

أنه يجوز للمستأجر الوفاء بالأجرة بموطن المؤجر الثابت بعقد الإيجار وإن أفصح الأخير بالتكليف بالوفاء عن موطن آخر له. لأنه يجوز أنه يتعدد موطن الشخص الواحد (م/40 مدنى).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادة 40 من القانون المدنى يدل على أن الموطن هو المكان الذى يقيم فيه الشخص عادة إقامة فعلية على نحو من الاستقرار على وجه يتحقق به شرط الاعتىاد ولو تخللها فترات غيبة متقاربة أو متباعدة، ولذلك من الميسور أن يتعدد موطن الشخص ومن ثم فإن إفصاح المؤجر عن موطن له بالتكليف بالوفاء لا يمنع المستأجر من عرض الأجرة المطالب بها فى موطن المؤجر الآخر المبين بعقد الإيجار بحيث ينتج العرض أثره فى السداد».

(طعن رقم 3219 لسنة 65 ق جلسة 2001/11/12)

الثانية:

إنه إذا كان المؤجر قاصراً مشمولاً بالولاية فلا يشترط توجيه الإنذار إلى الولي الشرعى بصفته، وإنما يكفى أن يرد بمضمون الإنذار ما يفيد صفة الولي هذه.

(1) مصر الكلية 1953/10/21 - الدعوى 839 لسنة 1953 - 1995/10/15 - الدعوى 2049 لسنة 1955.

(2) مصر الكلية 3 مايو 1960 - الدعوى 1601 لسنة 1960.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

إذ كان الثابت من إنذار الطاعن المؤرخ / / بعرض أجرة عين النزاع عن المدة من / / إلى / / أنه وجه للمطعون ضده مجردا من صفته كولى طبيعى على أولاده القصر - ملاك العقار - الكائن به عين النزاع - المؤجرين - إلا أنه ورد بموضوع آخر من ذات ورقة الإنذار ما يفيد توافر هذه الصفة إذ دون به أن القصر (.....،.....،.....) اشتروا العقار الكائن به العين المؤجرة للطاعن بولاية والدهم المطعون ضده، وفى ذلك ما يكفى لبيان صفة الأخير فى عرض الأجرة عليه وقبولها نيابة عن أولاده القصر، ولما كان قبول عرض الأجرة يعتبر من التصرفات القانونية التى يجوز للولى الطبيعى مباشرتها نيابة عن أولاده القصر إعمالا لنص المادة الأولى من القانون رقم 119 لسنة 1952 فى شأن الولاية على المال ومن ثم فإن إنذار عرض الأجرة المؤرخ / / يكون قد وجه إلى صاحب صفة مستوفيا شروطه القانونية ومبرئا لزمة الطاعن من دين الأجرة عن المدة من / / إلى / / ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء على سند من أن إنذار عرض الأجرة وجه إلى شخص المطعون ضده وليس إليه بصفته ولما طبيعيا على أولاده القصر فلا يبرئ ذمة الطاعن من دين الأجرة المستحق عليه مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 1372 لسنة 71 ق جلسة 2002/4/18)

وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك بأن مؤدى نص المادة 333 من القانون المدنى، أن الوفاء المبرئ لزمة المدين لا يصح إلا إذا كان للدائن صاحب الحق أو نائبه، فإذا أوفى بالدين لغيرهما فلا تبرأ ذمته منه إلا إذا أقر الدائن بهذا الوفاء أو عادت عليه منفعة منه، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بأن المطعون ضدها قد أفادت من هذا الوفاء الذى تم لمصلحة الضرائب العقارية، وكان المقرر قانونا أن الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها كى يتفادى رفع الدعوى عليه بالإخلاء، هى تلك المستحقة فعلا فى ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء فإذا ما قام المستأجر بسداده هذه الأجرة خلال الأجل المضروب فإنه يتعين على المؤجر وقد بلغ مأربه

أن يقف عند هذا الحد دون المضي في سلوك سبل التقاضي في شأنها وإلا لزمته نفقاته، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدها كلفت الطاعن بتاريخ 1993/9/11 بالوفاء بالأجرة عن الفترة من 1992/7/1 حتى 1993/10/31 وجملتها 53 جنيها و 550 مليما، فعرض عليها مبلغ 41 جنيها و 280 مليما بموجب إنذار عرض معلن إليها في 1993/9/25 أودعه خزينة المحكمة بتاريخ 1993/9/26 وأخطرها بذلك الإيداع وأشار في إنذار العرض أنه سبق أن سدد مبلغ 12 جنيها و 270 مليما إلى مصلحة الضرائب العقارية قيمة الضرائب المستحقة بموجب الإيصال رقم 2725 بتاريخ 1992/12/22، ورغم ذلك مضت المطعون ضدها إلى رفع دعوى الإخلاء، ولم يعتد الحكم المطعون فيه بالسداد الحاصل من الطاعن إلى مصلحة الضرائب العقارية على سند من القول أن الطاعن أجرى مقاصة بين دين الأجرة والدين المستحق لتلك الجهة دون الرجوع إلى المطعون ضدها أو اتفاقهما على إجراء تلك المقاصة، ودون أن يتحقق مما إذا كان المطعون ضدها قد أفادت من هذا الوفاء من عدمه، فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وجره ذلك إلى القصور في التسبيب، بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن».

(طعن رقم 6641 لسنة 65 ق جلسة 1996/5/13)

2- «تكليف المؤجر للمستأجر بسداد الأجرة المستحقة عليه. قيام الأخير بإيداعها خزينة المحكمة قبل انقضاء خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بعد عرضها على المؤجر ورفض الأخير استلامها دون مبرر وإخطاره بالإيداع. أثره. براءة ذمة المستأجر. عدم التزامه بموالاته سداد الأجرة التي تستحق في مرحلة التقاضي لتوقيه الحكم بالإخلاء».

(طعن رقم 131 لسنة 68 ق جلسة 1999/2/10)

نظر دعوى الإخلاء:

19- سلطة المحكمة في الحكم بالإخلاء:

(أ) الرأي الأول:

ذهب فريق من الفقهاء وبعض أحكام المحاكم إلى أن نص المادة 2 من القانون 121 لسنة 1947 والمادة 23 من القانون 52 لسنة 1969 والمادة 31 من القانون 49 لسنة 1977 المقابلة جميعاً للمادة (18) من القانون 136 لسنة 1981 لم يرد فيها ما يسلب القاضى سلطته التقديرية فى القضاء بالفسخ المنصوص عليها فى المادة 157 مدنى التى تجرى على أن:

«فى العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض إن كان له مقتضى.

ويجوز للقاضى أن يمنح الدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملة».

فضلاً عن أن الاعتراف للقاضى بسلطة تقديرية إزاء الحكم بالفسخ وإخلاء المكان يستهدف بأن تكون أمام القاضى فرصة لتحقيق العدالة ومراعاة الأعذار التى قد تؤدى بالمستأجر إلى الإخلال بالتزاماته⁽¹⁾.

(ب) رأى الثانى:

ذهب فريق آخر من الفقهاء أيدته بعض أحكام المحاكم، إلى أنه ليس للقاضى سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ فى حالات الإخلاء المنصوص عليها فى المواد سالفة الذكر، وذلك استثناء من سلطة التقدير التى تخولها إياه القواعد العامة، والسبب فى ذلك أن التشريع الاستثنائى قد منح المستأجر مزايا عدة، وأجاز له البقاء فى العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية طوال المدة التى يريد بها بأجرة مخفضة ومعقولة ومنحه مهلة قضائية فى سداد الأجرة وتوابعها إذ أجاز له الوفاء

(1) من هذا رأى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص 509، 554، 609 - عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص 14 وما بعدها - مصر الابتدائية فى 7/10/1953 الدعوى 4357 لسنة 1953، 11/11/1953 الدعوى 6321 لسنة 1953، 10/12/1953 الدعوى 1619 لسنة 1953.

بها حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى الدعوى⁽¹⁾، وفى مقابل هذه المزايا فرض عليه التزامات تشدد فى أخذه بها حتى لا يضر المؤجر بأكثر مما قصد إليه المشرع، فإذا أخل المستأجر بأحد هذه الالتزامات لم يسع القاضى وهو فى صدد تطبيق تشريع استثنائى وازن موازنة دقيقة بين حقوق المستأجر والتزاماته، إلا أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء العين المؤجرة دون أن تكون له أية سلطة تقديرية فى ذلك⁽²⁾.

(ج) - اتجاه محكمة النقض :

أخذت محكمة النقض فى بادئ الأمر بالرأى الأول فذهبت إلى أن المشرع لم يسلب القاضى سلطته التقديرية فى الفسخ بالنسبة لحالات الإخلاء، إذ قضت بأن: «ذلك أن النص فى المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: (ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر»، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن التشريع الاستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررًا مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادًا تلقائيًا، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار إليها بالمواد 579، 580، 583 من القانون المدنى، ولئن كان المستفاد من هذا النص أن للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالًا يخل بباقي شروط العقد، سواء كان تغييرًا ماديًا فى العين المؤجرة أو تغييرًا معنويًا بتعديل الاستعمال، إلا أن هذا

(1) باستثناء القانون 121 لسنة 1947.

(2) السنهورى ج 6 ص 1078 وما بعدها، ص 1081 - مرقس ج 2 الطبعة الثامنة ص 247 وما بعدها، كامل بدوى ص 35 وما بعدها، ص 68 - مصر الابتدائية فى 12/3/1953 الدعوى 75 لسنة 1953 - 10/10/1953 الدعوى 2602 لسنة 1953 9 يناير سنة 1954 الدعوى 3635 لسنة 1953.

النص جاء خلوا مما يقيد سلطة القاضي التقديرية في الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه.....الخ».

(طعن رقم 570 لسنة 44 ق جلسة 1978/6/31 - ذات المبدأ طعن رقم 348

لسنة 43 ق جلسة 1977/2/23 - طعن رقم 456 لسنة 42 ق

جلسة 1976/5/19)

إلا أن محكمة النقض ما لثبت أن عدلت عن هذا الرأي واعتنقت الرأي الثانى،

إذ قضت بأن:

1- «ثبوت واقعة النزول عن الإجارة دون إذن يحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وإخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية، لأن حق المؤجر في الإخلاء⁽¹⁾ ينشأ بمجرد وقوع المخالفة، فالحكم بالفسخ هنا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه».

(طعن رقم 674 لسنة 46 ق جلسة 1979/2/28)

2- «التشريع الاستثنائى، بعد أن سلب المؤجر حقه في طلب إخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار الاتفاقية مقررًا مبدأ امتداد عقود الإيجار تلقائياً، أجاز له طلب الإخلاء لأسباب حددها من بينهما تأجير المستأجر للمكان من باطنه أو تنازله عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه دون إذن كتابى صريح من المالك، مما يضحى معه الأصل في ظل هذا القانون الأمر هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم جواز تخليه عنه للغير كلياً كان ذلك أو جزئياً، مستمراً أو مؤقتاً، بمقابل أو بدونه، واعتبار هذا التخلي بجميع صورته خروجاً على المستأجر على نص عقد الإيجار مكملاً بحكم القانون يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان - وينشأ حق المؤجر في الإخلاء بمجرد وقوع

(1) المقرر ان طلب الفسخ يعتبر مطلوباً ضمناً في طلب الإخلاء للتنازم بين طلب الإخلاء والفسخ المؤسس على إخلال المستأجر بالتزاماته (نقض طعن رقم 291 لسنة 28 ق 1963/6/20) - كما قضى بأن دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة لإساءة استعمالها تكيف بأنها دعوى فسخ لعقد الإيجار.

(نقض طعن رقم 933 لسنة 46 ق 25 يناير 1982).

المخالفة ولا ينقضى بإزالتها فيبقى له هذا الحق ولو استرد المستأجر الأصلية العين المؤجرة بعد ذلك، ومتى ثبت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن - دون إذن كتابي صريح من المالك - تعين على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وإخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية في ذلك لأن حق المؤجر في الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة فالحكم بالفسخ هنا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه، وذلك سواء نص عليه في عقد الإيجار أو لم ينص وسواء طلب المؤجر إعمال نص القانون أو العقد إذ يستند الإخلاء في هذه الحالة إلى إرادة المشرع وليس إلى اتفاق الطرفين وذلك لتعلق التشريع بالنظام العام⁽¹⁾.

(طعن رقم 162 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/10)

3- «مخالفة حظر التنازل عن الإيجار دون إذن كتابي من المؤجر. تنتج أثرها بمجرد وقوعها ولا تنقضى بإزالة أسبابها وتصحيحها».

(طعن رقم 3081 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/13)

4- «إخلاء المستأجر لاستعماله العين بطريقة ضارة بالصحة العامة. م18/د ق136 لسنة 1981. تعلق حق المؤجر به بوقوع الضرر. إزالة المخالفة. لا أثر له».

(طعن رقم 2873 لسنة 60 ق جلسة 1995/1/4)

(1) وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة بأنه:

1- «لا وجه لتحدى الطاعن - المستأجر - بمسارعه إلى إزالة أسباب المخالفة بعد وقوعها - مخالفة شروط الإيجار المعقولة - لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من تعلق حق المؤجر المضروب بطلب الإخلاء تطبيقاً لحكم القانون رقم 52 لسنة 1969 بوقوع الضرر من جانب المستأجر ولو عمد إلى إزالته بعد ذلك».

(طعن رقم 633 لسنة 46 ق جلسة 1980/5/17)

2- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متى ثبت حق المؤجر في طلب الإخلاء طبقاً للمادة 23/ب من القانون رقم 52 لسنة 1969 المنطبق على واقعة الدعوى - بسبب التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار، فلا يستطيع المستأجر تفادى الحكم بالإخلاء إذا بادر إلى إزالة سبب المخالفة من بعد أو عمد إلى تصحيح الوضع عن طريق بيع المتجر إذا توافرت حالاته».

(طعن رقم 509 لسنة 46 ق جلسة 1979/2/7)

5- «ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير. أثره وجوب القضاء بالفسخ والإخلاء ليس للمحكمة سلطة تقديرية فى الفسخ. علة ذلك».

(طعن رقم 2411 لسنة 57 ق جلسة 1996/1/7)

(أنظر أيضا نقض طعن رقم 2615 لسنة 63 ق جلسة 1994/3/24)

6- «ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير. أثره. وجوب القضاء بالفسخ والإخلاء. ليس للمحكمة سلطة تقديرية فى الفسخ. علة ذلك».

(طعن رقم 10639 لسنة 66 ق - جلسة 2005/4/24)

7- «متى ثبت قيام المستأجر بتأجيره العين المؤجرة له من الباطن أو بتنازله عنها أو تركها للغير - دون إذن كتابى صريح من المالك - تعين على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وإخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية فى ذلك. فالحكم بالفسخ هذا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه وذلك سواء نص عليه فى عقد الإيجار أو لم ينص وسواء طلب المؤجر إعمال نص القانون أو العقد إذ يستند الإخلاء فى هذه الحالة إلى إرادة المشرع وليس إلى اتفاق الطرفين وذلك لتعلق التشريع بالنظام العام».

(طعن رقم 4771 لسنة 75 ق جلسة 2005/12/21)

8- «ورود أسباب الإخلاء فى قوانين إيجار الأماكن على سبيل الحصر. مؤداه. وجوب الحكم بالإخلاء عند ثبوت أحدها. م 18 ق 136 لسنة 1981».

(طعن رقم 13354 لسنة 78 ق جلسة 2010/1/20)

غير أن الملاحظ أن محكمة النقض عادت بعد ذلك فى بعض أحكامها إلى رأيها الأول الذى ذهبت فيه إلى أن المشرع لم يسلب القاضى سلطته التقديرية فى الفسخ بالنسبة لحالات الإخلاء. إذ قضت بأن:

1- «يدل نص المادة 23/جـ من القانون رقم 52 لسنة 1969 - المنطبق على واقعة الدعوى - على أن التشريع الاستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة

العقد مقرراً مبدأ امتداد عقود الإيجار امتداداً تلقائياً، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار إليها بالمواد 579، 580، 583 من القانون المدنى. ولئن كان المستفاد من هذا النص - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالاً ينافى شروط العقد سواء بإحداثه تغييراً مادياً فيه أو تغييراً معنوياً، بتعديل استعماله إلا أن هذا النص جاء خلواً مما يقيد من سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه».

(طعن رقم 1234 لسنة 51 قى جلسة 1986/1/23)

2- (أ) - «النص فى المادة 18 من قانون إيجار الأماكن 136 لسنة 1981 يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع استحدث بهذا النص أمرين أولهما أنه عدل سبب الإخلاء الذى كان مقرراً بنص المادة 31/ج من القانون 49 لسنة 1977 بأن جعله مقصوراً على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر وهم أعم وأشمل، والأمر الثانى أنه حدد أمام محكمة الإخلاء وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى بصدور حكم نهائى بذلك، وما استحدثه النص من اشتراط الحصول على حكم نهائى لا يمس ذاتية القاعدة المقررة لسبب الإخلاء ولا يغير حكمها، وليس فى هذا النص ما يقيد سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ إذ لم يوجب نص المادة 18 سالفه الذكر على القاضى الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من الأسباب التى حددت شروطها فيه، كما لا يستقيم أن يستلزم المشرع رفع دعوى الإخلاء إذا كانت مهمة المحكمة مقصورة على مجرد الالتزام بحجية الحكم السابق بثبوت الضرر دون أن يكون لها سلطة تقديرية تستجيب لطلب الإخلاء أو ترفضه، والسلطة التقديرية للقاضى مقررة له بحكم القانون ولصالح المتقاضين ليقوم بتقدير خصوصيات كل حالة أو منازعة وظروفها وملابساتها ويختار الحل المناسب لها والأقرب إلى تحقيق العدالة، فلا يجوز للقاضى أن يمتنع عن إعمال سلطته التقديرية ولا أن يتنازل عنها أو ينيب غيره فيها».

