

العدالة في القانون المدني

عقد الإيجار

في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء

أركان الإيجار - تحديد الأجرة عند عدم الاتفاق عليها - تحديد مدة الإيجار -
التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها - تسليم العين بحالة صالحة للانتفاع -
الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين - نطاق حق المستأجر في إجراء الترميمات
الضرورية - انفساخ الإيجار بالهلاك الكلي للعين المؤجرة - ضمان المؤجر لعدم التعرض
للمستأجر - التعرض الصادر من جهة حكومية ومن الغير - ضمان المؤجر للعيوب
الخفية - إلتزامات المستأجر - التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة وتقدمه - التزام
المستأجر برد العين المؤجرة - البناء والغراس والتحسينات التي ينشئها المستأجر.

المستشار

إبراهيم سيد أحمد

رئيس محكمة الاستئناف

المستشار القانوني

أشرف أحمد عبد الوهاب

المحامي بالنقض والإدارية العليا

الطبعة الأولى ٢٠١٨

دار العدالة للنشر والتوزيع

٨٥ شارع محمد فريد - الدور (٥) - عابدين - القاهرة

Tel: 00202/23916135 - fax: 00202/23955271

WWW.ELADALAH.COM -002/ 01002551699

اسم الكتاب : عقد الإيجار في ضوء آراء الفقهاء والتشريع
وأحكام القضاء

المؤلف : المستشار القانوني/ أشرف أحمد عبد الوهاب
المحامي بالنقض والإدارة العليا

الناشر : دار العدالة للنشر والتوزيع ٨٥ شارع محمد
فريد - الدور (٥) - القاهرة

Tel: 00202/23916135 – fax: 00202/23955271

حقوق التأليف : جميع حقوق الطبع محفوظة ولا يجوز إعادة طبع
أو استخدام كل أو جزء من هذا الكتاب إلا وفقاً
للأصول العلمية والقانونية المتعارف عليها.

الطبعة : الأولى.

سنة الطبع : ٢٠١٨

الترقيم الدولي :

رقم الإيداع :

الموقع : www.ELADALAH.com

الإيميل : eladalashrf@gmail.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله سبحانه وتعالى:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ۝ ﴾

صدق الله العظيم

قال العماد الأصفهاني...

"إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتاباً من يومه إلا قال في غده: لو غير هذا لكان أحسن، ولو زيد كذا لكان يستحسن، ولو قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر..."

obeikandi.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مُقَدِّمَةٌ

هذا الكتاب (عقد الإيجار) يتضمن شرحاً فقهياً وتعليقاً بآراء الفقهاء كما تضمنته أيضاً أهم المبادئ القضائية الحديثة التي أرسيت قواعدها المحاكم المصرية والعربية. تيسيراً لمهمة القاضي والمحامي والباحث في الوصول إلى الرأي الصحيح ، والمبدأ المستقر .

راجياً من ذلك أن أكون - بهذا الجهد المتواضع - قد أسهمت في إلقاء بعض الضوء على أهم قوانيننا ارتباطاً بالحياة والمعاملات.

والله وحده المستعان . . . وهو نعم المولى ونعم النصير ،،،

المستشار القانوني

أشرف أحمد عبد الوهاب

المحامي بالنقض والإدارية العليا

٢٠١٨/١/١٠

obeikandi.com

الإيجار بوجه عام

أركان الإيجار

النص التشريعي (مادة ٥٥٨) :

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:
مادة ٥٥٧ ليبي و ٥٢٦ و ٧٢٢ عراقي و ٤٥١ سوداني و ٥٣٣ لبناني و ٧٢٧ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

١- مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن إلزام المستأجر إيجابيا لا سلبيا، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع، لا بأن يقتصر علي تركة ينتفع بالعين المؤخرة.

٢- ويبين التعريف أن أركان الإيجار، غير الرضا هي العين المؤجرة والأجرة والمدة. ويلاحظ أن الركنين الأخيرين متقابلان. ويترتب علي ذلك أن الإيجار عقد مستمر، والأجرة فيه تقابل مدة الإنتفاع.
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٤٧٠)

رأي الفقه :

١- يخلص من نص المادة ٥٥٨ مدني أن لعقد البيع خصائص، أهمها:
(١) عقد الإيجار عقد رضائي لا يشترط في إنعقاده شكل معين، وهو عقد ملزم للجانبين ومن عقود المعاوضة.

(٢) العناصر الثلاثة التي يقع عليها التراضي في عقد الإيجار هي: منفعة الشيء المؤجر، والمدة، والأجرة.

(٣) ولما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري، فإن عقد الإيجار عقد مؤقت، وهو عقد زمن.

(٤) هناك ارتباط وثيق بين الأجرة والمدة، فالمدة هي مقياس الإنتفاع بالشيء المؤجر، والأجرة تقابل الإنتفاع.

(٥) عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية في جانب كل من المؤجر والمستأجر، فهو عقد ملزم للجانبين، ولا يرتب الإيجار للمستأجر حقاً عينياً في الشيء المؤجر.

(٦) ولما كان عقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية فهو من عقود الإدارة بل أهمها وليس من عقود التصرف.

(٧) ينشئ عقد الإيجار التزامات إيجابية في جانب المؤجر، بالتمكين من إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وتسليم العين في حالة تصلح معها للإنتفاع بها، ويلتزم بإجراء المرمات الضرورية، وبضمان العيون الخفية، ولا يقتصر في التقنين المدني الجديد إنشاء إلتزامات سلبية.

تلك الخصائص تميز عقد الإيجار عن سائر العقود الأخرى، فهو يرد علي الإنتفاع بالشيء، بينما البيع يرد علي الملكية والإيجار لقاء أجور، بينما العارية من عقود التبرع، والمستأجر يرد نفس الشيء المؤجر في نهاية الإيجار، بينما يرد المقترض مثل الشيء والإيجار يرد علي الشيء بينما عقد المقاوله وعقد العمل وعقد الوكالة ترد علي العمل، والمستأجر ينتفع بالشيء، بينما المودع عنده لا ينتفع بل يحافظ عليه. ويختلف الإيجار عن الشركة في ان المستأجر يدفع أجره معينة للمؤجر وهو حر بعد ذلك في إستغلال

الشيء المؤجر ، فالمكسب له والخسارة عليه، أما في الشركة فالشيء المشترك يستغله الشريكان ويقتسمان الربح والخسارة. وبالنسبة لعقد الزراعة فالأجرة هي نسبة معينة من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض. أما في الشركة فالشريك يقاسم شريكه في صافي ثمن المحصول لا في المحصول نفسه.

وبرغم أن كلا من المنتفع والمستأجر ينتفع بشئ لا يملكه ولمدة معينة، فإن حق المنتفع وإن كان يشبه حق المستأجر، إلا أن الحقين يختلفان من وجوه أهمها:

(١) حق المنتفع حق عيني، بينما حق المستأجر حق شخص، (٢) حق المنتفع ينقضي حتما بموته. أما حق المستأجر فيورث عنه إلا إذا كان الإيجار معتبرا فيه شخصيته. (٣) حق المنتفع قد يكون بعوض أو بغير عوض، أما حق المستأجر فهو دائما بعوض. (٤) حق المنتفع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث، أما حق المستأجر فمصدره دائما هو العقد.

ويجب أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية، كما يجب، من الوجهة الاقتصادية أن يعطي لكل من رأس المال ويمثله المؤجر، والعمل ويمثله المستأجر، نصيبه العادل.

في كل بلد متحضر توجد طبقة المؤجرين وطبقة المستأجرين، ولا بد من التضامن الاجتماعي بين هاتين الطبقتين، وإلا كان كل منهما حربا علي الآخر، يهتبل الفرص لأكل حقه بالباطل. ومما يساعد علي قيام هذا التضامن التشريع المناسب مع حالة البلد الاجتماعية والاقتصادية، فيعمل المشرع علي جعل مصالح الطبقتين مشتركة لا متنافرة، حتي يسود السلام الاجتماعي بين طبقات الأمة الواحدة.

أما عن الأجرة فيجب أن يقوم تحديدها علي أساس التضامن اللازم بين رأس المال والعمل، بحيث لا يحجب أحدهما بالآخر، فكل العاملين ضروري للإنتاج فإذا أريد الأجر الذي يؤديه المستأجر للمؤجر، وجب أن يراعى في ذلك تحقيق المساواة بين هذين العاملين.

(الوسيط-٦. المجلد للدكتور عبد الرازق السنهوري ص٢ وما بعدها وكتابة: عقد الإيجار طبعة المجتمع الاسلامي ببيروت ص٧ وما بعدها)

٢- يلاحظ علي التعريف الذي نصت عليه المادة ٥٥٨ مدني أنه بين من مبدأ الأمر أن إلزام المؤجر إيجابي لا سلبي، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع، لا بأن يقتصر علي تركه ينتفع بالعين المؤجرة. وقد كان للخطة التي اتبعها المشرع المصري والتي ساير فيها التشريع الفرنسي أثرها في تحديد إلزامات المؤجر، سواء عند ابتداء الإيجار أو في أثناءه، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين لا بتركه ينتفع بها، وعليه أن يسلم العين في حالة صالحة للإنتفاع، لا في الحالة التي تكون عليها وقت بدء الإنتفاع، وهو ملتزم أيضاً ان يتعهد العين بالصيانة، علي خلاف ما جاء في التقنين المدني القديم من أنه لا يكلف بعمل أي مرممة كانت، وهو ضامن لجميع ما يوجد بالعين المؤجرة، من عيوب تحول دون الإنتفاع بها أو تنقص من هذا الإنتفاع إنقاصاً كبيراً ويتميز عقد الإيجار بالخصائص التالية:

(١) أنه عقد رضائي - لأنه يتم بمجرد التراضي ودون حاجة إلي شكل معين. ومن المعروف أن رضائية العقد ليست من النظام العام فيجوز الخروج عليها باتفاق صريح قاطع في هذا المعني.

(٢) أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين. فهو يولد علي عاتق المؤجر إلزامات معينة تقابلها إلزامات أخرى تنشأ منه في جانب المستأجر.

ولهذا إذا انقضى إلتزام أحد الطرفين سقط الإلتزام المقابل له، وإذا لم يقم أحدهما بتنفيذ إلتزامه، جاز للطرف الآخر أن يمتنع عن تنفيذ إلتزامه أن يطلب فسخ العقد ليتحلل منه.

(٣) أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة - فكل من طرفيه يأخذ مقابلًا لما يعطي للطرف الآخر، وهذا ما يميز الإيجار عن العارية التي هي عقد يلتزم به شخص بأن يسلم إلي آخر شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو لغرض معين علي أن يرده بعد الإستعمال.

ويترتب علي إعتبار الإيجار معاوضة أنه يعتبر من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر، فيكون الصبي المميز ناقص الأهلية بالنسبة إليه. إلا أنه لا يجوز أن ننسي أن الإيجار يعتبر في نفس الوقت من أعمال الإدارة، فيجوز أن يباشرة من كان أهلاً للإدارة وإن لم يكن أهلاً للتصرف.

(٤) أن عقد الإيجار من العقود التي ترد علي المنفعة - وهذا ما يميزه عن العقود التي ترد علي الملكية كعقد البيع.

(٥) أن عقد الإيجار من أعمال الإدارة - ويترتب علي ذلك أنه يكفي لمباشرة أن يكون المتعاقد قد توافرت فيه أهلية الإدارة متي كان يباشر التصرف لحسابه، أو تكون له ولاية أو سلطة الإدارة إذا كان يباشره عن الغير.

(٦) الإيجار عقد مستمر أو زمني - لأن الإلتزامات الرئيسية الناشئة منه ولو أنها تنشأ من العقد إلا أن تنفيذها لا يتم إلا خلال مدة مستطيلة من الزمن حتي ينقضي الإيجار لسبب من الأسباب، فالزمن عنصر جوهري في تحديد إلتزامات كل من الطرفين إذ هو المقياس الذي يقدر به محل العقد. ويترتب

علي ذلك أن فسخ الإيجار بسبب عدم تنفيذ أحد الطرفين إلتزامه لا ينسحب إلى الماضي كما ان فوات الإنتفاع بالعين المؤجرة لسبب غير راجع إلى المستأجر يبرئ المستأجر من دفع الأجر في المستقبل.

(العقود المسماة (البيع والإيجار) دروس للدكتور عبد المنعم البدر اوي ص ٤٥٣ وما بعدها)

٣- يظهر من تعريف المادة ٥٥٨ مدنى العقد الإيجار أن الفكرة الأساسية التى تسوده هى أن القانون يحمل المؤجر بالإلتزام إيجابى مؤداه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر ولا يقتصر على تحميله بالإلتزام سلبى هو أن يترك المستأجر ينتفع بهذا الشئ وفى هذا يتفق قانوننا الجديد مع القانون الفرنسى وهو يخالف فى هذا الحكم الجوهري قانوننا الملغى الذى لا يحمل المؤجر إلا بالإلتزام سلبى هو أن يترك المستأجر ينتفع بهذا الشئ. وفى هذا يتفق قانوننا الجديد مع القانون الفرنسى وهو يخالف فى هذا الحكم الجوهري قانوننا الملغى الذى لا يحمل المؤجر إلا بالإلتزام سلبى هو أن يترك المستأجر ينتفع بالشئ وقد تأثر قانوننا السابق فى حكمة ذلك بالشرعية الاسلامية.

(عقد الإيجار جزء ١- للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي طبعة ١٩٥٢ ص ١٤ وما بعدها)

٤- يتضح من تعريف المادة ٥٥٨ مدنى أن ما يميز الإيجار عن غيره من العقود أن الإدارة المشتركة للمتعاقدین تتجه إلى أحدهما (وهو المؤجر) الثانى (وهو المستأجر) من الإنتفاع بشئ معين فى مقابل اجر معلوم. وإذا إستعرضنا إلتزامات المؤجر لا نجد من بينهما إلتزاما بتمكين المستأجر من الإنتفاع وهو ما يدل على أن هذا التمكين لا يعتبر إلتزاما إنما نجد المشرع يلزم المؤجر بالتسليم وهو إلتزام إيجابى سواء فى القانون القديم أو الجديد لايمكن ان يوصف هذا الإلتزام بأنه سلبى فى القانون القديم

لمجرد ان المشرع يقضى بتسليم العين المؤجرة بالحالة التي تكون عليها وقت بدء الإنتفاع كما يلتزم المؤجر فى القانون الجديد بالصيانة وهو إلزام إيجابى اما القانون القديم فلم يكن يلزم المؤجر بهذه فليس هناك إلزام يمكن ان بوصف بأنه سلبى. وأخيراً المؤجر بالضمان وهذا الإلزام يشمل فى الواقع عدة إلزامات بعضها إيجابى وبعضها سلبى سواء فى القانون الجديد أو القانون القديم فضمان عدم التعرض الشخصى إلزام سلبى لأن محله أن يمتنع المؤجر عن التعرض شخصياً للمستأجر أما ضمان التعرض الغير فمحله عمل إيجابى هو دفع التعرض.

ولهذا ننتهى إلي أن الخلاف في التعبير عن ماهية عقد الإيجار في تعريفى القانون الجديد لا أثر له علي ماهية العقد. وإذا كان هناك خلاف بين القانونين في تنظيم أثار العقد فليس من وظيفة التعريف أن يبين تلك الأثار. والتمكين من الإنتفاع يستلزم بالضرورة أن يكون مستمراً، ولهذا نرى أن المدة ليست عنصراً مستقلاً، إذ لا يتصور وجود التمكين من الإنتفاع إلا ممتدا في الزمن.

(عقد الإيجار - الدكتور منصور مصطفى منصور- طبعة ١٩٧٠ ص ٧ وما بعدها)

٥- يتحمل المؤجر - سواء في القانون القديم أو القانون الجديد - يتحمل بعدة إلزامات تهدف أساساً إلي تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر، وإذا كان أحد هذه الإلزامات يتصف بالسلبية، وهو الإلتزام بالإمتناع عن كل فعل من شأنه المساس بإنتفاع المستأجر، فإن سائر إلزامات المؤجر تفرض عليه القيام بأعمال إيجابية، وكل ما يمكن إستخلاصه من إختلاف تعريف التقنين الجديد عن التعريف الذي أورده التقنين القديم، هو أن المشرع الجديد قد وسع في مدي الإلزامات التي يربتها الإيجار علي عاتق المؤجر.

ويتصف عقد الإيجار بالخصائص التالية :

(١) هو عقد رضائي - وتستخلص هذه الرضائية من عدم تطلب القانون شكلاً خاصاً لإنعقاد الإيجار، مما يستوجب الأخذ بالقاعدة العامة في تمام العقود وهي الرضائية، وعلي ذلك فإن الإيجار ينعقد بمجرد تراضي الطرفين عليه، أيأ كانت الطريقة التي اختارها المتعاقدان للتعبير عن إرادتهما، فينعقد الإيجار بالكتابة رسمية كانت أو عرفية، و ينعقد مشافهة و ينعقد بالإشارة الدالة عليه. وإستثناء من قاعدة رضائية عقد الإيجار فإن الكتابة في عقد الإيجار الزراعي - وفقاً للمادة ٣٦ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ركن فيه لا ينعقد بدونها.

(٢) وهو عقد تبادلي أو ملزم - للجانبين - يرتب منذ إنعقاده إلتزامات في جانب كل من المتعاقدين، أهمها بالنسبة للمؤجر الإلتزام بتسليم الشئ المؤجر وبالنسبة للمستأجر الوفاء بالأجرة وتظهر أهمية الصفة التبادلية بعقد الإيجار في عدة نواحي وبخاصة فيما يتعلق بتحديد من يتحمل تبعة الهلاك والفسخ والدفع بعدم التنفيذ.

(٣) هو عقد معاوضة - ذلك أن كلا من طرفية يأخذ مقابل لما أعطاه الطرف الآخر، فالمؤجر يخول المستأجر منفعة شئ من الأشياء، وفي مقابل ذلك يدفع المستأجر له مبلغاً من النقود أو يعطية شيئاً آخر، وتتميز هذه الخصيصة عقد الإيجار عن عقد العارية، إذ يتخلي المعير عن منفعة الشئ المعار دون مقابل.

(٤) هو عقد يرد علي المنفعة - الغرض من عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الإنتفاع بشئ لمدة معينة يعود بعدها إلي المؤجر، فهو لا يخول المستأجر أي حق علي الشئ نفسه يمكنه من التصرف فيه، وفي ذلك

يتميز الإيجار عن البيع الذي يقصد منه نقل ملكية المبيع نهائياً إلى المشتري بحيث يكون له فضلاً عن إستعماله وإستغلاله أن يتصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية والمادية.

(٥) وهو من عقود المدة لما كان الإنتفاع بالشئ يستلزم بقاءه في يد المستأجر مدة من الزمن طالت هذه المدة أم قصرت، فإن الإيجار يعتبر لذلك من عقود المدة أو العقود المستمرة.

(٦) الإيجار قد يكون عقداً مدنياً (وهو الغالب) وقد يكون تجارياً.

(عقد الإيجار - للدكتور محمد لييب شنب طبعة ١٩٥٩ ص ٨ وما بعدها)

٦- عرفت المادة ٥٥٧ من القانون المدني الليبي عقد الإيجار بأن: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

فيميز عقد الإيجار بصفتين أساسيتين:

الأولي - إلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع. وهذه الصفة تبدو أساسية في عقد الإيجار، فإذا كان جوهر عقد البيع نقل الملكية فجوهر الإيجار هو تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة مدة يتفق عليها كل من المؤجر والمستأجر، أو يتولي القانون تحديدها إذا لم يكن هناك إتفاق علي المدة.

الثانية - يتم الإنتفاع مقابل أجر معلوم، وقد يتفق طرفا عقد الإيجار علي مقدار المقابل (الأجرة)، وعندئذ يجب علي المستأجر الوفاء بالأجر المتفق عليه إلا إذا كان القانون نظم الطريقة التي يتم بها تحديد الأجرة ووضع حد أقصى لها فعندئذ لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها عن الحد الأقصى المقرر لها قانوناً. وإذا لم يتفق المتعاقدان علي مقدار الأجرة تولى القاضي تحديدها.

ومن خصائص عقد الإيجار أنه عقد مسمي، ذلك لأن القانون تولي تنظيمه وبيان أحكامه، في الباب الثاني (الفصل الأول) من القانون المدني الليبي من بين العقود الواردة علي الإنتفاع بالشئ.

(شرح الأحكام عقد الإيجار في القانون المدني الليبي- للدكتور محمد علي عمران طبعة ١٩٧٦- ص ٧ وما بعدها)

أحكام القضاء:

١- مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن عقد الإيجار من العقود الرضائية وأنه إذا انتفع شخص بشئ بغير رضاء من مالكة لا يعد مستأجراً ولما كان القرار الذي يصدر بالإستيلاء مؤقتاً علي عقارات الأفراد طبقاً للقواعد التي أوردتها المشرع في القانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ والتي خول بها وزير التربية والتعليم حق الإستيلاء المؤقت علي عقارات الأفراد اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قراراً إدارياً يتم جبراً علي أصحاب هذه العقارات وهو ما يمتنع معه القول بأن العلاقة التي تنشأ بين الوزارة وبين أصحاب هذه العقارات علاقة إيجارية، وكان غير صحيح ما تقول به الطاعنة من أن المشرع قد أفصح عن مراده بإعتبار علاقة الوزارة بأصحاب العقارات المستولي عليها مؤقتاً علاقة إيجارية بما نص عليه من أن: " الأماكن الصادر في شأنها قرارات الإستيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة إلي الجهات التي تم الإستيلاء لصالحها " ذلك أنه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة في أن الأماكن المستولي عليه تعتبر مؤجرة في خصوص تطبيق أحكام هذا القانون، فقد دلت بذلك علي أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة علي هذا الإستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية علي إطلاقها في مفهوم

قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني علي الرغم من إنعدام رضا أحد طرفيها بقيامها، بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار.

(نقض - جلسة ١٩٦٨/٦/٤ مجموعة المكتب السنة ١٩ ص ١٠٨٢)

٢- من المقرر في قضاء محكمة النقض أن تصرف السلطة الادارية في الأموال العامة لإنتفاع الأفراد بها لا يكون إلا علي سبيل الترخيص، وهذا يعتبر بذاته وبطبيعته مؤقتاً وغير ملزم للسلطة العامة لها دائماً لداعي المصلحة العامة الحق في إلغائه، والرجوع فيه قبل حلول أجله، ثم هو - عدا ذلك - خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه، وإعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه، كل أولئك أعمال إدارية يحكمها القانون العام، وكون الترخيص يصرف مقابل رسم يدفع لا يخرج من طبيعته تلك، ولا يجعله عقد إيجار.

(نقض - جلسة ١٩٧٢/٣/١٤ - المرجع السابق- السنة ٢٣ ص ٤٠٧)

٣- أن علي من يدعي وجود كراء علي ملكة لفائدة الغير إثبات أنه أحال بالفعل التصرف عوض ثمن معين إلتزم الطرف الآخر بدفعه له علي أنه يجب إذا كان الأمر يتعلق بمناب شاع إثبات وقوع الإتفاق بين جميع الشركاء.

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٧١/١/٨ مجلة القضاء والتشريع- ١٩٦٠-

العدد ٩٠ و ١٨٢)

٤- ورد بالفصل ٧٢٧ من المجلة المدنية أن عقدة الكراء لا تكون إلا لمدة محدودة وأن الشرط يجعل العقدة المذكرة تستمر إلي ما لا نهاية له حسب شهوة المكثري فهي عقدة أبدية بالنسبة للمالك الذي لا يملك حق وضع حد لها وكان من الواضح أن شرطاً كهذا مع صريح الفصل ٧٢٧ المذكور في

إعتبره فاسداً مبطل للعقد ولا يمكن قياسه تطبيقاً للفصل ٥٣٥ بأحكام الفصل ٩٨٣ الذي يتعلق بعقود أبدية معروفة (خلو مفتاح وخلو نصبة) بخلاف العقدة الأولى فإنها تتعلق بكراء عادي لا خلاف في صفته والدعوى الرامية إلي إخراج المكتري من المحل هي نتيجة لطلب فسخ الكراء المذكور.

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٥٥/٦/٢٨- المرجع السابق- ص ١٨٧)

٥- أن الشرط الأساسي في تكوين عقدة الكراء علي ما مقتضي لتعريف الوارد بالفصل ٧٢٧ من المجلة المدنية أن تكون المنفعة مستقلة وقائمة بذاتها متحمضة للمكتري في مقابلة العوض الملتمزم، ولا يتوجد الكراء وإن انتقي الفضل.

(محكمة التعقيب - جلسة ١٩٥٥/٧/٥- المرجع السابق- ص ١٨٨)

٦- إن مجرد صفة التقديم لا تكفي لإعتبار أن ماسوغة المقدم هو لمحجوره ما دامت تساويغة الكتابة لم تنص علي تسويغه بصفته مقدما.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٥٨/٤/١٠- المرجع السابق ص ١٩٢)

٧ - عقد الإيجار ماهيته. م ٥٥٨ مدنى إختلافه عن عقد بيع حق الإنتفاع حق المستأجر حق شخصى وحق الإنتفاع حق عينى يلزم تسجيله. (الطعن ٣٣٥، ٣٣٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٣ س ٤٢ ص ١١٨)

٨ - عقد الإيجار من أعمال الإدارة إبرامه صحيحاً شرطه ألا يخالف قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

(الطعن ٦٣٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٠/١٨ س ٤٤ ص ١١)

٩ - عقد الإيجار مقصوده م ٥٥٨ مدنى.

(الطعن ٤٨٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٥)

(الطعن ٢٠٩٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/٣)

١٠ - عقد الإيجار ماهيته.

(الطعن ٢٠١٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٩)

١١ - عقد الإيجار ماهيته م ٥٥٨ مدنى مقتضاه عدم اشتراط ان يكون المؤجر مالكا كفاية تمكينه المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر مؤداه لصاحب حق الإنتفاع إستغلال المال بتأجيريه للغير .

لما كانت المادة ٥٥٨ من ذات القانون تنص على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مده معينه لقاء أجر معلوم فان القانون لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا وإنما يكفى فى أن ينشئ المؤجر فى ذمته التزاماً صحيحاً يوجب عليه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر ومن باب اولى فيحق لصاحب حق الإنتفاع بالمال وإستغلاله بتأجيريه للغير خاصة إذا ما أثبت أنه أقام المبنى الجديد من ماله الخاص على الأرض المملوكة لأصحاب حق الرقبه إستعمالاً لحقه فى الإنتفاع.

(الطعن ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٣ س ٤٥ ص ١٣٢٨)

١٢ - عقد الإيجار ذو طابع عائلى الغرض منه إنتفاع المستأجر الأسمى وأفراد أسرته للعين المؤجرة .

(الطعن ١٢٣٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٨)

١٣ - عقد الإيجار ماهيته م ٨٥٥ مدنى - إختلافه عن عقد بيع حق الإنتفاع حق المستأجر حق شخصى وحق الإنتفاع حق عينى يلزم تسجيله .

(الطعن ٢٢٢٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١/١٥ لم ينشر بعد)

١٤ - عقد الإيجار ماهيته م ٨٥٥ مدنى إعتبار الأجرة ركناً جوهرياً لاقيام له بدونها .

(الطعن ٤٩٣٥ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٧/١٢ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٧٢٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨)

١٥ - عقد الإيجار عقد رضائى فى حدود ماقرضه القانون من قيود .

(الطعن ١٠٨٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١)

(الطعن ٢٠٧٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٥)

١٦ - الاجاره وفقاً لأحكام القانون المدني تعد عملاً من اعمال الإدارة المعتاده.

(الطعن ٥٢١٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/١/٤)

١٧- عقد الإيجار ماهيته إلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بشيء لقاء اجر معلوم م ٥٥٨ مدنى عدم إشتراط ان يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة مؤداه ليس للمستأجر التتصل من أثاره طالما مكنه المؤجر من الإنتفاع بها ولم يدع تعرض المالك له فيها.

(الطعن ٤٧٩١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٢٧ س ٤٨ ص ٥٥١)

١٨- عقد الإيجار ماهيته م ٥٥٨ إعتبار الأجرة ركناً جوهرياً فيه لقيام له بدونها تحديدها كيفيه.

(الطعن ٢٦٢، ٣٤٢ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٥)

(الطعن ١٧٢٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨)

(الطعن ١٠٥٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٢٢)

١٩- " عقد الإيجار عقد رضائى خضوعه لمبدأ سلطان الإدارة فى حدود ما فرضه القانون الجديد من قيود عدم جواز نقضه أو تعديله الا باتفاق عاقديه"

(الطعن ٨٤٣ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣١)

٢٠ - عقد الإيجار عقد رضائى خضوعه لمبدأ سلطان الإدارة فى حدود ما فرضه القانون من قيود.

عقد الإيجار عقد رضائى يخضع فى قيامه لمبدأ سلطان الإدارة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ وفى حدودها دون مجاوزة لنطاقها فهو متى قام صحيحاً يلزم عاقديه بما يرد الإتفاق عليه.

(الطعن ١٩٣٧ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧ س ٤٣ ص ٣٩٢)

٢١ - عقد الإيجار من اعمال الإدارة إبرامه صحيحاً شرطه الا يخالف قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

(الطعن ٦٣٠ لسنة ٥٩ق جلسة ١٨/١٠/١٩٩٣س ٤٤ص ١١)

٢٢ - عقد الإيجار مقصوده م ٥٥٨ مدنى.

(الطعن ٤٨٦ لسنة ٥٩ق جلسة ٥/١٢/١٩٩٣)

(الطعن ٢٠٩٧ لسنة ٦٠ق جلسة ٣/٧/١٩٩٤)

٢٣ - إنعقاد العقد بالإيجار والقبول تعيين القانون ميعادا معيناً لقبول أثره إلزام الموجب بالإيجاب طوال المدة المحدودة دون حق فى العدول عنه المادتان ٨٩، ٩٣ مدنى مؤداه.

إلتزام المستأجر بإيجابه مدة شهر من تاريخ إعلانـه المالك بالثمن المعروفـ عليه قانونا دون ثمن حق فى العدول عنه طوال المدة المذكورة ابداء المالك رغبته فى الشراء خلال الميعاد القانونى مودعاً قيمة مايخص المستأجر من ثمن البيع أثره توافق الإيجاب والقبول وإنعقاد العقد م ٢ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٣٣٩٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١/٦/١٩٩٤)

٢٤ - المادة ٥٥٨ من القانون المدنى قد عرفت عقد الإيجار بأنه " عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم فإنه قد يلتبس بعد بيع الإنتفاع بإعتبار أن كلا من المنتفع والمستأجر ينتفع بشىء لايملكه مدة معينة لقاء جعل من المال إلا أن حق الإنتفاع حق عيى يلزم تسجيله فتصبح للمنتفع سلطة على الشىء المنتفع به دون وساطة مالك الرقبة فى حين ان حق المستأجر بطبيعته حق شخصى يجعل المستأجر يجعل المستأجر دائناً للمؤجر بالإنتفاع بالعين المؤجرة.

(الطعن ٢٢٣٣ لسنة ٦٤ق جلسة ١٥/١/١٩٩٥)

٢٥ - عقد الإيجار عقد رضائي خضوعه لمبدأ سلطان الإدارة فى حدود مافرضه القانون من قيود.

(الطعن ٢٦٥٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٨/١١/١٢)

٢٦ - عقد الإيجار عقد رضائي خضوعه لمبدأ سلطان الإدارة فى حدود مانقرضه القوانين الإستثنائية من قيود.

(الطعن ٨٧٤٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٢٧٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٩)

٢٧ - عقد الإيجار ماهيته إلزام المؤجر أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشىء معين مدة معينه لقاء أجر معلوم يدفعه إليه المستأجر.