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

(ب) - «إذا كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن الحكم السابق بإثبات استعماله للعين المؤجرة بطريقة أضرت بالمبنى لا يحتم الإخلاء ولا يعفى المحكمة من تقدير جسامه الضرر الذي أصاب المبنى والخطأ الذي ارتكبه الطاعن وأن الضرر لا يعدو أن يكون شرخاً في بياض المصيص لسقف الشقة الواقعة أسفل عين النزاع نجم عن رشح المياه نتيجة الاستعمال المألوف للمسكن فاطرح الحكم المطعون فيه دفاعه هذا بقوله إنه ليس لمحكمة الموضوع المطروح عليها طلب الإخلاء أى سلطة تقديرية طالما أن الضرر الناشئ عن إساءة الاستعمال قد ثبت بحكم قضائي، نهائي، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وجره ذلك إلى القصور في التسبيب».

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

3- «الحكم القضائي النهائي المثبت لاستعمال العين المؤجرة بصورة أضرت بسلامة المبنى لا يقيد السلطة التقديرية للقاضي في الاستجابة لطلب الإخلاء أو رفضه وفق ظروف كل حاجة وملابساتها. علة ذلك».

(طعن رقم 871 لسنة 74 ق - جلسة 2005/2/27)

د- رأينا الخاص:

نؤيد الرأي الأول الذي يعطى القاضي السلطة التقديرية في الفسخ إعمالاً للقواعد العامة، وهو الرأي الذي اعتنقته محكمة النقض في بادئ الأمر ثم عادت إليه في بعض أحكامها، وذلك بالنسبة لجميع أسباب الإخلاء المنصوص عليها في المادة (18) عدا السبب المنصوص عليه في الفقرة (أ) منها طبقاً للتفصيل الذي تناولناه في موضعه (راجع بند 80). ونضيف إلى حجج أنصار هذا الرأي، أن الأخذ بالرأي الثاني الذي يحرم القاضي من أى سلطة تقديرية في القضاء بالفسخ، يؤدي في بعض الحالات إلى نتائج لا تتفق مع أبسط قواعد العدالة وتتطوى على إجحاف كبير بحق المستأجر في البقاء بالعين.

ويكفي للتدليل على ذلك أن تكون المخالفة التي اقترفها المستأجر بسيطة أو غير متكررة، وأن المستأجر رغم ذلك بادر بإزالتها ومع ذلك يجد القاضي نفسه

مجبوراً على القضاء بالفسخ والإخلاء، في وقت تعاني فيه البلاد أزمة خانقة في الإسكان.

وطبقاً للرأى الذى نأخذ به، فإنه مما يحمل القاضى على القضاء بالفسخ والإخلاء لهذا السبب - عدم الوفاء بالأجرة - أن يتضح له تعمد المستأجر عدم الوفاء أو إهماله فى ذلك إهمالاً واضحاً.

ومما يحمله على القضاء برفض طلب الفسخ والإخلاء، أن يكون المستأجر قد أوفى بمعظم الأجرة ولم يتبقى فى ذمته إلا قدر يسير منها، لاسيما إذا ثبت أن المستأجر كان منتظماً فى سداد الأجرة السابقة.

20- الحكم بتسليم العين:

الحكم بالإخلاء يتضمن تسليم العين لأن التسليم نتيجة حتمية للإخلاء ولذلك فإن المحكمة إذا انتهت إلى إجابة طلب الفسخ فإنها تقضى بالإخلاء والتسليم⁽¹⁾.

21- وفاء المستأجر بالأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى:

نصت الفقرة (ب) من المادة على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، أى أنه يتمتع على المحكمة فى هذه الحالة الحكم بالإخلاء وإنما يتعين عليها القضاء برفض الدعوى أو بعدم قبولها.

فيشترط لعدم القضاء بالإخلاء فى هذه الحالة، توافر شرطين:

22- الشرط الأول: وفاء المطتأجر بالأجرة وكافة طا تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية⁽¹⁾:

يجب الوفاء بالأجرة وملحقاتها على التفصيل السابق بيانه.

(1) السهنورى جـ 6 ص 1080 - شبين الكوم الكلية 4/12/1979 الدعوى 1978/2912.

(2) وكانت المادة (1/23) من القانون رقم 52 لسنة 1969 تمنع الحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع 7% من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف. الرسمية، وقد عدلت هذه الفقرة فى القانون رقم 49 لسنة 1977 على النحو الوارد بالنص

الحالي، وقد جاء التعديل في القانون رقم 49 لسنة 1977 بناء على اقتراح لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب، استنادا إلى أن الشريعة الإسلامية هي مصدر رئيسي للتشريع ويتعين - تبعا لذلك عدم التسليم بأى نص يفرض فائدة في المعاملات بين الأفراد خصوصا في مثل هذه الحالة التي يكون المستأجر فيها قد تأخر في الأجرة عن غير مقدرة، وإن كان يتعين جبر الضرر الذي يلحق بالمؤجر بسبب اضطرابه إلى رفع دعوى بالإخلاء بسبب عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة عملا بقاعدة لا ضرر ولا ضرار =

= في الإسلام، والحكم الذي أوتت به المادة (31/أ) من القانون رقم 49 لسنة 1977 يسرى على العقود السارية وقت العمل به ولو كانت مبرمة قبل ذلك لأن حكمها مما يتعلق بالنظام العام. (انظر بند 262).

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ 1982/2/17 في الطعن رقم 754 لسنة 46 ق بأن:

«لما كان ذلك وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه، سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضائها، وهو لا يسرى على الماضي، فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد في الزمان، فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تتحقق 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 انقضائها إلا أن هذا مشروط بالألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفه البيان لقواعد أمرة فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية كما يحكم انقضاءها، ولما كان عقد الإيجار موضوع التداعي مبرما في ظل القانون رقم 52 لسنة 1969 فإن هذا القانون يكون - بحسب الأصل - هو الواجب التطبيق على العقد من تاريخ إبرامه وطوال مدة سريانه حتى إذا ما استجدت بعده أحكام متعلقة بالنظام العام فإنها تسرى من تاريخ العمل بالقانون الذي استحدثها ولئن كانت المادة 23 من القانون المذكور قد نصت في الفقرة الثانية منها على أنه..... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع 7% من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى إلا أنه وقد صدر القانون رقم 49 لسنة 1977 متضمنا في الفقرة الثانية من المادة 31 منه والتي حلت محل المادة 2/23 سالفه الذكر النص على أنه «.... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات

وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الإخلاء المؤسس على التأخير في سداد الأجرة استنادا إلى أن المطعون ضدهم قد سدّدوا الأجرة الواردة في التكليف بالوفاء وملحقاتها وما يكفى المصاريف الفعلية دون أن تتحقق المحكمة من سدادهم لما استجد من أجرة مستحقة في ذمتهم حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى وما استجد منها حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف فضلا عن المصاريف والنفقات الفعلية التي تكبدها الطاعنون..... واعتد بعرض المطعون ضده للأجرة والمصاريف بالإذارات المقدمة في الدعوى مخصوما منها رسم الإيداع دون أن يعرض لمنازعة الطاعنين في هذا الخصم فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 1200 سنة 67 ق جلسة 2005/2/3)

2- «إن مؤدى نص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 - في شأن تأجير وبيع الأماكن - أن المشرع وإن رتب للمؤجر في إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة دون الوفاء بها إلا أنه رغبة في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الاستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر في الإخلاء - ولئن كان تقديم المستأجر مذكرة أو طلبا مرفقا به مستندات تفيد سداد الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى وأن عذرا خارجا عن إرادته حال دون تقديمها قبل حيز الاستئناف للحكم فإن تقدير الجد فيما أبداه

فعلية...» فإن مؤدى ذلك أن المشرع قد استحدث بالنص الجديد تعديلا مفاده أن المشرع لم يجعل من أداء الفوائد شرطا لتوقى الإخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها في هذه الحالة سببا من أسباب الإخلاء، ولما كانت الغاية التي دعت إلى هذا التعديل ليس مجرد التيسير على المستأجر الذي وضع حكم توقى الإخلاء في الأصل بقصد حماية - بل اتجاهها من المشرع إلى مناهضة الفوائد والنزوع إلى استنكار الربا آخذا بما تمليه مبادئ الشريعة الإسلامية في هذا الصدد واتساقا مع ما نصت عليه المادة الثانية من الدستور المعدلة بالتعديل الصادر في سنة 1981 من اعتبار هذه المبادئ المصدر الرئيسى للتشريع، لما كان ذلك =

= فإن هذا النص المستحدث يكون متعلقا بالنظام العام ويسرى بأثر فوري على المراكز القانونية وقت نفاذ ولو كانت ناشئة قبله طالما لم تستقر بعد بصور حكم نهائى فيها».

الخصم وما قدمه من مستندات من الأمور التي تخضع لسلطة المحكمة التقديرية ولها أن تلتفت عنها إلا أن ذلك مشروط بأن تكون قد حصلت لها ووقفت على مضمونها ومدى تأثيرها في الحكم ثم التفتت عنها لأسباب سائغة».

(طعن رقم 1501 لسنة 70 ق جلسة 2012/11/25)

(راجع في المقصود بالأجرة وما يعد في حكم الأجرة ملحقات الأجرة - الجزء

الثاني بنود 256 وما بعده)

وإذا قضت المحكمة بالإخلاء استنادا إلى عدم وفاء المستأجر بالأجرة المتأخرة كلها أو بعضها، وجب عليها بيان الأجرة المستحقة عليه، ومقدار ما سدد منها، وما تبقى في ذمته، وإلا كان حكمها معيبا بالقصور في التسبيب. وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «مناط الحكم بالإخلاء وفقا لنص الفقرة (أ) من المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 - الذي تخضع له واقعة النزاع - أن يتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة حتى قفل باب المرافعة في الدعوى، فإنه يتعين على محكمة الموضوع أن تستظهر هذا الركن بالنسبة لكل طاعن على حدة حتى يستقيم قضاؤها، ويتسنى لمحكمة النقض مراقبة تطبيقها لأحكام القانون».

2- «إذ أسس الحكم قضاء بالإخلاء على سند من أن جملة الأجرة المتأخرة في ذمة الطاعنين 555، 2572 جنيه حتى آخر ديسمبر سنة 1983، بخلاف الفوائد والمصاريف والنفقات الفعلية والأجرة المستحقة عن شهر يناير وفبراير سنة 1984، دون أن يوضح موقف كل طاعن على حدة للتعرف على الأجرة المستحقة عليه، ومقدار ما سدد منها وما تبقى منها في ذمته، فإنه يكون قد جاء مجهلا، وعابه القصور في أسبابه، فضلا عن مخالفته للقانون، إذ جعلهم مسئولين عن الأجرة المتأخرة، في حين أن التضامن بين المدينين - وعلى ما جرى به نص المادة 279 من القانون المدني لا يفترض، وإنما يكون بناء على اتفاق أو نص في القانون».

(طعن رقم 630 لسنة 54 ق جلسة 1984/12/27)

3- «ولئن كانت المادة 23 من القانون 52 لسنة 1969 قد نصت في الفقرة

الثانية منها على أنه: «..... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة

وفوائدها بواقع 7% من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى» إلا أنه، وقد صدر القانون رقم 49 لسنة 1977، الذى عمل به من 1977/9/9 متضمنا فى المادة 2/31 منه - والتى حلت محل المادة 2/23 سالفه الذكر - النص على أنه: «..... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية....» فإن مؤدى ذلك أن المشرع قد استحدث بالنص الجديد تعديلا يقضى بقصر ما يلتزم المستأجر بأدائه توكيفا للحكم بالإخلاء على الأجرة والمصاريف والنفقات وذلك دون الفوائد التى كان يشملها القانون السابق، مما مفاده أن المشرع لم يجعل من أداء الفوائد شرطا لتوقى الإخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها فى هذه الحالة سببا من أسباب الإخلاء وإذ كان هذا النص المستحدث متعلقا بالنظام العام فإنه يسرى بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ويكون بالتالى هو الواجب التطبيق على العقد والواقعة موضوع التداعى....».

(طعن رقم 1139 لسنة 48 ق جلسة 1984/3/12 - ذات المبدأ طعن رقم 1064 لسنة 53 ق جلسة 1984/2/13)

4- «دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب أن تبين المحكمة مقدار ما هو مستحق على المستأجر من الأجرة عن فترة المطالبة وما سدد منها وما بقى فى ذمته وأن تبين الدليل الذى أقامت عليه قضاؤها».

(طعن رقم 2243 لسنة 67 ق جلسة 1998/11/30)
(طعن رقم 6697 لسنة 63 ق جلسة 1997/12/8)

5- «دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. وجوب أن تبين المحكمة مقدار الأجرة القانونية المستحقة للعين خالية باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء. علة ذلك».

(طعن رقم 1869 لسنة 67 ق جلسة 1998/12/7)
(طعن رقم 216 لسنة 65 ق جلسة 1997/12/11)
(طعن رقم 9418 لسنة 64 ق جلسة 1995/11/15)

6- «دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب أن تبين المحكمة مقدار ما هو مستحق على المستأجر من الأجرة عن فترة المطالبة وما سدد منها وما بقى فى ذمته والدليل الذى أقامت عليه قضاءها».

(طعن رقم 6919 لسنة 64 ق جلسة 2000/4/24)

(طعن رقم 1108 لسنة 67 ق جلسة 1999/11/8)

7- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه يجب على المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أن تبين مقدار ما هو مستحق على المستأجر من هذه الأجرة عن فترة المطالبة وما سده للمؤجر منها وما بقى فى ذمته وأن تبين الدليل الذى أقامت قضائها عليه، وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات من شأنها التأثير فى الدعوى وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما قد يكون لها من الدلالة فإنه يكون مشوبا بالقصور».

(طعن رقم 5123 لسنة 82 ق جلسة 2013/6/6)

8- «لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بما ورد تفصيلا بوجه النعى وقدم تأييدا لدفاعه إنذارات عرض المؤرخة 2006/6/8، 2008/2/21، 2008/2/17 وما يفيد إيداع المبالغ المعروضة بها، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء على سند من انشغال ذمة الطاعن بالأجرة المطالب بها مستدلا على ذلك بإنذار العرض المؤرخ 2006/8/21 دون أن يعرض للإنذارين المؤرخين 2006/6/8، 2008/2/17 أو يبين مقدار المستحق على الطاعن من الأجرة والزيادة وما سده منها فإنه يكون معيبا بالقصور، مما يوجب نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 5123 لسنة 82 ق جلسة 2013/6/6)

كما قضت أيضا بأن:

1- «توقى المستأجر الحكم بإخلاء العين المؤجرة لعدم سداد الأجرة شرطه. سداد الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى. م18/ب ق136 لسنة 1981».

(طعن رقم 2836 لسنة 58 ق جلسة 1994/1/26)

2- «حق المستأجر فى توفى الحكم بإخلاء العين المؤجرة له. شرطه. سداد الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. وجوب تحقق المحكمة من الوفاء بالمصاريف بما فى ذلك أتعاب المحاماة».

(طعن رقم 5512 لسنة 63 ق جلسة 1994/3/9)**(طعن رقم 5677 لسنة 63 ق جلسة 1994/7/4)**

3- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة. م18/ب ق136 لسنة 1981. للمستأجر توفى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما استجد منها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى. غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها. علة ذلك».

(طعان رقما 3004، 3005 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/20)**(طعن رقم 2970 لسنة 59 ق جلسة 1994/4/17)**

4- «سداد المستأجر الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة فى الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف. مسقط لحق المؤجر فى الإخلاء. م18/ب ق136 لسنة 1981».

(طعن رقم 232 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/30)

5- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة. لا عبرة بمقدار ما استحق منها. علة ذلك. للمستأجر توفى الإخلاء بسداد الأجرة المستحقة وما استجد منها بعد رفع الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف م18 ق136 لسنة 1981».

(طعن رقم 835 لسنة 60 ق جلسة 1994/6/2)

6- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة م18/ب ق136 لسنة 1981. للمستأجر توفى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة والمستجدة والمصاريف والنفقات الفعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف».

(طعن رقم 2640 لسنة 60 ق جلسة 1994/12/18)

7- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة. م18/ب ق136 لسنة 1981. للمستأجر توفى الإخلاء بسداد الأجرة المستحقة وما فى حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الاستئناف».

(طعن رقم 985 لسنة 60 ق جلسة 1994/6/26)

(طعن رقم 5147 لسنة 64 ق جلسة 1995/4/19)

8- «دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. للمستأجر توفى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى. م18/ب ق136 لسنة 1981 الهدف منه».

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

(طعن رقم 3694 لسنة 63 ق جلسة 1997/5/7)

9- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة م18/ب ق136 لسنة 1981. للمستأجر توفى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما فى حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الاستئناف».

(طعن رقم 2693 لسنة 68 ق جلسة 2001/2/7)

(طعن رقم 785 لسنة 67 ق جلسة 1998/5/3)

(طعن رقم 6770 لسنة 66 ق جلسة 1998/3/9)

10- «حق المؤجر فى طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة. م18 ق136 لسنة 1981. للمستأجر توفى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما استجد منها بعد رفع الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ما استجد منها. وجوب الحكم بإخلائه. علة ذلك».

(طعن رقم 2491 لسنة 68 ق جلسة 2000/3/29) ⁽¹⁾

ولا يحق لغير المؤجر (الدائن) التمسك بأن العرض ناقص وبأن نفقات الوفاء على عاتق المستأجر (المدين)، كما يجوز للمحكمة التصدي لذلك من تلقاء نفسها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

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

(طعن رقم 5737 لسنة 79 ق جلسة 2010/11/3)

2- «إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع ببراءة ذمته من دين الأجرة المطالب به لعرضه بإنذار عرض وإيداع بتاريخ 2007/2/13 سابق على رفع الدعوى بتاريخ 2007/2/19 فإن الحكم المطعون فيه إذ تعرض من تلقاء نفسه إلى أن العرض ناقص غير مبرئ لذمة الطاعن بعد خصم رسم الإيداع دون أن يستظهر أن المطعون ضدها تمسكت بذلك أو نازعت فى خصم نفقات الإيداع وما إذا كان رفض العرض بمسوغ قانونى من عدمه فإنه يكون معيباً بالقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 5737 لسنة 79 ق جلسة 2010/11/3)

ويجب على المحكمة أن تستظهر فى حكمها عدم حصول هذا الوفاء حتى يستقيم قضاؤها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

(1) وقد قضت محكمة النقض بأن:

«تمسك الطاعن فى دفاعه بأنه سدد الأجرة عن المدة المطالب بها دون الحصول على إيصالات تفيد ذلك وطلبه توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده بشأن سداد الأجرة. دفاع جوهرى. إغفال الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع. أثره. إخلال بحق الدفاع يوجب نقضه».

(طعن رقم 4073 لسنة 60 ق جلسة 1994/12/29)

1- «الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. م18/ب ق136 لسنة 1981 مناطه. تخلف المستأجر عن الوفاء بها أو ما فى حكمها حتى قفل باب المرافعة فى الدعوى. وجوب استظهار المحكمة ذلك فى حكمها حتى يستقيم قضاؤها».

(طعن رقم 327 لسنة 68 ق - جلسة 1999/2/8)

2- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى نص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة دون الوفاء بها إلا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء، كما أن من المقرر إن الحكم يجب أن يكون مبنيًا على أسباب واضحة جلية وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان يحمل بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلى أن المحكمة قد محصت الأدلة والمستندات المقدمة إليها توصلًا إلى ما ترى أنه الواقع، وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن هذا الدفاع ولم يتحدث عن تلك المستندات بشيء مع ما قد يكون لها من دلالة فإنه يكون مشوبا بالقصور. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع والتسليم على سند من أن البين من تقرير الخير المقدم فى الدعوى - الذى عول عليه - أن جملة الأجرة المطالب بها منذ 2001/8/1 وحتى تاريخ إيداع الخبير لتقريره فى نهاية فبراير 2007 هى مبلغ 888.420 جنيه سدد منها مورث الطاعنة عن نفسها وبصفتها وصية مبلغ 707 جنيه بموجب إنذارات عرض كما أنه سدد مبلغ 53.50 جنيهًا بموجب إنذار عرض مؤرخ 2007/6/3 المقدم منه بجلسة المرافعة الأخيرة ليصبح إجمالى المبلغ المسدد من دين الأجرة المستحقة عليه مبلغ 760.50 جنيه وأن ذمة المورث المذكور لازالت مشغولة بمبلغ 128.370 جنيه من دين الأجرة طبقًا لتقرير الخبير بخلاف الأجرة المستجدة حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف الحاصل فى 2007/7/25 فى حين أن البين من الأوراق والمستندات المقدمة أمام محكمة الموضوع أن مورث الطاعنة أرفق بطلب إعادة الاستئناف

للمرافعة بجلسة 2007/5/29 إنذار عرض بمبلغ 225.450 جنيه من دين الأجرة استلمته المطعون ضدها بتاريخ 2007/3/28 وإذ أغفل الحكم المطعون فيه الإشارة إلى هذا الإنذار سالف البيان وتحصيله وبحث دلالاته وصولاً لاستظهار مدى صحة دفاع مورث الطاعنة بأن ما قام به من سداد يجاوز المبلغ المستحق في ذمته حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف بتاريخ 2007/7/25 وما استدل به من مستندات رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب مما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 21084 لسنة 77 ق جلسة 2010/1/27)

وإذا كان المستأجر محجوزاً لديه على الأجرة فإن سداد الأجرة للجهة الحاجزة بموجب إيصالات صادرة منها مبرئ لذمته.
وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «سداد المحجوز لديه المبالغ المحجوزه من أجلها للجهة الحاجزة بموجب إيصالات صادرة منها. اعتبارها إيصالات صادرة من المحجوز عليه. مبرئ لذمته قبله».

(طعن رقم 5246 لسنة 63 ق جلسة 1994/5/2)

2- «تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع ببطلان التكاليف بالوفاء لتضمنه مبلغ سبق لها الوفاء به لمصلحة الضرائب العقارية. تدليلها على ذلك بالجز الإدارى الموقع من مصلحة الضرائب تحت يدها على الأجرة المستحقة للمطعون ضدها وإيصالات بسداد مبلغ عن فترة المطالبة وهو ما أثبتته تقرير الخبير. تضمين التكاليف بالوفاء بالأجرة المستحقة دون استئزال ما سدته الطاعنة. أثره. وقوعه باطلا. علة ذلك. قضاء الحكم برفض الدفع ببطلانه وبالإخلاء. خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1201 لسنة 68 ق جلسة 2000/2/23)

ولا يعتبر وفاء مبرئاً للذمة استلام محامى المؤجر الأجرة والمصاريف

والنفقات الفعلية بناء على إنذار عرض أو بناء على عرضها عليه بالجلسة إذا لم يكن موكلاً في قبول العرض.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «والعرض والإيداع المبرئ لزمة المدين. شرطه. تمامه لصاحب الصفة في استيفاء الحق. تمسك الطاعن بأن استلام محامى المطعون ضدهم الأجرة المعروضة عليه يفيد أن التوكيل الصادر له بالحضور عنهم يخوله ذلك. التفات الحكم عن بحث هذا الدفاع قصور».

(طعن رقم 5246 لسنة 63 ق جلسة 1994/5/26)

2- «إذ كان الطاعن أوفى لمصلحة الضرائب العقارية قيمة الحجز الموقع لديه بتاريخ 1996/12/1 مدلاً على ذلك بالصورة الرسمية لمحضر الحجز رقم 70 لسنة 1995 وقسائم سداد أجرة العين محل النزاع عن الفترة من 1997/2/1 وحتى 1997/12/31 بما مفاده سداد مديونية المطعون ضده إلى الجهة الحاجزة في تاريخ سابق على التكاليف بالوفاء المعلن للطاعن وبراءة ذمته قبل المطعون ضده بمقدار ما سدد منها، وإذ ضمن المطعون ضده إنذاره المعلن إلى الطاعن بتاريخ 1998/2/12 السابق على رفع الدعوى الماثلة تكليفه بسداد قيمة الأجرة المستحقة عليه عن الفترة من 1997/1/1 حتى 1998/2/1 دون أن يستنزل منه ما سبق أن سدده الطاعن منها إلى مصلحة الضرائب العقارية المختصة قبل التكاليف مما مؤداه أن يقع هذا التكاليف باطلاً حابط الأثر لا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه المطالبة بأجرة تجاوز المستحق فعلاً في ذمة الطاعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه استناداً لهذا التكاليف بقالة أن ما قام الطاعن بسداده لمصلحة الضرائب العقارية لا يبرئ ذمته قبل المطعون ضده لعدم إخطاره الأخير بما سدده إثر حدوثه، حال أن القانون - على نحو ما سلف بيانه - لا يتطلب ذلك فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم 332 لسنة 69ق جلسة 2011/4/13)⁽¹⁾

3- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة 31، 34، 35 من قانون الحجز الإدارى رقم 308 لسنة 1955 أن وفاء المحجوز لديه بالمبالغ المحجوز من أجلها إلى الجهة الحاجزة من شأنه أن يرتب براءة ذمته قبل المحجوز عليه بقدر ما أوفى به. بمجرد حصوله دون اشتراط إخطاره المحجوز عليه بما أوفى به إثر حدوثه، وكانت نصوص قانون المرافعات قد خلت من نص يخالف هذا الأساس».

(طعن رقم 332 لسنة 69ق جلسة 2011/4/13)

(1) غير أن الوفاء الذى يتم لمن وكل ضمناً بتحصيل الأجرة هو وفاء مبرئ للذمة. وفى هذا قضت محكمة النقض بأن: «إذ كان الطاعن تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه كان يقوم بسداد أجرة العين محل النزاع ومنها الأجرة محل الدعوى الماثلة للمطعون ضده الأخير - نجل المطعون ضدها الأولى - وقدم تدليلاً على صحة دفاعه عدداً من إيصالات بسداد الأجرة مذيلة بتوقيع منسوب للأخير لم يطعن عليها بأى مطعن تفيد جميعها سداد الأجرة عن الفترة محل الدعوى وعن فترات سابقة عليها من أعوام 1992، 1993، 1994، 1999 مما يستخلص منها وجود وكالة ضمنية من المطعون ضدها الأولى والثانية للمطعون ضده الثالث بمقتضاها يقوم بتحصيل أجرة عين النزاع من الطاعن ومن ثم فإن السداد له يكون لذى صفة فى استيفاء الأجرة مما يعتبر وفاءً مبرئاً للذمة، وكان الطاعن = قد قام بسداد أجرة العين عن أشهر مايو ويونيه ونوفمبر وديسمبر سنة 1999 قبل إعلانه بالتكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى، وقدم تأييداً لذلك إيصالات مؤرخة 1999/5/1، 1999/11/10، 1999/12/5 تفيد استلام المطعون ضده الثالث أجرة الأشهر سائلة البيان، وإذ ضمنت المطعون ضدها الأولى والثانية التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى والمعلن للطاعن بتاريخ 2001/9/13 وعلى ما ورد بمدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه مطالبة الأخير بالأجرة عن الفترة من 1998/8/1 حتى 2001/9/1 دون أن يستنزل منها أجرة أشهر مايو ونوفمبر وديسمبر عام 1999 محل الإيصالات سائلة الذكر التى سبق سدادها من الطاعن الأمر الذى يكون معه التكليف المشار إليه قد وقع باطلاً حابط الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه أجرة تجاوز المستحق فعلاً فى ذمة الطاعن، ويكون الحكم المطعون فيه وقد قضى بالإخلاء استناداً إلى هذا التكليف معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 15119 لسنة 79ق جلسة 2011/6/22)

ويجب بالإضافة إلى ذلك الوفاء بكافة ما بذله المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، فالمشرع قصد أن يعوض المؤجر عن كل ضرر لحقه بسبب تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة. فلا يقتصر الأمر إذن على الوفاء بالمصاريف الرسمية التي أنفقها المؤجر في دعواه وأتعاب المحاماة المقدرة، بل يشمل كل ما أنفقته في التقاضي من مصاريف رسمية وغير رسمية وأتعاب فعلية للمحاماة⁽¹⁾.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «توقى المستأجر المتخلف عن سداد الأجرة. الحكم بإخلائه. شرطه. سداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة الاستئناف. م 1/31 ق 49 سنة 1977. مصروفات الدعوى. تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية».

(طعن رقم 896 لسنة 50 ق جلسة 1988/3/30 - لم ينشر)

2- «المصاريف والنفقات التي تكبدها المؤجر. المقصود بها. مصاريف ونفقات الدعوى المرفوعة أمام المحكمة».

(طعن رقم 971 لسنة 57 ق جلسة 1992/5/28)

3- «الحكم بإخلاء المستأجر لعدم سداد المصاريف والنفقات الفعلية شرطه. بيان قاضي الموضوع في حكمه ماهية هذه المصاريف والنفقات الفعلية ودليله عليها. القضاء بالإخلاء دون بيان ذلك. خطأ وقصور».

(طعن رقم 2693 لسنة 68 ق جلسة 2001/2/7)

(طعن رقم 1462 لسنة 64 ق جلسة 1995/10/25)

(طعن رقم 985 لسنة 60 ق جلسة 1994/6/26)

ويدخل في المصاريف الفعلية رسم الإنذار إذا تم عن طريق المحضرين أو تكاليفه إذا تم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول⁽²⁾.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

(1) طنطا الابتدائية في 15/3/1979 الدعوى 2058 لسنة 1975.

(2) بنها الابتدائية 31/12/1979 - الدعوى 859 لسنة 1979.

1- «الرسم المستحق على إنذار التكليف بالوفاء اعتباره من المصاريف والنفقات الفعلية الواجبة الأداء لتوفى الحكم الإخلاء. إغفال الحكم دفاع المؤجر في هذا الشأن قصور».

(طعن رقم 499 لسنة 50 جلسة 1988/2/24)

2- «اعتداد الحكم المطعون فيه بوفاء المستأجر بالأجرة المقررة بق رقم 136 لسنة 1981 واعتباره مبرراً لزمته برغم ثبوت عدم سداده رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والدمغات الرسمية ورسوم الميكروفيلم التى تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف. خطأ».

(طعن رقم 5069 لسنة 66 ق - جلسة 2006/6/7)

كما يدخل فى المصاريف والنفقات الفعلية مصاريف انتقال المؤجر لحضور جلسات الدعوى.

وأتعاب المحاماة الفعلية وهى التى يتفق عليها أو التى تدفع طوعاً قبل تنفيذ الوكالة تخضع لتقدير قاضى الموضوع.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «أتعاب المحاماة المتفق عليها أو التى تدفع طوعاً قبل تنفيذ الوكالة أجر وكيل خضوعها لتقدير قاضى الموضوع 2/709 مدنى».

(طعن رقم 1507 لسنة 52 جلسة 1989/2/5)

(طعن رقم 971 لسنة 57 جلسة 1992/5/28)

2- «سداد المطعون ضدهما لأتعاب المحاماة التى قدرتها محكمة الاستئناف. دفاع الطاعن بوجوب سدادهما للأتعاب التى دفعها نفاذاً للاتفاق بخصوصها مع محاميه دفاع غير جوهري. إغفال الحكم الرد عليه لا قصور».

(طعن رقم 1507 لسنة 52 جلسة 1989/2/5)

23- وجوب تقديم بيان بالمصاريف والنفقات الفعلية:

حتى يمكن إلزام المستأجر المصاريف والنفقات الفعلية، يتعين على المؤجر أن يقدم بياناً محدداً لها وأن يقيم الدليل على إنفاقها. وعلى كل فإن تحديدها يخضع لتقدير قاضى الموضوع.

أما إذا لم يقدم المؤجر البيان المذكور، أو قدمه ولم يقيم الدليل على إنفاق المصاريف والنفقات الفعلية الواردة به، كان للمستأجر توقي حكم الإخلاء بسداد المصاريف الرسمية دون المصاريف والنفقات الفعلية.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :-

1- «..... ولما كان من المقرر أن التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية المستحقة على العين المؤجرة يأخذ حكم التزامه بالوفاء بالأجرة، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين قد قاما - وقبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف - بالوفاء بقيمة الضرائب العقارية المستحقة حتى ذلك التاريخ فضلا عن مصروفات الدعوى، وكانت الأوراق قد خلت مع هذا مما يدل على أن المطعون عليها قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن ما أوفى به الطاعنان قبل إقفال باب المرافعة لا يعتبر وفاء كاملا مبرئا لزمتهما من الضرائب المستحقة، كما لم تقدم لتلك المحكمة أى بيان بشأن ما تكون قد تكبدته فى الدعوى حتى ذلك التاريخ من مصروفات أخرى محددة أو نفقات فعلية مما يلتزم الطاعنان بأدائه لها عندئذ - فضلا عن عدم تقديمها الدليل المثبت لذلك حتى ينسب للطاعنين التخلف عن الوفاء بها قبل إقفال باب المرافعة فى الاستئناف، وكان مؤدى ذلك أن الطاعنين قد أوفيا للمطعون عليها بما أوجبه القانون فى هذا الصدد وعلى النحو الذى يمتنع معه الحكم بإخلاء....الخ».

(طعن رقم 1411 لسنة 49 ق جلسة 1980/4/12)

2- «المصاريف والنفقات الفعلية. منها ما يلزم إقامة الدليل على إنفاقه ومنها ما يخضع لتقدير قاضى الموضوع كأتعاب المحاماة المتفق عليها. مؤداه. خلو الحكم المطعون فيه من بيان الوجه الذى أنفقت فيه هذه النفقات والدليل عليها. قصور مبطل».

(طعن رقم 283 لسنة 61 ق جلسة 1991/11/10)

3- «المصاريف والنفقات الفعلية. منها ما يلزم إقامة الدليل على إنفاقها ومنها ما يخضع لتقدير قاضى الموضوع. وجوب تحقق المحكمة من ماهية المصروفات والنفقات الفعلية التى تخلف المستأجر عن سدادها ودليل المؤجر على إنفاقها».

(طعن رقم 222 لسنة 64 ق جلسة 1995/1/3)

4- «الحكم بإخلاء المستأجر لعدم سداد المصاريف والنفقات الفعلية. شرطه. بيان قاضى الموضوع فى حكمه ماهية هذه المصروفات والنفقات الفعلية. علة ذلك».