(الطعن ٤٢٧٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٨ لم ينشر بعد)

٢٨ - العقود المستمرة كالإيجار القضاء بفسخها بعد البدء فى تنفيذها ليس له اثر رجعى إعتبارها مفسوخه من وقت الحكم النهائى بالفسخ لاقبله عدم تنفيذ المؤجر لعقد الإيجار وتقاعسه عن تسليم العين المؤجرة أثره وجوب فسخ العقد بمجرد طلب المستأجر حق الأخير فى إسترداد مادفعه لحساب الأجرة.

(الطعن ١٩٢٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٤/١١ س ٤٢ ص ٨٨٦)

٢٩ - عقد الإيجار ماهيته م ٥٥٨ مدنى إختلافه عن عقد البيع حق الإنتفاع حق عينى يلزم تسجيله.

(الطعان ٣٣٥، ٣٣٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٣ س ٤٢ ص ١١٨٠)

٣٠ - عقد الإيجار ماهيته وأركانه م ٥٥٨ مدنى جواز ان يكون محل العقد شيئاً يوجد فى المستقبل متى كان تعيينه ممكناً إغفال تجديد قيمة الأجرة والمدة أو تعذر إثباتها وجوب الرجوع إلى القواعد المكملة فى القانون المدنى الخاصة بتعيين الأجرة وتحديد مدة العقود الخاضعة لأحكامه

مادتان ٥٦٢ و ٥٦٣ مدنى العقود الخاضعة للتشريعات الإستثنائية خضوعها لأحكام تحديد الأجرة والإمتداد القانونى الواردة فيها.
(الطعن ٦٢٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٤)

٣١ - عقد الإيجار ماهيته م ٥٥٨ مدنى مقتضاه عدم إشتراط ان يكون المؤجر مالكا كفاية تمكينه المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر مؤداه لصاحب حق الإنتفاع إستغلال المال بتأجيريه للغير.

لما كانت المادة ٥٥٨ من ذات القانون تنص على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء عقد اجر معلوم فإن القانون لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا وإنما يكفى فيه أن ينشئ المؤجر فى ذمته إلترام صحيحاً يوجب عليه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر ومن باب أولى فيحق لصاحب حق الإنتفاع بالمال وإستغلاله بتأجيريه للغير خاصة إذا ما ثبت أنه أقام المبنى الجديد من ماله الخاص على الأرض المملوكة لصاحب حق الرقبة إستعمالاً لحقه فى الإنتفاع.

(الطعن ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٣ ص ٤٥ ص ١٢٢٨)

٣٢ - وحيث ان هذا النعى سديد ذلك أن النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء آخر معلوم " يدل على أن عقد الإيجار من عقود المعارضة تتقابل فيه الإلتزامات بين طرفين والأجرة فيه تقابل مدة الإنتفاع فلا يستحق المؤجر والأجرة إلا إذا مكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة فإذا ما حال بينه وبين الإنتفاع بها فلا تكون هناك اجرة مستحقة.

(الطعن ٨٥٧١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩ لم ينشر بعد)

٣٣ - وحيث أن هذا النعى شديد ذلك أن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن لعقد إيجار المسكن طابعاً عائلياً وجماعياً لا يتعاقد فيه المستأجر ليقوم فى المسكن بمفرده وإنما لينضم إليه أفراد أسرته ومن يترأى له إيواءهم وإن المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقاً فى البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن يثبت حصولها منذ بدء الإجارة حتى وفاة المستأجر أو تركه العين كما أن من المقرر أن إغفال الحكم بحث دفاع أعباء الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً فى النتيجة التى إنتهى إليها الحكم إذا يعتبر ذلك الإغفال قصوراً فى أسباب الحكم الواقعية يترتب عليه البطلان لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بمساكنته لشقيقة المستأجر الأصلية بالشقة محل النزاع منذ بدء العلاقة الإيجارية حتى وفاة الأخير وطلب أمام محكمة الإستئناف إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات هذا الدفاع واذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالتأسيس على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من إمتداد عقد الإيجار لأرقاب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثانية دون أن يواجه دفاع الطاعن المشار إليه رغم انه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأي فى الدعوى وإن قضاء الدستورية سالف البيان لا يحول دون إمتداد الإيجار تطبيقاً لأحكام المساكنة ومن ثم فإن يكون مشوباً بالإخلال بحق الدفاع وبالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى اوجه الطعن.

(الطعن ١٧٧٨ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤ لم ينشر بعد)

٣٤- إذا كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد الإيجار المؤرخ..... بمقولة أن المطعون ضده الثاني حائز لعين النزاع وتنازل عن رخصة تشغيلها والرسم الهندسي الخاص بها للمطعون ضده الأول فظهر - بذلك - بمظهر المالك - في حين أن الثابت بالأوراق أن حيازة المطعون ضده الثاني للعين مردها عقد الإيجار المفروش المؤرخ..... على النحو المبين بالحكم..... وأن رخصة تشغيل العين والرسم الهندسي تخصان القائم بالتشغيل ولو لم يكن مالكا للعين، ومن ثم فإن حيازة المطعون ضده الثاني للعين وصدور الرخصة باسمه وتنازله عنها لا يمثلان خطأ من الطاعنين ولا تعفى المطعون ضده الأول من واجبه في التحقق من صفة المتعاقد معه وتكون الإجارة الصادرة له من المطعون ضده الثاني غير نافذة في حق الطاعنين وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٦٢١٢ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/٠٣/١١)

٣٥- مواجهة أزمة الإسكان الحد من غلوائها اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعا لها مترامية في زمن تطبيقها، إلا أنه يتعين النظر إليها دوما بأنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطل أمدها، وأنها لا تمثل إلا حلا دائما ونهائيا للمشكلات المترتبة على هذه الأزمة، بل يتعين دوما مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها إلا بقدر الظروف التي أملت وجودها، إذ كان ذلك، وكانت جملة التطورات التي لحقت بالحياة المصرية سواء في توجهاتها الاقتصادية أو حركة العمران فيها، أو العلاقة القانونية المتعلقة بتأجير أو تملك الوحدات المبنية، قد قادت إلى

واقع يغاير في جوانب متعددة منه، ذلك الواقع الذي أملى تلك التشريعات الاستثنائية فإنه كان من المحتم إعادة النظر في هذه التشريعات على نحو يتوازن فيه النظر بين ما يقوم إلى مزيد من التطور الايجابي القادر على استشراف حلول نهائية لمشاكل هذا المجال، وبين ما يتعلق بتحقيق الاستقرار فيما لم يلحقه تغير كيفي في الواقع الممتد منذ عقود سابقة، وهو نظر يقود إلى أن تكون الفلسفة الحاكمة للتغيير التشريعي عامدة إلى تجنب تغيير المسار طفرة واحدة، بما يؤدي إلى المساس بالسلام الاجتماعي بين أفراد المجتمع، وهو سلام لا يتحقق إلا بأن تكون جملة التشريعات المنظمة لشأن واحد قد راعت في أحكامها التفصيلية تباين معدلات التغير في مكونات هذا الشأن، فيصبح خطابها متناغما في انضباطه، فلا يعنت على بعض المخاطبين به، ولا يغلو في حيازه فينفلت من ضوابطه آخرون، إذا كان ذلك، وكان المشرع في القانون الطعين قد انتهج سياسة متدرجة في رد العلاقة الإيجارية إلى أصولها في التقنين المدني، فأصدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ناصا على عدم سريان أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، وكذلك الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل به أو تنتهي بعده لأي سبب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. على أن تطبق في شأن تأجير هذه الأماكن أو استغلالها أو التصرف فيها أحكام القانون المدني، أما الأماكن التي سبق تأجيرها طبقا للقانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتظل خاضعة لأحكام هذين القانونين إلى أن تنتهي عقود إيجارها لأي سبب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون، فإن المشرع بذلك كله يكون قد التزم هذه الفلسفة فيما أورده من أحكام القانون الطعين،

مستهدفا تحقيق التوازن المنشود في العلائق الإيجارية، بما يكفل مصالح أطرافها، مرتكزا على مبدأ التضامن الاجتماعي.

(الطعن رقم ١٧٧ - لسنة ٢٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢ / ٠٧ / ٠٧)

٣٦- تدخل المشرع لإفراد بعض العلائق الإيجارية بتنظيم خاص، كان من أبرزه الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ بشأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، ثم اتبعه بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين، فقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ في شأن خفض إيجار الأماكن، وقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، ثم قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن، فالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين إلى أن استبدل به القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وقد خرج المشرع بهذا التنظيم على القواعد العامة في عقد الإيجار خروجا تعلق بمحورين جوهريين هما: الحد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة، واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية.

(الطعن رقم ١٧٧ - لسنة ٢٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢ / ٠٧ / ٠٧)

٣٧- إذ كان مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن تعيين مدة الإجارة أي مدة الإنتفاع بالشيء هي وحدها من أركان عقد الإيجار، أما تحديد مدة سائر الشروط في عقد الإيجار فليست ركناً، فالشروط والأركان من مكونات الإلتزامات، ولكن الركن جزء من حقيقة العقد كما عرفه المشرع، أما الشرط فهو وصف يلحق الإلتزامات، قد يتعلق بسببه فيتوقف عليه وجوده أو انقضاؤه مثل الشرط الواقف أو الفاسخ، وقد يعدل من نطاق الإلتزام أو محله مثل سائر الشروط المتعارف عليها في العقود التي تنظم العلاقة بين طرفي التعاقد.. فتعجل الأجرة أو تؤخرها، أو تسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو استعمال العين في غرض معين، فكل ذلك لا تعدو أن تكون أوصافاً تلحق عقد الإيجار وتتبعه وجوداً وعدماً فتتقضي بإنقضائه، ومن ثم فلا محل لإلزام الطرفين بتعيين مدتها، مما مفاده أن تعيين مدة الإجارة هي جزء من حقيقة عقد الإيجار ذاته، لكن لا وجه لتحديد مدة الإذن بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، ولا مجال لإعمال نص المادة ٥٦٣ مدني - المنظمة لمدة العقد ذاته - على الشروط الواردة فيه والتي ترك المشرع لأطراف العقد حرية تنظيمها، كما أنه لا محل لإعمالها على مدة العقد متى كان خاضعاً لأحكام الإمتداد القانوني في قوانين إيجار الأماكن.

(الطعن رقم ٧٣٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٣ / ٢٠٠٣)

٣٨- من المقرر - في قضاء المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم والنيابة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيه من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على

محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن كما أن من المقرر أن النص في المادة ١٧٥ من الدستور على أن تتولى المحكمة الدستورية العليا غيرها الرقابة القضائية على دستور واللوائح.... والنص في المادة ١٧٨ على أن تنشر بالجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم دستورية نص تشريعي من آثار" والنص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ على أن: "أحكام المحكمة الدستورية.... ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة.... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد لذلك تاريخاً آخر على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر... يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون غير الضريبي أو لائحته عدم جواز تطبيقه إعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية بإعتباره قضاء كاشفاً عن عيب لحق النص منذ نشأته بما تنفي صلاحيته لترتيب أي اثر من تاريخ نفاذ النص ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه مادام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن

أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام نعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها. لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٧ في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - الذي جرى على أنه: "لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من سكن دون مقتض" ونشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ مما يجوز معه - على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة وإذ خالف المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع لاحتجاز الطاعنين أكثر من مسكن في البلد الواحد بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستورية - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٧٧ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ١ / ٢٠٠٥)

٣٩- تمسك الطاعن بنفاذ عقد إيجار عين النزاع في حق مالك العقار مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول وفي مواجهة جميع الورثة لصدوره من شقيقهم المطعون ضده الخامس المالك الظاهر وعدم إعتراض أي منهم عليه ست سنوات وإقامة بعضهم بذات العقار والآخرين بذات البلدة. وطلب إحالة الدعوي إلي التحقيق لإثباته، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض له وحجب نفسه عن تمحيصه للتحقق من مدي توافر شروط الوضع الظاهر أو إجازة المالك لعقد الإيجار في حياته- رغم كونه دفاعاً جوهرياً قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوي ورفض إحالة الدعوي إلي التحقيق دون مسوغ مما يعيبه.

(الطعن رقم ٢٥٧٥ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٧ / ٢ / ٢٠٠٥)

٤٠- تمسك الطاعنين بمذكرة دفاعها المقدمة أمام محكمة الاستئناف بجلسة / / بأن نجل المطعون ضدها الأولي - غير الممثل في النزاع - كان يدير العقار المملوك لها ويقوم بتحصيل أجرته والإنفاق علي صيانتته ويظهر عليه بمظهر المالك وأن المطعون ضدهما الأولي والثاني قد أسهما بخطئهما في ظهوره بمظهر صاحبه مما دفع الطاعن الثاني إلي التعاقد معه بإعتباره المالك للشواهد التي تؤكد الإعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة، إلا أن الحكم المطعون فيه قضي بإخلاء شقة النزاع علي سند من أن عقد الإيجار صدر له من غير مالك ولا ينفذ في حق المالكة الأصلية التي جعلت حق إدارة العقار لنجلها المطعون ضده الثاني فقط ولم تجز هذه الإجازة صراحة أو ضمناً دون أن يتنازل دفاعه السالف بيانه والمستندات التي قدمها تأييداً لهذا الدفاع ويرد عليه بما يواجهه رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوي فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٤٦٧٠ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ١٧ / ٢ / ٢٠٠٥)

٤١- مفاد النص في المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ "... يدل - في ضوء الأعمال التحضيرية والمناقشات التي دارت في مجلس الشعب بمناسبة سن القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ - على أن المشرع قرر أن ينهى تأييد عقود إيجار الأراضي الزراعية المقرر بالقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد بتاريخ ٢٨/٦/١٩٩٢ لتحكمها القواعد المقررة بالقانون المدني، فقدمت الحكومة مشروعاً تضمن إضافة فقرة للمادة ٣٥ مكرر (ب) المتضمنة أسباب الإخلاء نصها كما يلي (ثالثاً: إذا رغب المؤجر في

بيع الأرض المؤجرة أو رفض المستأجر شراءها بالثمن الذي أعلنه به المالك علي يد محضر خلال ثلاثين يوماً... ويصدر الحكم بإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة إعتباراً من نهاية السنة الزراعية مع إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر ٢٠٠ مثل الضريبة العقارية عند رفع الدعوى تعويضاً له عن إنهاء عقد الإيجار". ولكن اللجنة المشتركة من الزراعة والري والشئون الدستورية إستصدرت تعديل نص المادة ٣٣ مكرر (ز) على النحو الذي صدر به القانون ويبين من مناقشات الأعضاء أن المقصود هو جواز إتفاق المالك والمستأجر على بيع الأرض المؤجرة ولما اقترح بعض أعضاء المجلس أن يعطى المستأجر أولوية في الشراء وأن ينص على عدم أخذ الأرض المباعة له بالشفعة لو تراضى هذا المالك على البيع رفضت الأغلبية هذه الإقتراحات مكتفية بتقرير حق المستأجر فى طلب إنهاء عقد الإيجار فى حالة البيع للغير وتقاضي المقابل المنصوص عليه أو الإستمرار فى الإجارة المهلة التي قررها القانون فقط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وإستخلص من عبارة النص أن المشرع قد أعطي المستأجر الحق فى تملك عقار باعه المؤجر لغيره جبراً على كل من البائع والمشتري فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

(الطعن رقم ٨٨٢١ - لسنة ٦٤ ق- تاريخ الجلسة ٢٨ / ٣ / ٢٠٠٥)

٤٢- تمسك الطاعن بدفاعه بنشوء علاقة إيجارية عن العين محل النزاع بينه وبصفته وبين المطعون ضدهم التسعة الأول- لا صلة لها بقرار الاستيلاء علي العين - وطلب إحالة الدعوي للتحقيق لإثبات هذه العلاقة، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء بالتأسيس علي ما أستخلصه من أوراق الدعوي من أن العين محل النزاع قد شغلت بموجب

قرار وزاري بالاستيلاء عليها، وأنه لا يوجد بهذه الأوراق ما يؤدي إلى القول بوجود عقد إيجار سابق أو لاحق علي حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية قرارات الاستيلاء باعتبار أن عقد الإيجار رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة وأن المطالبة بالزيادات والضريبة العقارية، ومقابل الإنتفاع بالعين نتيجة استيلاء وزير التربية والتعليم عليها لا تدل علي وجود العلاقة الإيجارية المشار إليها التي لا تستند إلي دليل يستقيم معه والتي تنتفي تماماً من أوراق الدعوي دون حاجة إلي إحالتها للتحقيق، وإذ كان هذا الذي استند إليه الحكم لا يصلح رداً سائغاً لرفض طلب الطاعن بصفته إحالة الدعوي إلي التحقيق لإثبات العلاقة الإيجارية سالفه الذكر ويتضمن مصادرة علي حقه في إثبات ذلك رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن ثبت - وجه الرأي في الدعوي، فإنه يكون قد شابته الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٢٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥ / ٦ / ٨)

٤٣- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها، كما يجوز للخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الطعن كما من المقرر أن النص في المادة ١٧٥ من الدستور على أن "تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح..." والنص في المادة ١٧٨ على أن "تنشر بالجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم

دستورية نص تشريعي من آثار" والنص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا - المعدلة بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ - على أن أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية.... ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة.... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر.... " يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتبارا من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية - ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر - وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفا عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام المحكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها، لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق " دستورية " بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٧ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - الذي جرى على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " ونشر هذا الحكم

بالجريدة الرسمية بتاريخ ١١/٢٧/١٩٩٧ - ولم تحدد المحكمة تاريخاً آخر لتطبيقه - مما لا يجوز معه - على ما سلف تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع لاحتجاز الطاعن الأول أكثر من مسكن في البلد الواحد بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستوريته - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن رقم ١٧٠٠ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ١٠ / ٢٠٠٥)

٤٤- من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها، كما يجوز للخصم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم على جزء آخر فيه، أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن، كما أن من المقرر أن النص في المادة ١٧٥ من الدستور على أن: "تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح...." والنص في المادة ١٧٨ على أن: "تنشر بالجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية - ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا

الحكم بعدم دستوريته بإعتباره قضاء كاشفا عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته ولترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره ولا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر للطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها. لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨٩١ق دستورية بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٧ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - الذي جرى على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى ونشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ - ولم تحدد المحكمة تاريخا آخر لتطبيقه مما لا يجوز معه - على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع لاحتجاز الطاعن أكثر من مسكن في البلد الواحد بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستوريته - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه

(الطعن رقم ١٧٢٠ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ١٠ / ٢٠٠٥)

٤٥ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن كما أن من

المقرر أن النص في المادة ١٧٥ من الدستور على أن تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح " والنص في المادة ١٧٨ على أن " تنشر بالجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم دستورية نص تشريعي من أثار " النص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا - المعدل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ - على أن أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية... ملزمة لجميع سلطات الدولة ولكافة... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه في اليوم التالي لنشر الحكم مالم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثار مباشرة... " يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص القانون غير الضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتبارا من اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة ولكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفا عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي اثر من تاريخ نفاذ النص ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون من اليوم التالي لنشره لا يجوز تطبيقه ما دام قد أدرج الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية العليا قد

قضت بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٧ في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ دستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذي جرى على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ مما يجوز معه - على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الشقة محل النزاع لاحتجاز الطاعن أكثر من مسكن في البلد الواحد بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستوريته فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٥٢٩ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٦/١٠/٢٠٠٥)

٤٦- عقد الإيجار وفقا لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني هو عقد رضائي يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء إيجار معلوم وهو ما يتطلب تسليم الشيء مصدر المنفعة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة وفي الميعاد المتفق عليه عملا بنص المادة ٥٦٤ من القانون المدني، فإذا أخل المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها كان للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني إذا كان ممكنا كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على التزام المالك بتسليم العين المؤجرة، كما نصت المادة ٢/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على معاقبة المالك الذي يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد بعقوبة جريمة النصب.

(الطعن رقم ٥٩٣ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ٢/٦/٢٠١٠)

نطاق حق الإدارة في تحديد مدة الإيجار

النص التشريعي (مادة ٥٥٩) :

لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته علي ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، انقضت المدة إلي ثلاث سنوات، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٥٨ لبيي و ٥٢٧ سوري و ٧٢٤ عراقي و ٤٥٣ سوداني و ٥٤١

لبناني.

الأعمال التحضيرية :

يعرض هذا النص وما بعده لأركان الإيجار الأربعة: الرضاء والعين المؤجرة والأجرة والمدة.

أما الرضاء فاخضع للقواعد العامة، وعني المشرع أن يبين أن الإيجار قد يصدر من غير المالك ممن له حق الإدارة، كوكيل أو وصي أو قيم أو حارس أو ناظر وقف، فلا يملك أن يؤجر لأكثر من ثلاث سنوات (وهي المدة المألوفة للإدارة) إلا بترخيص من السلطة المختصة، كالمجلس الحسبي في حالة الأوصياء والقوام والمحكمة الشرعية في حالة نظار الوقف، فإذا زاد الإيجار علي ثلاث سنوات أنقضت المدة إلي ثلاث. علي أنه قد توجد نصوص قانونية تزيد في هذه المدة، كما في حالة ناظر الوقف، إذ يجوز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد علي ثلاث سنين إذا أذن له القاضي في ذلك أو كان هو المستحق الوحيد (م ٨٤٨ من المشروع)، كما توجد نصوص آخري تنقص من هذه المدة كما في حالة القاصر الذي بلغ

ثماني عشرة سنة فإن قانون المجالس الحسبية يجيز له الإيجار لمدة سنة واحدة.

أما الإيجار الصادر من غير المالك ممن ليس له حق الإدارة، فصحيح فيما بين المتعاقدين، ولكنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي.
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٤ ص ٤٧٢ و ٤٧٣)

رأي الفقه :

١- لا يلزم توافر الأهلية في كل من المؤجر والمستأجر إلا عند انعقاد، فإذا توافرت الأهلية في هذا الوقت، إنعقد الإيجار صحيحاً، وإستمر هكذا طوال المدة المحددة لنفاذ، ولا يؤثر في صحة الإيجار أن يعتري أحد المتعاقدين أو كليهما خلال مدة سريانه سبب يزيل منه الأهلية أو ينقصها. والعلة في ذلك هي أنه لا يلزم توافر الأهلية إلا عند إبرام التصرف لا بعد ذلك.

ويعتبر الإيجار من جانب المؤجر، وبعبارة أخرى التأجير، عملاً من أعمال الإدارة، فالمؤجر عندما يؤجر شيئاً يقتصر على منح المستأجر الحق في أن ينتفع بهذا الشيء في مدة معينة، دون أن يفقد شيئاً من أصله، فهو إذن يدير الشيء ولا يتصرف فيه.

ويترتب على اعتبار التأجير عملاً من أعمال الإدارة أنه يكفي لوقوع الإيجار من المؤجر صحيحاً توافر أهلية الإدارة لديه.

وتثبت أهلية الإدارة في مصر للبالغ الرشيد، أي للشخص الذي يبلغ من العمر أحدى وعشرين سنة كاملة من غير أن تقرر محكمة الولاية على المال إستمرار الولاية أو الوصاية عليه، ومن غير أن يبلغها مجنوناً أو معتوها وتثبت أهلية الإدارة أيضاً للقاصر الذي بلغ الثامنة عشرة من عمره وأذنت له

المحكمة في تسلم أمواله وإدارتها، فللقاصر المأذون له أن يؤجر أمواله التي تأذن له المحكمة في أن يتسلمها.

ويصبح الصبي المأذون له بإدارة أمواله كامل الأهلية في إدارتها وفي التقاضي بشأنها، ويترتب على ذلك إنحسار سلطة كل من الولي والوصي بشأن الإدارة التي تصبح من حق الصبي وحده، فإذا أجز الولي أو الوصي مال الصبي بعد الإذن له بإدارته، وقع تأجيله من غير ذي صفة، وبالتالي لا يسري في حق الصبي.

ويلاحظ أن حكم المادة ٥٥٩ مدني لا يسري على القاصر وعلى غيره من ناقصي الأهلية الذين يمنحهم القانون أهلية الإدارة، فالمادة ٥٥٩ مدني صريحة في أن حكمها لا يحد إلا من سلطة من يكون له حق الإدارة. وحق الإدارة يختلف عن أهلية الإدارة، إذ الأول حق أو ولاية تثبت لشخص على مال مملوك لغيره، وهذه هي حال الوصي والقيم والوكيل، أما أهلية الإدارة فهي صفة في الشخص تمكنه من أن يباشر بنفسه تصرفات قانونية صحيحة على أموال نفسه.

ولا تحد المادة ٥٥٩ مدني من مدي حق الولي في التأجير، لأن هذه المادة لا تسري إلا على من لا يملك إلا حق الإدارة، والولي يملك أكثر من حق الإدارة، لأنه يملك حق التصرف في مال الصغير كقاعدة عامة. أما الوصي أو القيم فلا يملك أيهما إلا حق إدارة مال ناقص الأهلية - عقارا كان أم منقولا، ومن ثم لا يحق له أن يؤجر هذا المال إلا لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ما لم تأذن السلطة المختصة - وهي محكمة الولاية على المال - بالإيجار عن المدة الزائدة.

(عقد الإيجار - الأحكام العامة - للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي- ص ٤٢ وما بعدها)

٢- لما كان التأجير من أعمال الإدارة، فإنه يترتب علي ذلك أن الوكيل العام وهو من جاءت وكالته في ألفاظ عامة، لا تخصيص فيها لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل، يجوز له أن يقوم أموال موكله، ولكنه يتقيد في ذلك بألا تزيد مدة الإيجار الذي يعقده عن ثلاث سنوات إلا بترخيص من الموكل، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، أنقضت المدة إلي ثلاث سنوات (م ٥٥٩ مدني).

(عقد الإيجار - للدكتور - محمد لبيب شنب ص ٤٠ وما بعدها)

٣- لا يملك الوصي والقيم والوكيل عن الغائب - لا يملك هؤلاء النواب بالنسبة لأموال غير كاملي الأهلية إلا سلطة القيام بأعمال الإدارة، ولذلك يسري عليهم حكم المادة ٥٥٩ مدني، فلا يجوز لأيهام أن يؤجر لمدة تزيد علي ثلاث سنوات إلا بترخيص من المحكمة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك أنقضت المدة إلي ثلاث سنوات.

أما الحارس القضائي فله أن يقوم بالتأجير أو الاستئجار في الحدود التي رسمها له الحكم بتعيينه حارسا، فإذا لم يعين الحكم سلطة الحارس، فلا يكون له إلا القيام بأعمال الإدارة (م ١/٧٣٤ مدني)، فلا يكون له أن يؤجر لمدة تتجاوز ثلاث سنوات إلا بترخيص من ذوي الشأن جميعا أو من المحكمة تطبيقا للمادة ٥٥٩ مدني، ولا يجوز له أن يستأجر، إلا إذا كان ذلك ما تقتضيه أعمال الإدارة.

(عقد الإيجار للدكتور منصور مصطفى منصور ص ٨٨ وما بعدها)

٤- للولي إيجار أموال القاصر لأية مدة ولو زادت علي ثلاث سنوات، ولا يقال إن الولي يدير ملك الغير، فلا يملك التأجير لأكثر من ثلاث سنوات ذلك لأن المادة ٥٥٩ مدني تنص علي أنه: " لا يجوز أن لا يملك

إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته علي ثلاث سنوات "، والولي لا يدخل فيمن لا يملك إلا حق الإدارة لأنه يملك حق التصرف، ولذلك لا يتناوله نص المادة ٥٥٩ مدني، فتكون سلطته في الإيجار كسلطة المالك يؤجر لأية مدة ولو زادت علي ثلاث سنوات.

(الوسيط -٦- مجلد ١ للدكتور السنهاوري ص ١٠٦ ومابعدها)

من أحكام القضاء:

١ - إذا كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد فسر عبارات التوكيل الصادر من الطاعنين إلي الأستاذ (....) المحامي والذي اقتصر علي تخويله الحق في إقامة الدعاوى نيابة عنهما أمام المحاكم كافة وتمثيلهما أمامها وإتخاذ الإجراءات والتصرفات القانونية المتعلقة بها - بأنه يبيح له القيام بأعمال الإدارة وإبرام عقود الإيجار التي تزيد مدتها علي ثلاث سنوات نيابة عنهما مخالفاً بذلك مدلول المعني الظاهر لعباراته بما لا تحتمله ورتب علي ذلك بتأييد قضاء الحكم المستأنف برفض الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ".

(الطعن ٦٠١ لسنة ٥٥ جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣ س ٤١ ص ١٨١)

٢ - تحديد مدي سعة الوكالة. العبرة فيه بعبارات التوكيل وملابسات صدوره وظروف الدعوى. إستقلال قاضي الموضوع بتقدير مداها ".

(الطعن ٢٤٣ لسنة ٦٠ ق- جلسة ١٩٩١/١/٥ لم ينشر بعد)

٣ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المناطق في التعرف علي مدي سعة الوكالة من حيث ما تشتمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل إجرائها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات يتحدد بالرجوع إلي عبارة التوكيل ذاته وما جرت به نصوصه وإلي الملابسات

التي صدر فيها وظروف الدعوي، فإذا إستعمل المتعاقدان نموذجاً مطبوعاً للعقد أو المحرر وإضافاً إليه بخط اليد أو بأية وسيلة أخرى شروطاً أو عبارات تتعارض مع الشروط والعبارات المطبوعة وجب تغليب الشروط والعبارات المضافة بإعتبارها تعبيراً واضحاً عن إرادة المتعاقدين".

(الطعن ١٤٩٠ لسنة ٦١ قـ جلسة ١٩٩٢/٦/٢٥ س ٤٣ ص ٨٨٧)

٤ - الإيجار الصادر من الشريك عن الجزء المفرز الذي إختص به. نوافذ في حق باقي الشركاء. الإيجار منهم بعد القسمة ولو كانوا أصحاب الأغلبية غير نافذ في مواجهته. لهذا الشريك الإحتجاج بهذه القسمة قبل المستأجر ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً. م ١/٨٤٦ مدني.

النص في الفقرة الأولى من المادة ٨٤٦ من القانون المدني يدل علي أن للشركاء علي الشيوع في الملكية أن يتفقوا علي قسمة المهايأة لمدة معينة فيقسموا المال بينهم قسمة منفعة لا قسمة ملك فيختص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته في المال الشائع فيستقل بإدارته وإستغلاله والإنتفاع به سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقي الشركاء. ذلك ان الشريك بمقتضي هذه المهايأة يحصل علي نصيب باقي الشركاء في منفعة الجزء الذي إختص به إيجاراً نافذاً في حق باقي الشركاء في منفعة الجزء الذي ممارسة هذا الحق لإلتزامهم بضمان عدم التعرض ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص في ملكية المال الشائع وتكون الأجازة الصادرة منهم للغير غير نافذة في مواجهة الشريك صاحب الحق في إستغلال وإدارة هذا الجزء ويحق لهذا الشريك أن يحتج بهذه القسمة قبل الغير الذي استأجر من باقي الشركاء بعد القسمة ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً.

(الطعن ٨٦٢ لسنة ٦٢ قـ جلس ١٩٩٧/٥/٤ س ٤٨ ص ٧٢٤)

٥ - نيابة الحارس القضائي. يحددها الحكم الصادر بتعيينه ونصوص القانون. تجاوز الحارس هذا النطاق. أثره.