(طعن رقم 5147 لسنة 64 ق جلسة 1995/4/19)

(طعن رقم 3320 لسنة 61 ق جلسة 1992/12/30)

5- «اعتداد الحكم المطعون فيه بوفاء المستأجرة بالأجرة وحدها واعتبار هذا الوفاء مبرراً لزمته تأسيساً على أن المؤجر لم يقدم دليلاً على النفقات الفعلية وإغفاله المصاريف الرسمية الثابتة بأوراق الدعوى ومنها رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والنفقات الرسمية ورسم الميكروفيلم. قصور وخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 6139 لسنة 62 ق جلسة 1996/12/26)

6- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن النص فى المادة 176 من قانون المرافعات على أنه «يجب أن تشمل الأحكام على الأسباب التى بنيت عليها وإلا كانت باطلة يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يقصد بإيراد الأسباب مجرد أن يستكمل الحكم شكلاً معيناً بل أن تتضمن مدونات الحكم ما يطمئن المطلع عليه إلى أن المحكمة قد ألمت بالواقع المطروح عليها، ومحضت ما قدم إليها من أدلة وحصلت منها ما تؤدى إليها، حتى تكون موضع احترام وطمأنينة الخصوم، ويحمل بذاته آيات صحته، وينطق بعدالته ومطابقته للقانون، وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات من شأنها التأثير فى الدعوى وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها رغم ما قد يكون لها من دلالة فإنه يكون مشوباً بالقصور. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد قدمت أمام محكمة الموضوع بجلسة 2000/10/4 أربعة محاضر عرض أجرة عين النزاع عن المدة من 1998/10/1 حتى آخر أكتوبر سنة 2000 آخرها عن المدة من أول يونيو حتى نهاية أكتوبر 2000 استلهمها المطعون ضده شخصياً، فالتفت الحكم المطعون فيه عن المحضر الأخير وأقام قضاؤه بإخلاء الطاعنة على أنها لم تسدد الأجرة عن المدة من أول يونيو سنة 2000 حتى قفل باب المرافعة أمامها فى 2000/10/4، دون أن يعرض له وأثره أو بيان قيمة المصروفات والنفقات الفعلية، فإنه يكون معيباً بمخالفة الثابت فى الأوراق وشابه القصور بما

يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 625 لسنة 71 ق جلسة 2003/3/10)

7- «إذ كانت المصاريف التى أشار إليها نص المادة 18/ب سائلة البيان يدخل فى مضمونها رسم الدعوى المرفوعة الذى يسدده المدعى لقلم الكتاب عملاً بالمادة 65 من قانون المرافعات وكذلك رسم التكاليف بالوفاء.... وثابت بأوراق الدعوى ما يفيد سداد المدعى لها ومن ثم يتعين سداد مقابلها حتى يتوقى المستأجر الحكم بالإخلاء وهى فى ذلك تختلف عن المصاريف الفعلية التى يتعين على المؤجر تقديم الدليل على ما تكبده منها ويخضع هذا الدليل لتقدير المحكمة كأتعاب المحامين. لما كان ذلك، وكان البين من إنذار العرض المؤرخ 2004/1/11 أن المطعون ضدها قد عرضت الأجرة المستحقة عن المدة من 2004/1/1 حتى 2004/12/31 ودون أن تودع أى مبالغ أخرى من مصاريف أو نفقات فعلية وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بهذا الوفاء واعتبره مبرراً لزمة المطعون ضدها على سند من أن الطاعنة لم تتحفظ على أية مطالبات أخرى فيكون قد أغفل المصاريف الرسمية الثابتة بأوراق الدعوى وهى رسم الدعوى والتكاليف بالوفاء والتمغات الرسمية ورسوم الميكرو فيلم باعتبارها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنها تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية مما يعيبه».

(طعن رقم 1483 لسنة 74 ق جلسة 2005/4/20)

كما يجوز للمحكمة أن تقدر المصاريف والنفقات الفعلية وأتعاب المحاماة الفعلية وأن تنبه المستأجر إلى هذا التقدير وذلك إذ لم يقدم المؤجر بياناً بها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«كما أنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن أتعاب المحاماة المنفق عليها، ولئن كانت تعد أجرة وكيل يخضع لتقدير قاضى الموضوع طبقاً لما تقضى به المادة 709 من القانون المدنى إلا أن لازم ذلك ومقتضاه وجوب إخضاع عقود أتعاب المحاماة الاتفاقية لمطلق تقدير قاضى الموضوع ثم قيامه بتنبيه المستأجر بما يسفر عنه تقديره لها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أو الاستئناف. لما كان

ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء استناداً إلى عدم تناسب المبلغ الذى قام الطاعنون بسداده للمطعون ضدهم وقدره مائة جنيه كنفقات فعلية وأتعاب المحاماة خلال إجراءات التقاضى وبرغم خلو الأوراق مما يفيد تقدم المطعون ضدهم ببيان للمحكمة بسداد مبالغ تجاوز هذا المبلغ ودليلهم على هذا السداد كما لم تقم المحكمة بتقدير هذه النفقات والأتعاب على وجه قاطع وتبنيه الطاعنين (المستأجرين) لما يسفر عنه هذا التقدير قبل إقفال باب المرافعة فى الاستئناف، فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 188 لسنة 69 ق جلسة 2002/12/19)

كما قضت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) فى الاستئناف رقم 237 لسنة 49 ق بجلسته 1984/5/10 بأن:

«..... والمقصود بالمصاريف والنفقات الفعلية كل ما أنفقه المؤجر فى التقاضى من مصاريف رسمية وغير رسمية وأتعاب فعلية للمحاماة وأتعاب الخبراء الاستشاريين، وحتى يمكن إلزام المستأجر بهذه المصاريف والنفقات الفعلية يتعين أن يقدم المؤجر بياناً محدداً بها وأن يقيم الدليل على إنفاقها، وإلا كان للمحكمة أن تعتد بالمصاريف الرسمية».

ويجب على القاضى إذا حكم بالإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالمصاريف والنفقات الفعلية أن يوضح فى حكمه ماهية المصاريف والنفقات الفعلية التى يرى أن المستأجر يلزم بها حتى تستطيع محكمة النقض مراقبته فى ذلك وإلا كان الحكم معيباً بالقصور فى التسييب.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: (أ).... (ب) إذ لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة عليه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك.... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام

المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية يدل على المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وقيمة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء والمقصود هو إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف، وأنه يجب على القاضى إذا حكم بالإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالمصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها المؤجر أن يوضح فى حكمه ماهية المصاريف والنفقات التى يرى أن المستأجر ملزم بها وأن يكون المؤجر قد قدم الدليل المثبت لها حتى تستطيع محكمة النقض مراقبته فى ذلك وإلا يكون الحكم معيبا بالقصور».

(طعن رقم 4267 لسنة 78 ق جلسة 2009/11/18)

وإذا لم ينازع المؤجر فى مقدار المصاريف والنفقات الفعلية التى عرضها عليه المستأجر فإن ذلك يعتبر قبولا ضمنيا منه لهذا التقدير.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا لم يحدد المطعون ضدهم الخمسة الأول مبلغا معينا لنفقات فعلية ولم ينازعوا فيما قدره الطاعن لها وعرضه عليهم حتى حيزت المحكمة الاستئنافية الدعوى للحكم فإن ذلك يعتبر قبولا ضمنيا منهم لهذا التقدير ويكون ما عرضه الطاعن من مبالغ كافية لتوقى القضاء بالإخلاء».

(عن رقم 3292 لسنة 64 ق جلسة 1995/3/30)

(أنظر أيضا طعن رقم 1576 لسنة 52 ق جلسة 1983/3/14 -

منشور بنهاية هذا البند).

وتخلف المستأجر عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية كاف للقضاء بإخلائه من العين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «لما كان المشرع قد رتب بنص المادة 1/22 من القانون رقم 52 لسنة 1969 للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر لنكوله عن أداء الأجرة المستحقة، فإن التأخير في سداد الأجرة الإضافية ذات الآثار المترتبة على التأخير في أداء الأجرة الأصلية إذ الجزاء يترتب على التخلف عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة قانونا».

(طعن رقم 526 لسنة 48 ق جلسة 1982/11/18)

2- «قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. أثره. سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء. تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه».

(طعن رقم 852 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/5)

(طعن رقم 560 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/12)

ويراعى أنه إذا رفض المؤجر دون مبرر قبول الأجرة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية المعروضة عليه من المستأجر عرضا حقيقيا صحيحا، فقام المستأجر بإيداعها خزينة المحكمة، فإن هذا الإيداع يكون على نفقة المؤجر فيلتزم رسم الإيداع، ويجوز للمستأجر خصم هذا الرسم من القيمة المستحقة للمؤجر وإيداع المبلغ الباقي.

(راجع المادة 339 مدنى).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «لما كان مفاد المادة 339 من القانون المدنى أنه إذا رفض الدائن قبول المبلغ المعروض من الدين عرضا حقيقيا دون مبرر فإنه يجوز للمدين أن يودع المبلغ على نفقة الدائن، فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبر الوفاء ناقصا لأن المبالغ المودعة ناقصة عن الأجرة المستحقة بمقدار رسم الإيداع ولعدم وفاء الطاعنة بما تكبده المطعون ضدهم من مصاريف ونفقات فعلية ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء

دون أن يوضح أن رفض المطعون ضدهم قبول المبلغ المعروض كان بمبرر يجعل إيداعه على نفقة الطاعنة (المدينة) ودون أن يوضح ماهية المصاريف والنفقات الفعلية التي رأى أن الطاعنة ملزمة بالوفاء بها حتى تستطيع محكمة النقض مراقبته في ذلك بما يجعله معيباً بالقصور في التسبيب».

(طعن رقم 1576 لسنة 52 ق جلسة 1983/3/14)

(ذات المبدأ: طعن رقم 1577 لسنة 52 ق بذات الجلسة - طعن رقم 754

لسنة 46 ق جلسة 1982/2/17)

2- «مصرفات العرض والإيداع ورسم الإنذار. وقوعها على عاتق المدين. إلزام الدائن بهما. شرطه. تعسفه في عدم قبول العرض أو رفضه له بغير مسوغ قانوني. المادتان 1/342، 348 مدنى».

(طعن رقم 472 لسنة 69 ق جلسة 2000/9/25)

(طعن رقم 852 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/5)

3- «مصرفات العرض والإيداع. وقوعها على عاتق الدائن. إلزام الدائن بها. شرطه. تعسفه في عدم قبول العرض أو رفضه بغير مسوغ قانوني. م 348 مدنى».

(طعن رقم 1200 لسنة 67 ق - جلسة 2005/2/3)

ولا يجوز لغير الدائن التمسك بأن الوفاء جزئى وبأن رسوم العرض والإيداع على نفقة المدين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الوفاء الجزئى للدين. عدم جواز إجبار الدائن على قبوله وليس لغيره التمسك به وأن نفقات الوفاء على عاتق المدين. مؤداه. عدم جواز تعرض المحكمة لهذه المسألة من تلقاء ذاتها. المادتان 1/342، 348 مدنى».

(طعن رقم 472 لسنة 69 ق جلسة 2000/9/25)

ويلاحظ أن الإيداع المعلق على شرط يحق للمدين رفضه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه يشترط لصحة العرض والإيداع الذى يعقبه سواء حصل العرض وقت المرافعة أمام المحكمة أو على يد محضر أن يكون خاليا من أى قيد أو شرط لا يحل للمدين فرضه».

(طعان رقما 324، 446 لسنة 58 جلسة 1996/7/7)

2- «عرض الطاعن الأجرة المستحقة على المؤجر بموجب إنذارات وإيداعها خزانة المحكمة لعدم استلامه لها. إطراح الحكم المطعون فيه هذه الإنذارات وقضاؤه بالإخلاء استنادا إلى بطلان العرض والإيداع لاقترانهما بشرط توقيع المطعون ضده على مخالصة بالوفاء بالرغم من أنه شرط لا يتنافى مع طبيعة الوفاء بالالتزام بسداد الأجرة. خطأ حجه عن بحث أثر صحة العرض والإيداع واختلاف القيمة الإيجارية الواردة بالتكليف بالوفاء عن المبينة بعقد الإيجار على صحة هذا التكليف».

(طعن رقم 178 لسنة 68 ق جلسة 1999/4/21)

والوفاء من الغير يبرئ الذمة إذا اتجهت إرادة الوفى إلى الوفاء بدين غيره.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «المقرر فى قضاء محكمة النقض - وأخذا بمفهوم نص المادة 323 من القانون المدنى - أن الوفاء بالدين يصح من أى شخص له مصلحة فى الوفاء به وهذا الوفاء من شأنه إبراء ذمة المدين من الدين متى اتجهت إرادة الموفى إلى الوفاء بدين غيره ومن ثم فإنه يجوز لغير المستأجر أن يقوم بدفع الأجرة المتأخرة كما يدفع الغير الدين عن المدين متى اتجهت إرادة هذا الغير للوفاء إبراء لذمة المستأجر».

(طعن رقم 318 لسنة 67 ق جلسة 1999/1/13)

(طعن رقم 2425 لسنة 52 ق جلسة 1986/5/14)

2- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - وأخذا بمفهوم نص المادة 321 من القانون المدنى أن الوفاء بالدين يصح من أى

شخص له مصلحة فى الوفاء به وهذا الوفاء من شأنه إبراء ذمة المدين من الدين متى اتجهت إرادة الموفى إلى الوفاء بدين غيره ومن ثم فإنه يجوز لغير المستأجر أن يقوم بدفع الأجرة المتأخرة كما يدفع الغير الدين عن المدين متى اتجهت إرادة هذا الغير للوفاء إبراء لذمة المستأجر فيها. متى كان ذلك، وكان الثابت من إنذارات عرض الأجرة أنها قد وجهت من أحد ورثة المستأجر الأصلي الطاعنين «أولاً» والطاعن «ثانياً» وأثبت الأخير بها أنه يعرض الأجرة على المطعون ضده بصفته شريكاً مع الطاعنين «أولاً» فى التجارة بموافقتهم وبالتالي تتوافر له الصفة فى الوفاء بالأجرة وبذلك يكون قد قصد من هذا العرض إبراء ذمة الأخيرين من دين الأجرة بحسبان أن إخلاء العين يؤثر فى تجارتها المشتركة التى تمارس فى العين ودون أن يقرن هذا الوفاء بادعاء حق له على تلك العين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم قبول تدخله انضمامياً شكلاً وفسخ عقد الإيجار سالف البيان تبعاً لذلك على سند من أن هذا العرض للأجرة المستحقة لم يتم من صاحب صفة فى الوفاء وانتهى من ذلك إلى أن ذمة الطاعنين «أولاً» لازالت مشغولة بقيمة الإيجار عن الفترة المعروضة عنها القيمة الإيجارية يكون معيباً وقد حجب هذا عن بحث مدى كفاية المبالغ المعروضة للوفاء بالأجرة المستحقة والمصاريف والنفقات الفعلية حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى الاستئناف مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 15600 لسنة 77 جلسة 2008/12/4)

24- الشرط الثانى : أن يتم الوفاء قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى :

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة وتوابعها سلفة الذكر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى وكذا ما يستحق من أجرة بعد رفع الدعوى ودون طلب من المؤجر، فإذا تم الوفاء بعد إقفال المرافعة فى الدعوى فإن هذا الوفاء لا يجدى المستأجر نفعا ولا يعصم من الحكم بالإخلاء، والمقصود بإقفال باب المرافعة فى الدعوى تقرير صلاحية الدعوى للفصل فيها بحالتها بعد تمكين الخصوم من الإدلاء بكل دفاعهم.

ويعد باب المرافعة مقبولا إذا أصدرت المحكمة قرارا يثبت ذلك أو قررت فى

جلسة ختام المرافعة تحديد جلسة للنطق بالحكم⁽¹⁾.

فإذا قررت المحكمة حجز القضية للحكم مع تقديم مستندات ومذكرات في ميعاد معين، فلا يعد باب المرافعة مقفولا إلا بانتهاء هذا الميعاد، لأنه لا يقفل إلا إذا انتهت المرافعة فعلا سواء أكانت قد تمت شفاهة أم كتابية، ففي هذه اللحظة تكون القضية صالحة للحكم فيها⁽²⁾.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. جواز توقيه الحكم عليه بالإخلاء بسدادها وملحقاتها إلى ما قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. م18/ب ق136 لسنة 1981. اعتبار المرافعة منتهية بانتهاء ميعاد المرافعة الشفوية أو الكتابية».

(طعن رقم 858 لسنة 61 ق جلسة 1995/4/19)

(طعن رقم 9998 لسنة 64 ق جلسة 1995/7/12)

وبالبناء على ما تقدم فإنه يجوز للمستأجر الوفاء إلى المؤجر بالأجرة وملحقاتها خلال الفترة المصرح فيها بتقديم المستندات والمذكرات فيمتنع حينئذ الحكم بالإخلاء. أما إذا امتنع المؤجر عن قبول الأجرة، كان للمستأجر إتباع إجراءات العرض القانوني والإيداع المنصوص عليها في قانون المرافعات⁽³⁾.

(1) أبو الوفا في نظرية الأحكام في قانون المرافعات الطبعة الثالثة 1977 ص66 وما بعدها.

(2) راجع مؤلفنا في أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعية الطبعة التاسعة 1994 ص266 وما بعدها.

(3) وترتبط على ذلك قضت محكمة النقض بتاريخ 1980/6/11 في الطعن 325 لسنة 46 ق بأن: «باب المرافعة في الدعوى يعد مقفولا في حالة الترخيص للخصوم بتقديم مذكرات أو مستندات في فترة حجز القضية للحكم بانتهاء الأجل الذي حددته المحكمة للخصم ليقدم فيه مذكراته أو مستنداته لأنه يقفل إذا انتهت فعلا المرافعة شفوية كانت أو كتابية وكان الثابت من الصورة الرسمية لمحضر جلسة الاستئناف بتاريخ 1976/1/5 أن الدعوى حجزت للحكم لجلسة 1976/2/23 وصرح بتقديم مستندات في الأسبوع الأول ومذكرات بالإيداع في الأسبوع الثاني، والثابت من الأوراق أن الطاعنة عرضت على المطعون ضدهما قيمة

والوفاء العاصم من الإخلاء كما يجوز أن يتم قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة أول درجة، يجوز أن يتم قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة ثانى درجة، ذلك أن الاستئناف وفقا للمادة 232 مرافعات ينقل الدعوى بحالتها إلى محكمة الدرجة الثانية ولها ينتقل النزاع من كل وجوهه فى طلبات المستأنف وفى هذه الحالة يجب الوفاء بالأجرة وملحقاتها التى استحققت حال نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة ومحكمة ثانى درجة دون طلب من المؤجر⁽¹⁾.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

الأجرة حتى فبراير 1976 ومصاريف الدعوى بتاريخ 1976/1/21 ثم أودعت هذا المبلغ خزينة المحكمة فى 1976/1/22 وكان ذلك بعد قفل باب المرافعة فى الدعوى فى 1976/1/19 بانقضاء مدة الأسبوعين المحددين لتقديم المستندات والمذكرات ويكون عرض الأجرة قد تم بعد الميعاد الذى حدده القانون ولا يكون الحكم إذ قضى بإخلاء الطاعنة لعدم وفائها بالأجرة إعمالا لنص المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 قد خالف القانون».

كما قضت بتاريخ 1989/4/26 فى الطعن رقم 1844 لسنة 54 ق - غير منشور - بأن:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا انعقدت الخصومة واستوفى الخصوم دفاعهم فيها وحجزت الدعوى للحكم فإن صلتهم بها تنقطع إلا بالقدر الذى تصرح به المحكمة فإذا قدم أحد الخصوم مستندا أو مذكرة فى فترة حجز الدعوى للحكم دون أن يكون مصرحا له = فيها بتقديم أيهما أو دون أن يثبت إطلاع الخصم الآخر عليه فلا على المحكمة أن هى التفتت عما قدمه الخصم من أوراق تلك الفترة».

(1) وكان النص فى المشروع المقدم من الحكومة يقصر عدم الحكم بالإخلاء على حالة الوفاء الذى يتم أمام محكمة «أول درجة» فحذفت اللجنة المشتركة من النص لفظى «أول درجة» حتى يكون الوفاء الذى يتم قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف عاصما من الإخلاء. وقد صرح السيد العضو مقرر القانون فى رده على اقتراح مقدم من السيد العضو حافظ بدوى بأن «ما تقدمت به الحكومة فى هذا الشأن هو قيام المستأجر بأداء الأجرة قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة أول درجة، واللجنة رأيت حذف كلمة «أول درجة» منعا للتلاعب لأن الحكم كان يصدر أمام محكمة أول درجة، فى حين أن المستأجر قد يكون مسافرا للخارج فى مهمة رسمية أو خارج القاهرة أو فى المصيف وترك مسكنه. ثم يعلن على المسكن وهو غير موجود فيه وليس لديه فكرة عن هذا، ثم يحكم عليه بالطرد، لهذه رأينا أن يكون الوفاء بالأجرة أيضا أمام محكمة الاستئناف، وهذا كاف جدا»

(مضبطة المجلس الجلسة 74 فى 1981/6/24 ص 13).

1- «مؤدى نص المادة 1/31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 ومن قبلها المادة 23 من القانون 52 لسنة 1969 أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة دون الوفاء بها، إلا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء، وإذ جاء نص المادة المذكورة عاما مطلقا فإنه لا يجوز قصر نطاقها على إقفال باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى دون محكمة الاستئناف، إذ يعتبر ذلك تقييدا لمطلق النص دون مسوغ وتخصيصا لعمومه بغير مخصص ومن ثم فإنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يكون من حق المستأجر أن يقوم توقيا للحكم عليه بالإخلاء بسداد الأجرة وملحقاتها إلى ما قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف»⁽¹⁾.

(طعن رقم 1411 لسنة 49 ق جلسة 1980/4/12 وذات المبدأ طعن رقم 490 لسنة 45 ق جلسة 1979/4/4 - طعن رقم 463 لسنة 45 ق جلسة 1979/1/6 - طعن رقم 725 لسنة 44 ق جلسة 1979/1/24 - طعن رقم 668 لسنة 44 ق جلسة 1978/2/25 طعن رقم 382 لسنة 41 ق جلسة 1975/5/28).

2- «..... ولما كانت صياغة المادة 23 المشار إليها⁽²⁾ جاءت عامة مطلقة فلا يجوز قصر نطاقها على إقفال باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف لما فيه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مقتض وهو ما لا يجوز بما مؤداه أن للمستأجر توقى الحكم بالإخلاء وإسقاط حق المؤجر فيه بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية المستحقة حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف أيضا»⁽³⁾.

(1) عكس ذلك مرقس جـ 2 الطبعة الثامنة 1983 ص 57 إذ يرى أن المقصود بقفل المرافعة فى الدعوى هو قفله من جانب محكمة أول درجة فلا يعتد بالوفاء الذى يحصل أمام محكمة ثانى درجة.

(2) من القانون 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 31 من القانون 49 لسنة 1977 والمادة 18 من القانون 136 لسنة 1981.

(طعن رقم 940 لسنة 50 ق جلسة 17 يناير 1981)

3- «النص في المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق في إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بوفاء الأجرة المستحقة دون الوفاء بها، إلا أنه رغبة في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ قفل باب المرافعة في الدعوى بحيث أصبح المستأجر بوفاء الأجرة وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة يسقط حق المؤجر في الإخلاء ويمنع المحكمة من الحكم به، وإذا جاءت صياغة المادة المشار إليها عامة مطلقة فإنه لا يجوز قصر نطاقها على باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف لأن ذلك يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز».

(طعن رقم 1865 لسنة 54 ق جلسة 1985/3/20 - ذات المبدأ طعن رقم 160

لسنة 54 ق جلسة 1984/12/14)

4- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب الاعتداد بما يستحق من أجرة بعد رفع الدعوى وحتى قفل باب المرافعة في الاستئناف عدم اعتبار ذلك طلبا جديدا أثره. التزام المحكمة بنظره دون طلب من المؤجر».

(1) ويلاحظ أنه لا يجوز التمسك لأول مرة أمام محكمة النقض بأن المستأجر لم يوف بجميع المبالغ المستحقة في ذمته.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر بقضاء هذه المحكمة أنه متى كان وجه النعي قد تضمن دفاعا جديدا يخالطه واقع لم يثبت إيدأؤه أمام محكمة الموضوع فإنه لا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض. ولما كان دفاع الطاعنة بأن المطعون عليه لم يوف بجميع المبالغ المستحقة في ذمته من أجرة وفوائد ومصاريف هو دفاع يخالطه واقع، وكانت الطاعنة لم تقدم ما يثبت أنها تمسكت به = لدى محكمة الموضوع وليس في الحكم المطعون فيه ما يفيد ذلك، فمن ثم يكون ما تضمنه وجه النعي سببا جديدا لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 463 لسنة 45 ق جلسة 6 يناير 1979)

(طعن رقم 3841 لسنة 62 ق جلسة 1997/10/26)

(طعن رقم 4336 لسنة 62 ق جلسة 1996/3/14)

5- «دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب الاعتداد بما يستحق من أجرة بعد رفع الدعوى وحتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف عدم اعتبار ذلك طلب جديداً. أثره. التزام المحكمة بنظره دون طلب من المؤجر».

(طعن رقم 4336 لسنة 62 ق جلسة 1997/10/26)

6- «استئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة لعدم سداد الأجرة. أثره. عدم التزام المستأجر بموالة السداد فى مرحلة الاستئناف لتوقى الحكم بالإخلاء. وقوف سلطة محكمة الاستئناف عند حد مراقبة التحقق من مطابقة السداد الحاصل أمام محكمة أول درجة لشروط توقى الإخلاء».

(طعن رقم 2278 لسنة 64 ق جلسة 1998/2/12)

7- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن مفاد نص المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وقيمة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى التاريخ المذكور مسقطاً لحق المؤجر فى الإخلاء والمقصود هو قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف ومن ثم فإن تخلف المستأجر بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف كاف للإخلاء، وأنه يتعين على المؤجر فى دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة وملحقاتها أن يستظهر قيمة الأجرة والمصروفات والنفقات الفعلية المطلوب سدادها من المستأجر حتى هذا التاريخ وأن يقدم الدليل المثبت لها وأنه يتعين على المحكمة متى ثار خلاف بين المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة المستحقة أو بيان حسابها وتاريخ استحقاقها أو المصاريف والنفقات الفعلية أن توضح ماهية هذه الأجرة والمصاريف والنفقات باعتبارها مسألة أولية للفصل فى طلب الإخلاء وعليها أن تثبت قبل القضاء فيه من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً والمصاريف والنفقات الفعلية التى رأت أن المستأجر ملزم بها حتى تستطيع محكمة النقض مراقبة القانون فى ذلك.... الخ».

(طعن رقم 188 لسنة 69 ق جلسة 2002/12/19)

8- «قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف. م 18 ق 136 لسنة 1981. أثره. سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء. تخلفه عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه».

(طعن رقم 5069 لسنة 66 ق - جلسة 2006/6/7)

9- «وحيث إن هذا النعى في محله ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى نص المادة 18/ب من القانون رقم 136 لسنة 1981 - فى شأن تأجير وبيع الأماكن - أن المشرع وإن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة من الوفاء بها إلا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة وملحقاتها حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الإخلاء، كما أنه من المقرر أيضا أن أسباب الحكم تعتبر 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 ثبتت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت لديها المحكمة بناء على تلك العناصر التى ثبتت لديها.

لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده أقام دعواه بطلب إخلاء عين النزاع لعدم سداد الطاعن أجرة الفترة من أول يونيه سنة 2003 حتى يوليه سنة 2004 ومقدارها 700 جنيه وقام الأخير بسداد المبلغ المطالب به للمطعون ضده فضلا عن مبلغ 200 جنيه قيمة المصاريف الفعلية كما قدم إنذار عرض بأجرة شهرى ديسمبر سنة 2007 ويناير سنة 2008 والذى قررت فيه المحكمة إقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف وبالتالي يكون الطاعن قد توفى الحكم عليه بالإخلاء بسداد الأجرة عن الفترة المطالب بها وكافة ما تكبده المطعون

ضده من مصاريف ونفقات فعلية وإذ قضى الحكم المطعون فيه رغم ذلك بالإخلاء على سند من عدم سداد الطاعن ما استجد من أجرة عن الفترة من أكتوبر سنة 2004 حتى نوفمبر سنة 2007 فى حين أن المطعون ضده أقام دعواه بتاريخ 2006/7/23 ولم يضمن التكاليف بالوفاء والصحيفة المطالبة بأجرة الفترة من أكتوبر سنة 2004 حتى تاريخ رفعها كما أن الطاعن قدم إنذار عرض بأجرة شهرى ديسمبر سنة 2007 ويناير سنة 2008 أمام محكمة الاستئناف وفى حضور المطعون ضده الذى لم يبد أى اعتراض أو تحفظ عن سداد أجرة الفترة اللاحقة لرفع الدعوى وحتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الاستئناف وإذ لم يعن الحكم المطعون فيه ببحث دلالة هذه القرينة بشأن عدم مطالبة المطعون ضده للطاعن بأجرة المدة المشار إليها حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الاستئناف وأقام قضاءه رغم ذلك بتأييد حكم أول درجة على سند من عدم سداد الطاعن للأجرة المستحقة حتى هذا التاريخ فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه على أن يكون مع النقص الإحالة».

(طعن رقم 5131 لسنة 78 ق جلسة 2009/4/16)

25- الوضع بالنسبة لمصاريف الدعوى عند أداء المستأجر للطوَّجر طا تكبده من مصاريف ونفقات فعلية :

إذا أدى المستأجر للمؤجر ما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية - وتشمل المصاريف الرسمية - أو مصاريف الدعوى الرسمية فقط حسب الأحوال، قبل إقفال باب المرافعة فى دعوى الإخلاء، وقضت المحكمة بعدم قبول دعوى المؤجر أو رفضها، فإنه لا يجوز إلزام المؤجر - وقد خسر الدعوى - مصاريف الدعوى بالتطبيق لنص المادة 184 مرافعات، لأن القانون ألزم بها المستأجر فى هذه الحالة بموجب نص خاص استثناء من المادة المذكورة، وقد أوفاه المستأجر فعلا.

غير أن المؤجر يلزم بمقابل أتعاب المحاماة المنصوص عليها بالمادة 187 من القانون رقم 17 لسنة 1983 بإصدار قانون المحاماة، لأن هذه الأتعاب لا تؤول إلى المستأجر المحكوم لصالحه وإنما تؤول إلى نقابة المحامين (م) 188 من القانون رقم 17 لسنة 1983)، كما يجوز إلزام المستأجر بها باعتبار، أنه تسبب فى إنفاق

مصاريف لا فائدة منها عملاً بالمادة 185 مرافعات.

26- جواز الطعن بالاستئناف على الحكم المطاير بالإخلاء بظاء عطى يطين

حاسمة إذا كان سبب الاستئناف التمسك بالحق فى توقى الإخلاء بالوفاء :

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

1- «اليمين الحاسمة. حجتها قاصرة على الواقعة التى كانت محلاً للحلف دون غيرها من الوقائع. مؤداه. تمسك الطاعن أمام محكمة الاستئناف بإيداعه الأجرة محل اليمين وتقديمه المستندات المؤيدة لذلك. القضاء بعدم جواز الاستئناف استناداً إلى أن الحكم المستأنف صادر بناء على يمين حاسمة خطأ وقصور».

(طعن رقم 2945 لسنة 60 ق جلسة 1991/9/18)

2- «لما كان الثابت بالأوراق أن اليمين التى حلفتها المطعون ضدها أمام محكمة أول درجة كانت بالصيغة الآتية «أحلف بالله العظيم بأننى لم أنقضى أجرة من المدعى عليها عن الشقة بالدور الأول فوق الأرضى بالعقار المملوك لى عن الفترة من أول يناير سنة 1984 حتى أول أغسطس سنة 1985 وهى يمين وإن قطع حلفها بعدم وفاء الطاعنة بأجرة العين مثار النزاع عن المدة المبينة فيها إلا أنها لا تؤدى حتماً إلى القضاء بالإخلاء إذ يظل للطاعنة رغم ثبوت عدم وفائها بالأجرة على الوجه المتقدم أن تتوقى حكم الإخلاء إذا ما بادرت إلى الوفاء بما استحق عليها منها وبكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى ولو أمام محكمة الاستئناف ومن ثم فإن الحكم الابتدائى الذى قضى بالإخلاء لهذا السبب يكون جائزاً استئنافه طالما تغييت الطاعنة أن تتدارك أمام محكمة الاستئناف ما فاتها أمام محكمة الدرجة الأولى وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف رغم تمسك الطاعنة فى صحيفته بحقها فى توقى الإخلاء بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المطعون ضده من مصاريف ونفقات دون أن يمحس ما قدمته تأييداً لهذا الدفاع من إنذارات عرض ومحاضر إيداع مما قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فى جواز الاستئناف فإنه فضلاً عن مخالفته للقانون وخطئه فى تطبيقه يكون قد عاره قصور

فى التسبب».

(طعن رقم 232 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/30)

3- «تمسك الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بسدادها أجرة عين النزاع وملحقاتها والمصروفات الفعلية. تدليلها على ذلك بإقرار المطعون ضده الثابت بمحضر الجلسة. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف استنادا إلى أن الحكم المستأنف بنى على اليمين الحاسمة دون أن يعرض لهذا الدفاع رغم أنه لا ينصب على ذات الواقعة التى كانت محلا للحلف وحسمتها اليمين. خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1986 لسنة 69 ق جلسة 2000/6/12)

27- الطرد عند عدم الوفاء بالأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح:

يختص القضاء المستعجل عند توافر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق بالحكم بطرد المستأجر من العين المؤجرة الخاضعة لأحكام القانون المدنى للتأخير فى دفع الأجرة عند وجود شرط صريح فاسخ فى العقد، ينص على فسخه عند التأخير فى دفع الأجرة، بمجرد قيام مخالفة التقصير فى الوفاء أمامه، واستيفاء الشروط والإجراءات التى يكون قد اتفق على تعليق حصول الفسخ عليها والسبب فى اختصاص القضاء المستعجل فى هذه الحالة هو أن المستأجر بقبوله الشرط الصريح الفاسخ مقدما يعتبر موافقا ضمنا على تغيير صفة وضع يده على العين (عند تحقق الشرط) من يد مستأجر إلى يد غاصب يدخل فى ولاية القضاء المستعجل الحكم بطرده، ويتوافر الاستعجال فى هذه الحالة من الضرر الذى يلحق بحقوق المؤجر فيما يستجد من الأجرة إذا ظل المستأجر واضعا اليد على العين بلا سبب أو صفة قانونية بعد حصول الفسخ بقوة القانون⁽¹⁾.

ويثبت هذا الاختصاص للقضاء المستعجل بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات، ولا يقدح فى ذلك ما نصت عليه المادة (15) من القانون 121 لسنة 1947، والمادة (40) من القانون 52 لسنة 1969 من اختصاص المحكمة الابتدائية

(1) راتب وكامل - قضاء الأمور المستعجلة ج1 الطبعة السابعة 1985 ص662 وما بعدها - العطار فى شرح أحكام الإيجار ص518 وما بعدها.

بالمنازعات الناشئة عن تطبيق هذين القانونين، ذلك أن اختصاص محكمة ما بنظر نزاع معين لا ينفى اختصاص القضاء المستعجل بنظر الشق المستعجل لهذا النزاع إذا ما توافر شرط اختصاصه⁽¹⁾.

إلا أن هذه القاعدة لا تسرى على إطلاقها بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن إذ يتمتع أعمال أحكام الفسخ الاتفاقية كلها أو بعضها متى اصطدمت بنص أمر، فالنص في عقد الإيجار على الشرط الصريح الفاسخ جزاء التخلف عن سداد الأجرة مع الإعفاء من الإعذار لا يعفى المؤجر من واجب التكليف بالوفاء قبل رفع دعوى الإخلاء، ولا يحرم المستأجر من توقي الفسخ بالقيام بسداد الأجرة إلى ما قبل صدور الحكم النهائي⁽²⁾.