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كان مؤدي نصوص المواد ٥٥٩، ٢/٧٠٢، ٧٣٣، ٧٣٤/٧٣٥ من القانون المدني أن نيابة الحارس القضائي عن صاحب الحق في المال الموضوع تحت الحراسة تتحدد بالحكم الصادر بتعيينه فتضييق أو تتسع بالقدر الذي يحدده ذلك الحكم، وإلا فتطبق ما ينص عليه القانون من أحكام في هذا القيد، والتي تجعل هذه النيابة مقصورة علي ما يتعلق بأعمال الإدارة وما تقتضيه وأعمال الحفظ في نطاق المهمة الموكولة إليه، وأنه يعد من أعمال الإدارة الإيجار الذي لا تزيد مدته علي ثلاث سنوات، فإذا ما جاوز الحارس النطاق المحدد في الحكم أو في القانون فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته، مما يقتضاه أنه لا يجوز للحارس أن يعقد إيجاراً تزيد مدته علي ثلاث سنوات ما لم يحصل علي ترخيص بإبرامة من القضاء أو برضاء ذوي الشأن جميعاً، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك أنقضت المدة إلي ثلاث سنوات.

(الطعن ٦٤٤٧ لسنة ٦٦ ق- جلسة ١٩٩٧/٧/١٣ س ٤٨ ص ١١٢٧)

٦ - وضع أحد الملاك علي الشيوع يده علي جزء مفرز من العقار الشائع. عدم أحقية باقي الشركاء في انتزاع هذا القدر منه. علة ذلك.

(الطعن ٤٩٣٤ لسنة ٦١ ق- جلسة ١٩٩٩/٤/٢٨)

(الطعن ٩١ لسنة ٥٩ ق- جلسة ١٩٩٥/٥/٢٤)

٧ - تمسك المتدخلة برفض دعوى فسخ عقد الإيجار إستناداً لوضع يدها علي عين النزاع وإنتفاعها بها بصفتها مالكة لحصة شائعة في العقار الكائنة به مؤداه. قيام مصلحتها في التدخل. أثره. وجوب الفصل في هذا

الطلب قبل الحكم في الدعوى الأصلية. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول تدخلها إستناداً إلي أنها ليست طرفاً في عقد الإيجار محل دعوى الفسخ دون أن يعرض لدفعها آنف البيان. خطأ وقصور.
(الطعن ٤٩٣٤ لسنة ٦١ قـ. جلسة ١٩٩٩/٤/٢٨)

٨ - إنفراد المالك علي الشيوع بوضع يده علي جزء من العقار الشائع. أثره. حق باقي الشركاء ينحصر في طلب القسمة أو مقابل الإنتفاع. مخالفة ذلك خطأ. علة ذلك. (مثال).
(الطعن ٥٨٠ لسنة ٦٨ قـ. جلسة ١٩٩٩/٥/٢٦)

٩ - تأجير المال الشائع. حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصبة، عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف. عدم سريانه في حق الباقيين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً. م ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني.

(الطعن ١٩٣١ لسنة ٦٥ قـ. جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

١٠ - تملك الطاعن أكثر من نصف العقار. ثبوت حقه في التأجير دون المطعون ضدها. مؤداه. عدم سريان عقد الإيجار الصادر منها في مواجهة الطاعن. قضاء الحكم المطعون فيه بأحقيتها في تأجير العين حتي قسمته رضاء أو قضاء. خطأ حجة عن بحث دفاع الطاعن بصورية العقد المبرم لباقي المطعون ضدهم.

(الطعن ١٩٣١ لسنة ٦٥ قـ. جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

١١ - تأجير المال الشائع، حق للأغلبية المطلقة من الشركاء. عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من نصف الأنصبة. عدم سريانه في مواجهة باقي الشركاء إلا برضاؤهم صراحة أو ضمناً. مؤداه إنتقال ملكية

الشريك المؤجر إلي باقي الشركاء غير محملة بهذا العقد ولو كان تاريخه سابقاً علي إنتقال الملكية.

(الطعن ٦١٨٤ لسنة ٦٣ ق- جلسة ٢٠٠١/٥/٢٢)

١٢- إذا كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بصحة ونفاذ عقد الإيجار المؤرخ..... بمقولة أن المطعون ضده الثاني حائز لعين النزاع وتنازل عن رخصة تشغيلها والرسم الهندسي الخاص بها للمطعون ضده الأول فظهر - بذلك - بمظهر المالك - في حين أن الثابت بالأوراق أن حيازة المطعون ضده الثاني للعين مردها عقد الإيجار المفروش المؤرخ..... على النحو المبين بالحكم..... وأن رخصة تشغيل العين والرسم الهندسي تخصان القائم بالتنشغيل ولو لم يكن مالكا للعين، ومن ثم فإن حيازة المطعون ضده الثاني للعين وصدور الرخصة باسمه وتنازله عنها لا يمثلان خطأ من الطاعنين ولا تعفى المطعون ضده الأول من واجبه في التحقق من صفة المتعاقد معه وتكون الإجارة الصادرة له من المطعون ضده الثاني غير نافذة في حق الطاعنين وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٦٣١٢ - لسنة ٦٤ ق- تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/٠٣/١١)

١٣- النص في المادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ - وعلي ما جري عليه قضاء محكمة النقض أنه " لا يجوز للوصي إلا بإذن المحكمة إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأرض الزراعية ولمدة أكثر من سنة في المباني وكذا لمدة تمتد إلي ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد لأكثر من سنة، وإذا أجرت الوصية عين النزاع في الحدود المقررة قانونا فإنه لا تكون في حاجة إلي إذن المحكمة الحسبية،

بما لازمه أن هذا العقد قد نشأ صحيحاً ومنتجاً لآثاره خلال هذه المدة طبقاً للقواعد العامة التي تحكم شروط انعقاد عقد الإيجار، وإذ ورد هذا العقد علي مكان خال خاضع لقوانين إيجار الأماكن فإنه يمتد إلي أجل غير مسمي بعد انقضاء هذه المدة المشار إليها لأن إمتداد العقد في هذه الحالة ليس مردّه الإتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام فلا يملك القاصر عدم نفاذ هذا العقد بعد إنتهاء مدته الاتفاقية أو بطلانه بعد مرور سنة من بلوغه سن الرشد، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلي بطلان عقد الإيجار سند الدعوي وعدم نفاذه في حق المطعون ضده الأول - لصدوره من المطعون ضدها الثانية- لمجرد أنها أبرمته دون إذن محكمة الولاية علي المال رغم أن مدته الإتفاقية تزيد عن سنة وتخضع للإمتداد القانوني المنصوص عليه في قوانين إيجار الأماكن، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٩١٧ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥ / ٠٢ / ٠٢)

١٤ - تمسك الطاعن بنفاذ عقد إيجار عين النزاع في حق مالك العقار مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول وفي مواجهة جميع الورثة لصدوره من شقيقهم المطعون ضده الخامس المالك الظاهر وعدم إعتراض أي منهم عليه ست سنوات وإقامة بعضهم بذات العقار والآخرين بذات البلدة. وطلب إحالة الدعوي إلي التحقيق لإثباته، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض له وحجب نفسه عن تمحيصه للتحقق من مدي توافر شروط الوضع الظاهر أو إجازة المالك لعقد الإيجار في حياته- رغم كونه دفاعاً جوهرياً قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوي ورفض إحالة الدعوي إلي التحقيق دون مسوغ مما يعيبه.

(الطعن رقم ٢٥٧٥ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥ / ٢ / ٢٧)

١٥- تمسك الطاعنين بمذكرة دفاعها المقدمة أمام محكمة الاستئناف بجلسة / / بأن نجل المطعون ضدها الأولي - غير الممثل في النزاع - كان يدير العقار المملوك لها ويقوم بتحصيل أجرته والإنفاق علي صيانتته ويظهر عليه بمظهر المالك وأن المطعون ضدهما الأولي والثاني قد أسهما بخطئهما في ظهوره بمظهر صاحبه مما دفع الطاعن الثاني إلي التعاقد معه بإعتباره المالك للشواهد التي تؤكد الإعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة، إلا أن الحكم المطعون فيه قضي بإخلاء شقة النزاع علي سند من أن عقد الإيجار صدر له من غير مالك ولا ينفذ في حق المالكة الأصلية التي جعلت حق إدارة العقار لنجلها المطعون ضده الثاني فقط ولم تجز هذه الإجازة صراحة أو ضمناً دون أن يتنازل دفاعه السالف بيانه والمستندات التي قدمها تأييداً لهذا الدفاع ويرد عليه بما يواجهه رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوي فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٤٦٧٠ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ١٧ / ٣ / ٢٠٠٥)

١٦- تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بأن عقد الإيجار المحرر بينهما قد صدر من أولهما - وهو أحد الملاك المشتاعين - أصيلاً عن نفسه وبصفته مفوضاً عن باقي الملاك بعد أن قعد المطعون ضده الأول عن تنفيذ الإتفاق المؤرخ... لمدة حوالي ثلاث عشرة سنة تولي هو خلالها إدارة العقار الكائن به عين النزاع دون إعتراض من أي من الشركاء- بمن فيهم المطعون ضده الأول - فإن الحكم المطعون فيه وقد أقام قضاءه بالإخلاء إستناداً إلي أن عقد إيجار عين النزاع لم يصدر من المطعون ضده الأول المفوض من الشركاء في الإدارة بموجب الإتفاق المؤرخ...

وإنما صدر من الطاعن الأول الذي لا يملك حق إصداره، دون أن يعني ببحث دفاع الطاعنين علي نحو يدل علي أن المحكمة قد فطنت إلي حقيقته وأخضعته لتقديرها، رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه - لو صح - ثبوت تقايل الشركاء للاتفاق المؤرخ... وتقويض الطاعن الأول في إدارة العقار المملوك لهم علي الشيوع بما يجعل الإجارة الصادرة منه إلي الطاعن الثاني - والواردة علي إحدى وحداته - نافذة في حق الشركاء جميعاً، فإن الحكم يكون مشوباً بقصور يبطله.

(الطعن رقم ٢٥١٩ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ٠٦ / ٠٤ / ٢٠٠٥)

١٧- التقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ٢٤٣ من القانون المدني هو تقادم استثنائي خاص بالدعوي البوليصية وهي الدعوي التي يقيمها الدائن بطلب عدم نفاذ التصرف الصادر من مدينه إضراراً به، أمام الدعوي التي يقيمها المالك علي الشيوع بطلب عدم نفاذ عقد الإيجار الذي يعقده أحد الشركاء في حقه، فإنها لا تخضع للتقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ٢٤٣ أنفة الذكر وإنما تجري عليها في شان تقادمها أحكام التقادم العادي المنصوص عليه في المادة ٣٧٤ من القانون المدني.

(الطعن رقم ٢٥١٩ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ٠٦ / ٠٤ / ٢٠٠٥)

* * *

نطاق الإيجار الصادر من صاحب حق الانتفاع

النص التشريعي (مادة ٥٦٠) :

الأجازة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، علي أن تراعي المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٥٩ لبيي و ٥٢٨ سوري ٧٥٢ عراقي و ٤٥٤ و ٥٤١ لبناني.

الأعمال التحضيرية :

العين المؤجرة يسري عليها ما يسري علي المبيع من أحكام. ويلاحظ أن الشئ المؤجر قد يكو حقاً عينياً أو حقاً شخصياً، ومن الحقوق العينية التي تؤجر حق الإنتفاع، وينقضي الإيجار بانقضاء هذا الحق كما ينقضي بهلاك العين المؤجرة، إلا أن مالك الرقبة قد يجيز الإيجار عن المدة التي تلي إنقضاء حق الإنتفاع. فإذا لم يجزاً مكنة أن يطلب من المستأجر الإخلاء بعد إعطائه الميعاد المنصوص عليه في المادة ٧٦١ أو الميعاد المناسب لنقل المحصول.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٤ ص ٤٧٤)

رأي الفقه :

١- الإنتفاع حق عيني يخول صاحبه إستعمال شئ مملوك للغير وإستغلاله وينتهي حتماً بموت المنتفع، فللمنتفع إذن أن يؤجر العين، إذ

الإيجار هو الوسيلة الطبيعية للإستغلال. ولا حد لمدة الإيجار إلا المدة التي يبقى فيها حق الإنتفاع قائماً لأنه بطبيعته حق مؤقت، ولا يجوز بحال أن يبقى بعد موت المنتفع، ويلاحظ أن المنتفع لا يتقيد لا تجاوز ثلاث سنوات لأنه عندما يؤجر العين لا يفعل ذلك بموجب حق الإدارة " ولا يدير العين نائباً عن الغير، وإنما يستعمل حقه الأصيل في الإنتفاع.

(الوسيط - ٦- مجلد ١ - للدكتور السنهاوري - ص ٤٦ وما بعدها)

٢- يغلب ان يكون المؤجر مالكا للمال الذي يؤجره - فهو بالإيجار ينزل عن حقه في إستعمال الشئ إلي المستأجر في مقابل الحصول علي الأجرة.

علي أنه لا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا للشئ الذي يؤجره، بل يكفي أن يكون له عليه حق يخوله الإنتفاع به

وعلي هذا الأساس يجوز لصاحب حق الإنتفاع أن يؤجر حقه إلي الغير، وعلي هذا نصت المادة ٥٦٠ مدني، ومؤدي نصها أن العقد يكون صحيحاً وناظدا بين المستأجر وصاحب المنفعة، ولكن تكون مدة هذا الإيجار محدوده بما لا يجاوز نهاية حق الإنتفاع، فإذا انقضي هذا الحق قبل نهاية مدة الأجازة لإنتهاء مدة أو لموت المنتفع مثلاً انتهى الإيجار، لم يجز للمستأجر مطالبة المؤجر أو ورثته بشئ ما.

أما بالنسبة لمالك الرقبة فإن الإيجار لا ينفذ في مواجهته إلا في حدود مدة حق الإنتفاع فقط، فإذا إنتهي هذا الحق بإنتهاء مدته أو بموت المنتفع أو لأي سبب آخر، صارت الأجازة غير نافذة في مواجهته بالنسبة للمدة الباقية منها، وجاز له إخراج المستأجر وإسترداد العين، علي أن تراعي في ذلك المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء وهي التي أوردتها المادة ٥٦٣ مدني،

إذ الغالب أن يكون إنقضاء الإنتفاع بموت المنتفع، فلا تجوز مفاجأة المستأجر بل ينبغي أمهاله المهلة القانونية. فإذا أقر المالك هذه الأجازة نفذت في مواجهته لمدتها كاملة رغم إنتهاء حق الإنتفاع وهو ما يستطيع أن يقرها مقدماً أي قبل إنقضاء الإنتفاع أو بعده.

وينطبق الحكم الواردة بالمادة ٥٦٠ مدني علي نزول صاحبي حق الإستعمال وحق السكني عن للغير أسوة بصاحب حق الإنتفاع.
(البيع والإيجار - دروس القانون المدني للدكتور عبد المنعم البدر اوي ص ٤٦٤ وما بعدها)

من أحكام القضاء :

١- المستحق في الوقف بوصفه صاحب حق إنتفاع له الحق في جزء من إيجار العين الموقوفة مقابل مدة قيام حق إنتفاعه ولا يسقط حقه في تقاضي الأجرة أن يكون حلول الإيجار قد حدد له أجل لاحق لإنتهاء حقه في الإنتفاع وعلي ذلك إذ توفي المستحق في الوقف قبل حلول قسط إيجار أعيان الوقف كان لورثة الحق في جزء من الإيجار مناسب للمدة التي إنقضت حتي وفاته. أما باقي الإيجار فيكون من حق المستحق اللاحق، ذلك لأن القانون المدني القديم الذي يحكم واقعة النزاع كان يقضي بأن حق المستحق في الوقف إنما هو حق إنتفاع عيني - وهو ما جري عليه قضاء هذه المحكمة - والقاعدة في هذا الخصوص أن صاحب حق الإنتفاع له ما يقابل مدة إنتفاعه في أجرة العين محل الإنتفاع، وقد نص عليها القانون المدني الجديد في المادة ٩٨٧ وهي لا تخالف ما قال به المجتهدون من فقهاء الشريعة في المذهب الحنفي.

(نقض - جلسة ١٩٥٥/٤/٢١ - مجموعة القواعد القانونية - ٢٥ عاما ص ١٢٢٩)

٢ - وحيث أن هذه النعي في محله، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة علي النحو السالف بيانه - نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية، في مواجهة صاحب الحق، متي كان هذا الأخير قد أسهم بخطئه سلباً أو إيجاباً - في ظهور المتصرف علي الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلي التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الإعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر أو حجب نفسه عن تمحيص دفاع الطاعنين آنف الذكر للتحقيق من مدي توافر شروط الوضع الظاهر، وهو دفاع جوهوي قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابهه القصور في التسبيب مما يستوجب نقضه لهذا السبب، دون حاجة إلي بحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن ٢٢٠٩ لسنة ٥٤ ق- جلسة ١٩٨٦/١١/٢٦)

(الطعن ٤٧٨ لسنة ٥٦ ق- جلسة ١٩٨٧/٥/١٨)

(الطعن ٢٢٤ لسنة ٥٤ ق- جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٨)

(الطعن ١٢١٣ لسنة ٥٤ ق- جلسة ١٩٨٨/٢/١٧)

(الطعن ٨٢٣ لسنة ٥٦ ق- جلسة ١٩٨٨/١١/٢٢)

(الطعن ٥٠١ لسنة ٥٣ ق- جلسة ١٩٨٩/٥/٢٨)

(الطعن ٣٦٢٧ لسنة ٥٦ ق- جلسة ١٩٩٠/٧/١٨)

(الطعن ٢٤٢٦ لسنة ٥٢ ق- جلسة ١٩٩٠/١٢/٥)

(الطعن ٣٤١٩ لسنة ٥٩ ق- جلسة ١٩٩١/١٢/٢٥)

٣- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أخضع عين النزاع لأحكام القانون المدني وقضى بطرد الطاعنة منها على سند من انتهاء عقد إيجارها المؤرخ ١٩٩٣/٨/٨ لوفاة المؤجر صاحب حق الانتفاع إعمالاً لنص

المادتين ٥٦٠، ٥٦٣ من القانون المدني في حين أن قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية هي التي تحكم هذه العلاقة الإيجارية وحددت أسباب إخلاء الأماكن المؤجرة خالية على سبيل الحصر بدء من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانتهاء بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الواجب التطبيق على واقعة الدعوى وليس من هذه الأسباب وفاة المؤجر صاحب حق الانتفاع فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٥٠٩ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٢١ / ٠٣ / ٢٠٠٢)

* * *

محل الأجرة، نقود أو أي نقدية أخرى

النص التشريعي (مادة ٥٦١) :

يجوز أن تكون الأجرة نقوداً، كما يجوز أن تكون أي تقدمه أخرى.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد

التالية:

مادة ٥٦١ لبيي و ٢٩ سوري و ٧٣٦ عراقي و ٤٥٦ سوداني و ٥٤١

لبناني و ٧٢٩ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

الأجرة قد تكون نقوداً كما هو الغالب. ولكن قد تكون شيئاً آخر غير

النقد، كجزء من المحصول، أو الإنتفاع بشئ آخر مقابل الإنتفاع بالعين

المؤجرة (مقايضة إنتفاع بإنتفاع) أو أي إلزام آخر يلتزم به المستأجر.

وهذا خلاف الثمن في البيع فإنه يجب أن يكون نقداً كما تقدم.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٢ - ص ٤٧٦)

رأي الفقه :

١- الأصل في الأجرة أن تكون نقوداً، وتكون الغالب مقسطة علي مدة

متساوية ، ولكن لا شئ يمنع من أن تكون مبلغاً مقطوعاً من النقود يدفع

مرة واحدة، وإما في بدء الإيجار، وإما في نهايته.

وتختلف الأجرة في الأجرة في الإيجار عن الثمن في البيع في أن

الثمن يجب أن يكون نقوداً وإلا كان العقد مقايضة، اما الأجرة فيصح أن

تكون نقوداً كما هو الغالب، ويصح ان تكون مقدمة أخرى كما يصرح بذلك

نص المادة ٥٦١ مدني، فيجوز أن تكون الأجرة بناء يقيمه المستأجر في العين المؤجرة ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية الإيجار، أو تحسينات يدخلها المستأجر علي العين المؤجرة تكون في مقابل الأجرة، وقد تكون الأجرة بضاعة تدفع جملة واحدة أو علي عدة دفعات، وقد تكون الأجرة جزءاً من المحصول كما في المزارعة.

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري - ص ١٥٨ وما بعدها)

٢- ليس من اللازم - في تطبيق المادة ٥٦١ مدني - أن تكون الأجرة نقوداً، بل يمكن أن تكون أي شيء آخر يقدمه المستأجر، كجزء من المحصول أو الإنتفاع بشيء معين، أو أن يلتزم مستأجر الأرض بأن يصلحها وتكون الأجرة مقابل الإصلاح، أو أن يلتزم مستأجر المنزل بأن يبني عليه طبقة جديدة، وتكون الأجرة هي نفقات هذا البناء أو جزء منها. وعلي العموم أي شيء أو التزام يقدمه المستأجر يمكن أن يكون أجرة، وفي هذا يختلف الإيجار إختلافاً أساسياً عن البيع حيث يلزم أن يكون الثمن فيه مبلغاً من النقود، فمبادلة منفعة شيء معين بمنفعة شيء آخر تعتبر إيجاراً متبادلاً لكل من الشئيين، كما إذا منح شخص لآخر الحق في أن ينتفع بمنزله في مقابل أن ينتفع الأول بأرض للثاني، ولكن مبادلة ملكية شيء بملكية شيء آخر غير النقود لا تعتبر بيعاً ولكن مقايضة، ومن الممكن أن يتفق علي أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود وشيئاً آخر، كأن تؤجر الأرض لقاء مبلغ معين وكمية محددة من القطن أو القمح.

(عقد الإيجار - الأحكام العامة جزء ١- للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي - ص ٩٩)

وما بعدها)

٣- لا تشترط في الأجرة أن تكون من النقود، بل يجوز أن تكون تقدمه أخرى، وعلي هذا نصت صراحة المادة ٥٦١ من القانون المدني

الجديد، فيصح أن تكون الأجرة عبارة عن إعطاء شيء كجزء من المحصول مثلاً، أو أن تكون عملاً يقوم به المستأجر لحساب المؤجر لتمكينه من الإنتفاع بشيء مملوك له أن أو تصميم منزل، أو الدفاع في دعوى، ولكن الغالب عملاً أن تكون الأجرة نقدية.

(عقد الإيجار - للدكتور محمد لبيب شنب - ص ٦٢ وما بعدها)

٤- الإتفاق علي الأجرة يعني في الواقع الإتفاق علي أن يقوم المستأجر بعمل. والغالب أن تكون الأجرة إعطاء مبلغ من النقود، ولكن قد تكون إعطاء شيء مثلي آخر كعدد من قناطر القطن أو عدد من أرانب القمح، وقد تكون إعطاء شيء قيمتي كدابة أو قطعة أرض، وقد تكون عملاً آخر غير الإعطاء سواء كان إيجابياً أو سلبياً، فقد يتفق علي أن يقوم المستأجر بتمكين المؤجر من الإنتفاع بشيء آخر. وعندئذ تكون بصدد عقدى إيجار الأجرة في كل منهما هي التمكين من الإنتفاع في الآخر، وقد يتفق علي أن يقوم المستأجر في مقابل إنتفاعه بالشئ المؤجر عن فتح محل تجاري في حي معين إلي غير ذلك من صور الأعمال، بشرط أن يكون محل العقد ممكناً، وغير مخالف للنظام العام والآداب وفقاً للقواعد العامة.

(عقد الإيجار - للدكتور منصور مصطفى منصور - ص ٤٦ و٤٧)

من أحكام القضاء:

١- إقتضي الفصل ٧١٤ من المجلة المدنية (التونسية) أن كراء الريع والعقار يمكن أن يكون حصة مشاعة من نتائج المكري أو من أي منقول مثل النتائج والطعام بشرط أن تعين الحصة والصفة، فإذا كان معين الكراء حليب بقرة ونصف متحصل صابة ماشي فالعقد صحيح حسب صريح الفصل المذكور وإستناد حكام الأصل للتصريح ببطلان الإلتزام إلي

نصوص الفصل ٥٧٥ المنطبقة في مادة الكراء طبق الفصل ٧٣٣ والتي بمقتضاها لا يصلح أن يكون كراء الشئ طعاما حسب الفقه الإسلامي في غير محله، إذ ان هناك غلطا ماديا في الترجمة لأنه يتضح من الأعمال التحضيرية ومن طبيعة الفصل ٥٧٥ أن المشرع التونسي لم يقصد إلي الأشياء النجسة وأنه إستند لترخيص الكراء بثمن يكون من حصة نتائج المكري أو من المأكولات أو غيرها من المنقولات إلي قواعد القانون الفرسي المبينة بالفصل ١٧٠٩ الذي يري عدم لزوم أداء الثمن نقودا بشرط إمكانية إنجاز مصلحة محسوسة للمكثري لاسيما وأن بعض المالكية يري إعطاء حصة من صابة أرض في ثمن كرائها.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٢٦/١٢/٩ - مجلة القضاء والتشريع - ١٩٦٠ للعدد ١٠٩ ص ١٧١)

٢- إن الفصل ٥١٢ من المجلة المدنية (التونسية) لا يخول للحاكم الإلتجاء إلي اليمين لتعيين قيمة الشئ المطلوب إلا إذا تعذر تعيين القيمة بوجه آخر وأن هذا لا ينطبق علي صورة إختلاف المكري والمكثري في مقدار الكراء وذلك لأن الإختيار يمكن من الوصول إلي النتيجة المطلوبة.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٠٩/٤/٢٥ - المرجع السابق ص ١٧٨)

٣ - عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر. عدم انتهائه بوفاة المستأجر لورثته دون المؤجر طلب إنهاء العقد. إبرامه لإعتبارات تتعلق بشخص المستأجر. ثبوت طلب الإنهاء لورثته وللمؤجر علي السواء. علة ذلك. المادتان ٦٠١، ٦٠٢ مدني. مثال. بشأن معمل أسنان.

(الطعن ٢٤٥٣ لسنة ٦٧ ق- جلسة ١٩٩٨/١٢/١٧)

(الطعن ٦٧٠ لسنة ٥٥ ق- جلسة ١٩٩٨/٣/٢٨)

٤- النص في المادة ٥٥٨ من القانون المدني و ٢٤ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لنص المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ١٨ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على أن الأجرة ركن من أركان عقد الإيجار. فإن تخلفت انتفى العقد، ولأنها من أركان العقد فإن الإيجار لا ينعقد إلا إذا تلاققت إرادة الطرفين على مقدارها، أو ينظما في عقدها الأسس الواجب اتباعها في تحديد هذا المقدار أو يعهد بذلك إلى ثالث يفوضه ما لم يعهد القانون بتحديد الأجرة إلى جهة تقوم بتحديدتها على أسس محددة، فلا تخضع لمطلق تقدير هذه الجهة، وكل منازعة لتعيين مقدار الأجرة ابتداء هي بالضرورة منازعة في وجود عقد الإيجار لا يجوز للمؤجر دفعها بصريح نص المادة ٢٤ سالفه البيان إلا بالعقد المكتوب أو ما يقوم مقامه أو حكم بثبوت العلاقة الإيجارية بأركانها بما في ذلك مقدار الأجرة في الأحوال التي يجوز فيها صدور هذا الحكم، ولا تقبل دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة ما لم تكن العلاقة الإيجارية عند المنازعة قد ثبتت على هذا النحو، قبل توجيه التكليف إلى المستأجر حتى يثبت تقصيره، وهو شرط حتمي لقبول هذه الدعوى ولا يغير من هذا النظر ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة حول اختصاص محكمة الإخلاء بالفصل في المنازعات التي تنور بشأن الأجرة المستحقة، إذ المقصود بهذا الاختصاص تلك المنازعات التي تطرأ بعد ثبوت العلاقة الإيجارية ذاتها بأركانها والتي تدور حول تعديل مقدار الأجرة لأن قانوننا خفضها أو زادها أو ملحقات للأجرة أو لنقص في الانتفاع بالعين أو للوفاء بها أو لأن الاتفاق جرى على أجرة لا يسمح القانون بتقاضيتها وما شابه ذلك من منازعات لا تؤثر على قيام عقد الإيجار ذاته، ولازم ذلك ومقتضاه

أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة ما لم تكن هذه الأجرة ثابتة بعقد مكتوب أو حكم، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بالإخلاء دون أن يتحقق من تقديم المؤجر لعقد الإيجار، بما يبيعه بالخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٨٩ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ٢ / ٢٠٠٠)

* * *

تحديد الأجرة عند عدم الاتفاق عليها

النص التشريعي (مادة ٥٦٢) :

إذا لم يتفق المتعاقدان علي مقدار الأجرة أو علي كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:
مادة ٥٦١ ليبي و ٥٣٠ سوري و ٧٣٧ و ٧٣٨ عراقي و ٤٥٧ سوداني و ٥٣٧ لبناني و ٧٣٦ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

إذا كانت الأجرة غير مقدرة في العقد، فإن ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة:
(أ) أما الآن المتعاقدين قد اغفلا الإتفاق (ب) أو إتفقا عليها ولكن تعذر إثبات ما إتفقا عليه (ج) أو حاولا الإتفاق عليها فلم يستطيعا ففى الفرضين الأولين تكون الأجرة هى أجرة المثل فى مكان تمام العقد اما التقنين الحالى (م ٢٦٣ فقرة ٢/٤٤٦ فقرة ٢) فينص على الفرض الثانى دون الأول ويجعل القول لأهل الخبرة إذا لم يمكن إثبات الأجرة بسند مخالصة وفى الفرض الثالث يكون الإيجار باطلاً لأن المتعاقدين قد تعذر عليها الإتفاق على ركن من أركان العقد.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٤ ص ٤٧٧ و ٤٧٨)

رأى الفقة :

١- يشترط فى الأجرة ان تكون جدية فإذا كانت صورية كان عقد الإيجار باطلاً باعتباره وكذلك الأمر إذا كانت الأجرة تافهة بأن سمي

المتعاقدان اجرة تكاد تكون فى حكم العدم فتأجير أرض لجمعية خيرية بأجرة تافهة (رمزية) لإقامة بناء لتحقيق اغراضها يكون معه العقد فى حقيقته عارية أو هبة حق الإنتفاع فى صورة إيجار .

ولا يشترط ان تكون الأجرة معادلة للريع الحقيقى للشيء المؤجر أو مقاربة فالأجرة البخسة - وهى التى يكون فيها غبن فاحش - لا تمنع من صحة الإيجار كما لا يجوز فسخ الإيجار للغبن أو رفع دعوى بتكملة الأجرة إلا إذا كانت العين المؤجرة وفقاً ولا يستطيع المستأجر كذلك أن يطعن بالغبن فى الأجرة العالية إلا إذا كانت تجاوز حداً أقصى فرضه تشريع إستثنائى فتنزل الأجرة إلى هذا الحد .

والأصل ان الأجرة يحددها المتعاقدان ويحددانها بمبلغ معين يدفع أقساطاً متساوية كل مدة معينة ولكن لا يوجد ما يمنع من ترديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة فيشترط المؤجر على المستأجر أن تكون الأجرة مبلغاً معيناً إذا لم يؤجر المستأجر العين من الباطن فإذا أجرها من الباطن كانت الأجرة مبلغاً أكبر يعينانه أو أن تكون أجرة الأرض الزراعية مبلغاً معيناً إذا زرعت قمحا وأجرة أعلى إذا زرعت قطناً وقد نص التقنين المدنى العراقى على هذا الفرض صراحة فى المادة ٧٣٧ منه إذا يقول: "١- يصح ترديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة ويلزم اعطاؤها على الصورة التى تظهر فعلاً .

٢- فلو إستؤجر حانوت على ان يكون له أجرة معينة أن إستعمل للعطارة وان تكون له أجرة أخرى أن إستعمل للحداة فأى العاملين إستعمل فيه الحانوت تعطى أجرته".