وبهذا الرأي قضت محكمة النقض، إذ جرى قضاؤها على:

1- «إنه وإن كان ما تجيزه الأحكام العامة في القانون المدني إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة، وهو ما نصت عليه المادة 158 من ذلك القانون، الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، مما مؤداه وقوع الفسخ في هذه الحالة نفاذاً لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، وأصبحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون - من ضمانتين، إذ يقع الفسخ حتماً دون أن يكون للقاضي خيار في أمره، بل وتحقق ذلك دون حاجة إلى التقاضي ما لم ينازع المدين في وقوع موجب الفسخ وإن كانت مهمة القاضي تقف في هذه الحالة عند حق التحقق من عدم الوفاء بالالتزام، يقرر اعتبار الفسخ حاصلاً فعلاً، إنه وإن كان ذلك قائماً في العقود الملزمة للجانبين وفقاً للأحكام العامة في القانون، إلا أنه تحقيقاً للتوازن بين أوضاع المؤجرين والمستأجرين للأماكن التي تسرى عليها

(1) مرقس جـ 2 الطبعة الثامنة ص 73 - راتب وكامل ص 663.

(2) الأستاذ محمد كمال عبد العزيز: التقنين المدني في ضوء القضاء والفقه الجزء الأول الطبعة الثانية 1980 ص 482 - وعكس ذلك راتب وكامل ص 669 وما بعدها - مرقس جـ 2 الطبعة الثامنة ص 73 وما بعدها - العطار في شرح أحكام الإيجار ص 520 وما بعدها.

أحكام القوانين الاستثنائية المنظمة للإيجار، رأى المشرع التدخل بحكم أمر فى حرية المؤجر فى النص فى العقد على الشرط الفاسخ الصريح فى حالة التأخر فى سداد الأجرة، فنص فى المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه: «فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) - إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ تكليفه بذلك....»، على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها.... والمصاريف الرسمية، وذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى.....» فدل بذلك على أنه - وإن لم يصادر حق المتعاقدين فى الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح فى عقد الإيجار - إلا أنه أورد عليه قيوداً منها ما يتصل بعدم إعمال الأثر الفورى لهذا الاتفاق وذلك بما أوجبه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة خلال مدة معينة، ومنها ما يتعلق بتفادى الأثر المترتب على الاتفاق وذلك بما أجازة للمستأجر من توقي الإخلاء بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى، وعلى ذلك فإنه إذا ما قام المؤجر بواجبه ولم يستعمل المستأجر الرخصة المخولة له تحقق للشرط الفاسخ آثاره».

(طعن رقم 702 لسنة 46 ق جلسة 1979/6/30 - ذات المبدأ طعن رقم

1079 لسنة 48 ق جلسة 1984/2/9)

2- «يشترط لإعمال الشرط الصريح الفاسخ ألا يتعارض مع نص قانونى متعلق بالنظام العام بما يبطله، وإذا كان النص فى المادة 1/23 من القانون 52 لسنة 1969 على أن للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر «إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بدون مظروف، أو بإعلان على يد محضر، على أن لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع 7% من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى» متعلقاً بالنظام

العام فيبطل الشرط الصريح الفاسخ فيما يخالفه بحيث لا يعتبر المستأجر مقصرا في سداد الأجرة بما يجيز اعتبار العقد مفسوخا وإخلاءه، إلا إذا لم يوف بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بسدادها على النحو المبين بالنص، ومن ثم فلا يقع الفسخ ولا يحكم بالإخلاء إذا سدد الأجرة والفوائد والمصاريف قبل قفل باب المرافعة في الدعوى المرفوعة لإخلائه وإذا كان العقد متضمنا لشرط صريح فاسخ فيبطل ولا يعمل به فيما لا يوافق حكم النص كما سلف البيان سواء كانت الدعوى مرفوعة إلى القضاء الموضوعى أو المستعجل إذ أن الشرط الصريح الفاسخ لا يتحقق إلا بتحقيق مقتضاه فإن كان المقتضى هو التأخير في سداد الأجرة تعين أن يكون بالمعنى الذى وضعه الشارع والسابق إيضاحه».

(طعن رقم 565 لسنة 49 ق جلسة 1980/3/5 - غير منشور - ذات المبدأ طعن

رقم 718 لسنة 48 ق جلسة 1982/2/8)

3- «لئن كانت الأحكام العامة فى القانون المدنى، إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة وما نصت عليه المادة 158 منه تجيز فى العقود الملزمة للجانبين الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بما يؤدى إلى وقوع الفسخ فى هذه الحالة نفاذاً لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك من ضمانتين إذ يقع الفسخ حتما دون أن يكون للقاضى خيار فى أمره - بل ويتحقق ذلك دون حاجة إلى التقاضى ما لم ينازع المدين فى موجب الفسخ - وإن كانت مهمة القاضى تقف فى هذه الحالة عند التحقق من عدم الوفاء بالالتزام ليقدر اعتبار الفسخ حاصلا فعلا - إلا أنه تحقيقا للتوازن بين أوضاع المؤجرين والمستأجرين للأماكن التى تسرى عليها أحكام القوانين الاستثنائية المنظمة للإيجار، رأى المشرع التدخل بتعيين أسباب الإخلاء بأحكام أمرة ومتعلقة بالنظام العام أوردها على سبيل الحصر فى القانون رقم 49 لسنة 1977 ومن بعده القانون رقم 136 لسنة 1981 مما مفاده أن المشرع وإن لم يصادر حق المتعاقدين فى الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ فى عقد الإيجار إلا أنه أورد عليه قيودا تتطلب لإعماله ألا يتعارض مع القواعد الموضوعية الأمرة فى

تلك القوانين الاستثنائية أو استيفاء القواعد اللازمة في هذه القوانين، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر متى كان خاضعا لأحكام التشريع الاستثنائي إلا لسبب من الأسباب المبينة بهذا التشريع - فإن كان عقد الإيجار قد تضمن شرطا صريحا فاسخا تعين أن يكون تحقق هذا الشرط وفق ما نص عليه التشريع الاستثنائي من ضوابط».

(طعن رقم 1916 لسنة 54 ق جلسة 1989/5/14)

4- «تحديد أسباب الإخلاء بأحكام أمرة متعلقة بالنظام العام. ووردها على سبيل الحصر في القانونين 49 لسنة 1977، 136 لسنة 1981. أثره. تضمن عقد الإيجار شرطا صريحا فاسخا. وجوب تحققه وفقا لما نص عليه في ذلك التشريع من ضوابط».

(طعن رقم 1856 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/14)

28- وقف تنفيذ الحكم الطادر من القضاء المستعجل بالطرد لعدم الوفاء بالأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح بالوفاء بالأجرة والمصاريف والأتعاب؛

إذا أصدر القاضي المستعجل حكما بطرد المستأجر من العين المؤجرة لعدم الوفاء بالأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح، فإن هذا الحكم لا ينفذ إذ سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم. والمقصود بالمصاريف والأتعاب، المصاريف والأتعاب الفعلية لا الرسمية ويكون توقي التنفيذ بالسداد في الغالب عن طريق الاستشكال في التنفيذ. وبالبناء على ذلك، إذا قام المستأجر بالسداد بعد الحكم المستعجل الصادر بالطرد، فإنه لا يجدى المؤجر نفعا رفع دعوى إخلاء موضوعية لأنها تكون قد رفعت بعد الوفاء⁽¹⁾.

(1) راجع مرقس ج2 الطبعة الثامنة ص81 - إذ يرى أن للمؤجر أن يلجأ إلى المحكمة المختصة بنظر الموضوع وأن يطلب منها إثبات تحقق الشرط الفاسخ الصريح وإصدار حكم موضوعي مقرر للفسخ الذي وقع بقوة القانون.

29- القضاء بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 من اشتراط تنفيذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعطالا للشرط الفاسخ الصريح فى مواجهة المستأجر:

تنص المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى الفقرة الثانية من البند (ب) منها على أنه: «ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر».

وعبارة «وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر»، ورد النص عليها لأول مرة بالمادة سالفه الذكر، وقد أضافتها اللجنة المشتركة إلى النص الوارد بمشروع الحكومة.

والمستفاد من المناقشات التى دارت بمجلس الشعب حول نص المادة (18) - وهو ما اعتنقه أغلب الفقه⁽¹⁾ - أن المقصود بالعبرة المشار إليها أن يكون إعلان الصورة التنفيذية للحكم لشخص المستأجر المحكوم عليه⁽²⁾.

(1) الدكتور عبد الناصر العطار فى شرح أحكام الإيجار الطبعة الثالثة ص 647 وما بعدها - راجع الطبعة الحادية عشر من هذا المؤلف ص 378 وما بعدها.

(2) تعليق السيد العضو عدلى عبد الشهيد على النص أثناء مناقشته بمجلس الشعب وقد جاء ضمن ما أدلى به «.....وقد انتهت اللجنة (اللجنة المشتركة) إلى رأى فى غاية الغرابة وهو أنه يتعين لتنفيذ الحكم المستعجل أن يعلن شخص المستأجر وهذا أمر عجيب وغريب وإذا ما اشترط أن يعلن لشخصه فلن ينفذ الحكم على الإطلاق، وعلى ذلك فإننى اعتقد أنه من المفترض أن المستأجر يعلم بكافة ما يدور فى شأن مسكنه، لأنه من غير المتصور أن الإنسان لا يعلم بما يجرى فى حقه، فإذا ما رفعت ضده دعوى أمام القضاء العادى ونبه عليه ولم يدفع ثم رفعت ضده دعوى مستعجلة وحكم عليه بالطرد وعند التنفيذ قام بالدفع، بل إننا لو افترضنا أكثر من هذا، أنه صدر حكم القضاء المستعجل ونفذ دون أن يعلم به ثم بادر إلى دفع الإيجار المتأخر أمام الاستئناف فإن الحكم المستعجل سوف يلغى ويحق له العودة

فلا يكفي أن يتم الإعلان في مواجهة وكيل المستأجر أو من يعمل في خدمته أو الساكنين معه من الأزواج والأقارب والأصهار (م10 مرافعات). أما إذا خاطب المحضر المستأجر شخصيا فامتنع المستأجر عن التوقيع على أصل الإعلان بالاستلام أو عن استلام الصورة، كان على المحضر أن يسلم الصورة في اليوم ذاته إلى جهة الإدارة وأن يوجه إليه خلال أربع وعشرين ساعة في موطنه الأصلي كتابا مسجلا يخبره فيه أن الصورة سلمت إلى جهة الإدارة (م19 مرافعات) فإذا لم يتم المحضر بتسليم الصورة لجهة الإدارة وبالإخطار كان الإعلان باطلا وفقا لنص المادة 19 مرافعات. ولكن هذا البطلان متعلق بالمصلحة الخاصة فليس لغير المعلن إليه التمسك به.

ووفقا لنص المادة 2/21 مرافعات «لا يجوز التمسك بالبطلان من الخصم الذي تسبب فيه». ولما كان المستأجر هو الذي تسبب في هذا البطلان بامتناعه شخصيا عن تسلم صورة الإعلان أو عن التوقيع على الأصل بالاستلام فليس له التمسك به. ويكون الإعلان صحيحا رغم عدم تسليم الصورة لجهة الإدارة⁽¹⁾.

ويعتبر الحكم المتقدم استثناء من القاعدة العامة في إعلان السند التنفيذي المنصوص عليها في المادة 1/281 مرافعات التي تجرى على أنه: «يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي».

غير أن المحكمة الدستورية العليا ذهبت في حكمها الصادر بجلسة 1999/2/6 في القضية رقم 81 لسنة 19 قضاية «دستورية» (الجريدة الرسمية العدد 7 في 18 فبراير سنة 1999) إلى تفسير آخر للعبارة السابقة مؤداه أنه لا يكفي أن يتم الإعلان لشخص المستأجر إنما يجب أن تتم إجراءات التنفيذ بالطرد في مواجهته، وهو ما يستوجب حضوره الشخصي أثناء مباشرة هذه الإجراءات.

إلى العين المؤجرة»

(مضبطة المجلس 74 في 10/6/1981 ص10).

(1) الدكتور فتحي والي الوسيط في قانون القضاء المدني طبعة 1980 ص429، راجع أيضا أبو الوفا في التعليق على قانون المرافعات ج1 ص118.

إلا أن المحكمة قضت بعدم دستورية هذه العبارة⁽¹⁾.

(1) وننشر الحكم بأسبابه كاملا فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت 6 فبراير سنة 1999م الموافق 20 شوال سنة 1419هـ.

برئاسة السيد المستشار/ محمد ولى الدين جلال **رئيس المحكمة** =
= عضوية السادة المستشارين/ فاروق عبد الرحيم غنيم وحمدي محمد على وسامى فرج
يوسف والسيد الدكتور عبد المجيد فياض وماهر البحيرى ومحمد عبد القادر عبد الله.
وحضور السيد المستشار/ عبد الوهاب عبد الرازق **رئيس هيئة المفوضين**
وحضور السيد/ حمدي أنور صابر **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى:

فى القضية المقيمة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 81 لسنة 19 قضائية «دستورية».

المناقشة

السيد/ أحمد رضا محمود.

ملاحظات

- 1- السيد/ رئيس مجلس الوزراء بصفته.
- 2- السيد/ أحمد حسن أحمد سلطان.
- 3- السيد/ عاطف حسن أحمد سلطان.
- 4- السيدة/ نسمة حسن أحمد سلطان.
- 5- السيدة/ أمل حسن أحمد سلطان.
- 6- السيدة/ كريمة حسن أحمد سلطان.
- 7- السيدة بهيجة محمد عبد الله عن نفسها وبصفتها وصية على كل من القصر: (أ) محمود حسن أحمد سلطان. (ب) لمياء حسن أحمد سلطان.
- 8- السيد/ عبد المجيد عبد العال موسى.

الإجراءات

بتاريخ 26 أبريل سنة 1997، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية البند (ب) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم أصليا بعدم قبول الدعوى

واحتياطيا برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

= حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى كان قد صدر لصالحه، بتاريخ 15/10/1989 حكم فى الدعوى رقم 1686 لسنة 1989 مستعجل القاهرة بطرد ورثة المرحوم حسن أحمد سلطان من العين المؤجرة لمورثهم الكائنة بالعقار رقم 9 شارع شعيب قسم الساحل لعدم سدادهم القيمة الإيجارية المستحقة، وتأييد هذا الحكم بالاستئناف رقم 1207 لسنة 1989 مستأنف مستعجل القاهرة، وإذ قام المدعى بتنفيذه جبريا، فقد نازع الورثة فى صحة إجراءات التنفيذ، وأقاموا الدعوى رقم 924 لسنة 1992 مدنى محكمة شبرا بطلب الحكم ببطالان إجراءات التنفيذ، وبجلسة 9/11/1993 قضت المحكمة ببطالان إجراءات التنفيذ، فطعن المدعى فى هذا الحكم استئنافيا أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية، التى قضت بعدم اختصاصها وبإحالة إلى محكمة استئناف القاهرة، ففقد أمامها برقم 16268 لسنة 112 قضائية، ودفع فى صحيفة استئنافه بعدم دستورية نص المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه فيما تضمنته من وجوب تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد لعدم سداد الأجرة، فى مواجهة المستأجر، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه، تنص على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) - الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

(ب) - إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ

الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر....».

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت بعدم قبول الدعوى الماثلة تأسيساً على أن المدعى قد حصر أوجه النعي على النص الطعين في تعارضه مع القواعد العامة في قانون المرافعات المنصوص عليها في المادتين 213 و 281، وأن الرقابة القضائية التي تباشرها المحكمة الدستورية العليا في شأن دستورية القوانين مناطها قيام تعارض بين نص قانوني وحكم في الدستور، ولا شأن لها بالتناقض بين التشريعات.

وحيث إن هذا الدفع مردود بأن أوجه الطعن التي أوردها المدعى في صحيفة دعواه على ذلك النص لا تقتصر على مخالفته للقواعد العامة في قانون المرافعات، بل تشمل أيضاً مخالفته للمادة 68 من الدستور التي تكفل الحق في التقاضي للناس كافة، وإخلاله بتوازن العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مساساً بالملكية الخاصة التي يحميها الدستور في المادة 34 منه.

وحيث إن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية - وهي شرط لقبولها - أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية مؤثراً في الطلبات المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع إذ كان ذلك، وكان النزاع المثار أمام محكمة الموضوع يدور حول بطلان إجراءات تنفيذ الحكم المستعجل الصادر في الدعوى رقم 1686 لسنة 1989 مستعجل القاهرة، بطرد المدعى عليهم من المكان المؤجر لعدم تنفيذه في مواجهتهم بالمخالفة لنص الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فإن ذلك يقيم المصلحة الشخصية المباشرة للمدعى في دعواه الدستورية التي يتحدد إطارها، ونطاق الخصومة فيها فيما نصت عليه تلك الفقرة في عجزها «وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر».

وحيث إن البند (ب) من المادة 18 المشار إليها قد تناول بالتنظيم حالة الإخلاء من العين المؤجرة لعدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بالسداد بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان علني يد محضر، عاقداً للاختصاص بذلك للقضاء المستعجل ليقضى بطرد المستأجر من العين المؤجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح، شريطة أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر للتحقق من علمه بحكم الطرد دون أن يغنى عن ذلك العلم الفعلي ولو كان قاطعاً، وعلى خلاف ما تقضى به القواعد العامة في قانون المرافعات من الاكتفاء بإعلان الصورة التنفيذية للحكم لشخص المحكوم ضده أو في موطنه.