ونرى من نص المادة ٥٦٢ مدنى وأعماله التحضيرية أن المتعاقدين إذا سكتاً عن تحديد الأجرة وعن تحديد أى أساس يقوم عليه تقديرها فإن الإيجار لا يكون باطلاً بل يتكفل القانون بتحديد الأجرة فى هذه الحالة ويقدرها بأجرة المثل كذلك إذا إتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة ولكن تعذر على أى منهما إثبات ما إتفقا عليه فقد تكفل القانون بتحديد الأجرة حيث قدرها بأجرة المثل وأجرة المثل يحددها القاضى مستعيناً فى ذلك برأى أهل الخبرة وقد يستعين أيضاً بأوراق ومستندات كما لو قدمت فى القضية عقود إيجار عن نفس الشئ المؤجر فى مدة سابقة أو فى مدة تالية أو قدمت عقود إيجار عن أعيان تماثل العين المؤجرة.

(الوسيط-٦. المجلد - للدكتور السنهوري ص ١٦٤ وما بعدها)

٢- إذا خلا عقد الإيجار من ايه إشارة إلى الأجرة فلم يتضمن تحديداً لها ولا بياناً لكيفية تقديرها فيما بعد أو إعتد لتحديدها أساساً غير صالح كان عهد إلى احد المتعاقدين بمهمة هذا التحديد فإن الإيجار يتعقد مع ذلك وتكون الأجرة الواجبة هى أجرة المثل.

ويقصد بأجرة المثل اجرة مثل العين المؤجرة فقد كان المشروع التمهيدى للقانون المدنى الجديد ينص صراحة على النظر إلى مكان العقد ولكن هذا النص حذف من القانون دون بيان لسبب حذفه.

ولما كانت الأجرة تقابل الإنتفاع فإنه يجب أن يكون تقديرها بحسب الجارى فى مكان الإنتفاع ولا يثير تحديد هذا المكان أية صعوبة بالنسبة للعقارات لثباتها فى حيزها ولذلك فمن المتفق عليه أن أجرة العقار تقدر بأجرة مثله فى مكانه أما بالنسبة للمنقولات فان الأمر محل خلاف بين الشراح فبعضهم يرى النظر إلى محل العقد ولكن غالبيتهم ترى أن العبرة

بمكان تسليم المنقول على إعتبار أن الغالب في المنقول أن ينتفع به في المكان الذي تم تسليمه فيه.

(عقد الإيجار - للدكتور محمد لبيب شنب - ص ٦٧ وما بعدها ويراجع: عقد الإيجار للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي ١٠٠ وما بعدها وعقد الإيجار للدكتور منصور مصطفى منصور ص ٤٨ ما بعدها)

من أحكام القضاء:

١- لمحكمة الموضوع ألا تحاسب الوصى على أساس عقد الإيجار النسبي يزعم عقده مع الغير إذا تبين لها أن هذا العقد لم ينفذ وان الوصى هو الذي إستغل فعلاً لحسابه أطيان عديم الاهلية إذ لها في هذه الحالة أن تلزمه بأجر المثل دون الأجر المسمى في العقد.

(نقض جلسة ١٩٥٦/٢/٢٩ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٧ - ص ٤٤٠)

٢- لا يوجد نص قانوني يحجز تقدير كراء المثل بالتنتظير بمحلات أخرى. بل يرجع إلى جميع العناصر واهميتها المادية.
(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٥٩/٣/١٦ - ١٩٦٠ مجلة القضاء والتشريع العدد ١٠٥٩ - ص ١٨٦)

٣- ان مسألة تقدير معين الكراء هي موكولة إلى اجتهاد المحكمة المطلق.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٥٨/١/٨ المرجع السابق - ص ١٨٦)

٤- إذا إتفق الطرفان على أصل عقد الكراء وإختلفا في مبلغه فإن قواعد الإثبات العامة تقتضى إلزام المدعى بإثبات مايدعيه ولا وجه في هذه الصورة إلى تقدير كراء المثل إذا ان الفصل ٧٣٦ من المجلة المدنية اشار إلى تقدير كراء المثل في صورة عدم تعيين الكراء.

(محكمة التعقيب التونسية ١٩٥٦/٦١٢ المرجع السابق - ص ١٩١)

٥- الحكم بكراء المثل لا يجوز قانوناً إلا إذا بقي المتسوغ بالمكرى بعد فسخ العقد بطريق التراضي أو التقاضى.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٦٣/٧/٢٠ نشرية محكمة التعقيب ١٩٦٣ ص ٦٢)

٦ - إثبات العلاقة الإيجارية من سلطة محكمة الموضوع. متى كان إستخلاصها سائغاً.

إثبات العلاقة الإيجارية من المسائل الموضوعة التي تخضع لمطلق سلطان محكمة الموضوع دون معقب عليها فى ذلك من محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها فى الأوراق وتؤدى إلى النتيجة التى انتهت إليها.

(الطعن ٤٢١ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٢ س ٤١ ص ٥٤١)

٧ - الحكم بإثبات العلاقة الإيجابية وجوب بيانه مقدار الأجرة الواجب على المستأجر أدائها إستحالة تحديدها أثره تقديرها بأجرة المثل م ٥٦٢ مدنى.

إذ كان إثبات العلاقة الإيجارية بين طرفى عقد الإيجار - وعلى ماجرى به قضاء محكمة النقض - ينقضى بيان محل إلزام كل من الطرفين وكانت الأجرة هى محل إلزام المستأجر فى هذا العقد بما لازمة بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها عند إثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر ويشترط فيها - كما يشترط فى أى محل للإلزام أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو مقابلة للتعيين فإن إستحال أعمال المعيار المتفق عليه لتحديدها - سواء كانت هذه الإستحالة مادية أو قانونية فإنها تقدر باجرة المثل وفق ما تقضى به المادة ٥٦٢ من القانون المدنى.

(الطعن ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢١ س ٤٤ ص ٢٨٥)

٨ - أحقية المؤجر النية في التمسك بالعقد الصوري لامحل لأعمال النص العام في مجال أسباب الإخلاء الواردة في قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على سبيل الحصر علة ذلك.

(الطعن ٢٦١٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤ س ٤٥ ص ٥٥٠)

٩ - حق المستأجر في إثبات صورية التصرف الظاهر ولو كان طرفاً فيه بكافة طرق الإثبات لامحل للقضاء بالإخلاء متى ثبتت صورية هذا التصرف ولو تمسك المؤجر حسن النية بالعقد الظاهر. للمستأجر أن يثبت صورية التصرف الظاهر ولو كان صرفاً فيه بكافة طرق الإثبات فإذا ما نجح في ذلك كان لا محل للقضاء بالإخلاء ولو كان المؤجر حسن النية لا يعلم بصورية التصرف وتمسك بالعقد الصوري الظاهر.

(الطعن ٢٦١٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤ س ٤٥ ص ٥٥٠)

١٠ - رفض الحكم المطعون فيه طلب توجيه اليمين الحاسمة للمؤجر بشأن تقاضيه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار لا خطأ. إذ كان ذلك وكان الطاعن قد طلب توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده (الموَجَر) بشأن تقاضيه منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وكان الحكم المطعون فيه قد رفض توجيهها للمطعون ضده فإنه يكون قد إلتزم التطبيق الصحيح لأحكام القانون.

(الطعن ١٩٩٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٩ س ٤٦ ص ٦٥٥)

١١ - حق المستأجر في إثبات صورية التصرف منه ولو كان طرفاً فيه بكافة طرق الإثبات إثبات ذلك أثره لامحل للقضاء بالإخلاء ولو كان المؤجر حسن النية لا يعلم بتلك الصورية.

للمستأجر أن يثبت صورية التصرف الصادر منه للغير ولو كان طرفاً فيه بكافة طرق الإثبات فإذا ما نجح في ذلك كان لا محل للقضاء بالإخلاء ولو كان المؤجر حسن النية لا يعلم بصورية هذا التصرف ودون إعتبار به في هذه الحالة.

(الطعن ٦٣٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١١/١٩ ص ٤٦ ص ١١٨٩)

١٢ - تمسك الطاعن أمام المحكمة الموضوع بإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات استتجاره للعين دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء إستناداً إلى ثبوت بطلان عقد الإيجار وإيصالات سداد الأجرة وعدم ثبوت حيازة الطاعن للعين دون ان يعرض لهذا الدفاع قصور.

(الطعن ٣٥٧٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨ ص ٤٧ ص ٣٨١٩)

١٣ - تمسك الطاعنتين بصورية عقد الشركة المبرم بين المطعون ضده الأول وبين مورث المطعون ضدها الثانية قبل وفاته وإنه يخفى تنازلاً عن العين المؤجرة محل النزاع إستدلال الحكم المطعون فيه على جدية عقد الشركة من توثيقه بالشهر العقارى على الرغم من ان إجراءات توثيق عقد الشركة لايدل بذاته على جديته ولا يحول دون ان يثبت الغير صوريته فساد في الإستدلال.

إذ كان الحكم المطعون فيه قد إستدل على جدية عقد الشركة الذى تمسكت الطاعنتان بصوريته وإنه يخفى تنازلاً عن العين المؤجرة محل النزاع على خلاف الحظر الوارد بالعقد والقانون بمجرد توثيقه بالشهر العقارى وكان اتخاذ إجراءات توثيق عقد الشركة لايدل بذاته على جديته وعدم صوريته ولا يحول بين الغير وبين ان يثبت الصورية رغم استيفاء إجراءات الشهر بكافة طرق الإثبات - فإن الحكم بهذه يثبت الصورية رغم

استيفاء إجراءات الشهر بكافة طرق الإثبات - فإن الحكم بهذه المثابة يكون قد أقام قضاءه على قرينة معيبة.

(الطعن ٣٨١٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٧/٤/٢٣ س ٤٨ ص ٦٦٧)

١٤ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن كل طلب أو وجه دفاع يدلى به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأي في الحكم يجب على محكمة الموضوع أن تجيب عليه بأسباب خاصة والا اعتبر حكمها خالياً من الأسباب متعيناً نقضه لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك بصورية عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٨/١٢/١ صورية مطلقة مستدلاً على هذه الصورية بالقرائن الواردة بوجه النعى إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض لما تمسك به الطاعن ولم يمحس القرائن التي ساقها تدليلاً على صحة دفاعه على الرغم من أن هذا الدفاع قد يترتب على تحقيقه تغيير وجه الرأي في الحكم مما كان يجب على المحكمة أن تفصل فيه وتقول رأيها بأسباب خاصة أما أنها لم تفعل فإن حكمها مشوباً بالقصور بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

(الطعن رقم ١٤٠٥ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

١٥ - إن من المقرر - قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أجاز في المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير الأماكن للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات في حالة عدم وجود عقد مكتوب كما أن من المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها والأخذ بما تطمئن إليها منها وإطراح ما عداها إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تحصيلها متفقاً مع الثابت بالأوراق وأن تكون قد وردت على كل دفاع جوهري للخصوم

وأنه وإن كانت تلك المحكمة غير ملزمة بإجابة الخصوم إلي ما يطلبونه من إحالة الدعوى للتحقيق متى وجدت في أوراقها ومستنداتها ما يكفى لتكون عقيدتها بغير اتخاذ هذا الإجراء، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون قضاؤها محمولا على أسباب سائغة كافية لحمله فيها الغناء عن التحقيق وأسبابه بما يسوغ رفض هذا الطلب.

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن بصفته قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بنشوء علاقة إجارية عن العين محل النزاع بينه بصفته وبين المطعون ضدهم التسعة الأول - لا صلة لها بقرار الإستيلاء على العين وطلب إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات هذه العلاقة، إذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بموجب قرار وزاري بالإستيلاء عليها وأنه لا يوجد بهذه الأوراق ما يؤدي إلي القول بوجود عقد إيجار سابق أو لاحق على حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية قرارات الإستيلاء بإعتبار عقد الإيجار رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة وإن المطالبة بالزيادات والضريبة العقارية، مقابل الإنتفاع بالعين نتيجة استيلاء وزير التربية والتعليم عليها لا يدل على وجود العلاقة الإجارية المشار إليها التي لا تستند إلي دليل يستقيم معه والتي تنفى تماما من أوراق الدعوى دون حاجة إلي إحالتها للتحقيق وإذ كان هذا الذي استند إليه الحكم لا يصلح ردا سائغا لرفض طلب الطاعن بصفته إحالة الدعوى إلي التحقيق ويتضمن مصادرة على حقه في إثبات ذلك رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن يثبت - وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون قد شابه الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

(الطعن رقم ١٢٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥ / ٦ / ٨)

تحديد مدة الإيجار

النص التشريعي (مادة ٥٦٣) :

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هونبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الآتى بيانها:

(أ) فى الأرضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه قبل إنتهائها بثلاثة أشهر فإذا كانت المدة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى الحصول وفقا للعرف.

(ب) فى المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل إنتهائها بشهرين فإذا كانت الفترة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

(ج) فى المساكن والغرف الموثقة وفى أى شىء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة الدفع الأجرة شهرين أو أكثر وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٦٢ لىبى و ٥٣١ سوري و ٧٤١ عراقى و ٤٥٥ سودانى

و ٥٦١ لبنانى و ٧٩٢ تونسى.

الأعمال التحضيرية :

من اركان الإيجار المدة وهى كالأجرة إما أن يحددها المتعاقدان باتفاق فيما بينهما وإما أن يتركها تحديدها (سواء لانهما اغفلا التحديد أو لانهما ذكرا أن الإيجار المدة غير محددة) واما ان يحددها ولكن يتعذر إثبات

ماحددها واما ان يختلفا فى تحديدها ولا يتم بينهما إتفاق على ذلك ففى
الفرض الأخير يكون الإتفاق باطلاً كما فى الأجرة وفى حالة ما إذا تركا
التحديد أو تعذر إثبات ما حددها يعتبر الإيجار منعقداً لمدد متتالية كل مدة
منها هى المدة المحددة لدفع الأجرة وينتهى الإيجار بإنهاء أى مدة من هذه
المدد إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء فى مواعيد معينة ذكرتها
المادة ٧٦١ وهى نصف مواعيد دفع الأجرة على ألا تكون أطول من ثلاثة
أشهر فى الأراضى الزراعية والأراضى البور ومن شهرين فى المنازل
والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن والأماكن المبنية غير
المؤثثة بوجه عام ومن شهر واحد فى المساكن والغرف المؤثثة وفى أى
شئ غير ما تقدم (قارن المادة ٤٦٨/٣٨٣ من التقنين الحالى وهى لا
تستقصى كل الحالات والمواعيد فيها أطول).

ويلاحظ ان المشرع يجعل الحكم واحداً فى إيجار لم تحدد مدته وإيجار
تحددت مدته ولكن تعذر إثباتها أما التقنين الحالى فيميز بين الفرضين فينفق
مع المشرع فى الفرض الأول مع إختلاف فى مواعيد التنبيه بالإخلاء كما
تقدم ويجعل المدة فى الفرض الثانى تتعين بحسب عرف البلد
(م ٣٦٣ فقرة ٢/٤٦ فقرة ٢ مصرى)بقى أن يحدد المتعاقدان المدة بإتفاق
فيما بينهما وقد نص المشرع (م ٧٦٠) على حد اقصى للمدة التى يجوز
الإتفاق عليها وهى ثلاثون سنة فإذا أبدا المتعاقدان الإيجار أو حددا له مدة
اطول من ثلاثين سنة جاز لكل منهما بعد إنقضاء ثلاثين سنة ان ينتهى
الإيجار بعد تنبيه بالإخلاء فى ميعاد هو نصف ميعاد دفع الأجرة على
الاىكون اطول من ثلاثة أشهر أو شهرين أو شهر واحد على النحو المبين
فى المادة ٧٦١ وكل إتفاق على غير ذلك يكون باطلاً لمخالفته للنظام العام

ولكن هذا لا يمنع المتعاقدين من الإتفاق على أن يكون الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر حتى لو إمتدت الحياة لأكثر من ثلاثين سنة ويعتبر الإيجار معقوداً لمدة حياة المستأجر إذا نص فيه أن يبقى ما بقى المستأجر يدفع الأجرة ولا يوجد فى التقنين الحالى ما يقابل المادة ٧٦٠ من المشروع التى تنص على هذه الأحكام.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٤ ص ٤٨٢ و ٤٨٣)

رأى الفقة :

١- يبين من نص المادة ٥٦٣ مدنى أن الشيء المؤجر ينقسم إلى طوائف ثلاثة:

- (١) الاراضى الزراعية والبور والفضاء المعدة للبناء.
 - (٢) الأماكن المبينة غير المؤتثة: منازل وحوانيت ومكاتب ومتاجر ومصانع ومخازن وغيرها.
 - (٣) المساكن المؤتثة وغير ما تقدم ويدخل فى ذلك المنقول بمختلف أنواعه والحقوق الشخصية والمعنوية أما الحق العينى على عقار كحق الإنتفاع فيدخل فى الطائفة الأولى أو فى الطائفة الثانية بحسب الأحوال.
- ومدة الإيجار فى جميع الطوائف الثلاث هى مدد دفع الأجرة متتالية حتى يحصل التنبيه بالإخلاء ومن ثم كانت المدة غير معينة فإذا كان ميعاد دفع الأجرة كل سنة - كما فى الاراضى الزراعية كانت مدة الإيجار سنة تمتد إلى سنة ثانية فتالثة فرابعة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من احد الطرفين للآخر وإذا كان ميعاد دفع الأجرة كل شهر - كما يكون ذلك عادة فى المنازل - كانت مدة الإيجار شهر يمتد إلى شهر ثان فتالث فرباع وهكذا إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من احد الطرفين للآخر - وإذا

كان ميعاد الدفع الأجرة أسبوعاً أو يوماً كما يحدث فى إيجار السيارات والأفلام السينمائية - كانت مدة الإيجار أسبوعاً أو يوماً يمتد إلى ثان فثالث فرباع وهكذا إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر وإذا كان ميعاد دفع الأجرة ساعة واحدة - كما يحدث فى إيجار الدراجات فالغالب أن يكون المتعاقدان قد قصدا ان ينتهى الإيجار بانقضاء الساعة إلا إذا تجدد ضمناً ساعة أخرى فثالثة فرباعة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه فى ميعاد نصف ساعة.

وميعاد التنبيه بالإخلاء فى الاراضى ثلاثة أشهر بحيث لايزيد على نصف مدة دفع الأجرة وفى الأماكن غير المؤثثة شهران بحيث لايزيد على نصف مدة دفع الأجرة وفى المساكن المؤثثة والمنقولات والذهبيات والعوامات شهر واحد بحيث لا يزيد على نصف مدة دفع الأجرة ولا تعتبر هذه الأحكام من النظام العام فيجوز الإتفاق على ما يخالفها ويجوز إطالة ميعاد التنبيه أو تقصيره.

وإذا كان الشئ المؤجر يشمل عدة أشياء أجرت كمجموع واحد وإختلف ميعاد التنبيه بالإخلاء بالنسبة إلى كل شئ منها - كما لو كان الشئ المؤجر أرضاً زراعية وبناء ومصنعاً فميعاد التنبيه بالإخلاء هو الميعاد المقرر بالنسبة إلى الشئ الذى يعد أساساً من هذه الأشياء.

وإذا حصل التنبيه بالإخلاء بعد الميعاد كان غير نافذ ولو كان سبب التأخر قوة القاهرة.

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري ص ١٥٤ وما بعدها)

٢- كما هو ظاهر من نص المادة ٥٦٣ مدنى توجد قاعدة عامة تحكم ميعاد التنبيه بالإخلاء مهما اختلف الشئ المؤجر هذه القاعدة هى أن ميعاد

التنبيه هو نصف الفترة المحددة لدفع الأجرة ولكن هناك حداً أقصى لميعاد التنبيه بالإخلاء يختلف العين المؤجرة ففي أراضى غير المبنية سواء أكانت أراضى زراعية أم الأراضى بور لا يزيد ميعاد التنبيه بالإخلاء على ثلاثة أشهر مهما طالّت الفترة المعينة لدفع الأجرة مع مراعاة حق المستأجر فى الحصول وفقاً للعرف بمعنى أنه إذا صدر التنبيه فى ميعاده وكانت الأرض وقت إنتهاء المدة السارية مشغولة بالزراع فإن الإيجار يستمر نافذاً حتى مضى الوقت الكافى لنضج المحصول ونقله حسب مايقضى به عرف الجهة وفى المباني غير المؤثثة ايا كان نوع نوعها كالمنازل والحوانيت والمكاتب والمخازن... الخ لا يزيد ميعاد التنبيه بالإخلاء على شهرين مهما طالّت الفترة المحددة لدفع الأجرة وفى المباني المؤثثة سواء أكانت منازل كاملة أم شققاً أم غرفاً وكذلك فى كل شىء غير ما تقدم كالعائمتات والمنقولات عموماً لا يزيد ميعاد التنبيه بالإخلاء على شهر واحد مهما كبرت الفترة المعينة لدفع الأجرة ويجب لكى ينتج التنبية بالإخلاء أثره القانوني أن يصل إلى الطرف المعلن إليه فى وقت أقصاه هو اليوم الأخير من الأيام الجائز التنبية فيها، فإذا كان الإيجار مشاهرة مثلاً، وجب أن يصل التنبية بالإخلاء فى وقت أقصاه هو اليوم الأخير من الخمسة عشر يوماً الأولى من المدة السارية.

(عقد الإيجار لأحكام السابقة - الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي ص ١١٧ ومابعدها)

٣- إذا كانت الأجرة تدفع باليوم فإن الإيجار يعتبر معقوداً ليوم واحد، وإذا كانت الأجرة تدفع بالشهر إعتبرت مدة الإيجار شهراً واحداً، وإذا كانت الأجرة تدفع سنوياً إعتبرت مدة الإيجار سنة واحدة.

وقد حدد المشرع مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة علي أساس ان تلك الفترة هي أقل مدة يتصور أن المتعاقدين أرادا بقاء الإيجار لغايتها.

وقد حدد المشرع مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة علي أساس .
ويلاحظ أنه في جميع الحالات التي يحدد فيها المشرع مدة العقد بالفترة
المعينة لدفع الأجرة، لا ينقضي الإيجار بإنهاء هذه الفترة بقوة القانون، بل
يلزم لذلك أن ينبه أحد المتعاقدين علي الآخر بالإخلاء في مواعيد حددتها
المادة ٥٦٣.

(عقد الإيجار - للدكتور محمد لبيب شنب - ص ١٠٢ و ١٠٣)

٤- إذا لم يتفق المتعاقدان علي المدة، وإتفقا علي تأجير شقة إيجار
شهري معين دون أن يعرضاً أصلاً لمدة العقد، فالقانون كما فعل بالنسبة
للأجرة يعين مدة العقد، ويأخذ هذا الإتفاق حكم الإتفاق علي الإيجار لمدة
غير معينة، وكذلك الإتفاق علي المدة عند تعذر إثبات المدة المتفق عليها.
ويسمي الإيجار في هذه الأحوال غير معين المدة، وقد عين القانون مدته
بالمدة المعينة لدفع الأجرة ولكن العقد لا ينتهي بانتهائها بقوة القانون، بل
يجب لإنهاء العقد أن ينبه أحد المتعاقدين علي الآخر بالإخلاء قبل إنقضاء
هذه المدة بميعاد معين يختلف باختلاف الشئ المؤجر والمدة المعينة لدفع
الأجرة وهذا ما نص عليه المشرع في المادة ٥٦٣ مدنى.

(عقد الإيجار - للدكتور منصور مصطفى منصور - ص ٧٥ وما بعدها)

من أحكام القضاء:

١ - التنبيه بالإخلاء لإنهاء مدة العقد وجوب إشتمال عباراته على ما
يفيد رغبة موجهه فى إعتبار العقد منتهياً فى تاريخ معين دون إشتراط
ألفاظ معينة افصاح موجه التنبيه عن السبب فى طلب الإخلاء أثره وجوب
الوقوف فى أعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب طالما لم يتم
تغييره يستوى فى ذلك إقامة دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل أو

القضاء الموضوعى أو ان يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية اعتداد حكم المطعون فيه بالتنبيه الموجه إلى الطاعن قبل رفع الدعوى المستعجلة لاختطأ علة ذلك.

(الطعن ١٧٧٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٤ س ٤١ ص ٢٥٢)

٢ - المقرر فى قضاء هذه المحكمة من ان مفاد مانتصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من إنتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لرفع الأجرة بإنقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينه بالنص - ان التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانونى من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد ان يعلن عن إرداته فى إنهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد مدة معينة - وكان تحديد هذه المدة تقرر لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجى بما لم يكن فى حسبانته قبل أن يتهياً لمواجهة كما يترتب على ذلك من وضع جديد فإذا ماتحقق هذا الأمر انقض العقد فلا يقدم من بعد إلا بالإيجاب وقبول جديدين.

(الطعن ١١١٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٥ س ٤١ ص ٤٤٢)

٣ - إذ كان الثابت فى الأوراق ان التنبيه على الطاعنين بالإخلاء العين المؤجرة لهما صدرا من المطعون ضدّهما الأول والثانية ومن زوجة المطعون ضدّه الخامس وأن الدعوى وإن كانت قد رفعت من هؤلاء إلا أنه قد تم تصحيح شطلها بتدخل المطعون ضدّها الرابعة فيها وأقر المطعون ضدّه الأول بأنه أقامها بالوكالة عنها فالتنبيه بالإخلاء يصح ان يصدر مثلاً من المؤجر أو من المستأجر أو ممن ينوب عن أى منهما وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون فيكفى أن يصدر التنبيه من احدهم طالما أنهم

أجازوه اذ يعد فى هذه الحالة وكيلاً عنهم لما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فانه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً.

(الطعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥ س ٤١ ص ٩٢٦)

٤ - عقود الإيجار غير الخاضعة للقوانين الإستثنائية مؤقته عدم تحديد مدتها أو ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو إستحالة معرفة تاريخ انتهائها وجوب إعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة لكل من طرفيه الحق فى انهاءه بالتنبيه على الآخر فى الميعاد القانونى المادتان ٥٥٨ و ٥٦٣ مدنى مثال.

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢٠)

٥ - التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر أثره انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة عدم مراعاة التنبيه أثره حق من وجه إليه فى إنتهاء العقد قبل الميعاد المحدد.

(الطعن ٢٢٣٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/٩/٢٣ لم ينشر بعد)

٦ - مفاد النص فى المادتان (٥٥٨) (٥٦٣) من القانون المدنى يدل على ان المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار وإعتبر المدة ركناً فيه وانه إذا عقد العقد دون إتفاق على مبقات ينتهى فيه الإيجار او تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ إنتهاء الأجازة على وجه التحديد كان ربط انتهاءها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين إعتبار العقد منعقدا لفترة معينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق فى إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينه بنص المادة (٥٦٣) سالفه البيان.

(طعن ٧٦٦، ٧٧٣ لسنة ٥٦ هيئة قضائية جلسة ١٩٩٣/٢/٢٢)

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤)

٧ - واذا كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ - قد انعقد لمدة خمس سنوات تتجدد طالما كان المستأجر قائماً بسداد الأجرة وله وحده الحق في طلب إنهائه وأن الأجرة مبلغ ١٨٠ جنيهاً تدفع شهرياً فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد إنتهاء مدته الأولى منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهي شهر يتجدد ويكون لاي من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد إذا نبه على الآخر قبل النصف الأخير من الشهر إعمالاً لنص المادة (٥٦٣) مدني وإذا كان الطاعنون قد نبهوا المطعون ضدهم رسمياً في ١٩٨٣/١/٢٧ بإنهاء العقد فإن العلاقة الإيجارية تكون قد إنفصمت بهذا التنبيه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وعمد إلى تحديد مدة الاجارة تحديداً تحكيمياً بثلاثين عاماً فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(طعنان ٧٦٦، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق "هيئة قضائية" جلسة ١٩٩٣/٢/٢٣)

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤)

(الطعن رقم ٢٥٦٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٠)

(الطعن رقم ٣٣١٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٣)

٨ - إنقضاء عقد الإيجار غير الخاضع للقوانين الإستثنائية بإنتهاء مدته. وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء إذا إتفق المتعاقدان علي ذلك. بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجر. تجديد ضمني للعقد وليس إمتداد له. وجوب مراعاة مواعيد التنبيه للإخلاء في هذه الحالة. مادتان ٥٩٩، ٥٦٣ مدني.

(الطعن ١٦٨١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٥ لم ينشر بعد)

٩ - عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني. انتهاءها بإنتهاء المدة المحددة فيها. التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار للآخر. أثره. انحلال الرابطة العقدية بينهما. سريان قانون إيجار الأماكن علي القري التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان. مناطة أن تكون

العلاقة الإيجارية عن الأماكن الواقعة بها مازالت قائمة في تاريخ العمل بالقرار المذكور.

(الطعن ١٦٨٥ لسنة ٥٧ ق- جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٩ لم ينشر بعد)

١٠ - عقود الإيجار الغير خاضعة للقوانين الإستثنائية. مؤقتة. عدم تحديد مدتها أو ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو إستحالة معرفة تاريخ إنتهائها. وجوب إعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة. لكل من طرفية الحق في إنهاءه بالتنبيه علي الآخر في الميعاد القانوني. المادتان ٥٥٨، ٥٦٣ مدني.

(الطعن ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ ق- جلسة ١٩٩٤/٣/٢٣ ص ٤٥ ص ٥٣٢)

١١ - ثبوت إنعقاد عقد إيجار محل النزاع لمدة محددة تتجدد تلقائيا لمدد آخري مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ إلتزاماته. تخويله وحده - دون المؤجر - حق إنهاء. أثره. وجوب إعتبار العقد - بعد إنتهاء المدة الإتفاقية - منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة. إنقضاؤه بالتنبيه بناء علي طلب أحد المتعاقدين في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ مدني أو المنقق عليها فيه.

(الطعن ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ ق- جلسة ١٩٩٤/٣/٢٣ ص ٤٥ ص ٥٣٢)

١٢ - ثبوت إنعقاد عقد إيجار النزاع لمدة شهر تتجدد تلقائياً طالما كان المستأجر قائماً بسداد الأجرة. وجوب إعتباره منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة. لكل من طرفيه الحق في إنهاءه بالتنبيه علي الآخر في الميعاد. م ٥٦٣ مدني. قيام مورث المطعون ضدهم بالتنبيه علي الطاعن بإنهاء العقد في الميعاد. أثره. إنقضاء العلاقة الإيجارية. إلتزام الحكم المطعون فيه هذا النظر لا خطأ.

(الطعن ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ ق- جلسة ١٩٩٤/٣/٢٣ ص ٤٥ ص ٥٣٢)

١٣ - إنقضاء عقد الإيجار لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدد مماثلة طالما كان المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته. تخويله وحده دون المؤجر حق إنهائه. أثره. وجوب اعتبار العقد - بعد إنتهاء المدة الإتفاقية - منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة وإنقضائه بالتنبيه بناء علي طلب أحد المتعاقدين في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ مدني.

(الطعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ ص ٤٥ س ١٢٠٨)

(الطعن ٢٠٩٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/٣ لم ينشر بعد)

١٤ - ثبوت إنقضاء عقد الإيجار محل النزاع لمدة ستة أشهر تتجدد طالما كان المستأجر قائماً بسداد الأجرة وحقه وحده في طلب انهائه وجوب إعتبره منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة وحق المتعاقدين في طلب انهائه بالتنبيه على الآخر قبل النصف الأخير من الشهر م ٥٦٣ مدني قيام الطاعنين بالتنبيه على المطعون ضدهم بإنهاء العقد في الميعاد أثره انفصام العلاقة الإيجارية.

(الطعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ ص ٤٥ س ١٢٠٨٩)

١٥ - ثبوت أن عقد الإيجار سند الدعوى غير محدد المدة إعتبره منعقدا لمدة شهر وهي الفترة المعينة لدفع الأجرة مؤداه للمؤجر انهائه بالتنبيه على المستأجر قبل النصف الأخير من الشهر تجدد العقد قبل إستعمال قبل حقه في التنبيه لمدد متواليه إنتهاء هذه المدة في ١٩٨٠/٧/٣١ حصول التنبيه في ١٩٩٨٠/٧/٣٠ إعتبر العقد انعقد لمدة شهر أغسطس ينتهى في ١٩٨٠/٨/٣١ ويكون التنبيه قد تم في الميعاد القانوني أثر ذلك إنحلال العلاقة العقدية.

(الطعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ ص ٤٥ س ١٢٠٨)

١٦- إستناد أثر التنبيه مناطة إقامة دعوى بإنهاء العقد إستناداً إليه والحكم فى موضوعها بالإيجاب أو الرفض الأحكام والقرارات التى تصدرها المحكمة فى الدعوى قبل الفصل فى موضوعها لا أثر لها على التنبيه إستمراره منتجاً لكافة أثاره حتى الفصل فى الطلبات.

(الطعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ س ٤٥ ص ١٢٠٨)

١٧ - عقود الإيجار الغير خاضعة للقوانين الإستثنائية مؤقتة عدم تحديد مدتها أو ربط إنتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو إستحالة معرفة تاريخ إنتهائها وجوب إعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة لكل من طرفيه الحق فى انهاءه بالتنبيه على الآخر فى الميعاد القانونى م ٥٥٨ ، ٥٦٣ مدنى.

(الطعن ١٢٤٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٣/٣ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٤٠٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٢٠ لم ينشر بعد)

(الطعن ٦٦٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/١٨ لم ينشر بعد)

١٨ - تضمن عقدا الإيجار اتفاق الشركة الطاعنة مع المطعون ضده الأول وعد منها بشراء الأعيان محل النزاع خلال ثلاث سنوات تبدأ من نهاية الإيجار على أن تسدد مقابل إنتفاع عن هذه الفترة مؤداه أن إستمرار وضع يد الشركة على هذه الاعيان خلال تلك الفترة يستند إلى ذلك الإتفاق قضاء الحكم المطعون فيه بطردها لإنتهاء عقد الإيجار بإنهاء عقد الإيجار بإنهاء مدته دون ان يتحدد بالمخالفة للإدارة الصريحة للمتعاقدین خطأ.

(الطعن ٢٣٤٨ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٣/١٧ لم ينشر بعد)

١٩ - عقد الإيجار إنقضاءه بإنتهاء المدة المتفق عليها إشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين تخلفه أثره إمتداد العقد لمدة أخرى المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ مدنى.

(الطعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠ لم ينشر بعد)

٢٠ - طلب المؤجرين إنهاء عقد الإيجار موضوع غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه الحكم بقبول الاستئناف شكلاً دون إختصاص المحكوم عليهما اللذين لم يطعنا بالاستئناف أثره بطلان الحكم علة ذلك.
(الطعن ٧٠٣٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠ لم ينشر بعد)

٢١ - إلترم المؤجر بعمل التركيبات اللازمة لتوصيل المياه لادوار المبنى م٣٨، ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إمتناعه عن ذلك قيام الجهة الإدارية بتنفيذه على نفقته وللمستأجر الحصول على إذن من القضاء المستعجل بتنفيذه دون موافقة المالك ويستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك م ١/٦٠ ق ٢٩ لسنة ١٩٧٧ تعلق ذلك بالنظام العام.
(الطعن ٣٥٧٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٣ لم ينشر بعد)

٢٢ - ملحقات العين المؤجرة ماهيتها إعتبار سطح العقار من المرافق اللازمة العين فى الغرض المقصود منها مؤداه.
(الطعن ٥٠٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ س ٤٧ ص ٤٧٩)

٢٣- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أخضع عين النزاع لأحكام القانون المدني وقضى بطرد الطاعنة منها على سند من انتهاء عقد إيجارها المؤرخ ١٩٩٣/٨/٨ لوفاة المؤجر صاحب حق الانتفاع إعمالاً لنص المادتين ٥٦٠، ٥٦٣ من القانون المدني في حين أن قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية هي التي تحكم هذه العلاقة الإيجارية وحددت أسباب إخلاء الأماكن المؤجرة خالية على سبيل الحصر بدء من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانتهاء بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الواجب التطبيق على واقعة الدعوى وليس من هذه الأسباب وفاة المؤجر صاحب حق الانتفاع فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٥٠٩ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/٣/٢١)

٢٤- امتداد عقد الإيجار - اعتبار المدة في عقد الإيجار ركنا فيه اذا لم يتم الاتفاق على ميعاد ينتهي به عقد الإيجار اعتبر العقد منعقدا لفترة مهينة ولكل من المتعاقدين الحق في انتهاء عقد الإيجار اذا نبه على الطرف الآخر مادة ٥٦٣ مدني - علة ذلك.

(الطعن رقم ٨٣٩٤ - لسنة ٦٥ ق- تاريخ الجلسة ٠٨ / ٠٤ / ٢٠٠٢)

٢٥- إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أوجب على المتعاقدين تعيين مدة سريان شرط الإذن بالتأجير من الباطن واخضع هذا الشرط لأحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدني التي تنظم مدة الإجارة في العقود الخاضعة للقانون المدني دون الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن، وانتهى إلى إنقضاء اثر هذا الشرط ورتب على ذلك الحكم بإخلاء الطاعنة لمخالفتها حظر التأجير من الباطن بالمخالفة لإرادة المتعاقدين في تعليق تحديد مدة هذا الشرط على إرادة المستأجر، مما يعيب الحكم بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٧٣٩ - لسنة ٧٢ ق- تاريخ الجلسة ٢٤ / ٠٣ / ٢٠٠٣)

٢٦- إذ كان مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن تعيين مدة الإجارة أي مدة الإنتفاع بالشيء هي وحدها من أركان عقد الإيجار، أما تحديد مدة سائر الشروط في عقد الإيجار فليست ركنا، فالشروط والأركان من مكونات الإلتزامات، ولكن الركن جزء من حقيقة العقد كما عرفه المشرع، أما الشرط فهو وصف يلحق الإلتزامات، قد يتعلق بسببه فيتوقف عليه وجوده أو انقضاؤه مثل الشرط الواقف أو الفاسخ، وقد يعدل من نطاق الإلتزام أو محله مثل سائر الشروط المتعارف عليها في العقود التي تنظم العلاقة بين طرفي التعاقد.. فتعجل الأجرة أو تؤخرها، أو تسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار أو استعمال العين في غرض

معين، فكل ذلك لا تعدو أن تكون أوصافاً تلحق عقد الإيجار وتتبعه وجوداً وعدمًا فتتقضي بإنقضائه، ومن ثم فلا محل للإلزام الطرفين بتعيين مدتها، مما مفاده أن تعيين مدة الإجارة هي جزء من حقيقة عقد الإيجار ذاته، لكن لا وجه لتحديد مدة الإذن بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، ولا مجال لإعمال نص المادة ٥٦٣ مدني - المنظمة لمدة العقد ذاته - على الشروط الواردة فيه والتي ترك المشرع لأطراف العقد حرية تنظيمها، كما أنه لا محل لإعمالها على مدة العقد متى كان خاضعاً لأحكام الإمتداد القانوني في قوانين إيجار الأماكن.

(الطعن رقم ٧٣٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٣ / ٢٠٠٣)

٢٧- المقرر — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن اتصال الخصومة الدستورية بها وفقاً للأوضاع المنصوص عليها في قانونها، يعني دخولها في حوزتها لتهمين عليها وحدها، فلا يجوز بعد انعقادها أن تتخذ محكمة الموضوع إجراءً أو تصدر حكماً يحول دون الفصل في المسائل الدستورية التي قدرت جدية ما أثاره ذوو الشأن بخصوصها، بل عليها أن تتربص قضاء المحكمة الدستورية العليا فيها، بما مؤداه أنه فيما عدا الأحوال التي تنتفي فيها المصلحة في الدعوى الدستورية بقضاء من هذه المحكمة، أو التي ينزل فيها خصم عن الحق في دعواه الموضوعية من خلال ترك الخصومة فيها، أو التي يتخلّى فيها عن دفع بعدم الدستورية سبق لمحكمة الموضوع تقدير جديته، أو التي يكون عدولها عن تقدير الجدية مبناه إعمالها للآثار المترتبة على قضاء المحكمة الدستورية العليا في شأن ذات النصوص التي كانت محلاً للدفع بعدم الدستورية، فإن على محكمة الموضوع أن تلتزم تقديرها السابق لجدية الدفع، وإلا كان عملها مخالفاً

لنصوص المواد (٦٥، ٦٨، ١٧٥) من الدستور، وعلى ذلك يتعين على المحكمة الدستورية العليا المضي في نظر الدعوى الراهنة لتقول كلمتها فيما تعرضه من مسائل دستورية، دون التقيد بقضاء محكمة الموضوع آنف الذكر.

(الطعن رقم ٢٨٣ - لسنة ٢٣ ق - تاريخ الجلسة ٦/٦/٢٠٠٤)

٢٨- اذ كان الثابت من صورة عقد الارض محل النزاع المؤرخ ١٩٥٥/٢/٢٤ ان طرفيه اتفقا على ان مدة الايجار خمس سنوات تبدأ من اول مارس سنة ١٩٥٥ وتنتهى فى اخر فبراير سنة ١٩٦٠، وانه بعد انتهاء هذه المدة الاولى يحق للطرف الاول - الشركة الطاعنة المستاجرة - تجديدها لمدة اخرى - اى خمس سنوات ثانية - بنفس الشروط..... وان هذا الحق قاصر عليها فقط وليس للطرف الثانى - المطعون ضدهم المؤجرين - هذا الحق ليس لهم الحق فى الاعتراض على تجديد الاجارة لمدد تالية وان الاجرة مقدارها مبلغ ٢٠٠ جنية سنويا للفدان..... تدفع على قسطين متساويين الاول يستحق فى اول مارس والثانى يستحق فى اول سبتمبر من كل سنة، ومن ثم فانه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد انتهاء مدته الاولى منعقدا للمدة المحددة لدفع الاجرة ويكون لاي من المتعاقدين الحق فى انهاء اذ انبه على الآخر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى وهى ثلاثة اشهر قبل انتهاء مدة العقد وهو ما خلت منه الاوراق واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بانتهاء عقد ايجار الارض محل النزاع تاسيسا على انه عقد محدد المدة لا يخضع للقواعد الواردة بالمادة ٥٦٣ مدنى فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٧٨ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٣/٦/٢٠٠٤)

٢٩- مفاد النص في المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ "... " يدل - في ضوء الأعمال التحضيرية والمناقشات التي دارت في مجلس الشعب بمناسبة سن القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ - على أن المشرع قرر أن ينهى تأييد عقود إيجار الأراضي الزراعية المقرر بالقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد بتاريخ ١٩٩٢/٦/٢٨ لتحكمها القواعد المقررة بالقانون المدني، فقدمت الحكومة مشروعاً تضمن إضافة فقرة للمادة ٣٥ مكرر (ب) المتضمنة أسباب الإخلاء نصها كما يلي (ثالثاً: إذا رغب المؤجر في بيع الأرض المؤجرة أو رفض المستأجر شراءها بالثمن الذي أعلنه به المالك علي يد محضر خلال ثلاثين يوماً... ويصدر الحكم بإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة إعتباراً من نهاية السنة الزراعية مع إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر ٢٠٠ مثل الضريبة العقارية عند رفع الدعوى تعويضاً له عن إنهاء عقد الإيجار". ولكن اللجنة المشتركة من الزراعة والري والشئون الدستورية استصدرت تعديل نص المادة ٣٣ مكرر (ز) على النحو الذي صدر به القانون ويبين من مناقشات الأعضاء أن المقصود هو جواز إتفاق المالك والمستأجر على بيع الأرض المؤجرة ولما اقترح بعض أعضاء المجلس أن يعطى المستأجر أولوية في الشراء وأن ينص على عدم أخذ الأرض المبيعة له بالشفعة لو تراضى هذا المالك على البيع رفضت الأغلبية هذه الإقتراحات مكتفية بتقرير حق المستأجر في طلب إنهاء عقد الإيجار في حالة البيع للغير وتقاضي المقابل المنصوص عليه أو الإستمرار في الإجارة المهلة التي قررها القانون فقط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وإستخلص من عبارة النص أن المشرع قد

أعطى المستأجر الحق في تملك عقار باعه المؤجر لغيره جبراً على كل من البائع والمشتري فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٨٨٢١ - لسنة ٦٤ ق- تاريخ الجلسة ٢٨ / ٣ / ٢٠٠٥)

٣٠- إن من المقرر - قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أجاز في المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير الأماكن للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات في حالة عدم وجود عقد مكتوب كما أن من المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها والأخذ بما تطمئن إليها منها وإطراح ما عداها إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تحصيلها متفقاً مع الثابت بالأوراق وأن تكون قد وردت على كل دفاع جوهري للخصوم وأنه وإن كانت تلك المحكمة غير ملزمة بإجابة الخصوم إلى ما يطلبونه من إحالة الدعوى للتحقيق متى وجدت في أوراقها ومستنداتها ما يكفى لتكون عقيدتها بغير اتخاذ هذا الإجراء، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون قضاؤها محمولاً على أسباب سائغة كافية لحمله فيها الغناء عن التحقيق وأسبابه بما يسوغ رفض هذا الطلب.

لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن بصفته قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بنشوء علاقة إيجارية عن العين محل النزاع بينه بصفته وبين المطعون ضدهم التسعة الأول - لا صلة لها بقرار الإستيلاء على العين وطلب إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات هذه العلاقة، إذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بموجب قرار وزاري بالإستيلاء عليها وأنه لا يوجد بهذه الأوراق ما يؤدي إلى القول بوجود عقد إيجار سابق أو لاحق على حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية قرارات الإستيلاء باعتبار عقد

الإيجار رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة وإن المطالبة بالزيادات والضريبة العقارية، مقابل الإنتفاع بالعين نتيجة استيلاء وزير التربية والتعليم عليها لا يدل على وجود العلاقة الإيجارية المشار إليها التي لا تستند إلي دليل يستقيم معه والتي تنفي تماما من أوراق الدعوى دون حاجة إلي إحالتها للتحقيق وإذ كان هذا الذي استند إليه الحكم لا يصلح ردا سائغا لرفض طلب الطاعن بصفته إحالة الدعوى إلي التحقيق ويتضمن مصادرة على حقه في إثبات ذلك رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن يثبت - وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون قد شابه الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

(الطعن رقم ١٢٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥ / ٦ / ٨)

٣١- أن المشرع منح مستأجر المسكن المفروش حقا في امتداد العقد بقوة القانون بالشروط التي حددتها المادة المذكورة حتى ولو كانت مدة العقد قد انتهت تطبيقا لنص المادتين ٥٦٣، ٥٩٨ من القانون المدني طالما أن المراكز القانونية للخصوم لم تكن قد استقرت بموجب حكم نهائي، ذلك أن النص في المادة ٤٦ المشار إليها على استمرار عقد الإيجار المفروش ولو انتهت مدته جاء استثناء من القواعد العامة في انتهاء عقد الإيجار وموقفا للأثر المترتب على انتهاء المدة وهذا الحكم يسري بأثر فوري مباشر على العلاقات التي نشأت قبله وظلت سارية حتى تاريخ العمل به وذلك لتعلقه بالنظام العام طالما لم يصدر حكم نهائي بانتهاء العقد قبل العمل بأحكام القانون المشار إليه

(الطعن رقم ٤٤٧ - لسنة ٥١ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥ / ١٢ / ١١)

٣٢- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة ٥٦٣ من القانون المدني يدل على أنه إذا اتفق العاقدان على مدة ما انقضى الإيجار بفواتها وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقا لاتفاقهما أخذا بشريعة العقد ذلك أن عقد الإيجار عقدا زمنيا مؤقتا لم يضع المشرع حدا أقصى لمدته فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار مادامت هذه المدة لا تجعل العقد مؤبدا.

(الطعن رقم ٥٠٩٤ - لسنة ٧٧ ق- تاريخ الجلسة ١١ / ٥ / ٢٠٠٨)

* * *

التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها

النص التشريعي (مادة ٥٦٤) :

أثار الإيجار:-

يلتزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لان تفى بما اعد له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الإتفاق أو لطبيعته العين.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٦٣ لىبى و ٥٣٣ سورى و ٧٤٢ عراقى و ٤٥٨ سودانى و ٥٤٧

لبنانى و ٧٤٢ تونسى.

الأعمال التحضيرية :

أدخل المشرع فى إلزامات المؤجر تجديداً من شأنه ان يجعلها إلزامات يجابية كما تقدم وفى الإلتزام بتسليم العين المؤجرة يلاحظ الفرق بين المشروع والتقنين الحالى (م ٤٥٢/٢١٩) ففى المشروع يلتزم المؤجر بان يسلم المستأجر للعين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها ان تفى بما اعدت له من المنفعة ويرجع فى معرفة ما اعدت له العين من المنفعة إلى إتفاق المتعاقدين والى طبيعة العين اما فى التقنين الحالى فيسلم الشئ المؤجر بالحالة التى يكون عليها فى الوقت المعين لابتداء الإنتفاع المستأجر به ويرجع هذا الفرق إلى المبدأ العام الذى سبقت الإشارة إليه من ان المشرع يلزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين اما التقنين الحالى فلا يلتزم المؤجر الا بان يترك المستأجر ينتفع بالعين.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - جزء ٤ ص ٤٨٦)

رأي الفقة :

١- يجب - وفقاً للمادة ٥٦٤ من القانون المدني - ان تكون العين وملحقاتها وقت التسليم فى حالة حسينة تصلح معها لأداء الغرض المقصود من ايجار ويرجع فى معرفة هذا الغرض إلى إتفاق المتعاقدين فإذا لم يوجد إتفاق وجب الرجوع إلى طبيعة العين فالمنزل المؤجر للسكن يجب ان يسلم صالح الابواب والنوافذ تنظيف الحيطان كامل المفاتيح سليم اسلاك الكهرباء والاجهزة الأخرى منزوح المراخيص ان لم تكن متصلة بالمجارى العامة. والأرض الزراعية يجب ان تسلم فى حالة تصلح معها للزراعة وإذا إتفق على محصول معين وجب ان تكون الأرض صالحة لزراعة هذا المحصول بالذات ويجب بوجه عام تسليم الأرض الزراعية فى حالة ليس بها اثر مما عسى ان يكون المستأجر السابق قد احدث بها من تلف.

فيلتزم المؤجر باجراء جميع الإصلاحات اللازمة للعين المؤجرة قبل تسليمها للمستأجر ولو كانت من قبيل الأصلاءات الترميمية والاجيرية التى يلتزم بها المستأجر عادة بعد تسليم العين أثناء مدة الإيجار بل يجب ان يسلم العين بحالة صالحة للإنتفاع كل الإنتفاع المقصود.

ولما كان المؤجر ملزماً بتسليم العين فى حالة صالحة فانه إذا هلكت العين قبل التسليم ولو بسبب اجنبى كان للمستأجر ان يطلب فسخ الإيجار لان المؤجر لا يستطيع القيام بالتزامه من تسليم العين فى حالة صالحة. وقد يتفق المتعاقدان على التعديل إلى التزام المؤجر من حيث تسليم العين فى حالة صالحة فيشترط المؤجر مثلاً ان يسلم العين فى الحالة التى هى عليها وقت التسليم وقد يكون هذا الإتفاق صريحاً كما يكون ضمناً

وإذا تسليم المستأجر العين في حالة غير صالحة وأقام بها مدة طويلة دون ان يطالب المؤجر بتصليح العين عد هذا منه نزولا عن حقه في طلب ذلك مجرد تسلمه لها ولو أقام بها مدة قصيرة لا يعد نزولا منه حقه إذا هو لا يستطيع انه يتنبه لما في العين من عيوب الا بعد تسلمها بمدة كافية.
(الوسيط-٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري- ص ٢٢٤ وما بعدها)

٢- فبمقتضى المادة ٥٦٤ مدنى يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة لأداء المنفعة التى ادتت لها والعقد هو الذى يبين لنا فى العادة نوع المنفعة التى قصد من الإيجار أداء العين لها فهو الذى يبين لنا مثلاما إذا كان المقصود من إيجار بناءها هو السكنى أو ان تباشر فيه صناعة أو تجارة معينة أو غير ذلك من الاغراض.

ويترتب على وجوب ان تكون العين عند تسليمها صالحة لأداء المنفعة التى قصد من الإيجار تحقيقها إلتزام بالقيام بكل الإصلاحات التى يستلزمها أداء تلك المنفعة ولا فرق فى ذلك بين الإصلاحات الجسيمة وبين الإصلاحات البسيطة وفى تلك يختلف إلتزام المؤجر بتسليم العين فى حالة تصلح معها لأداء الغرض المقصود عن إلتزامه بصيانه هذه العين بعد تسليمها إذا بمقتضى هذا الإلتزام الأخير لا يحتمل المؤجر الا بالإصلاحات الجسيمة.

والقاضى هو الذى يبين عند النزاع مايجب على المؤجر ادائه فى هذا السبيل على انه يجب على القاضى ان يتلمس نوع المنفعة التى قصد من العين ادائها وأن يلتزم المؤجر بالقيام بكل إصلاح تتطلبه هذه المنفعة ولو كان هذا الإصلاح تافها بسيطا.

ولا يقتصر إلتزام المؤجر بالتسليم فى حالة حسنة على العين المؤجرة ذاتها بل يشمل أيضاً ملحقات هذه العين فإذا كان قصد المنزل خلل مثلا إلتزم المؤجر بإصلاحه.

وتسليم العين المستأجر فى حالة تصلح معها لأداء ما اعدت له من المنفعة وأحكام تلك المسؤولية هى أحكام مفسرة لارادة المتعاقدين ومن ثم فلا يوجد ثمة مايمنع من الإتفاق على ما يخالفها.

(عقد الإيجار - لأحكام للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي - ص ٦٠ وما بعدها)

من أحكام القضاء:

١- يجب على المؤجر ان يسلم العين المؤجرة خيالية من جميع العوائق التى تحول دون الإنتفاع بها وان يمنع كل تعرض من الغير سواء اكان هذا التعرض ماديا ام مبنيا على سبب قانونى سواء اكان حاصلًا قبل تسليم والمؤجر يضمن التعرض المبنى على سبب قانونى وجب على المستأجر إخطار المؤجر به فى وقت لائق ولا بد من تدخل المؤجر فى الدعوى بين المستأجر والمتعرض لان المستأجر ليس له حق عينى على العين حتى يستطيع رفع الدعوى الربيع على المتعرض فضلا عن انه ليست هناك صلة بينه وبين المتعرض تخول له مقاضاته ومر ثم فليس للمستأجر ان يطلب إلزام المتعرض بالربيع.

(نقض جلسة ١٩٥٠/١١٩ مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عاما - ١٥ ص ٦٦)

٢- التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليم هذه العين جميعها هى وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الإنتفاع بالعين إنتفاعا كاملا دون حائل ويكون ذلك فى الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليهما فتسليم جزء من العين أو العين دون ملحقاتها أو تسليم العين فى حالة غير حسنة او عدم قيام المؤجر بها تعهد به تصليحات او تجهيزات أو بناء يقيمه فى العين المؤجرة قبل التسليم أو مجرد التأخير فى التسليم عن وقته كل لا يعد تسليما صحيحاً ولا يمكن للمؤجر ان يجبر المستأجر على ان يجتزى

به عند التسليم الصحيح.. فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها ان المؤجر لم يقيم بما تعهد به فى عقد الإيجار واشترط فيه على نفسه الا يستحق شيئاً من الأجرة المتفق عليها الا بعد التسليم الوافى الكامل للجراج المؤجر وكان الحكم قد قال ان الأشياء الناقصة بهذا الجراج تافهة دون ان يبين كيف تكون تافهة وهى تؤثر على الإنتفاع ومنها عدم وجود ابواب ولا نوافذ ولا ادوات صحية ولا ادوات لاطفاء الحريق ولا رخصة الإدارة فان هذا الحكم يكون قاصر البيان قصورا يشوبه ويبطله.

(نقض - جاسو ١٩٥٧/٦/٢١ مجموعة المكتب الفني - السنة - مدني ص ٢٦٥)

٣- حكم المادة ٥٦٤ من القانون المدنى ليس من الأحكام الأمرة المتصلة بالنظام العام وانما هو من أحكام المفسرة لإدارة المتعاقدين فيجوز لهما الإتفاق على ما يخالفه بالتشديد أو التخفيف فى مدى التزام المؤجر بشأن اعمال الإصلاح اللازمة لاعداد العين للغرض الذى اجرت من اجله ويجوز ان يصل التخفيف الى حد ان يقبل المستأجر إستلام العين الحالة التى كانت عليها وقت العقد أو التى ستكون عليها وقت بدء الإنتفاع على ان يقوم من جانبه باستكمال الأعمال الناقصة على نفقته ومثل هذا الانفاق متى كان قاطعاً فى الدلالة على اتجاه نية العاقدين إلى تعديل أحكام التزام المؤجرة الواردة فى المادة ٥٦٤ من القانون المدنى انه يكون واجب الأعمال دون نص المادة المذكورة ولايجوز اهزاء الشرط المتضمن هذا الإتفاق بحجة مخافته الواقع من ان العين المؤجرة كان ينقصها فى الموعد المحدد لبدء سريان عقد الإيجار بعض اعمال الإصلاح اللازمة لجعلها تفي بما اعدت له من المنفعة إذا تبين ان العاقدين قصدا بهذا الشرط عدم الاعتداد بهذا الواقع وإعفاء من القيام بتلك الأعمال.

(نقض- جلسة ١٩٦٤/٦/١١- المرجع السابق - السنة ١٥- ص ٧٩٤)

٤- إقتضي الفصل ٧٤٢ من المجلة المدنية (التونسية) أن المكثري يمكن له جبر المالك عدليا عن تنفيذ الإصلاحات واللازمة وإلا يستأذن المحكمة لتنفيذها بنفسه.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٣١/١١/١٦ - مجلة القضاء والتشريع ١٩٦٠ - العدد ١٠٩ - ص ١٧٥)

٥- إذا كان سقوط العين المؤجرة متسببا عن فعل المكثري فهذا الأخير مجبور طبق الفصل ٧٤٢ من المجلة المدنية (التونسية) بجميع الإصلاحات غير الجزئية، وإذا لم يصلح المكثري ما عليه إصلاحه يصلح المكثري بعد استئذان المجلس ويطرح ما صرفه من الكراء وإن لم يرض المكثري بإتمام الإصلاح وكان سقوط المحل يمنع السكني به فالمكثري المذكور له طلب الفسخ، لأن المكثري لم يوف بما إلتزام به.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٣٢/١٢/٢٢ - المرجع السابق ص ١٧٥)

٦- إقتضي الفصل ٧٤٢ من المجلة المدنية (التونسية) أن المكثري يلزمه حفظ حالة ما أجره مدة الكراء وحينئذ يلزمه إجراء جميع الإصلاحات اللازمة ما عدا الإصلاحات الجزئية.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٣٢/٣/١٦ - المرجع السابق ص ١٧٦)

٧- إذا قصر المكثري في الإصلاحات المحمولة عليه بموجب الفصل ٧٤٢ من المجلة المدنية (التونسية) وتسبب عن التقصير ضرر فإنه يحمل عليه طبق الفصل ٨٣.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٣٤/٢/٢٢ - المرجع السابق ص ١٧٧)

٨- إن تحويل المكثري مباشرة الإصلاح الأكيد بنفسه إذا تقاعس المالك عن ذلك ليس من الأمور الوجبة بالنسبة لمن ذكر وأن هذا الأمر لا

يترتب عليه إعفاء المكري من الواجب المفروض عليه بموجب العقدة وحده الا هو تمكين المكثري من التصرف المفيد بالمكثري.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٣٨/١/١٨ - المرجع السابق - ص ١٧٨)

٩ - إلزام المؤجر بعمل التركيبات اللازمة لتوصيل المياه لأدوار المبنى م ٣٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إمتناعه عن ذلك. قيام الجهة الإدارية بتنفيذه علي نفقته وللمستأجر الحصول علي إذن من القضاء المستعجل بتنفيذه دون موافقة المالك ويستوفي ما أنفقه خصما من مستحقات المالك. م ١/٦٠، ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعلق ذلك بالنظام العام.

(الطعن ٢٥٧٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٣ لم ينشر بعد)

١٠ - ملحقات العين المؤجرة. ما هيته. إعتبار سطح العقار من المرافق اللازمة لإستعمال العين في الغرض المقصود منها. مؤداه. (الطعن ٥٠٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٢/١٣ س ٤٧ ص ٤٧٩)

١١- من المقرر قانونا - وعلى ما تقضى به المادتان ٥٦٤ و ٥٦٦ من القانون المدني - أن المؤجر يلتزم بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقى بما اعدت له من المنفعة، كما ان الالتزام بتسليم العين المؤجرة تسرى في شأن ما يسرى على العين المباعة من أحكام، وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه.

ان المشرع قدر بالفقرة الطعينة ان بعض من يؤجرون وحدات سكنية لا يسلمونها لمستأجريها في الموعد المحدد مما يخل بالحقوق الناشئة عن استئجارهم لها ويهدر كذلك الثقة المشروعة التي ينبغى أن تسود تعاملهم فيها، فلا يكون امتناعهم دون مقتض عن تسليمها الا صورة من صور التدليس ومن ثم كان تدخل المشرع بالجزاء الجنائي لتجريم تلك الصورة، تحقيقا لضرورة اجتماعية تقتضى احاطة التعامل في العقارات المبينة - بيعا و ايجارا - بما يكفل صدقه وبعده عن الالتواء.

ما ينعاه المدعى من ان الفقرة المطعون عليها لا تتضمن تعريفا واضحا بماهية الافعال التي جرمتها، مردود بأن المشرع لم يؤثم واقعة التخلف في ذاتها بل سلوكا اتصل بها وكان مؤديا اليها باتجاه ارادة الجاني الى الافعال التي أثمتها مع قصد ه الى تحقيق نتيجتها بعد العلم بدلالاتها، وهو ما يتوافر به الركنان المادى والمعنوى للجريمة فى تحديد واضح بما هية الافعال التى أثمتها دون تجهيل مع انتفاء التجريم كلما وجد المقتضى المانع من التسليم، لدلالته الواضحة على انعدام القصد الجنائى (الطعن رقم ٥٢ - لسنة ٢٠ ق- تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٧/٨)

١٢- عقد الإيجار وفقا لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني هو عقد رضائي يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء إيجار معلوم وهو ما يتطلب تسليم الشيء مصدر المنفعة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفي الميعاد المتفق عليه عملا بنص المادة ٥٦٤ من القانون المدني، فإذا أخل المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها كان للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني إذا كان ممكنا كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على التزام المالك بتسليم العين المؤجرة، كما نصت المادة ٢/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على معاقبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد بعقوبة جريمة النصب.

(الطعن رقم ٥٩٢ - لسنة ٦٩ ق- تاريخ الجلسة ٢٠١٠/٦/٢)

تسليم العين بحالة صالحة للانتفاع

النص التشريعي (مادة ٥٦٥) :

(١) إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى.

(٢) فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٦٤ ليبي و ٥٣٣ سوري و ٧٤٢ و ٧٤٩ عراقي و ٤٥٩ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

جزاء الإخلال بالالتزام التسليم يرجع فيه إلي القواعد العامة. فيجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ أو الفسخ. وله أن ينقص الأجرة في كل حال بالقدر الذي لم يستوفي به منفعة العين المؤجرة.