وحيث إن البين من الأعمال التحضيرية للقانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه، أن مشروعه الوارد من الحكومة إلى مجلس الشعب لم يكن يتضمن النص الطعين، وأن اللجنة

المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية رأت إضافته - بقرارها المرفوع للمجلس في 1981/6/18 - بدعوى حماية المستأجرين من صدور أحكام بطردهم وتنفيذها في غيبتهم وعند مناقشة المجلس لهذا النص بجلسته المعقودة في 1981/6/24 طالب بعض الأعضاء بحذفه لأن يشجع المستأجر على عدم الوفاء بالأجرة إذ لا يتصور أن يجهل ما يدور بشأن مسكنه بعد أن تم التنبيه عليه بالوفاء بالأجرة ولم يدفعها، ثم رفعت ضده دعوى مستعجلة لطرده بسبب عدم سداد الأجرة، =

= فضلا عن أنه حتى لو فرض جدلا صدور حكم الطرد وتنفيذه دون علم المستأجر، فإنه متى قام بالوفاء عند استئنافه لحكم الطرد فسوف يلغى الحكم ويعود إلى العين المؤجرة.

وحيث إن اشتراط النص الطعين أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر مؤداه لا يكفي أن يتم الإعلان للمستأجر أو من ينوب عنه أو من يسكنه من أقاربه، إنما يجب أن تتم إجراءات التنفيذ بالطرد في مواجهته، وهو ما يستوجب حضوره الشخصي أثناء مباشرة هذه الإجراءات، وذلك على خلاف القواعد العامة في تنفيذ كافة الأحكام الموضوعية منها والمستعجلة التي حددها قانون المرافعات المدنية والتجارية والتي تقضى بجواز تنفيذ الأحكام المدنية في غيبة المحكوم عليه، باعتبار أن الأمر فيها يتعلق بحق مؤكد يراد اقتضاؤه جبرا عن المدين مما لا أهمية معه لحضوره.

وحيث إن حق التقاضى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يفترض ابتداء وبداهة تمكين كل متقاض من النفاذ إلى القضاء نفاذاً ميسراً لا تنقله أعباء مالية ولا تحول دونه عوائق إجرائية، وكان هذا النفاذ - بما يعنيه من حق كل شخص فى اللجوء إلى القضاء وأن أبوابه غير موصدة فى وجه من يلوذ بها، وأن الطريق إليها معبد قانوناً - لا يتعدى كونه حلقة من حلقات التقاضى تكملها حلقتان أخريان لا يستقيم بدونهما هذا الحق ولا يكتمل وجوده فى غيبة أى منهما، ذلك أن قيام الحق فى النفاذ إلى القضاء تكمله الحلقة الوسطى فى حق التقاضى وهى تلك التى تعكس حيدة المحكمة واستقلالها وحصانة أعضائها والأسس الموضوعية لضماناتها العملية، وهى بذلك تكفل بتكاملها المقاييس المعاصرة التى توفر لكل شخص حقاً مكتملاً ومتكافئاً مع غيره فى محاكمة منصفة وعلنية تقوم عليها محكمة مستقلة محايدة ينشئها القانون تتولى الفصل - خلال مدة معقولة - فى حقوقه والتزاماته المدنية أو فى التهمة الجنائية الموجه إليه، ويتمكن فى كنفها من عرض دعوته وتحقيق دفاعه ومواجهة أدلة خصمه رداً وتعقياً فى إطار من الفرص المتكافئة، وبمراعاة أن تشكيل المحكمة، وأسس تنظيمها وطبيعة القواعد الموضوعية والإجرائية المعمول بها فى نطاقها، وكيفية تطبيقها من الناحية العملية، هى التى تحدد لتلك الحلقة الوسطى ملامحها الرئيسية. متى كان ما تقدم،

وكان حق التقاضي لا تكتمل مقوماته ما لم توفر الدولة للخصومة في نهاية مطافها حلا منصفاً يمثل التسوية التي يعمد من يطلبها إلى الحصول عليها بوصفها الترضية القضائية التي يسعى إليها لمواجهة الإخلال بالحقوق التي يدعيها، وكانت هذه الترضية - وبافتراض مشروعيتها واتساقها مع أحكام الدستور - تندمج في الحق في التقاضي باعتبارها الحلقة الأخيرة فيه، ولا ارتباطها بالغاية النهائية المقصودة منه برابطة وثيقة، ذلك أن الخصومة القضائية لا تقام للدفاع عن مصلحة نظرية لا تتمخض عنها فائدة عملية، وإنما غايتها =

= اقتضاء منفعة يقرها القانون، وتتحدد على ضوءها حقيقة المسألة المتنازع عليها بين أطرافها وحكم القانون بشأنها، واندماج هذه الترضية في الحق في التراضي، مؤداها أنها تعتبر من مكوناته، ولا سبيل لفصلها عنه، وإلا فقد هذا الحق مغزاه، وآل سراها.

وحيث إن إنكار الحق في الترضية القضائية سواء بمنعها ابتداءً، أو بإقامة العراقيل في وجه اقتضاها أو بتقديمها متباطئة مترخية دون مسوغ، أو بإحاطتها بقواعد إجرائية معيبة، لا يعدو أن يكون إهداراً للحماية التي يفرضها الدستور والقانون للحقوق التي وقع العدوان عليها، وإنكاراً للعدالة في جوهر خصائصها وأدق توجهاتها، وبوجه خاص كلما كان طريق الطعن القضائي لرد الأمور إلى نصابها ممتنعاً أو غير منتج، وكان من المقرر أنه ليس لازماً لإنكار العدالة وإهدار متطلباتها أن يقع العدوان على موجباتها من جهة القضاء ذاتها، ذلك أن السلطة التشريعية أو التنفيذية قد تفرض من العوائق ما يحول دون بلوغ الترضية القضائية، سواء عن طريق حرمان الشخص من إقامة دعواه، أو من نظرها في إطار من القواعد الموضوعية، وفق الوسائل القانونية السليمة، ومن ثم لا يعتبر إنكار العدالة قائماً في محتواه على الخطأ في تطبيق القانون، وإنما هو الإخفاق في تقديم الترضية القضائية الملائمة، وهو ما يتحقق بوجه خاص إذا كانت الوسائل القضائية المتاحة لا توفر لمن استنفدها الحماية اللازمة لصون حقوقه، أو كانت ملاحقته خصمه للحصول على الترضية القضائية التي يأملها، لا طائل من ورائها، وبغير اقتران الترضية القضائية بوسائل تنفيذها وحمل الملزمين بها على الرضوخ لها، فإن هذه الترضية تغدو هباء منثوراً، وتفقد قيمتها من الناحية العملية، وهو ما يفيد بالضرورة إهدار الحماية التي فرضها الدستور والمشرع - كلاهما - للحقوق على اختلافها، وتكريس العدوان عليها وتعطيل دور القضاء المنصوص عليه في المادة 65 من الدستور في مجال صونها والدفاع عنها وإفراغ حق اللجوء إليه من كل مضمون، وهو حق عنى الدستور بتوكيده في المادة 68، كذلك فإن الترضية القضائية التي لا يقهر المدين بها على تنفيذها مباشرة إذا ماطل فيها، هي في واقعها خروج على مبدأ خضوع الدولة للقانون، ونكول عن تأسيس العدالة وتثبيتها من خلال السلطة القضائية

بأفرعها المختلفة وتنظيماتها المتعددة، وهى السلطة التى تصدر أحكامها وفق القانون على ما تنص عليه المادة 165 من الدستور، ولا يعدو الامتناع عن تنفيذها أو عرقلة هذا التنفيذ أو تعطيله بعمل تشريعى، أن يكون عدوانا من السلطة التشريعية على الولاية الثابتة للسلطة القضائية واقتحاما للحدود الفاصلة بين السلطتين، وهو كذلك تدخل مباشر فى شئون العدالة بما يقلص من دورها، ويناقض دلالة المادة 72 من الدستور من أن الحماية القضائية للحق أو الحرية - على أساس من سيادة القانون وخضوع الدولة لأحكامها - لازما للتمكين من اقتضاها والمعاونة فى تنفيذها ولو باستعمال القوة عند الضرورة.

= وحيث إن القول بأن ما تقرر بالنص المطعون فيه من تنفيذ حكم الطرد فى مواجهة المستأجر، قد تغيا حماية المستأجر من خطر طرده بحكم مستعجل يعتبر وقتيا بطبيعته، ومبناه ظاهر الأوراق، ولا يتعمق أصل الحق المدعى به، وأن تنفيذ هذا الحكم فى مواجهة مستأجر العين، هو الذى يكفل مبدأ المجابهة فى التنفيذ، ويمكن المستأجر من إبداء وجهة نظره واعتراضاته فى شأن حكم غير مستقر، ومعرض للإلغاء بصور حكم موضوعى فى النزاع، مردود أولا: بأن مؤداه امتناع تنفيذ الأحكام الصادرة من القضاء المستعجل جميعها بالنظر إلى طبيعتها الوقتية، حال أن طبيعتها هذه واتصالها بأوضاع قلقة غير مستقرة وحمايتها المؤقتة لظاهر الأمر فى شأن الحقوق المتنازع عليها، لا تحول دون تنفيذها. بل إن الأحكام الصادرة فى مادة مستعجلة - ويندرج تحتها الحكم الصادر بطرد المستأجر من العين المؤجرة - تعتبر نافذة نفاذا معجلا بقوة القانون، ضمانا لسرعة اجتلاء الفائدة المقصودة منها والتى لا يجوز تأجيل الحصول عليها أو تعطيلها بناء على مجرد احتمال صدور حكم على خلافها فى النزاع الموضوعى، ويزداد الأمر دقة، كلما صار الحكم الصادر بالطرد نهائيا إذ تزيد نهائيته من قوته.

ومردود ثانيا: بأن المحكوم لهم من القضاء المستعجل بطرد مستأجر من العين المؤجرة ذوو حق ظاهر يحميه المشرع، ويمنحه رعاية خاصة، فيجيز اقتضائه قبل أن يستقر بصورة نهائية وتعليق الحكم الصادر فى مادة مستعجلة - ولو كان نهائيا - على إجراء هذا التنفيذ فى مواجهة المستأجر، مؤداه أن يظل هذا الحكم عصيا على التنفيذ دائما كلما عن لمستأجر العين المحكوم بطرده منها بحكم نهائى، ألا يمثل بشخصه عند إجراء التنفيذ فلا يكون إتمامه إلا معلقا على محض إرادته إن شاء مضى بالتنفيذ إلى نهايته من خلال حضوره لإجراءاته وإن شاء أعاق التنفيذ بالتغيب عنه، ولا كذلك شأن الأحكام القضائية التى لا يجوز أن يكون إنفاذ آثارها معلقا على محض إرادة من صدر الحكم ضده.

ومردود ثالثا: بأن النفاذ المعجل للأحكام الصادرة فى مادة مستعجلة قد تقرر بقاعدة أمر

تجعل هذا النفاذ واقعا بقوة القانون، وما تقرر بالنص المطعون فيه من أن تنفيذ الحكم بالطرد - وهو صادر من القضاء المستعجل - لا يجوز إلا في مواجهة المستأجر، يعتبر نكولا جزئيا عن هذه القاعدة بالنسبة للمنازعات المشار إليها بما يخل بقوة الأحكام القضائية الصادرة فيها، والتي لا يجوز أن يسقطها المشرع عنها ولو لم يكن الحكم نهائيا. وهو ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة بتوكيدها أن الدستور كفل استقلال السلطة القضائية بنص المادة 165 منه، وجعل هذا الاستقلال عاصما من التدخل في أعمالها أو التأثير في مجرياتها باعتبار أن شئون العدالة هو مما تستقل به السلطة القضائية، وأن عرفقتها أو إعاقتها على أى نحو = عدوان على ولايتها الدستورية، سواء بنقضها أو انتقاصها من أطرافها، ومن ثم تطل لأحكامها - ولو لم يكن نهائية - حجيتها، وهي حجية لا يجوز أن يسقطها المشرع من خلال إنهاء الآثار القانونية التي ترتبها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الحكم الصادر بالطرد من القضاء المستعجل مشمولا بالنفاذ المعجل، وكان المؤجر يعتبر بمقتضى هذا الحكم متمتعا بحق ظاهر أضفى عليه المشرع حماية خاصة تبيح له اقتضائه قبل أن يستقر بصفة نهائية، وكان الحق في التقاضى المنصوص عليه في المادة 68 من الدستور لا تكتمل حلقاته إذا أعاق المشرع هذا التنفيذ من خلال تعليق صحته على مثول المستأجر بشخصه أثناء إجراءاته، مثلما هو الأمر في النزاع الراهن، وكان النص المطعون فيه بما يؤدي إليه من بطلان كل تنفيذ تم في غيبه مستأجر العين - وقد عطل أعمال الآثار القانونية لحكم الطرد، جاعلا تنفيذه رهنا بإرادة المستأجر - فإنه بذلك يكون قد نقض أصل الحق في التقاضى وعطل الأغراض التي يتوخاها، وأعاق وصول الترضية القضائية التي كفلها حكم الطرد لأصحابها، ومايز في مجال تنفيذ الأحكام القضائية - دون مسوغ مشروع - بين المستأجرين وغيرهم الذين يصح التنفيذ قبلهم بمجرد إعلان سند التنفيذ لشخص المدين أو في موطنه على ما تنص عليه المادة 281 من قانون المرافعات، ومن ثم فإن النص المطعون فيه يكون مناقضا لأحكام المواد 34 و 40 و 65 و 68 و 165 من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه «وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر» وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

ولما كان الحكم المذكور قد صدر فى ظل نص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم 48 لسنة 1979 بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم 168 لسنة 1998 فإنه يسرى بأثر رجعى طالما لم يحدد تاريخا آخر لسريانه.

وعلى ذلك فإن حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجرين من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح أصبح جائز التنفيذ طبقا للقواعد العامة، دون اشتراط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

(راجع فى آثار الحكم الصادر بعدم الدستورية الجزء الثانى من الموسوعة بند 8)

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ 6 من فبراير سنة 1999 فى القضية رقم 81 لسنة 49ق دستورية بعدم دستورية عجز الفقرة الثابتة من البند (ب) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 فى شأن بعض الأحكام الخاضعة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه ويشترط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر تأسيسا على أن الحق فى التقاضى المنصوص عليه فى المادة 168 من الدستور لا تكتمل حلقاته إذا أعاق هذا التنفيذ من خلال تعليق صحته على مثل المستأجر بشخصه أثناء إجراءاته وأن النص المطعون فيه بما يؤدى إليه من بطلان كل تنفيذ تم فى غيبة مستأجر العين - وقد عطل أعمال الآثار القانونية لحكم الطرد، جاعلا تنفيذه رهنا بإرادة المستأجر فإنه بذلك يكون قد نقض أصل الحق فى التقاضى وعطل الأغراض التى يتوخاها وأعاق وصول الترضية القضائية التى كفلها حكم الطرد لأصحابها ومايز فى مجال تنفيذ الأحكام القضائية دون مسوغ مشروع بين المستأجرين وغيرهم الذين يصح التنفيذ قبلهم بمجرد إعلان سند التنفيذ لشخص المدين أو فى موطنه على ما تنص عليه المادة 281 من قانون المرافعات، ومما مؤداه أنه يجوز أن تتم إجراءات تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد فى غير مواجهة المستأجر وينتج التنفيذ الحاصل فى غيبته أثره متى استوفى باقى الشروط التى يتطلبها القانون لصحته، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد حكم محكمة أول درجة - فى مادة تنفيذ موضوعية - بتمكين المطعون ضده من الشقة محل النزاع على سند من أن

المشرع أوجب بنص المادة 18/ب سالفه البيان تنفيذ الحكم المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة في مواجهته وهو نص لا يجوز تطبيقه على الدعوى الراهنة إذا أدركها الحكم بعدم دستوريتها أمام محكمة النقض فإنه يكون قد افتقد الأساس القانوني لقضائه بما يعيبه».

(طعن رقم 6516 لسنة 63 ق جلسة 1999/11/18)

30- الحكم الصادر من القضاء المستعجل بالطرد لا يحوز حجية أمام محكمة الموضوع:

الحكم الصادر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة إعمالاً للشرط الصريح الفاسخ هو حكم وقتي ولا يحوز حجية أمام محكمة الموضوع. ومن ثم فإن حصول المؤجر على حكم مستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة، لا يحول دون حق المستأجر في رفع دعوى بتمكينه من العين المؤجرة أمام محكمة الموضوع، وله أن يوفى بالأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية إلى ما قبل إقفال باب المرافعة في هذه الدعوى، وعندئذ يمتنع القضاء بفسخ الإيجار وإخلائه من العين المؤجرة.

وقد أوضحت محكمة النقض هذه النظر في قضائها فذهبت إلى أن:

1- (أ) - «..... اختصاص القضاء المستعجل يقف عند اتخاذ إجراء وقتي مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس أصل الحق وأنه لا يجوز الاتفاق على إسباغ اختصاص له يجاوز هذا الحد، ومن ثم فإن التجاء الطاعنة إلى القضاء المستعجل وحصولها منه على حكم موقت بطرد المستأجر - المطعون عليه - لا يحول دون حقه في الالتجاء إلى محكمة الموضوع للفصل في أصل النزاع، باعتبارها صاحبة الولاية في المنازعات المدنية والتجارية والتي أولاهها المشرع الاختصاص في الأنزعة الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن».