فإذا كان الإخلال بالالتزام يرجع إلي أن العين سلمت في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أو أجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، فإن المستأجر يكون الخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، مع التعويض في الحالتين إذا كان له محل، كما إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه (كأفراد أسرته وعماله ومستخدميه) لخطر جسيم، وأصابه من ذلك ضرر بالفعل، وثبت

خطأ في جانب المؤجر، فإن المستأجر يستحق التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية. وفي هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب فسخ العقد، حتي ولو كان تنازل عن هذا الحق مقدماً، لأن الأمر يتعلق بالنظام (أنظر تقنين الالتزامات السويسري م ٢٥٤ فقرة ٢، وعنه أخذت المادة ٧٦٣ من المشروع).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤- ص ٤٨٨ و ٤٨٩)

رأي الفقه :

١- إذا لم يف المؤجر بالتزامه من تسليم العين المؤجرة تسليمًا صحيحاً، واختار المستأجر التنفيذ عيباً، فله أن يطلب من المحكمة أن تقضي علي المؤجر بتسليم العين المؤجرة، بشرط أن يكون هذا ممكناً وألا يحول دونه حق للغير. ويحول دون التنفيذ العيني حق الغير، وعلي ذلك لا يجوز الحكم به، وإذا كانت العين المؤجرة ليست ملك المؤجر، وكذلك إذا كانت العين المؤجرة في حيازة مستأجر آخر عقده مفضل علي عقد المستأجر الذي يطالب بالتنفيذ العيني.

فإذا كان التنفيذ العيني ممكناً، ولم يحل دونه حق الغير، فللمستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تسليمه العين إذا كان هناك وجه للاستعجال ومتي وجد القاضي أن ظاهر مستندات المستأجر تؤيد مدعاه، حكم بتسليمه العين، والحكم الصادر منه مؤقت بطبيعته لا يؤثر في موضوع الدعوي. وقد يحكم علي المؤجر بتسليم العين المؤجرة، ولكن المستأجر عند تسلمها يجدها في حالة لا تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة استيفاء كاملاً، فعند ذلك إذا لم موجبا لطلب فسخ العقد، يجوز له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الإنتفاع، لأن الأجرة تقابل

الإنقاع، فإذا تعذر الإنقاع سقطت الأجرة، وإذا لم يكن الإنقاع كاملاً انقصت الأجرة بقدر نقص الإنقاع كذلك إذا تأخر المؤجر في تسليم العين عن الوقت المحدد، فإن الأجرة تسقط عن المستأجر في مدة التأخير.

وإذا اخترا المستأجر فسخ العقد فله أن يطلب ذلك، مادام المؤجر لم يتم بالتسليم تسليماً صحيحاً، حتى لو كان ذلك مجرد تأخر عن التسليم، ولا عبرة بما إذا كان عدم قيام المؤجر بالتزامه بالتسليم راجعاً إلى فعل المؤجر نفسه أو إلى سبب أجنبي. ففي جميع الأحوال يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد.

وإذا طلب المستأجر الفسخ، فإن المحكمة ليست مجبرة حتماً أن تجيبه إلى طلبه، فلها أن تقضي بالفسخ، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بالتزامه، وذلك كله ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة.

علي أن هناك سبباً للفسخ نصت عليه المادة ٥٦٥ من القانون المدني إذا قام تعيين علي المحكمة أن تجيب المستأجر إلى طلبه وتقضي بفسخ الإيجار، وهذا السبب هو أن تكون العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدمية أو عماله لخطر جسيم. فإذا قام هذا السبب فإن المحكمة لا تملك إلا أن تقضي بالفسخ ولو كان المستأجر قد نزل عنه من قبل وللمستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض عن الضرر الذي أصابه من ضرر من جراء قيامه بتنفيذ التزامه بشرط ألا يكون عدم التنفيذ لا يرجع إلى سبب أجنبي.

والتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة غير قابل للإنقسام، فإذا كان المؤجرون متعددون أو مات المؤجر عن عدة ورثة، فللمستأجر أن يطالب أي واحد منهم بتسليم العين بأكملها لا بالإقتصار على تسليم حصته منها،

ولهذا أن يرجع علي الباقيين. أما حق المستأجر في طلب تعويض فينقسم، ولا يستطيع المستأجر الرجوع علي أي من المؤجرين إلا بمقدار حصته، ولكنه يرجع علي كل مؤجر بحصته في التعويض ولو كان هذا المؤجر مستعدا أن يقوم بتسليم حصته من العين لما تقدم من أن الإلتزام بالتسليم لا يقبل الإنقسام، ولمن كان مستعد أن يقوم بحصته في التسليم أن يرجع علي من كان مقصرا في ذلك.

(الوسيط ٦ - مجلد ١ للدكتور السنهوري - ص ٢٣٦ وما بعدها، والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- إذا رفع المستأجر دعوي التسليم أثناء مدة الإيجار، وعند صدور الحكم كانت مدة الإيجار قد انتهت، فإن هذا لا يحول دون الحكم له بالتسليم ولو أن التسليم مستحيل لإنهاء مدة الإيجار، وذلك لما يترتب علي قبول هذا الطلب من إمكان رجوعه بالتعويض علي المؤجر.

(نقض جلسة ١٩٥٥/١/٢٧ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٦ ص ٥٤٠)

٢- إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الإنتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض، ذلك أن الأجرة مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها، فإذا فوت المؤجر الإنتفاع علي المستأجر بإهماله القيام بما إلزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم إستحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

(نقض جلسة ١٩٥٥/١/٢٧ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٦ ص ٥٤٠)

٣ - نقص الإنتفاع بالعين المؤجرة نتيجة لتعرض المؤجر اوفى حالى الهلاك الجزئى لها أثره حق المستأجر فى انقاض الأجرة أو فسخ عقد الإيجار دون إخلال بحقه فى طلب إعادة الحال إلى ما كانت عليه متى كان ذلك ممكنا ودون ارهاق للمدين المواد ٢٠٣، ١/٥٦٥، ٢/٥٦٩ مدنى.

(الطعن ١٨٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٣/٦١٠ س ٤٤ ص ٥٩٩)

٤ - يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة وأن إخلال المؤجر بهذا الإلتزام يترتب عليه قيام حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص به الإنتفاع. ذلك أن الأجرة مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة فإذا فوت المؤجر الإنتفاع على المستأجر بما إلتزم به يكون من حق المستأجر أن يدفع بعد استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

(الطعن رقم ١٦٠٧ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥ / ١١ / ٣٠)

* * *

نطاق تنفيذ الالتزام بالتسليم

النص التشريعي (مادة ٥٦٦) :

يسري علي الإلتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري علي الإلتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، وعلي الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:
مادة ٥٦٥ لبيي و ٥٣٤ سوري و ٧٤٨ عراقي و ٥٤٥ لبناني و ٤٥٨
سوداني و ٧٤٠ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

يتبع في تسليم العين المؤجرة من القواعد ما سبق تقريره خاصا بتسليم العين المبيعة، فالتسليم يقع علي العين المؤجرة وملحقاتها. والملحقات هي كل ما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين وإذا ضمن المؤجر للمستأجر أن العين تشتمل علي قدر معين كان مسئولاً عن هذا القدر حسب ما يقضي به العرف. ولكن لا يجوز للمستأجر أن العين تشتمل علي قدر معين كان مسئولاً عن هذا القدر حسب ما يقضي به العرف. ولكن لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص في العين المؤجرة، إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث يصبح تنفيذ العقد عدم الجدوي بالنسبة للمستأجر. أما إذا تبين أن القدر الذي تشتمل عليه العين المؤجرة يزيد عما ذكر في العقد، وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة، وجب علي المستأجر أن يكمل الأجرة، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد. وتسقط دعوى

إنقاص أو تكمله الأجرة ودعوى فسخ العقد بالتقادم إذا انقضت سنة ومن وقت تسليم العين المؤجرة تسليمًا حقيقياً. ويكون التسليم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن هذا من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق. ويتم التسليم في الوقت الذي حدده العقد، فإذا لم يحدد العقد وقتاً لذلك وجب تسليم العين في الوقت الذي يتم فيه العقد، ويكون التسليم في المكان الذي توجد فيه العين وقت تمام العقد، فإن كانت منقولة ولم يعين محل وجودها، إعتبرت موجودة في موطن البائع ونفقات التسليم علي المؤجر إذا وجد إتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٤٩١)

رأي الفقه :

إذا كانت العين المؤجرة شيئاً معيناً بالذات، وقد عين مقداره في عقد الإيجار فإن المؤجر يكون ضامناً للمستأجر هذا المقدار المعين، مثل ذلك أن تكون العين المؤجرة أرضاً زراعية ويذكر في عقد الإيجار أن مساحتها عشرون فداناً، فإذا تبين أن الأرض المؤجرة عشرون فداناً لا أقل ولا أكثر، لم يكن لأحد المتعاقدين أن يرجع علي الآخر بشئ. ولكن قد يقع أن تكون مساحة الأرض أقل من عشرين فداناً أو أكثر، فتنشأ عن ذلك دعوى يرجع بها أحد المتعاقدين علي الآخر.

فإذا وجد بالعين المؤجرة نقص وكان بين المتعاقدين إتفاق في خصوص هذه الحالة وجب أعمال الإتفاق فإذا لم يوجد إتفاق وجب العمل بالعرف الجاري في التعامل، وقد يكون النقص ما جري العرف بالتسامح فيه وعندئذ لا يرجع المستأجر علي المؤجر بشئ من أجل هذا النقص، فإذا النقص محسوساً لا يتسامح فيه كان للمستأجر أن يرجع علي المؤجر بتعويض

بسبب هذا النقص، وقد يكون هذا التعويض إنقاصاً للأجرة بنسبة ما نقص من مقدار الشئ المؤجر وذلك تطبيقاً لأحكام البيع في حالة نقص البيع.

أما إذا وجدت بالعين المؤجرة زيادة، فإذا كان هناك إتفاق خاص بين المتعاقدين في خصوص هذه الحالة، وجب العمل بهذا الإتفاق، وإذا لم يوجد إتفاق وجب العمل بالعرف، فإن لم يوجد عرف وجب التمييز بين ما إذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة أو مقدرة جملة واحدة.

فإذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة كعشرين جنيهاً للفدان وكانت العين المؤجرة قابلة للتبويض، فالزيادة لا تدخل في الإيجار ويستردها المؤجر. وإذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة وكان الشئ المؤجر يضره التبويض كحديقة وفواكه، وجب علي المستأجر أن يكمل الأجرة، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ الإيجار، ذلك أن القدر في الشئ ولو كان غير قابل للتبويض يعتبر أصلاً لا وصفاً مادامت الأجرة قد قدرت بحساب الوحدة، والأصل تقابله الأجرة، فإذا زادت العين المؤجرة وجب علي المستأجر تكملة الأجرة بما يناسب الزيادة، وكان للمؤجر علي هذا الحق الرجوع علي المستأجر بدعوى تكملة الأجرة. ولكن قد تكون الزيادة جسيمة بحيث تكون تكملة الأجرة المناسبة لهذه الزيادة من شأنها أن تجعل المستأجر لا يتعاقد لو علم بهذه الزيادة وقت العقد، ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار فلا يعود ملزماً بتكملة الأجرة.

وإذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، سواء كانت العين المؤجرة قابلة للتبويض أو غير قابلة له، فإن القدر يعتبر وصفاً لا أصلاً، والوصف لا يقابله شئ من الأجرة ومن ثم يكون للمستأجر أن يأخذ العين المؤجرة بالأجرة المتفق عليها ولا يدفع شيئاً للمؤجر في مقابل الزيادة. وذلك كله

تطبيقاً لأحكام البيع في حالة زيادة المبيع. هذا، وتسقط دعاوي: إنقاص الأجرة، وفسخ الإيجار، وتكملة الأجرة بمدة قصيرة هي سنة واحدة، ويبدأ سريان التقادم من وقت تسليم الشئ المؤجر تسليماً فعلياً.

ولا توقف السنة بسبب عدم توافر الأهلية ولو لم يكن للدائن نائب يمثله قانوناً (م ٢/٣٨٢ مدني) ولكنها تكون قابلة للإنقطاع. وذلك كله تطبيقاً لأحكام البيع في تقادم الدعاوى التي تنشأ عن نقص المبيع أو زيادته. (الوسيط-٦ مجلد للدكتور السنهوري ص ٢١٠ ومابعداها، والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١ - ملحقات العين المؤجرة نطاقها تحديدها من سلطة محكمة الموضوع حدود حق المستأجر في استعمالها عدم تجاوز الغرض من وجودها المواد ٤١٢، ٥١٤، ٥٦٦ من القانون المدني.

(الطعن ٨٧٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢١ لم ينشر بعد)

٢ - دفاع الطاعنة المؤجرة بان عقد إيجار المطعون ضده قد اقتصر على الشقة المؤجرة إليه دون الحديقة المخصصة لمنفعة جميع وحدات العقار على نحو ما جاء بتقرير الخبير دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى إلتفات الحكم عنه قصور عله ذلك.

(الطعن ٢٥٩٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩١/٢/١٧ س ٤٢ ص ٤٨٠٩)

٣ - العين المؤجره شمولها للملحقات التى لا تكمل منفعتها المقصوده من الإيجار الا بها عدم تحديد الملحقات فى العقد وجوب الرجوع إلى طبيعة الأشياء وماجرى به العرف جواز إثبات ذلك بكافة الطرق.

(الطعن ٥٤٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٥ لم ينشر بعد)

٤ - عدم تحديد الملحقات فى العقد وجوب الرجوع إلى طبيعة الأشياء والعرف دون التقيد بوسيلة معينة فى الإثبات تحديد ما يعتبر من ملحقات العين متروك لتقدير قاضى الموضوع متى كان إستخلاصه سائغا" (الطعن ١٦٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٣ لم ينشر بعد)

٥ - ملحقات العين الموجرة ماهيتها المواد ٤٣٢، ٥٦٤، ٥٦٦ مدنى إستقلال قاضى الموضوع بتجديدها فى ضوء المعايير الواردة بالمواد المذكورة - دون معقب متى كان سائغا.

مؤدى المواد ٤٣٢، ٥٦٤، ٥٦٦ من التقنين المدنى ان ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين المؤجرة فى الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الإستعمال طبقاً لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين وكان تحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يختلف باختلاف الظروف وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السالفة بإعتباره مسألة تتعلق بتفسير العقد ولا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان إستخلاصه سائغا وله مأخذه من الأوراق.

(الطعن ١٨١٣ لسنة ٥٧ ق- جلسة ١٩٩٣/١/٢١ س ٤٤ ص ٢٧٣)

٦ - العين المؤجرة شمولها الملحقات التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها عدم تحديد الملحقات فى العقد. وجوب الرجوع إلى طبيعة الأشياء وإتباع العرف جواز إثبات ذلك بكافة الطرق.

(الطعن ٣٧٥٧ لسنة ٥٨ ق- جلسة ١٩٩٤/١/٢٧ لم ينشر بعد)

٧ - ملحقات العين المؤجرة. ماهيتها. إستقلال قاضى الموضوع بتجديدها دون معقب متى كان إستخلاصه سائغا يكفي لحمل قضائه.

(الطعن ٢٨٥٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٣ لم ينشر بعد)

٨ - ملحقات العين المؤجرة. ماهيتها. إعتبار سطح العقار من المرافق اللازمة لإستعمال العين في الغرض المقصود منها. مؤداه.

مفاد المواد ٤٣٢، ٥٦٤، ٥٦٦ من التقنين المدني أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين المؤجرة في الغرض المقصود منها أو حتي يستكمل هذا الإستعمال طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين، وإذ كان سطح العقار الكائن به الشقة محل النزاع يعتبر من المرافق المشتركة في العقار الكائن به الشقة محل النزاع يعتبر من المرافق المشتركة في العقار اللازمة لإستعمال العين في الغرض المقصود منها وحتى يستكمل هذا الإستعمال، فإن مؤدي ذلك أن يعتبر السطح من ملحقات هذه العين.

(الطعن ٥٠٨٠ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٣/١٢ ص ٤٧)

٩ - من المقرر قانوناً - وعلى ما تقضى به المادتان ٥٦٤ و ٥٦٦ من القانون المدني - أن المؤجر يلتزم بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقى بما اعدت له من المنفعة، كما ان الالتزام بتسليم العين المؤجرة تسرى في شأن ما يسرى على العين المباعة من أحكام، وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه.

ان المشرع قدر بالفقرة الطعينة ان بعض من يؤجرون وحدات سكنية لا يسلمونها لمستأجريها في الموعد المحدد مما يخل بالحقوق الناشئة عن استئجارهم لها ويهدر كذلك الثقة المشروعة التي ينبغي أن تسود تعاملهم فيها، فلا يكون امتناعهم دون مقتض عن تسليمها الا صورة من صور التدليس ومن ثم كان تدخل المشرع بالجزاء الجنائي لتجريم تلك الصورة، تحقيقاً لضرورة اجتماعية تقتضى احاطة التعامل في العقارات المبينة - بيعاً و ايجاراً - بما يكفل صدقه وبعده عن الالتواء.

ما ينعاه المدعى من ان الفقرة المطعون عليها لا تتضمن تعريفا واضحا بماهية الافعال التي جرمتها، مردود بأن المشرع لم يؤثم واقعة التخلف في ذاتها بل سلوكا اتصل بها وكان مؤديا اليها باتجاه ارادة الجاني الى الافعال التي أثمتها مع قصد ه الى تحقيق نتيجتها بعد العلم بدلالاتها، وهو ما يتوافر به الركنان المادى والمعنوى للجريمة في تحديد واضح بما هية الافعال التي أثمتها دون تجهيل مع انتفاء التجريم كلما وجد المقتضى المانع من التسليم، لدلالاته الواضحة على انعدام القصد الجنائي (الطعن رقم ٥٢ - لسنة ٢٠ ق- تاريخ الجلسة ٠٨ / ٠٧ / ٢٠٠٠)

* * *

الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين

النص التشريعي (مادة ٥٦٧) :

(١) علي المؤجر ان يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقي علي الحالة التي سلمت بها، وأن يقوم في أثناء الأجازة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات "التأجيرية"

(٢) وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للاسطح من تخصيص أو بياض وأن يقوم بنزع الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

(٣) ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة علي العين المؤجرة ويلزم بثمان المياه إذا قدر جزافاً، فإذا كان تقديره "بالعدد" كان علي المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.

(٤) وكل هذا ما لم يقض الإتفاق بغيره.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٦٦ ليبي و ٥٣٥ سوري و ٧٥٠ عراقي و ٤٦٠ سوداني و ٥٤٧ لبناني و ٧٤٣ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

وهنا أيضاً يجعل المشرع إلزام المؤجر إيجابياً، فهو ملزم بتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقي علي الحالة التي سلمت بها صالحة للانتفاع بخلاف التقنين الحالي، ففيه لا يكلف المؤجر بعمل أي مرمة كانت (م ٤٥٣/٣٧٠ مصري)، ويترتب علي إلزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة أنه ملزم أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية، عدا الترميمات التأجيرية فهي علي المستأجر: والأولي ألا ينص علي حكم واحد في مادتين مختلفتين وأن يحذف علي حكم واحد في مادتين مختلفتين وأن يحذف من المادة ٧٦٥

عبارة "فتكون علي المستأجر" ويلاحظ ان المقصود بالترميمات الضرورية هنا الترميمات الضرورية لإنقاذ المستأجر بالعين المؤجرة، لا الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك. وقد أوردت المادة ٧٦٥ أمثلة لهذه الترميمات فذكرت بياض الغرف وتخصيص الأسطح ونزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه. ويلحق بالترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة، فهي علي المؤجر، كالضرائب، وثمان المياة إذا قدر جزافا إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه أما إذا قدر ثمن المياة بالعدد فيكون ذلك علي المستأجر، ويدفع بقدر ما استهلك. وثمان الكهرباء والغاز (ويكون عاد بالعدد) علي المستأجر. ويلاحظ أن هذه الأحكام ليست من النظام العام، فيمكن الإتفاق علي ما يخالفها وإذا كان هناك عرف مخالف أتبع.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٤ ص ٤٩٥)

رأي الفقه :

١- الترميمات الضرورية: وهي ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك كإصلاح الحائط الآيل للسقوط، وتقوية الأساسات الواهية، وترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياة فأوهنت من أساساتها، وترميم الاسقف الموشكة علي الإنهيار، هذه الترميمات يلزم المؤجر بإجرائها، ويجوز للمستأجر أن يجريها علي نفقته.

٢- الترميمات التأجيرية: وهي ترميمات ضرورية لإنقاذ بالعين، تختلف عن الترميمات الضرورية اللازمة لحفظ العين لأنها بسيطة جري العرف أن يقوم المستأجر بها، كإصلاح البلاط والنوافذ والابواب والمفاتيح وصنابير المياة ودهان الحيطان إذا كان العرف يجعله من الترميمات التأجيرية، وهذه الترميمات يلزم بها المستأجر.

٣- الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين: هذه الترميمات لازمة حتي يتمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين إنتفاعا كاملا وإن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك، وهي في نفس الوقت ليست من الترميمات البسيطة التي جري العرف بجعلها علي المستأجر فتخلف بذلك عن الترميمات التأجيرية، كإصلاح السلم أو المصعد أو دورة المياه. وإختلال هذه الأشياء إنما يؤثر في الإنتفاع بالعين لا في سلامتها، ولما كان المؤجر يلتزم بتعهد العين بالصيانة، فإنه يترتب علي ذلك أن يكون ملتزماً بإجراء هذه الترميمات.

وقد أوردت الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٧ مدني أنواعاً من التكاليف يقوم بها المؤجر ليست في الواقع من الأمر بترميمات ضرورية ولكنها تكاليف تلحق بهذه الترميمات، فجميع التكاليف والضرائب التي تستحق علي العين المؤجرة تكون علي المؤجر، كعوائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية وضريبة الخفر وضريبة الدفاع ورسم رخصة السيارة المؤجرة وغير ذلك من الضرائب والرسوم والتكاليف، كما يلزم المؤجر بالتكاليف الإضافية التي تفرضها الحكومة علي العين المؤجرة كنفقات تطهير المصارف والمساقى ونفقات تسوير الأراضي الفضاء.

ويستثني من ذلك ما ينص القانون أن تكون علي المستأجر كضريبة الـ ٢% من القيمة الإيجارية التي تفرض علي السكان في القاهرة والاسكندرية وكضريبة الدفاع في بعض الأماكن المؤجرة فهذه يتحملها المستأجر وإن كانت تحصل من المالك.

وتنص الفقرة الرابعة من المادة ٥٦٧ مدني علي جواز تعديل الإلتزام بصيانة العين المؤجرة باتفاق خاص، ذلك أن أحكام المادة ٥٦٧ مدني ليست من النظام العام وإنما هي تقرر النية المحتملة للمتعاقدين وما جرى

به العرف أن يلتزم به المؤجر من الترميمات الضرورية. والترميمات التي ذكرتها المادة ٥٦٧ مدني ليست مذكورة علي سبيل الحصر، بل هي بعض ما يقضي به العرف، فكل ما يقضي به العرف أن يكون علي المؤجر من الترميمات سواء ذكرت في النص أو لم تذكر يلتزم المؤجر بإجرائها.

وعلي أنه يجوز للمتعاقدين أن يخالفا هذه الأحكام وأن يخرجوا علي العرف فيما يقضي به، فيتفقا إتفاقا خاصا علي أن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها علي المستأجر لا علي المؤجر أو علي أن يعفي المؤجر منها. وهذا الإتفاق إستثناء من القواعد العامة، فلا يجوز التوسع في تفسيره، فإذا إتفق المتعاقدان علي أن تكون الترميمات المقصودة هي الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر بموجب القانون، وذلك مالم يتبين من الظروف أو من العرف المحلي أن المقصود هي الترميمات الضرورية التي تكون بحكم القانون علي المؤجر وقد أعفي منها بموجب هذا الإتفاق الخاص.

ومن قبيل هذه الإتفاقات الخاصة أن يقبل المستأجر العين المؤجرة بالحالة التي هي عليها، ويفسر ذلك بأن المؤجر من إجراء الترميمات الضرورية التي من شأنها تحسين هذه الحالة ولكنه ملتزم بإجراء الترميمات الضرورية لاستبقاء حالة العين علي ما كانت عليه وقت التسليم.

(الوسيط-٦. للدكتور السنهوري - ص ٢٥٨ وما بعدها)

٢- لا يلتزم المؤجر إلا بالقيام بما يعتبر من أعمال الإصلاح أو الترميم مع إستثناء الترميمات التأجيرية التي يتحمل بها المستأجر.

وبمقتضي الفقرة الأولى من المادة ٥٦٧ مدني يلتزم المؤجر بالقيام بجميع الترميمات الضرورية، ومن ثم فلا أهية للسبب الذي دعا إلي الإصلاح أو الترميم فسواء أكان هذا السبب راجعا إلي فعل المؤجر أم إلي

فعل الغير أم إلي قوة قاهرة، يلتزم المؤجر بإصلاح ما اعترى العين من تلف. والعلة في ذلك هي أن المؤجر ملتزم بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع، فعليه أن يقوم بكل إصلاح يتطلبه تحقيق هذه الغاية، إلا إذا كانت العين قد هلكت كلياً أو جزئياً.

فإذا احتاج المنزل إلي ترميم نتيجة فعل المؤجر (بناؤه منزلاً مجاوراً) يلتزم المؤجر بإجرائه، وكذلك الشأن إذا كان التلف راجعاً إلي فعل الغير، كما يلتزم المؤجر أيضاً بالإصلاح إذا كان التلف بسبب القدم أو بسبب عيب في الصناعة أو بسبب قوة قاهرة كإنفجار قنبلة مدمرة أو سيل جارف أو فيضان غامر أم زلزال شديد.

ولا يعفي المؤجر من القيام بالترميم إلا إذا كان التلف ناشئاً بفعل المستأجر أو بفعل شخص ممن يسأل عنهم قانوناً، كاولاده وخدمة وزائرية، إذا المستأجر هو الذي يلزم في هذه الحالة بالقيام بالإصلاح، ومن يلتزم بأمر ما لا يصح له أن يلقي عبء إلزامه علي غيره.

ولا يقتصر واجب المؤجر علي القيام بما يلزم لصيانة العين، بل يمتد هذا الواجب إلي ملحقاتها، فإذا أصاب مصعد المنزل مثلاً عطب إلّتمزم المؤجر بإصلاحه، ما لم يكن هذا العطب حاصلاً بفعل المستأجر.

(عقد الإيجار - للدكتور عبد الفتاح عبيد الباقي - ص ١٧٨ وما بعدها، وعقد الإيجار -

للدكتور محمد لبيب شنب - ص ١٦٤ وما بعدها، وعقد الإيجار - للدكتور منصور

مصطفى منصور - ص ١٤٧

وما بعدها)

أحكام القضاء:

١- أنه وإن أوجبت المادة ٥٦٧ من التقنين المدني علي المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقي علي الحالة التي سلمت بها وأن يقوم

في أثناء الأجازة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية، إلا أنها نصت في فقرتها الرابعة علي جواز تعديل هذا الإلتزام بإتفاق خاص بقولها: "كل هذا ما لم يقض الإلتفاق بغيره، مما مؤداه أن أحكام المادة ٥٦٧ المذكورة ليست من النظام العام، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذا إستند في قضائه إلي ما نص عليه بعقد الإيجار من أن إستعمال الطاعنين (المستأجرين) للمصعد من قبيل التسامح ولا يرتب لها حقا في ذمة المؤجر، فإنه لا يكون قد خالف القانون، إذ أن هذا الشرط لا مخالفة فيه للقانون أو النظام العام.

(نقض - جلسة ١٩٦٧/٦/١٥ مجموعة المكتب الفني- السنة ١٨- مدني - ص ١٢٩٢)

٢- متي كان الحكم المطعون فيه قد إعتبر الشركة الطاعنة (المؤجر) مسئولة مسئولية تقصيرية عن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التي تعلق محل المطعون ضده (المستأجر) والتي يستأجرها شخص آخر، تأسيسا علي انها تعتبر من مصارف المياه التي جعلت المادة ٥٦٧ من القانون المدني الإلتزام بصيانتها من الترميمات الضرورية التي تقع علي عاتق المؤجر، فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(نقض- جلسة ١٩٦٧/١٠/٢١- المرجع السابق - ص ١٥٦١)

٣- في مادة الكراء يجب علي حكام الأصل معرفة هل أن حالة المحل لم يتسبب فيها المالك، إذ أنه مجبور طبق الفصل ٧٤٣ من المجلة المدنية (التونسية) بإصلاح المحل وجعله صالحاً علي المالك إلزام هذا الأخير بإتمامها أو الاذن للمكترين بإتمامها وطرح مقدارها من ثمن الكراء، ثالثا، هل أن الإصلاحات المذكورة بسيطة ويمكن أن تقع بدون إلزام المسوغيين بالخروج.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٢٠/٢/١١ مجلة القضاء والتشريع ١٩٦٠ العدد ٩)

٤- إن إتفاقيات الخصوم يمكن أن تغير القواعد التي تراها القوانين والعادة وذلك في مادة الإصلاحات المحمولة علي المكتري، غير أن الشرط بالالتزام المكتري بإختصاصه دون المالك بإجراء جميع الإصلاحات التي تقتضيها حالة المحل لا يحمل علي معناه اللفظي وإلا لزم أن يصير المكتري الذي لا يدفع الاكراء قدره ٢٠٠٠ فرنكا مثلاً في العام ملزوماً بجميع الإصلاحات الممكنة الوقوع ولو إقتضي الحال هدم المحل وإعادة بنائه من جديد، فيجب حينئذ شرح الشروط المذكور وأن الفصلين ٧٤٢ و٧٤٣ من المجلة المدنية (التونسية) يفرقان بين الإصلاحات البسيطة والإصلاحات العظيمة وأن الأولي تنقسم إلي إصلاحات تسويقية أو تحفظية تافهة وإلي إصلاحات تحفظية كبيرة، وهذه الأخيرة تشمل بالخصوص الأشغال التي تقع بالسطوح وأن الإصلاحات العظيمة هي إعادة بناء ولو بعض الجدران وإصلاح ألواح السقوفات والتلحيات ولكن لا يدخل تحت ذلك إصلاح السقف الجزئي كإصلاح الأنقاب والأشفاق وغير ذلك وأن المنصوص المذكورة أعلاه تحمل علي المكتري الإصلاحات التحفظية التافهة أن رأي العرف الجاري أو العقدة ذلك وتحمل علي المكري الإصلاحات التحفظية الكبيرة، وكذلك الإصلاحات العظيمة وأنا المسألة التي يجب الوصول إلي معرفتها هي، هل أنه بطريق الإتساع في الإلتزامات المحمولة الكبيرة وكذلك إصلاح الأشفاق الموجوده يتكون منه إصلاح عظيم لا يمكن حمله علي المكتري وأن شرح الإتفاقات من خصائص حكام الأصل وحدهم الذين لهم الإستعانة بالبيانات التي يمدهم بها الخبراء.

٥- إن الإضرار ولو وقعت بفعل فاعل بقي مجهولاً لا تغير وجه الحكم إذ المسؤول بها لا المكثري بل المالك الملزوم بضمان التصرف والإنتفاع عملاً بالفصول ٧٣٩ و ٧٤٢ و ٧٤٣ من المجلة المدنية (التونسية).

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٥٥/١/١٨ المرجع السابق- ص ١٨٩)

٦- الإصلاحات الضرورية لا يشترط فيها حصولها بعد مدة التسوية وإنما ينبغي إجراؤها متى وقع طلبها وظهر لزوم إجرائها.

(محكمة إستئناف تونس- جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٩- المرجع السابق- ١٩٦٣- العدد ٨ ص ٢٨)

٧ - إهمال المؤجر صيانة مواسير الصرف الصحي بالشقة التي

تعلو شقة الطاعن خطأ يرتب مسؤولية. م ٥٦٠ مدني.

(الطعن ١٥٢٥ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٩١/١/٢١ لم ينشر بعد)

٨ - قضاء الحكم المطعون فيه بزيادة أجرة عين النزاع مقابل توصيل

الصرف الصحي للعقار دون بيان أسس تقدير هذه الزيادة ومدي إنتفاع المستأجر بها. قصور. قضاؤه بالإخلاء لعدم وفاء الطاعن بها، مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه، علة ذلك.

(الطعن ٢١٦٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٢ س ٤٥ ص ١٥٩٠)

٩- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى الفقرة "ب" من

المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بيع وتأجير الأماكن أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا تعين 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 تتجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر شريطة ألا يكون

متنازعاً فيها جدياً، وأن بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام تقضي 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 مبنياً 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.

(الطعن رقم ١٧٣٩ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١ / ٠٥ / ١٠)

١٠ - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مفاده أن المستأجر لا يلتزم إلا بقيمة ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي للمياه وفق الأسس المبينة بالنص، لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضده طالبه بقيمة استهلاك المياه محسوبة علي خلاف أحكام القانون وتجاوز المستحق قانوناً في ذمته إلا أن الحكم المطعون فيه ألتفت عن الرد علي هذا الدفاع واكتفي بتأييد الحكم المستأنف الذي استند في قضائه إلي أن قيمة استهلاك المياه هي القيمة المستحقة علي الشقتين محل التداعي وفق ما هو ثابت بإيصالات سداد قيمة المياه المقدمة من المطعون ضده دون أن يبين كيفية توزيع تلك القيمة علي وحدات العقار بحسب حجرات كل وحدة إلي عدد حجرات المبني جميعه طبقاً لما نصت عليه المادة ٣٣ سالفه الذكر توصلاً لتحديد ما يخص شقتي النزاع منها مما يعيب الحكم.

(الطعن رقم ١٦٩٠ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥ / ٥ / ٤)

١١- إذ كان الثابت من الأوراق أن عقد الإيجار سند الدعوي حرر بتاريخ ١٩٩٩/٣/١ بما مؤداه خضوعه للقواعد الواردة في القانون المدني علي الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها والمعمول به اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء العين المؤجرة من الطاعنين علي دعامتين الأولى أن الطاعنين لم يسددا أجره شهر مارس سنة ٢٠٠٣ حتى قفل باب المرافعة علي أمام محكمة أول درجة استناداً إلي نص المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في حين أن قواعد القانون المدني هي الواجبة التطبيق علي ما سلف بيانه وإن الثابت من إنذار المطعون ضده للطاعنين المعلن لهما بتاريخ ٢٠٠٢/١١/١٠ قد اقتصر علي التنبيه عليهما بسداد أجره شهر نوفمبر سنة ٢٠٠٢ والتي كانت قد استحققت في تاريخ الإنذار - فبادر الطاعنان بسدادها بموجب إنذار العرض المؤرخ ٢٠٠٢/١١/٣٠ والذي تسلمها المطعون ضده وذلك قبل صدور الحكم الابتدائي فيكونان قد قاما بتنفيذ التزامها قبل صدور الحكم بما يمتنع معه القضاء بالفسخ والإخلاء، والدعامة الثابتة أنهما لم يسددا قيمة الضرائب العقارية عن الفترة من عام ٩٩ حتى نهاية ٢٠٠١ والتي يلتزمان بها طبقاً للبند الخامس عشر من عقد الإيجار في حين أن الثابت من الصورة الضوئية للعقد المقدمة من المطعون ضده والمطابقة للصورة الضوئية المقدمة من الطاعنين والمرفق بطلب فتح باب المرافعة المؤرخ ٢٠٠٣/١٢/١٥ أن البند الخامس عشر قد خلا من النص علي التزام الطاعنين بسداد قيمة الضرائب العقارية وإنما اقتصر علي التزامهما بدفع ثمن المياه والكهرباء وأجرة البواب بما مؤداه

إلتزام المطعون ضده بها عملاً بالمادة ٥٦٧ من القانون المدني، وإذ تنكب الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٢١٤٧ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ١٨ / ٥ / ٢٠٠٥)

١٢- إذ كان الثابت من الأوراق أن عقد الإيجار سند الدعوي حرر بتاريخ ١٩٩٩/٣/١ بما مؤداه خضوعه للقواعد الواردة في القانون المدني علي الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها والمعمول به اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء العين المؤجرة من الطاعنين علي دعامتين الأولى أن الطاعنين لم يسددا أجره شهر مارس سنة ٢٠٠٣ حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة استناداً إلي نص المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في حين أن قواعد القانون المدني هي الواجبة التطبيق علي ما سلف بيانه وإن الثابت من إنذار المطعون ضده للطاعنين المعلن لهما بتاريخ ٢٠٠٢/١١/١٠ قد اقتصر علي التنبيه عليهما بسداد أجره شهر نوفمبر سنة ٢٠٠٢ والتي كانت قد استحققت في تاريخ الإنذار - فبادر الطاعنان بسدادها بموجب إنذار العرض المؤرخ ٢٠٠٢/١١/٣٠ والذي تسلمها المطعون ضده وذلك قبل صدور الحكم الابتدائي فيكونان قد قاما بتنفيذ إلتزامها قبل صدور الحكم بما يمتنع معه القضاء بالفسخ والإخلاء، والدعامة الثانية أنهما لم يسددا قيمة الضرائب العقارية عن الفترة من عام ٩٩ حتى نهاية ٢٠٠١ والتي يلتزمان بها طبقاً للبند الخامس عشر من عقد الإيجار في حين أن الثابت من الصورة الضوئية للعقد المقدمة من المطعون ضده والمطابقة للصورة الضوئية المقدمة من الطاعنين والمرفق بطلب فتح باب

المرافعة المؤرخ ٢٠٠٣/١٢/١٥ أن البند الخامس عشر قد خلا من النص علي التزام الطاعنين بسداد قيمة الضرائب العقارية وإنما اقتصر علي إلزامهما بدفع ثمن المياه والكهرباء وأجرة البواب بما مؤداه التزام المطعون ضده بها عملاً بالمادة ٥٦٧ من القانون المدني، وإذ تنكب الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ١٧٣٠ - لسنة ٧٤ ق- تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٠٥/١٨)

١٣- من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - إن إخلاء المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكنى بقصد إعادة بناية وزيادة مساحاته وعدد وحداته وفقاً لنص المادة ٤٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ منوط بحصول المالك على الترخيص سار بذلك من الجهة الإدارية المختصة متضمناً بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها فضلاً عن توافر الشروط الأخرى الواردة بالنص وإذ سكت القانون عن تنظيم كيفية ممارسة هذا الحق وطريق الحصول على هذه التراخيص وتحديد مدة سريانها وتكفل بهذا البيان القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فمن ثم يلزم الرجوع إلي هذا القانون. وإذ نص في المادة الرابعة منه على أنه: "لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدد اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وإخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون...." وفي المادة التاسعة منه على أنه: "إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص دون أن يسرع

صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها وجب عليه الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي بينتها اللائحة التنفيذية...". مفاد ذلك أن المشرع حدد مدة سريان ترخيص الأعمال المتعلقة بالمباني بسنة واحدة فقط تبدأ من إنقضاء مدته الأصلية وجعل ميعاد السنة التي يترتب على عدم مراعاتها سقوط الترخيص وصيرورته حابط للأثر قانونا وهذا الحكم لم يتغير بصور القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ونصه في مادته السادسة مكررا على تنفيذ أعمال البناء على مرحلتين ووجوب تحديد مدة إتمام المبنى وإعداده للسكنى في الترخيص بما لا يجاوز خمس سنوات لأن هذا النص المستحدث يسرى على الترخيص البناء بعد ونفاذه دون أن يكون له أثر رجعي على التراخيص السابقة التي انتهت قبل العمل ومع عدم الإخلال بحكم المادة التاسعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - سالفه البيان التي لم يشملها التعديل. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه بإخلاء الطاعن من العين المؤجرة له - بالتطبيق لأحكام المادة ٤٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - إلي حصول المطعون ضدهم الثلاثة الأول على الترخيص رقم... لسنة.... الصادر من الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم الذي تضمن بناء وحدات جديدة بالعقار محل النزاع - بالإضافة إلي توافر الشروط الأخرى الواردة بالحكم - رغم أن الطاعن قدم أمام محكمة أول درجة شهادة من المجلس الأعلى لمدينة الأقصر مؤرخة ١٩٩٥/١٢/١٩ تفيد أن ترخيص هدم العقار محل النزاع لم ينفذ وأن رخصة المباني رقم ٦٨٤ لسنة ١٩٨٧ قد ألغيت بمضي المدة القانونية

طبقاً للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مما مؤداه - وقد خلت الأوراق من تجديد هذا الترخيص أو إستصدار ترخيص آخر بالبناء أن يكون الترخيص المشار إليه قد سقط بمضي مدة سنة دون تنفيذه أو تجديده وفقاً لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - الواجب التطبيق وأصبح بذلك حابط الأثر قبل إقامة الدعوى الماثلة بإيداع صيحتها قلم كتاب محكمة أول درجة بتاريخ ١٩٩٤/٥/٧ وإذ خالف الحكم المطعون فيه بقالة صدور ترخيص البناء سالف الذكر قبل الإنذار الموجه من المطعون ضدهم للطاعن في ١٩٩٢/٧/٢٨ - قبل إقامة الدعوى - التنبيه بإخلاء المبنى، وطول أمد نظر الدعوى مع عدم إخلاء العقار محلها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

(الطعن رقم ١٢٩٩ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٠٨ / ٠٦ / ٢٠٠٥)

* * *

نطاق حق المستأجر في إجراء الترميمات الضرورية

النص التشريعي (مادة ٥٦٨) :

(١) إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الإلتزامات المبينة في المادة السابقة جاز للمستأجر أن يحصل علي ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

(٢) ويجوز للمستأجر دون حاجة إلي ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الإنتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد إعداره بتنفيذ هذا الإلتزام في ميعاد مناسب، علي أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٦٧ لبيي و ٥٣٦ سوري و ٧٥٠ عراقي و ٤٦١ سوداني و ٥٤٧

لبناني.

الأعمال التحضيرية :

وتنص هذه المادة علي جزاء الإخلال بهذا الإلتزام، وهي ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة. فإذا تأخر المؤجر. بعد إعداره عن القيام بالترميمات الضرورية أو القيام بما تقدم من الإلتزامات، جاز للمستأجر، إذا لم يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة متي كان هناك محل لذلك، أن يطلب التنفيذ، بل أن يقوم هو نفسه بهذا التنفيذ، علي أن يخصم من الأجرة ما أنفقه، بعد أن يطلب ترخيصاً من القضاء في ذلك. ويعفي طلب هذا الترخيص بالشروط الآتية:

(أ) إذا كانت الترميمات بسيطة أو كانت مستعجلة، ولو كان العيب موجوداً وقت بدء الإنتفاع، وبالأولي إذا طرأ. (ب) أن يعذر المستأجر

المؤجر في أن يقوم بها. (ج) ألا يقوم بها المؤجر، بعد الإعذار، في الميعاد المناسب الذي يحدده المستأجر، وللمؤجر أن يتظلم إلي القضاء من هذا التحديد.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ - ص ٤٩٨ و ٤٩٩)

رأي الفقه :

١- يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيه المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية التي تقع علي عاتقه، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإجراء هذه الترميمات ويحدد له ميعاد للقيام بذلك وكل هذا ما لم تكن نفقات الترميمات باهظة لا تتناسب مع الأجرة، فيعفي المؤجر من التنفيذ العيني ويقتصر الأمر علي الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض وذلك قياسا علي حالة العيب في العين المؤجرة.

وهذا الذي تقدم من أحكام والذي يتبين من نص المادة ٥٦٨ مدني لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد العامة (م ٢٠٩ مدني)

وتطبيقا لهذه القاعدة العامة أيضاً تقضي الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ مدني بأنه يجوز للمستأجر دون حاجة إلي ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء هذه الترميمات بنفسه علي أن يستوفي ما أنفقه خصما من الأجرة، وذلك بشروط ثلاثة:

١- أن تكون هذه الترميمات بسيطة كترميمات صغيرة يجب إجراؤها في السلم، أو أن تكون ترميمات مستعجلة لا تحتل الإبطاء حتي ولا الالتجاء مقدما إلي قاضي الأمور المستعجلة ولو لم تكن ترميمات بسيطة كالترميمات اللازمة لإصلاح الأسقف عند نزول مطر غزير، ويستوي أن تكون الحاجة إلي الترميمات قائمة وقت بدء الإنقاع أو طرأت بعد ذلك.

٢- أن يعذر المستأجر المؤجر فيرسل له إنذاراً علي يد محضر بدعوه للقيام بها في ميعاد مناسب يحدده.

٣- ألا يقوم المؤجر بعد الاعذار بالترميمات في الميعاد المحدد. وغني عن البيان أن المستأجر إذا أجري الترميمات بنفسه دون ترخيص من القضاء، فإنما يفعل ذلك علي مسؤوليته، وللقضاء أن يستوثق بعد ذلك مما إذا كانت هذه الشروط قد توافرت حتي يقر خصم النفقات من الأجرة، ويستوثق بوجه خاص من بساطة الترميمات أو إستعمالها، وفي أنها تقع علي عاتق المؤجر، وفي أن ميعاداً مناسباً قد أعطي للمؤجر للقيام بها عند إذاره، وفي أن المستأجر أجراها مراعيًا في ذلك جانب الإقتصاد ما أمكن. فإذا استوثق القضاء من كل ذلك أقر المستأجر علي أن يخصم النفقات من الأجرة.

وإذا لم يختار المؤجر التنفيذ العيني، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار وللمحكمة حق التقدير طبقاً للقواعد العامة، فلها أن تجيب المستأجر إلي الفسخ أو أن تمهل المؤجر حتي يقوم بالترميمات.

وقد يختار بدلاً من التنفيذ العيني ومن الفسخ، إنقاص الأجرة، فيطلب من المحكمة ذلك علي أساس أن نقص الإنتفاع بالعين المؤجرة بسبب عدم إجراء الترميمات يقابله نقص في الأجرة يناسبه، وللمحكمة أن يجيبه إلي طلبه فتتقص الأجرة بالقدر المناسب إذا رأت أن هناك مبرراً لذلك، ونص التقنين - العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٥٦٨ مدني - صريح في هذا المعني.

وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق في جميع الأحوال، سواء أكان هناك خطأ في جانب المؤجر أو كانت الحاجة إلي الترميم ناشئة عن سبب أجنبي أن يطلب تعويضاً عن

الضرر الذي أصابه بسبب نقص الإنتفاع بالعين المؤجرة، ففي حالة التنفيذ العيني يطلب تعويضاً عن نقص الإنتفاع الي الوقت الذي أتم فيه المؤجر الترميمات اللازمة وأصبح الإنتفاع بالعين كاملاً. وفي حالة الفسخ يطلب تعويضاً عن نقص الإنتفاع إلي وقت الفسخ. وفي حالة إنقاص الأجرة يتضمن إنقاص الأجرة ذاته التعويض المطلوب عن نقص الإنتفاع، إذ الإنقاص يسري من وقت حصول النقص في الإنتفاع.

كذلك للمستأجر أن يطالب بتعويض آخر غير التعويض المستحق عن نقص الإنتفاع، وذلك عما أصيب به من ضرر في شخصه أو في حالة ما له بسبب حاجة العين إلي الترميم، كما إذا سقط سقف أو أنهار حائط أو حصل خلل في المصعد فأصيب من جراء ذلك بضرر، وكما إذا تحمل نفقات نقل الأثاث وأجره التخزين، وكما إذا أصابة ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل إنتهاء مدته.

ويجب لإستحقاق التعويض في جميع الأحوال أن يعذر المستأجر المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية، إذ المسؤولية هنا مسئولية عقدية لا مسئولية تقصيرية فلا يستحق التعويض إلا بعد هذا الإعذار، وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة التي تنص عليه المادة ٢١٨ مدني "لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ما لم ينص علي غير ذلك"، وتطبيقاً للقواعد العامة ذاتها، لا ضرورة لإعذار المؤجر إذا كان هو المتسبب بخطئه في حاجة العين إلي الترميم، لأن تنفيذ التزامه بصيانة العين قد أصبح غير ممكن بفعله (م ٢٢٠ أ") هذا، والمؤجر مسئول عن الضرر الذي يحدث للغير بسبب حاجة العين المؤجرة إلي الترميم، ذلك تطبيقاً للقواعد العامة التي تقضي بمسئولية حارس البناء.

(الوسيط-٦. مجلد الدكتور السهوري- ص٢٦٥ وما بعدها)

٢- لا يقتصر القانون علي منح المستأجر الحق في إلزام المؤجر بالقيام بالترميمات التي تقع علي كاهله، بل يخوله الحق في القيام بها بنفسه واستيفاء ما ينفقه في هذا السبيل خصما من الأجرة بما تنص عليه المادة ٥٦٨ مدني.

فللمستأجر أن يجري بنفسه الترميمات اللازمة للعين وأن يقوم بأداء التكاليف المفروضة عليها مما يلتزم به المؤجر وأن يستوفي ما ينفقه في ذلك خصما من الأجرة، وفي ذلك وسيلة فعالة لضمان استمرار إنتفاع المستأجر بالعين، وما هذا إلا مجرد تطبيق للقاعدة العامة التي تخول للدائن إذا كان موضوع الإلتزام عملا، أن يطلب من القضاء الترخيص له في أن يقوم بنفسه بتنفيذ الإلتزام علي نفقة المدين (م ٢٠٩ مدني).

والقاعدة هي أنه ليس للمستأجر أن يقوم بالإصلاحات أو أن يؤدي التكاليف المفروضة علي العين من تلقاء نفسه، لأنه قد يكون في ذلك اعتداء علي ملكية المؤجر، بل يجب أن يرخص له القضاء في ذلك. وغني عن البيان أن القاضي لا يرخص للمستأجر في القيام بإصلاح معين، إلا إذا إتضح له أن نفقاته لا ترهق المؤجر، إذ قيام المستأجر بالإصلاح هو صورة من صور التنفيذ العيني، والتنفيذ العيني لا يكون حيث يترتب عليه إرهاب للمدين (م ٢/٢٠٣ مدني). وعلي المستأجر أن يستدر من القضاء ترخيصا لا في أجزاء الإصلاح فحسب، بل أيضاً في إستيفاء ما ينفقه في هذا السبيل خصما من الأجرة.

وإستثناء من القاعدة السابقة يجوز للمستأجر في بعض الحالات أن يقوم بالترميمات وأن يستوفي نفقاتها خصما من الأجرة بدون حاجة إلي أن يستصدر بذلك ترخيصا من القضاء. وهذه الحالات نوعان: حالات تكون

فيها الترميمات مستعجلة لا تحتل البطي، كما إذا اعترى بجدار المنزل خلل يهدد بسقوطه في الحال. وحالات تكون الترميمات فيها بسيطة بمعنى ألا تكون كثيرة الكلفة، كما إذا أحدث هطول الأمطار ثقباً في سقف المنزل المؤجر، وكون الترميم مستعجلاً أو بسيطاً مسألة تقديرية متروكة للقاضي الموضوع.

ويلزم لكي يعفي المستأجر من طلب الترخيص السابق، توافر الشروط الثلاثة الآتية:

(١) أن يكون الترميم مستعجلاً، وبسيطاً، سواء أكان العيب موجوداً وقت بدء الإيجار أم طرأ خلال مدة سريانه.

(٢) أن يعذر المستأجر في أن يقوم بالترميم.

(٣) ألا يقوم به المؤجر بعد إعداره بوقت مناسب يحدده المستأجر مع ثبوت الحق للمؤجر في أن يتظلم إلي القضاء من هذا التحديد.

فإذا توافرت هذه الشروط الثلاثة حق للمستأجر أن يجري الإصلاح بدون ضرورة إلي إستصدار ترخيص بذلك من القاضي، وحق له أن يرجع علي المؤجر بنفقة ما ينفق في هذا السبيل ولو كان المؤجر قد عارض في قيامه بالإصلاح طالما أنه بذل في إجراءاته متقضيات الفن والإقتصاد.

وإذا رخص القضاء للمستأجر في القيام بالإصلاح وفي إستيفاء ما نفقه في ذلك خصماً من الأجرة، أو كان القانون يعفيه من هذا الترخيص، كان عليه أن يبذل في القيام بالإصلاح عناية الرجل المعتاد، فإذا قصر تحمل المسؤولية.

(عقد الإيجار - للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي - ص ١٩١ وما بعدها، والمراجع السابقة)

٣- مؤدي نص المادة ١/٥٦٨ مدني أن القانون لا يقتصر علي منح الحق في إلزام المؤجر بالقيام بالترميمات التي تقع علي عاتقه، بل يخول الحق في أن يقوم بها بنفسه علي أن يستوفي ما أنفقه في هذا الشأن بالخصم من الأجرة.

وهذا في الواقع يعتبر وسيلة لإستمرار المستأجر منتفا بالعين المؤجرة وهو تطبيق للقواعد العامة التي تخول للدائن إذا كان موضوع الإلتزام عملاً أن يطلب من القضاء الترخيص له في أن يقوم بنفسه بتنفيذ الإلتزام علي نفقة المدين.

يستثني من هذه القاعدة ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ مدني، فالقانون يجيز للمستأجر القيام بالترميمات المنوه عنها دون حاجة إلي ترخيص من القضاء وأن يستوفي ما ينفقه من الأجرة في الحالات الآتية:

(١) أن تكون هذه الترميمات مستعجلة لا تحتل البطء أو التأخير، كما إذا إعتري المنزل خلل يهدد بسقوطه في الحال، وإن هذه الترميمات أيضاً بسيطة أي ألا تكون كثيرة الكلفة، كما إذا أحدث هطول الأمطار ثقباً في سبقي المنزل المؤجر.

(٢) أن يعذر المستأجر المؤجر في القيام بهذه الترميمات

(٣) ألا يقوم المؤجر بالعمل بعد إعداره بوقت مناسب يحدده

المستأجر.

ولكن هل يقتصر حق المستأجر في إستيفاء النفقات عن طريق الخصم من الأجرة؟ أم أن له أن يستوفيهما أيضاً عن طريق التنفيذ علي أموال المؤجر.

في الحقيقة إن استيفاء النفقات من الأجرة إنما هو إجراء ميز به القانون المستأجر حقه في استيفاء دينه بالطريق العادي، وهو التنفيذ علي أموال مدينة، وليس أدل علي ذلك من أنه إذا تجاوزت قيمة النفقات الأجرة المستحقة تعذر إستيفاؤها كلها عن طريق الخصم من الأجرة.

ولكن ما الحكم إذا أجري المستأجر إصلاحا في العين يلتزم به المؤجر، دون أن يحصل علي ترخيص بذلك من القضاء ولم يكن القانون ليعفه من هذا الترخيص ؟

طبقاً للقواعد العامة يحق للمستأجر أن يرجع علي المؤجر بما أنفق حتي لا يثري علي حسابه بدون سبب ومن ثم فإن يلتزم بتعويض ولا يلتزم المؤجر في هذه الحالة إلا بالنفقات التي يستلزمها الإصلاح مع مراعاة السبل الحكيمة في الإقتصاد.

ولكن هل يحق للمستأجر أن يستوفي النفقات في هذه الحالة عن طريق الخصم من الأجرة.

الواقع أن المادة ٥٦٨ مدني لا تشترط حصول المستأجر في مثل هذه الحالة علي تصريح من القضاء أو أن يكون الترميم بسيطاً أو مستعجلاً لا يحتمل إنتظار استئذان القضاء حتي لو كان العيب موجوداً وقت بدء الإنتفاع ومن باب أولي إذا كان طارئاً. ومفهوم المخالفة لهذا النص أنه لا يجوز للمستأجر الذي يقوم بالترميم دون تصريح من القضاء في الحالة يكون التصريح فيها واجباً أن يخصم ما ينفقه من الأجرة، بل عليه أن يدفع الأجرة كاملة دون أن يدعي بحقه في حبسها إلي أن يستوفي ما أنفق.

ويتبع هذا الحكم السابق إلي أن يستصدر المستأجر من القضاء حكماً نهائياً يلزم المؤجر بقيمة النفقات، لأنه إذا صدر هذا الحكم أصبح حقه خالياً

من النزاع وأمكن له أن يتمسك بالمقاصة بين حقه وبين الأجرة علي فرض توافر شروط المقاصة الآخري.

وقد نص قانون الموجبات والعقود اللبناني علي هذه الأحكام في المادتين ٥٤٧/٢ و ٥٥٤ منه.

(صيانة العين المؤجرة - للدكتور عبد الرازق السنهوري- حسن فرج - طبعة ١٩٧٧ ص ٩١ وما بعدها، وأحكام عقد الإيجار في القانون الليبي للدكتور محمد علي عمران طبعة ١٩٧٦ ص ١٠١ وما بعدها)

من أحكام القضاء :

١- إذا تأخر المؤجر بعد إذاره عن القيام بتنفيذ إلتزامه بصيانة العين المؤجرة لتبقي علي الحالة التي سلمت بها أو أخل بما عليه من واجب القيام في أثناء الأجازة بجميع الترميمات الضرورية، فإن للمستأجر وفقاً للمادة ٥٦٨ من القانون المدني أن يحصل علي ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة، وإذن فمتي كان الحكم المطعون فيه إذ رخص للمطعون عليه في إقامة دورة المياه التي كانت بالعين المؤجرة وهدمت قد إستند إلي المادتين ٥٦٧ و ٥٦٨ من القانون المدني فإن يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً.

(نقض- جلسة ١٩٥٢/٦/١٢ مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عاماً ٢٤ ص ١٠٢)

٢- إن ما نصت عليه المادة ٥٦٨ من القانون المدني من وجوب قيام المستأجر بإذار المؤجر القيام بإجراء الترميمات الضرورية لا يسري علي أحوال المسؤولية التقصيرية.

(نقض جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ مجموعة المكتب الفني السنة ١٨ ص ١٥٦٠)

٣ - إلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها. أساسه المسؤولية

العقدية.

(الطعن ١٤٤٤ لسنة ٦٠ ق- جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٧)

انفساخ الإيجار بالهلاك الكلي للعين المؤجرة

النص التشريعي (مادة ٥٦٩) :

(١) إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً، انفسخ العقد من تلقاء نفسه.

(٢) أما إذا كان هلاك العين جزئياً، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للإنتفاع الذي أجرت من أجله، أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شئ من ذلك، فيجوز له، إذا لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال أما بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة.

(٣) ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا بد للمؤجر فيه.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٦٨ ليبي و ٥٣٧ سوري و ٧٥١ عراقي و ٤٦٢ سوداني و ٥٦٢ لبناني و ٧٦٣ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

قد تهلك العين هلاكاً كلياً، سواء كان ذلك من جراء عدم القيام بالترميمات اللازمة لحفظ العين. أو بخطأ من المؤجر أو المستأجر، أو بقوة قاهرة. وفي كل هذه الأحوال بنفسخ العقد من تلقاء نفسه لإنعدام المحمل، وإذا كان المستأجر هو الذي صدر منه الخطأ، كان مسئولاً عن التعويض، أما في الأحوال الآخري فالعين تهلك علي المؤجر.

أما إذا هلكت العين هلاكاً جزئياً، أو أصبحت لا تصلح للإنتفاع، أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر، فإن له أن

يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلي أصلها طبقاً لما تقدم من الأحكام، إذ المؤجر ملزم أن يتعهد العين بالصيانة، وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة بعد ترخيص من القضاء و دون ترخيص وفقاً لما سبق بيانه، كما يستطيع المطالبة بإنفاص الأجرة بالقدر الذي حرم به من الإنتفاع، بل ويجوز له طلب الفسخ إذا كان هناك محل لذلك وله طلب التعويض في جميع الأحوال إلا إذا كان الهلاك أو التلف لابد للمؤجر فيه. وليس في كل هذا إلا تطبيق للقواعد العامة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٥٠١ و ٥٠٢)

رأي الفقه :

يتبين من نص المادة ٥٦٩ مدني أنه يجب التمييز بين حالتين: حالة الهلاك الكلي، وحالة الهلاك الجزئي أو الخلل في الإنتفاع.

(١) **الهلاك الكلي: والهالك الكلي نوعان:** مادي - كأن تهلك العين

المؤجرة بسبب حريق أو غرق أو صاعقة أو حرب مدمرة، وقانوني - كأن تنزع العين للمنفعة العامة أو يستولي عليها أو يصدر قرار إداري بإخلائها لأسباب صحية أو يصبح شغل العين مستحيلاً بسبب الحرب.

وفي جميع الهلاك الكلي بنوعية سواء أكان مرجعها إلي خطأ المؤجر أو إلي خطأ المستأجر أو إلي خطأ الغير أو إلي القوة القاهرة، يفسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه (م ١/٥٦٩ مدني)، وهذا النص تطبيق للقواعد العامة التي تقضي بإفساخ العقد لإستحالة التنفيذ الراجع إلي إنعدام المحل، فبهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلاً ومن ثم يفسخ من تلقاء نفسه وبحكم القانون (م ١٥٩ مدني) ومن وقت الهلاك دون حاجة إلي حكم بذلك، وإذا إقتضي الأمر صدور حكم في القضاء فإنما يكون هذا الحكم لتقرير هلاك العين وإفساخ العقد.

فإذا هلك العين المؤجرة بقوة قاهرة إنقضت العلاقة بين المؤجر والمستأجر وفي كل الأحوال التي تهلك فيها العين بقوة قاهرة لا يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بتعويض (م ٥٦٩/٣ مدني).

أما إذا كان الهلاك بخطأ من المؤجر فإن الأخير يكون مسئولاً عن تعويض الضرر الذي أصاب المستأجر بسبب انفساخ الإيجار قبل إنقضاء مدته. وإذا كان الهلاك بخطأ لمستأجر يلتزم بتعويض المؤجر عن هلاك العين وعن إنفساخ الإيجار قبل إنقضائه مدته.

أما إذا كان الهلاك بفعل الغير فالإيجار يفسخ دائماً ويرجع كل من المؤجر والمستأجر بتعويض علي من تسبب في الهلاك.

(٢) الهلاك الجزئي: أو الخلل في الإنتفاع بالعين: يفترض الهلاك

الجزئي أن جزءاً من العين كان موجود دائماً إنعدم. أما الترميم فيفترض أن العين لم ينعدم أي جزء من أجزائها، وإنما قامت الحاجة إلي الترميم لعدم العين. أما العيب يفترض كذلك أن العين لم ينعدم أي جزء من أجزائها، ولكن شأنها عيب لا يرجع إلي القدم بل إلي طبيعة العين نفسها.

ويلاحظ أن الهلاك الجزئي يترتب عليه فسخ العقد أو إنقاص الأجرة دون التعويض ما لم يكن الهلاك بخطأ المؤجر. أما حاجة العين إلي الترميم والعيب فيجوز فيها فوق فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

فإذا حدث هلاك جزئي أو خلل في الإنتفاع بالعين فأصبحت العين في حالة لا تصلح معها للإنتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً، وجب التمييز بين فرضيين: (أ) أن يكون ذلك بفعل المستأجر - وفي هذه الحالة يبقى الإيجار قائماً ولا رجوع للمستأجر علي المؤجر فلا يطالب بإعادة العين إلي أصلها أولاً بالفسخ أو إنقاص الأجرة فإن ماحدث

قد وقع بفعله هو فيبقى ملتزماً بالإيجار إلى نهايته، وهذا ما تصرح به الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني إذ تقول: "ولم يكن للمستأجر يد في ذلك، كشرط في مطالبة بالفسخ أو إنقاص الأجره أو التنفيذ العيني. هذا إلى أن المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر عما أحدثه من الهلاك أو الخلل في العين المؤجرة (ب) أو أن يكون ذلك بغير فعل المستأجر، وقد يكون بقوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو بفعل الخير، وفي هذه الحالة يكون للمستأجر الخيار بين التنفيذ العيني وبين الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتض.