(ب) - «وحيث إن النعي في شقة الأول مردود ذلك أنه لما كان القانون، تيسيراً على المستأجر الذي يقعد عن الوفاء بالأجرة، وتوقياً لما يترتب ذلك من فسخ عقد الإيجار سواء إعمالاً لاتفاق طرفي العقد أو إتباعاً لأحكام القانون. في شأن فسخ

العقود أتاح للمستأجر فرصة التمسك باستمرار العلاقة الإيجارية ليتفادى إخلاء المكان المؤجر وذلك بالقيام بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية حتى إقفال باب المرافعة في الدعوى القائمة بينه وبين المؤجر بشأن قيام العقد أو انقضائه بسبب النزاع حول الوفاء بالأجرة الأمر الذي قضت به الفقرة (أ) من المادة 23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 من عدم جواز إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد - إذا قام المستأجر المتأخر في الوفاء بالأجرة - بأدائها وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى، مما مفاده التزام قاضى الموضوع - المنوط به الفصل في المنازعة حول فسخ عقد الإيجار - بإنزال حكم القانون سالف البيان عليها وعدم الحكم بإخلاء المكان المؤجر إلا إذا فوت المستأجر على نفسه الحماية المقررة لصالحه قانونا بغض النظر عما يكون صدر ضده من حكم وقتى من القضاء المستعجل بطرده من المكان استنادا إلى ما يحتويه عقد الإيجار من شرط فاسخ صريح، وذلك لانعدام حجية أحكام هذا القضاء أمام قاضى الموضوع».

(طعن رقم 1434 لسنة 47 ق جلسة 1978/11/18)

3- «الحكم الذى يصدر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة للتأخر فى وفاء الأجرة لا يقيد محكمة الموضوع إذا ما طرح النزاع أمامها من المستأجر فلها أن تعيده إلى العين المؤجرة إذا ما أوفى الأجرة المستحقة عليه وملحقاتها إلى المؤجر قبل إقفال باب المرافعة أمامها، ولا ينال من ذلك الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة لمخالفة ذلك لنص أمر متعلق بالنظام العام فى قانون إيجار الأماكن، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن المطعون ضدها الأولى - المستأجرة - قد أوفت الأجرة المستحقة عليها وملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة وقضى فى الدعوى على هذا الأساس بتمكينها من عين النزاع فإنه يكون قد طبق صحيح القانون فلا يعيبه تحدى الطاعن بأن المطعون ضدها الأولى أوفت الأجرة المستحقة عليها بعد تنفيذ حكم الطرد».

(طعن رقم 89 لسنة 47 ق جلسة 1981/5/16)

3- (أ) - «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن اختصاص القضاء المستعجل يقف عند اتخاذ إجراء وقتى مبناه ظاهر الأوراق، ولا يمس أصل الحق ومن ثم فإن التجاء المطعون ضده إلى هذا القضاء، وحصوله على حكم موقت بطرد الطاعن - المستأجر - من العين المؤجرة لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح، لا يحول دون حقه فى الالتجاء إلى محكمة الموضوع للفصل فى أصل النزاع، وهو فسخ العقد».

(ب) - «يدل نص المادة 1/23 من القانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - الذى يحكم واقعة النزاع - على أن المشرع أتاح للمستأجر فرصة التمسك باستمرار العلاقة الإيجارية وتفاذى إخلاء المكان المؤجر وذلك بالقيام بأداء الأجرة وفوائدها والمصاريف الرسمية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى، ومفاد ذلك أن قاضى الموضوع - المنوط به الفصل فى المنازعة حول طلب إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة - يلتزم بإنزال حكم المادة 23/أ سالف الذكر، والمتعلقة بالنظام العام، وعدم إعمال الشرط الفاسخ الصريح وإخلاء المكان لتعارضه مع.....، إلا إذا فوت المستأجر على نفسه الحماية المقررة لصالحه وتقاعس عن سداد الأجرة، وذلك بغض النظر عما يكون قد صدر ضده من حكم وقتى من القضاء المستعجل بطرده من العين المؤجرة، إعمالاً للشرط سالف البيان، إذ أن هذا القضاء لا حجية له أمام قاضى الموضوع، وأنه يعتبر فى هذه الحالة بمثابة عقبة مادية استعملها المؤجر لانتزاع حيازته قسراً مما لا يزيل تلك الحيازة قانوناً».

(طعن رقم 1092 لسنة 49 قى جلسة 1984/11/8)

31- دعوى فسخ عقد الإيجار لعدم الوفاء بالأجرة غير قابلة للتجزئة:

فقد قضت محكمة النقض بأن:

1- «وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده بصفته أقام على الطاعن وآخر الدعوى رقم 97 لسنة 2007 أمام محكمة السويس الابتدائية بطلب الحكم بإخلائهما من العين المبينة بالصحيفة وعقد الإيجار المؤرخ 2005/5/19 والتسليم وإلزامهما بأن يؤديا له مبلغ مقداره 48138.75 جنيه قيمة الأجرة المتأخرة واستهلاك المياه والكهرباء ونفقات

الترميم والصيانة، وقال بياناً لدعواه، إنه بموجب هذا العقد يستأجر منه الطاعن وآخر عين النزاع وملحقاتها بأجرة شهرية مقدارها 2000 جنيه، وإذ امتنعا عن سداد القيمة الإيجارية عن المدة من 2005/10/1 حتى 2007/1/31 وقيمة الكهرباء عن المدة من 2005/8/15 حتى 2007/1/15 واستهلاك المياه عن المدة من 2005/8/1 حتى 2006/12/31 وقيمة إصلاح ماسورة بإجمالى مبلغ 48138.75 جنيه رغم إنذارهما بسداده، فقد أقام الدعوى. وجه الطاعن دعوى فرعية بطلب الحكم ببطالان عقدى الإيجار والتنازل المؤرخين فى 2005/5/17، 2005/5/19 وندب خبير لتحديد قيمة أعمال البناء التى أقامها استنادا لعقد الإيجار المؤرخ 2004/3/16 حكمت المحكمة برفض الدعوى الفرعية وفى الدعوى الأصلية بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 2005/5/19 والتسليم وإلزام الطاعن وآخر بأداء مبلغ 32000 جنيه قيمة الأجرة المتأخرة عن الفترة من 2005/10/1 حتى 2007/1/31. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 1236 لسنة 30 ق لدى محكمة استئناف الإسماعيلية - مأمورية السويس - التى قضت بتاريخ 2008/5/30 بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن فى هذا بطريق النقض، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها رأى بنقض الحكم الحكم، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه بطلانه، إذ قضى بقبول الاستئناف شكلاً رغم عدم اختصاص المحكوم عليه محمد السيد إبراهيم الذى كان مختصاً أمام محكمة أول درجة فى نزاع لا يقبل التجزئة.

وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه لما كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه وفقاً لنص المادة 218 من قانون المرافعات تلتزم المحكمة المنظور أمامها الطعن أن تأمر الطاعن باختصاص المحكوم عليه الذى لم يطعن مع زملائه فى الحكم الصادر ضدهم فى نزاع لا يقبل التجزئة، وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده بصفته اختصاص الطاعن وآخر هو محمد السيد إبراهيم بطلب الحكم بإخلائهما من العين المؤجرة والتسليم، وإذ أجابت المحكمة المطعون ضده إلى طلباته، فقد استأنف الطاعن وحده الحكم دون - محمد السيد إبراهيم - ولم تأمر

المحكمة باختصاصه فى الاستئناف حتى صدور الحكم فيه. لما كان ذلك، وكانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلا دون اختصاص المحكوم عليه المذكور الذى لم يطعن بالاستئناف يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام بما يبطله ويوجب نقضه فيما قضى به فى شكل الاستئناف ويستتبع ذلك نقض قضائه فى الموضوع عملا بالمادة 271 من قانون المرافعات دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 10762 لسنة 78 ق جلسة 2009/11/18)

2- «وحيث إنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز لمحكمة النقض كما يجوز للنياية العامة والخصوم إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشملها الطعن. وأن النص فى الفقرتين الأولى والثانية من المادة 218 من قانون المرافعات على أن «فيما عدا الأحكام الخاصة بالطعون التى ترفع من النياية العامة لا يفيد من الطعن إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه، على أنه إذا كان الحكم صادرا فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى التزام بالتضامن أو فى دعوى يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو من قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضما إليه فى طلباته، فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصاصه فى الطعن، وإذ رفع الطعن على أحد المحكوم لهم فى الميعاد وجب اختصاص الباقيين ولو بعد فواته بالنسبة لهم يدل على أن الشارع بعد أن أرسى القاعدة العامة فى نسبية الأثر المترتب على رفع الطعن بأن لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا من رفع عليه بين الحالات المستثناه وهى تلك التى يفيد فيها الخصم من الطعن المرفوع من غيره أو يحتج عليه بالطعن المرفوع على غيره فى الأحكام التى تصدر فى موضوع غير قابل

للتجزئة أو فى النزاع بالتضامن أو فى دعوى يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين، وقد استهدف الشارع من ذلك استقرار الحقوق ومنع تعارض الأحكام فى الخصومة الواحدة بما يؤدي إلى صعوبة تنفيذ تلك الأحكام بل واستحالته فى بعض الأحيان، وهو ما قد يحدث إذا لم يكن الحكم فى الطعن نافذا فى مواجهة جميع الخصوم فى الحالات السالف بيانها التى لا يحتل الفصل فيها إلا حلا واحدا بعينه، وتحقيقا لهذا الهدف أجاز الشارع للمحكوم عليه أن يطعن فى الحكم أثناء نظر الطعن بالنقض أو بالاستئناف المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضما إليه فى طلباته حتى ولو كان قد فوت ميعاد الطعن أو قبل الحكم فإن قعد عن ذلك وجب على المحكمة أن تأمر الطاعن باختصامه فى الطعن كما أوجب على محكمة الاستئناف - دون محكمة النقض لما نصت عليه المادة 253 من قانون المرافعات من حكم مغاير - أن تأمر باختصام جميع المحكوم لهم ولو بعد فوات الميعاد وهو ما يتفق مع قصد الشارع إلى الإقلال من دواعى البطلان بتغليب موجبات صحة إجراءات الطعن واكتمالها على أسباب بطلانها أو قصورها اعتبارا بأن الغاية من الإجراءات هى وضعها فى خدمة الحق فإذا ما تم اختصاص باقى المحكوم عليهم أو باقى المحكوم لهم استقام شكل الطعن واكتملت له موجبات قبوله بما لازمه سريان أثر الطعن فى حق جميع الخصوم ومنهم من تم اختصاصهم فيه بعد رفعه، أما إذا امتنع عن تنفيذ ما أمرته به المحكمة فلا يكون الطعن قد اكتملت له مقوماته ووجب على المحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تقضى بعدم قبوله، وإذ كانت القاعدة القانونية التى تضمنتها الفقرة الثانية من المادة 218 من قانون المرافعات - وعلى وجه ما سلف بيانه - إنما تشير إلى قصد الشارع بتنظيم وضع معين على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه التزاما بمقتضيات الصالح العام وتحقيقا للغاية التى هدف إليها، وهى توحيد القضاء فى الخصومة الواحدة فإن هذه القاعدة تعتبر من القواعد الإجرائية الآمرة المتعلقة بالنظام العام بما لا يجوز مخالفتها أو الإعراض عن تطبيقها وتلتزم المحكمة بإعمالها ولو كان الطاعن هو الذى قصر فى اختصاص من أوجب القانون اختصاصهم وإلا كان حكمها باطلا. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنة أقامت الدعوى على المطعون ضدهم وكل من فكرى، وسمير وهبه حنين

بطلب إخلائهم من العين المؤجرة والتسليم وحكم بإجابتها إلى طلباتها فلم يستأنف ذلك الحكم سوى المطعون ضدهم فقط وكان موضوع الدعوى على الصورة سالفة البيان لا يقبل التجزئة لأنه يدور حول إخلاء العين المؤجرة فلا يحتمل غير حل واحد فإن الحكم المطعون فيه وقد قضى بقبول الاستئناف شكلا دون أن يستقيم شكل الطعن باختصاص باقى المحكوم عليهم سالفى البيان يكون قد خالف قاعدة إجرائية متعلقة بالنظام العام بما يبطله ويوجب نقضه فيما قضى به فى شكل الاستئناف ويستتبع ذلك نقض قضائه فى موضوع الاستئناف باعتباره لاحقا للقضاء فى شكله ومؤسسا عليه إعمالا لحكم المادة 271 من قانون المرافعات دون حاجة لبحث أسباب الطعن».

(طعن رقم 2728 لسنة 68 جلسة 2010/3/3)

32- تقادم دعاوى فسخ عقد الإيجار بالتقادم الطويل:

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«وحيث إن مما ينعه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه وفى بيان ذلك يقولون إنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضدهن أولا فى رفع دعوى الفسخ والإخلاء بالتقادم الطويل تأسيسا على أن الثابت من تقرير الخبير ومن أقوال الشهود أنهم يقيمون بالشقة محل النزاع منذ عام 1965 بينما لم ترفع دعوى الفسخ إلا فى 1999/4/28 أى بعد أكثر من 15 سنة من تاريخ نشوء الحق فى رفع دعوى الفسخ إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض الدفع بالتقادم على سند من أن إقامة الطاعنين بالعين كانت فى ظل الحق فى الامتداد القانونى المقرر بالقانونين 52 لسنة 1969، 49 لسنة 1977 مما يشكل مانعا قانونيا يحول دون قيام المؤجرة - وورثتها من بعدها - وطلب فسخ العقد وأن مدة التقادم لا تبدأ إلا من تاريخ زوال هذا المانع بصدور حكم المحكمة الدستورية العليا المنشور فى 1997/9/18 بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن التقادم المقترن بالحيازة لا يكسب المتمسك به إلا ما حازه من حقوق عينية فقط دون الحقوق الشخصية وذلك ما اصطلح على تسميته بالتقادم المكسب، أما التقادم

المسقط للحقوق وهو عدم استعمال صاحب الحق له مدة معينة فإنه يسقط الحقوق الشخصية والعينية على سواء باستثناء حق الملكية لأنه حق مؤبد، وكان النص في المادة 374 من القانون المدنى على أنه «يتقادم الالتزام بانقضاء خمس عشر سنة فيما عدا الحالات التى ورد عنها نص خاص فى القانون....» يدل على أن الالتزام وهو الحق الشخصى للدائن الذى يخوله مطالبة مدينه إعطاء شىء أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل وسائر الالتزامات التى مصدرها القانون تتقادم كأصل عام بمضى خمس عشرة سنة ما لم يوجد نص خاص يخالف ذلك باعتبار أن التقادم سبب لانقضاء الحقوق الشخصية أو العينية احتراماً للأوضاع المستقرة كأصل عام، أو اعتداداً بقرينة الوفاء أو جزاءً لإهمال الدائن فى حالات خاصة، والأصل أن يبدأ التقادم وعلى ما تقضى به المادة 381 من القانون المدنى من تاريخ الاستحقاق ما لم ينص القانون على غير ذلك، فإذا كان ميعاد الاستحقاق متوقفاً على إرادة الدائن فإن مدة التقادم تسرى من الوقت الذى يتمكن فيه الدائن من المطالبة بدينه، وكان من المقرر أن الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار هى بطلب حق من الحقوق الشخصية التى ليست لها مدة خاصة تتقادم بها فإن تقادمها يكون بمضى خمس عشرة سنة من وقت نشأة الحق فى الدعوى باعتباره التاريخ الذى يتمكن فيه الدائن من المطالبة بدينه، ومن المقرر أيضاً أنه وإن كان يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى القانون غير ضريبى أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم، وأن عدم تطبيق النص لا ينصرف إلى المستقبل فحسب وإنما ينسحب على الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص، إلا أنه يستثنى من هذا الأثر الرجعى الحقوق والمراكز القانونية التى تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى به أو بانقضاء مدة التقادم. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم بالبند أولاً قد أقمن دعواهن بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 1956/4/1 والإخلاء لترك المستأجر الأصلى - مورث المطعون ضدهما بالبند ثالثاً - العين للطاعنين بغير إذن وكان الطاعنون قد تمسكوا بالتقادم المسقط تأسيساً على أن المطعون ضدهم بالبند أولاً أقمت دعواهن فى 1999/4/28 بعد مضى أكثر من خمس عشرة سنة على نشوء الحق فى الدعوى بترك المستأجر

الأصلى للعين فى عام 1965 وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع بالتقادم استنادا إلى ما استخلصته المحكمة من أن إقامة مورث الطاعنين - والطاعنين من بعده - كانت فى ظل أحكام القانونين 52 لسنة 1969 و 49 لسنة 1977 التى تقضى باستمرار العلاقة الإيجارية للطاعنين أقارب المستأجر الأصلى وبالتالى يتوافر للمؤجرة - وورثتها من بعدها - مانعا يحول دون مطالبتهم بفسخ العقد والإخلاء ويزول هذا المانع بعد صدور حكم المحكمة الدستورية المنشور فى حين أن الأوراق قد خلت من أى دليل على أن مورث الطاعنين يرتبط بصلة قرابة للمستأجر الأصلى من الدرجة الثالثة ومن ثم فلا يمتد إليه - ولورثته من بعده - عقد الإيجار وفقا لأحكام المادة 2/29 من القانون 49 لسنة 1977 - قبل الحكم بعدم دستوريته - ويترتب على ذلك عدم توافر أى مانع يتعذر على المؤجرة - وورثتها من بعدها - المطالبة بحقهن فى الفسخ والإخلاء يوقف سريان مدة التقادم منذ حصول المخالفة وترك المستأجر الأصلى العين المؤجرة عام 1965 وحتى صدور حكم المحكمة الدستورية المشار إليه مما لازمه وجوب احتساب مدة التقادم المسقط لدعوى الفسخ والإخلاء من تاريخ نشأة الحق فى رفعها وهو ما يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

ولما تقدم وحيث إن الطعن لثانى مرة وصالح للفصل فيه، وكان الثابت من الأوراق ومن تقرير الخبير ومن أقوال الشهود أن المستأجر الأصلى ترك العين المؤجرة للطاعنين فى عام 1965 ولم يتوافر بالأوراق أى مانع يوقف سريان مدة التقادم من هذا التاريخ حتى أقام المطعون ضدهن أولا دعواهن فى 1994/4/28 أى بعد مضى أكثر من خمس عشرة سنة».

(طعن رقم 21195 لسنة 77 ق جلسة 2009/2/5)