(الوسيط - ٦- المجلد ١ للدكتور السنهوري - ص ٢٨٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- إذا تمسك المستأجر بالبقاء في العين المؤجرة تنفيذا لعقد الإيجار ولم يرضخ لإرادة المؤجر في أن يستقل بفسخ العقد فإنه يستعمل حقا له إستعمالا مشروعا، ومن ثم فلا يمكن أن يتخذ من مسلكه هذا دليلا علي التعسف في إستعمال الدفع بعد التنفيذ. فإن دلت الحكم المطعون فيه علي إساءة إستعمال الدفع بعدم التنفيذ (بالإمتناع عن الوفاء بالأجرة لقيام المؤجر بأعمال التعرض) بأنه لم يستجب لرغبة المؤجر في إخلاء مسكنه وأصر علي البقاء وتنفيذ العقد، فإن هذا التدليل يكون فاسداً منطوياً علي مخالفة للقانون، والأجرة مقابل إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة الإنتفاع المتفق عليها في العقد، فإذا نص هذا الإنتفاع بفعل المؤجر، فإن الأجرة تنقص بقدر ما نقص منه ومن وقت حصول هذا النقص، ومن ثم كان من حق المستأجر عند تعرض المؤجر له في إنتفاعه بالعين المؤجرة بما يخل بهذا الإنتفاع أن يطلب بدلا من الفسخ والتنفيذ العيني إنقاص الأجرة بنسبة ما إختل من

إنتفاعه، كما أن له أن أيا كان ما اختاره من هذه الجزاءات أن يطالب معه تعويضه عن جميع الأضرار التي أصابته بسبب إخلال المؤجر بالتزامه. وطلب إنقاص الأجرة يعتبر مطلوبا ضمنا في طلب إسقاط الأجرة بتمامها لأنه يتدرج في عموم هذا الطلب لئن كان أساس التعويض الذي يستحقه المستأجر في حالة تعرض المؤجر له بما يخل بإنتفاعه بالعين المؤجرة هو المسؤولية العقدية التي تقضي قواعد بتعويض الضرر الناشئ المتوقع الحصول إلا أنه إذا كان المؤجر قد ارتكب غشا أو بخطأ جسيما فيعوض المستأجر عندئذ عن جميع الأضرار المباشرة ولو كانت غير متوقعة الحصول.

(نقض- جلسة ١٩٦٥/١١/١١- مجموعة المكتب الفني - السنة ١٦- ص ١٠١٩)

٢- نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكا كلياً يترتب عليه إنفساخ العقد بقوة القانون لإنعدام المحل، ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض، وهو ما تقضي به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدني وإذا كان الثابت في الدعوى أنه صدر قرار وزاري بنزع ملكية العمارة التي كان يستأجر المطعون عليه الأول شقة فيها، فإنها تعد في حكم الهالكة هلاكا كلياً وينفسخ العقد من تلقاء نفسه، ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون، إذ اعتبر أن الطاعنة (المؤجرة) قد أخطأت بإخلاء المطعون عليه الأول من الشقة التي كان يسكنها وقضي له بالتعويض علي هذا الأساس.

(نقض - جلسة ١٩٧٤/١١/١٢- المرجع السابق - السنة ٢٥- ص ١٢١٢)

٣- إن الفصل ٧٦٣ من المجلة المدنية (التونسية) لا يري إمكان الفسخ بدون غرامة إلا مع توفر شرطين وهما هلاك العين المأجورة أو

فسادها في البعض أو لكل بحيث يتعذر إستعمالها لما أعدت له وأن لا يكون المتسبب في ذلك أحد المتعاقدين.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٣٢/٥/٣١- مجلة القضاء والتشريع- ١٩٦٠ العدد ١٠٩-ص١٧٤)

٤- إقتضي الفصل ٧٦٣ من المجلة المدنية (التونسية أن فسخ التسويغ لا يحكم به إلا إذا كان هلاك العين المأجورة في البعض أو الكل متسببا عن أمر طارئ وفي تلك الصورة كل من الطرفين غير مسئول بالمصاريف والإصلاح ولو كان جزئيا.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٣٢/١٢/٢٢- المرجع السابق - ص١٧٥)

٥- إن الكراء (الإيجار) طبق الفصل ٧٦٣ من المجلة المدنية (التونسية) يجب أن يفسخ إذا هلكت العين المأجورة أو تعيبت بحيث أنها صارت غير صالحة لما أعدت له بلا فعل أحد من المتعاقدين وإن كان هلاكها أو تعييبها جزئيا فالمكتري (المستأجر) لاحق له إلا في التتقيص من الكراء.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٣٣/٣/١٦- المرجع السابق - ص ١٧٦)

٦- لا يمكن اعتماد تهاون مالك في إتمام الإصلاح المفروض عليه ولا تمكين متسوغ من أن يجري بنفسه إصلاحات ذات بال إذا لم ينبه المكتري علي المالك في الوقت المناسب بأن يتدخل في الأمر إجتنابا لتفاقم الأضرار وبذلك يمكن تطبيق الفصل ٧٦٣ من المجلة المدنية (التونسية) بإعتبار أن العقار صار بدون فعل أحد الطرفين في حالة لم يعد معها صالحا لما أعد له، ونتيجة لذلك الحكم بفسخ التسويغ.

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٤٦/٧/١٦- المرجع السابق- ص١٨٢)

٧- إعتبار الظروف الموجهة لفسخ عقده الكراء طبق الفصل ٧٦٣ من المجلة المدنية (التونسية) راجع الأحكام الأصل حسب اجتهادهم المطلق.

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٤٢/١/٢١- المرجع السابق- ص١٨٣)

٨- إن الفصل ٧٦٣ من المجلة المدنية يقتضي الفسخ إذا هلكت العين المأجورة أو تعيبت بلا فعل أحد المتعاقدين ،وعليه فلا يمكن للمكري المالك أن يطلب الفسخ بسبب سقوط تسبب فيه هو بعد إجراءاته للإصلاحات الواجبة بالمحل الذي يشغله بنفسه فوق مكري النزاع.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٥٥/١/٨ - المرجع السابق - ص ١٨٨)

٩- إقتضي الفصل ٧٦٣ من المجلة المدنية (التونسية) أنه إذا هلكت العين المأجورة أو تغيرت في الكل أو في البعض بحيث صارت غير صالحة للإستعمال فإن العقد يفسخ بين الطرفين ويمكن إستنتاج ذلك من قداحة المصاريف اللازمة للإصلاح.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٥٧/١١/١٣ - المرجع السابق - ص ١٩١)

١٠- يستنتج من الفصل ٧٦٣ من المجلة المدنية (التونسية) قاعدة كلية وهي أن العين المأجورة إذا صارت غير صالحة لما أعدت له بلا فعل أحد من المتعاقدين، ومثال ذلك إذا إنعدم مدخل المكري وهو محل سكني بإقامة بناء بالأرض الموجودة بها والتي هي علي ملك الغير والمكتري علي علم من ذلك حين العقد.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٥٩/٢/٣ المرجع السابق العدد ٢-ص ١١ والعدد ١٠٩٩ ص ١٩٢)

١١ - هلاك العين المؤجره هلاكا كلياً كان سببه أثره إنفساخ عقد الإيجار م ٥٦٩ / ١ مدنى عدم إلزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها أو أبرم عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد.

عقد الإيجار - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة ينقضى وفقاً لنص المادة ٥٦٩ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً ويترتب على هذا الهلاك بإنفساخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ

بإنعدام المحل أياً كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناء جديداً مكان البناء الذى هلك كلياً ان يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر.
(الطعن رقم ١٩٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١)

١٢ - العين المؤجرة هالكا كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أياً كان سبب الهلاك راجعاً أم غير راجع إلى خطأ المؤجر - حق طرفى العقد فى طلب إنفساخه علة ذلك المادتان ١٥٩، ١/٥٦٩ مدنى.
(الطعن ١١٨٦ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٥/٩ الم ينشر بعد)

١٣ - هلاك العين المؤجره هالكا كلياً ايا كان سببه أثره إنفساخ عقد الإيجار م ١/٥٦٩ مدنى عدم إلتزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها أو إبرام عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد.
(الطعن ١٧٢٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/١/١٧ س ٤١ ص ١٨١)

١٤ - الهلاك الكلى للعين المؤجرة م ٥٦٩ مدنى ماهيته تقدير ما إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً واقع يخضع لتقدير محكمة الموضوع جواز إثبات الهلاك بكافة الطرق إنتهاء الحكم لأسباب سائغة إلى هلاك العين المؤجرة جزئياً فقط وترتيبه على ذلك عدم إنفساخ عقد الإيجار بقوة القانون صحيح.
(الطعن ١٩٤١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٢/٢٧ س ٤٢ ص ٦٢١)

١٥ - هلاك العين المؤجرة هالكا كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه ايا كان سبب الهلاك راجعاً أم غير راجع إلى المؤجر حق طرفى العقد فى طلب إنفساخه علة ذلك المادتان ١٥٩، ١/٥٦٩ مدنى.
(الطعن ١٨٨٦ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٥/٩ س ٤٢ ص ١٠٤٨)

١٦ - هلاك العين المؤجرة هالكا كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه م ١/٥٦٩ مدنى عدم إلتزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها أو

إبرام عقد إيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد عله ذلك خلو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من نص مماثل لنص م ٣٩ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى.

(الطعن ١٠٥٦ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٥ س ٤٣ ص ٤٥٢)

١٧ - عقد الإيجار إنقضاؤه بهلاك العين المؤجرة كلياً أياً كان سببه أثره إنفساخ العقد من تلقاء نفسه عدم إلزام المؤجر بإعادة العين إلى مالكةا أو إبرام عقد الإيجار مع المستأجر إذا أقام بناء جديداً مكان الذى هلكت إقتصار حق المستأجر على التعويض طبقاً للقواعد العامة.

(الطعن ١٠٩٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٢ س ٤٣ ص ٥٦٥)

١٨ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد إيجار من تلقاء نفسه أياً كان سبب الهلاك الطعن فى قرار هدم العين المؤجرة بعد تنفيذ غير منتج الخصوم وشأنهم فى تجديد المسؤولية عن الهلاك وما ينجم عن ذلك من أثار لا يرتبها عقد الإيجار ذاته.

(الطعن ١٠٨٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١١/٢٦ س ٤٣ ص ١٢٢٩)

١٩ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه لزوال محله م ١/٥٦٩ مدنى.

(الطعن ٢٨٥٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٦)

٢٠ - هلاك العين المؤجرة ايا كان سببه - أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه م ٥٦٩ مدنى.

(الطعن ٣٥٥٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

٢١ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أياً كان سبب الهلاك الطعن فى قرار هدم العين المؤجرة بعد تنفيذ غير منتج.

(الطعن ٢٩٧٥ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢١)

٢٢ - خلو قوانين إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينه وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدنى هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه لزوال محله م ٥٦٩ مدنى عدم إلزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها أو إبرام عقد الإيجار مع المستأجر فى المبنى الجديد أى كان سبب الهلاك.

(الطعن ٨١٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٢٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٨٥٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٦)

٢٣ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أى كان السبب فى هذا الهلاك م ٢/ ٥٦٩ مدنى الطعن على الحكم المطعون فيه الصادر بالإخلاء رغم هدم العقار غير منتج.

(الطعن ٥٥٤٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٥١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦ لم ينشر بعد)

٢٤ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه م ٥٦٩/١ مدنى.

(الطعن ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ س ٤٧ ص ٤٧٦)

(الطعن ٣٩٤٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٤ لم ينشر بعد)

٢٥ - الهلاك الكلى ماهيته م ٥٦٩ / ١ مدنى شرطه.

(الطعن ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ س ٤٧ ص ٤٧٦)

(الطعن ٣٩٤٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٤ لم ينشر بعد)

٢٦ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه م ٥٦٩/١ مدنى.

النص فى المادة ٥٦٩/١ من القانون المدنى أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً إنفسخ العقد من تلقاء نفسه وأن ذلك النثر ليس إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التى تقى بإنفساخ العقد لإستحالة التنفيذ

الراجع إلى إنعدام المحل.

(الطعن ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٢ س ٤٧ ص ٤٧٦)

٢٧ - الهلاك الكلى ماهيته م ١/٥٦٩ مدنى شرطه.

الهلاك الكلى فى معنى المادة ١/٥٦٩ مدنى اما يكون مادياً بحيث يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتى عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذى أجرى من اجله وأما أن يكون هلاكاً معنوياً بحيث يحول دون أداء المنفعة التى قصد أن يستوفىها المستأجر منه وشروط ذلك أن يحول دون الإنتفاع بالعين كلية والا يكون المانع مؤقتاً بل دائماً.

(الطعن ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٢ س ٤٧ ص ٤٧٦)

٢٨ - صدور حكم جنائى بغلق المقهى محل النزاع لعدم الحصول على ترخيص بدارته لايعتبر هلاكاً كلياً للعين المؤجرة إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء والتسليم على سند من ان الغلق لعدم الحصول على ترخيص بإدارة المقهى هلاكاً كلياً يفسخ معه عقد الإيجار خطأ.

(الطعن ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٢ س ٤٧ ص ٤٧٦)

٢٩ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار م ١/٥٦٩ مدنى الهلاك الكلى ماهيته إنتفاء المنفعة من جزء من العين إعتباره هلاكاً جزئياً لاينقضى به العقد.

(الطعن ٢٣٧٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦/٧/١٠ لم ينشر بعد)

٣٠ - عقد الإيجار إنقضاءه بهلاك العين المؤجرة كلياً أياً كان سببه أثره إنفساخ العقد من تلقاء نفسه م ١/٥٦٩ مدنى عدم إلزام المؤجر بإعادة الطعن إلى أصلها ولا يحق ذلك للمستأجر من تلقاء نفسه جبراً عن مالكها.

(الطعن ٣٩٢٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦/٩/٣١ لم ينشر بعد)

٣١ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إنفساخ العقد لإستحالة تنفيذه م ١/٥٦٩ مدنى مسئولية المؤجر على الهالك الراجع لخطئه انحصارها فى تعويض المستأجر عما أصابه من ضرر بسبب إنفساخ الإيجار قبل إنتهاء مدته.

(الطعن ٦٠١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/١٩ لم ينشر بعد)

□ (الطعن ٥٢١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦ لم ينشر بعد)

٣٢ - هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثره إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه ايا كان الهالك الطعن فى قرار هدم العين المؤجرة بعد تنفيذه غير منتج الخصوم وشأنهم فى تحديد المسئولية عن الهالك وما ينجم عن ذلك من آثار لايرتبها عقد الإيجار ذاته.

(الطعن ٢٣٥٧ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٩٧٥ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢١ لم ينشر بعد)

٣٣ - وحيث أن هذا النعى فى محله ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الحكم يجب ان يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلى أن المحكمة قد محضت الأدلة التى قدمت إليها وحصلت منها ما تؤدى إليه وذلك باستعراض هذه الأدلة والتعليق عليها بما ينبىء عن بحث ودراسة أوراق الدعوى عن بصر وبصيرة والقول بأن لمحكمة الموضوع سلطة الأخذ بما يطمئن إليه من الأدلة وإطراح ماعده دون حاجة للرد إستقلالاً على ما لم تأخذ به محله أن تكون قد إطلعت على تلك الأوراق واخضعتها لتقديرها كما يتعين على محكمة الموضوع أن تفصح عن مصادر الأدلة التى كونت منها عقيدتها وفحواها وان يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق وأن يكون ما إستخلصته منها سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التى خلصت إليها وذلك حتى يتأتى لمحكمة النقض ان تعمل رقابتها على سداد

الحكم اذ كان، وكان المقرر أنه طبقاً للقواعد العامة ولما تقضى به المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى أن عقد الإيجار ينقضى بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً اذ يترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ بإنعدام المحل أياً كان السبب فى هذا الهلاك وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير لما كانت ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنتين على ما أورده من أن ما أتاه المطعون ضده لا يعد من قبيل الهلاك الذى يترتب عليه إنفساخ العقد دون ان يفصح عن المصدر الذى استقى منه دليله على ذلك دون ان يعرض لما ورد بالمحضر رقم ٢٨٥٦ لسنة ١٩٨٧ ادارى مصر الجديدة والجنتين رقمى ٦١١ لسنة ١٩٨٧ ١٤٠ لسنة ١٩٨٨ مصر الجديدة المقدمة من الطاعنتين ولا إلى تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة اول درجة بشأن مالحق بالعين المؤجرة محل النزاع ولا يبين منه فحصها أو اطلع عليها فانه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

(الطعن ٢٦٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٦ لم ينشر بعد)

٣٤ - عقد الإيجار إنقضاءه بهلاك العين المؤجرة كلياً ايا كان سببه أثره إنفساخ العقد من تلقاء نفسه م ١/٥٦٩ مدنى عدم إلزام المؤجر بإعادة العين إلى أصلها ولا يحق ذلك للمستأجر من تلقاء نفسه جبراً عن مالكةا.

(الطعن ٨٤٣٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨ لم ينشر بعد)

٣٥ - وحيث ان هذا النعى فى محله ذلك ان مناط صحة ما تقدره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وفحص المباني والمنشآت من هدم المباني كلياً اوجزئياً - إعمالاً لنص المادتين ٥٥، ١/٥٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان تكون

حالتها وقت صدور القرار مما يخشى معها سقوطها أو سقوط جزء منها حتى لا يتعرض الأرواح والأموال للخطر وكان من المقرر أيضاً أن عقد الإيجار بنقضى وفقاً لنص المادة ٥٦٩/١ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً - سواء كان هذا الهلاك فعلياً أو حكماً بثبوت أن المكان أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على الأرواح والأموال بحكم نهائى - ويترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ بإنعدام المحل ايا كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ولا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يحق ذلك للمستأجر من تلقاء نفسه جبراً عن مالكتها.

(الطعن ٨٤٣٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨ لم ينشر بعد)

٣٦ - حيث ان هذا النعى غير مقبول ذلك ان المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى وكان القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى يحكم واقعة الدعوى قد خلا من تنظيم خاص عن أثر حكم إزالة العين المؤجرة على عقد الإيجار الوارد عليها بما يتعين معه الرجوع فى هذا الشأن إلى أحكام القانون المدنى وكانت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى تنص على أن " إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً إنفسخ العقد من تلقاء نفسه لما كان ذلك وكان البين من الخطاب الصادر من الوحدة المحلية لمركز ومدينة دمنهور بتاريخ ٢٤/٤/٢٠٠٠ برقم..... أنه بمعاينة العقار محل النزاع موضوع القرار الهندسى رقم

١٧٦، ٨٥، ١٩٨٦ على الطبيعة تبين ازالته حتى سطح الأرض وهو ما يترتب عليه إنفساخ العقد من تلقاء نفسه أياً كان السبب في هذا الهلاك ويصبح الطعن على الحكم الصادر بإزالة العقار حتى سطح الأرض أياً كان وجه الرأي فيه لا يحقق للطاعنين ثمة مصلحة ذلك أنهم ابتغوا البقاء في العين المؤجرة وبهلاك العين أصبح الطعن على قرار التنظيم لا يصادف محلاً كما ان قبوله لن يزيل الآثار التي نجمت عن هدم العقار وهي إنفساخ عقود إيجار الطاعنين بهلاك العين المؤجرة لهم.

(الطعن ٤١٩٦، ٥٠٣٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٥/١/٢٠٠١ لم ينشر بعد)

٣٧ - وحيث ان هذا النعى في ملحه ذلك أنه لما كان الهلاك الكلى الذى يفسخ به عقد الإيجار وفقاً لنص المادة ١/٥٦٩ من القانون المدنى - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - هو هلاك العين المؤجرة هلاكاً مادياً يلحق مقوماتها وكيانها الذاتى فيأتى عليها كلها أو يجعلها غير صالحة للغرض الذى اجرت من اجله أو هلاكاً معنوياً يحول دون الإنتفاع بالعين جميعها وتقدير ما إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً هو من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها إلا أن ذلك مشروط بان تقيم قضاءها على أسباب سائغة.

(الطعن ٢٢١ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٦/٤/٢٠٠٤ لم ينشر بعد)

* * *

حق المؤجر في إجراء الترميمات المستعجلة

النص التشريعي (مادة ٥٧٠) :

(١) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، علي أنه إذا ترتب علي هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

(٢) ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلي أن تتم الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد

التالية:

مادة ٥٦٩ لبيي و ٥٣٨ سوري و ٧٥٢ عراقي و ٥٥٤ لبناني و ٤٦٣

سوداني و ٧٤٩ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

هناك نوع آخر من الترميمات الضرورية، وهي اللازمة لا لانتفاع بالعين، بل لحفظها من الهلاك. وهذه تكون علي المؤجر، بل هي أيضاً من حقه، بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين، فحفظ العين من الهلاك مقدم علي إنتفاع المستأجر بها. فإذا ترتب علي القيام بهذه الترميمات إخلال بالانتفاع، جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة. بل له أن يطلب الفسخ، إلا إذا بقي في العين إلي أن تتم الترميمات. فلا يجوز له عند ذلك إلا إنقاص الأجرة (م ٧٦٨ من المشروع وتوافق م ٣٧١-٣٧٢/٤٥٧ مصري).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٥٠٤)

رأي الفقه :

إذا كانت الترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة، فقد حق للمؤجر أن يقوم بها برغم معارضة المستأجر. ولو إستلزم الأمر إخلاء العين المدة اللازمة للقيام بها. غير أن يتعين علي المؤجر أن يحظ المستأجر بعزمه علي إجراء تلك الترميمات قبل أن يبدأ فيها بمدة كافة، بحيث إذا نشب خلاف بينهما حول ذلك جاز الإلتجاء إلي قاضي الأمور المستعجلة: إما بطلب وقف أعمال الترميمات مؤقتاً حتي يفصل قاضي الموضوع في النزاع نهائياً، وإما بطلب الترخيص في عمل الترميمات، ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة تعيين خبير للإنتقال إلي عين النزاع ومعاينتها، كما يجوز الترخيص للخبير في إجراء الترميمات فوراً عند الضرورة القصوي.

فإذا قام المؤجر بإجراء الترميمات ونجم عن ذلك إخلال جسيم أو كلي بالإنتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار، ويجيبه القاضي إذا وجد مبرراً، وقد يكتفي بإنقاص الأجرة. أما إذا نجم عن الترميم إخلال جزئي بالإنتفاع فللمستأجر إعفائه من الأجرة خلال مدة الإخلاء إلا أنه لا يجوز للمستأجر فسخ العقد من تلقاء نفسه أو إنقاص الأجرة قبل صدور حكم بذلك أو إجراء إتفاق، ولكن يحق له طلب إنقاص الأجرة في صورة طلب عارض في أية دعوى يقيمها المؤجر المطالبة بالإيجار أو بطلب إخلاء العين المؤجرة ويعد ذلك دفعا بعدم التنفيذ.

وإذا قبل المستأجر شرطاً في العقد بعد الرجوع علي المؤجر بشئ مهما طالت مدة الترميم، فهو شرط جائز، ولكن لا يجوز التوسع في تفسير مثل هذا الشرط، فلا يحرم المستأجر من الرجوع علي المؤجر بالرغم من

وجود هذا الشرط في حالة ما إذا كان الترميم يستدعيه عيب في البناء، سواء أكان يعلم المؤجر به أم كان يجهله، وكذلك إذا قبل المستأجر أن يتحمل إجراء الترميم دون أن يطلب تعويضاً لم يمنعه ذلك من طلب إنقاص الأجرة.

إنه وإن كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار بحسب الأحوال بسبب إجراء الترميمات، إلا أنه لا يجوز له أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه من حرمانه من الإنتفاع بالعين، كما إذا اضطر إلي تأجير مكان آخر بأجرة أعلى، أو تعذر عليه الإنتفاع بأمتعته بعد نقلها، فإن المفروض فيما تقدم أن احتياج العين المؤجرة لترميمات لم يكن بخطأ من المؤجر، لذلك يجب ألا يكون هذا مسئولاً عن تعويض ضرر لم ينش من فعله. أما عدم إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فيقابلة ما له من الحق في إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار وإنما يكون المؤجر مسئولاً عن تعويض المستأجر إذا ثبت أن أعمال الترميمات التي قام بها استجوبها تلف حصل بخطئه، أو استغرقت من الوقت أكثر من المدة اللازمة أو أجريت بطريقة ضارة بالمستأجر في أنه كان يمكن تجنب هذا الضرر لو اتبعت طريقة أخرى، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة في المسؤولية لا تطبيقاً للمادة ٥٧٠ مدني ولا يجوز الإتفاق على إعفاء المؤجر من التعويض في مثل هذه الأحوال.

(الوسيط-٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري- ص ٢٧٤ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- للمكروى (المؤجر) القيام استعجالياً على الممتري (المستأجر) بالإخلاء المل مده من الزمن لمباشر الإصلاح المتأكد الواجب عليه اتمام

ليتم استرسال المكتري على الإنتفاع به والذي يبرر فيه قيامه لدى الحاكم الإستعجالي إمتناع المكتري من الامتثال لنص الفصل ٧٤٩ من المجلة المدنية (التونسية) الذي يحتم عليه الإجابة للإخلاء وبذلك التعهد في طريقه. (محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٥٤/١١/٣٠ مجلة القضاء والتشريع - السنة ١٩٦٠ العدد ١٠٩ ص ١٦١)

٢- إن المسوغ ليس له أن يمنع المسوغ من الإصلاح الذي لا يؤخر وعلى هذا الأخير اعلامه لكي لا يتعرض للغرامات فإذا إختلفا في تأكيد المبادرة من عدمه فالمحكمة هي التي لها الكلمة الأخيرة في ذلك حسب الفصل ٧٤٩ من المجلة المدنية (التونسية).

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٢٧/٢/٢٦ المرجع السابق - ص ١٧١)

٣- في مادة الكراء يجب على حكام الأصل معرفة هل أن الإصلاحات المحمولة على المالك بسيطة ويمكن أن تنفع بدون إلزام المتسوغين بالخروج اذ ان الفصل ٧٤٩ من المجلة المدنية (التونسية) تعرض عند إحتمال العكس للحق المعطى للمكتري في فسخ الكراء أو التقيص من مقداره.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٣٠/٢/١١ المرجع السابق - ص ١٧٣)

* * *

ضمان المؤجر لعدم التعرض للمستأجر

النص التشريعي (مادة ٥٧١) :

(١) على المؤجر ان يمتنع عن كل مامن شأنه ان يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الإنتفاع.

(٢) ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من إتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو أضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧٠ لىبى و ٥٣٩ سورى و ٧٥٣ عراقى و ٤٦٤ سودانى و ٥٥٢

لبنانى و ٧٤٨ تونسى.

الأعمال التحضيرية :

هذا النص وما بعدها (٧٧٠ - ٧٧٤) ينظم ضمان العرض والإستحقاق والإيجار كالبيع فى هذه الأحكام فالمؤجر يضمن تعرضه ماديا كان أو مبنيا على سبب قانونى وبضمن تعرض الغير إذا كان مبنياً على سبب قانونى.

أما تعرضه بهذا الإنتفاع المستأجر بالعين المؤجر بإحداث تغيير فيها يخل بهذا الإنتفاع أو ان يعطى للغير حقا عينيا أو شخصيا يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه كحق المشترى للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع وكحق مستأجر آخر مقدماً طبقاً للقاعدة التى سياتى بيانها (م ٧٧٢ من المشروع) ويلاحظ ان المؤجر لا يكون

مسئولا عن التعرض المادى الصادر من الجيران الا إذا كان هو الذى اجر لهم فيكونون فى حكم إتباعه.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - جزء ٤ ص ٥٠٦ و ٥٠٧)

رأى الفقه :

يبين من نص المادة ٥٧١ مدنى ان المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصى فى الإنتفاع بالعين المؤجرة.

وهذا التعرض الشخصى : اما مادى أو مبنى على سبب قانونى

والتعرض المادى - يقوم على اعمال مادية محضة كإحداث تغيير العين المؤجرة أو ملحقاتها يخل بإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو مزاحمة المستأجر فى صناعته أو فى تجارته أو أن يقتحم العين المؤجرة دون إذن المستأجر أو ترك مواشيه تدخل الأرض المؤجرة لترعى أو ان يمنع المستأجر من إستعمال المصعد أو سطح المنزل ونحوها.

والتعرض القائم على تصرفات قانونية - مؤداها أن يعطى المؤجر للغير حقا عينيا أو شخصيا يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه كحق مشترى العين المؤجرة وكحق الدائن المرتهن رهناً حيازياً الذى يوجب إنتقال حيازة العين المؤجرة له بما يتعارض مع حق إنتفاع المستأجر الثانى حق شخصى يزاحم به حق المستأجر الأول.

أما التعرض المبنى على سبب قانونى - فصورته ان يدعى المؤجر حقا على العين المؤجرة فى مواجهته المستأجر بتعارض مع حق الأخير فى الإنتفاع بها فإذا فعل جاز المستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمان التعرض الشخصى.

وسواء كان التعرض الشخصى تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانونى وسواء كان التعرض المادى قائماً على اعمال مادية أو على

تصرفات قانونية فانه يشترط لتحقيق التعرض الشخصى توافر شروط
اربعة:

١- وقوع التعرض بالفعل - سواء أكان مادياً، أو مادياً قائماً على
تصرفات قانونيا أو مبنيا على سبب قانونى.

٢- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - أى فى الوقت الذى يكون فيه
حق المستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة قائماً سواء فى مدة الإيجار
الأصلية أو المجددة أو الممتدة.

٣- وقوع اعمال من المؤجر تحول دون إنتفاع المستأجر بالعين
المؤجرة أو تخل بهذا الإنتفاع كهدم - العين المؤجرة أو ملحقاتها أو جزء
منها ولو كان حرمان المستأجر مبنياً على فقدان فائدة أدبية (إنشاء محل
مقلق للراحة فى إسكان هادئ أو إسكان إمراة عاهرة فى مسكن مجاور)
وتقدير عمل المؤجر مسألة واقع تترك لقاضى الموضوع دون تعقيب عليه
من محكمة النقض.

٤- عدم إستناد المؤجر فى الأعمال التى يقوم بها إلى حق ثابت له -
فإذا كان المؤجر حق استمده من عقد الإيجار أو من حكم قضائى أو من
القانون لم يكن عمله تعرضاً يوجب الضمان.

فإذا توافرات هذه الشروط الاربعة إعتبر العمل الصادر من المؤجر
تعرضاً يستوجب الضمان ولا يشترط سوء نية المؤجر فسواء كان سىء
النية أى يعلم أن العمل الذى يأتية هو تعرض يحرمة القانون أو كان حسن
النية أى يعتقد ان العمل مشروع ففى الحالتين يجب عليه الضمان.

ترك المشرع الجزاء المترتب على التعرض الشخصى إلى القواعد
العامة إذ يسهل ان يستخلص منها هذا الجزاء فإذا حدث تعرض من

المؤجر للمستأجر على النحو المتقدم - كان المستأجر أن يطلب وقف هذا التعرض وهذا هو التنفيذ العيني أو ان يطلب فسخ الإيجار أو يطلب إنقاص الأجرة وله في جميع الأحوال ان يطلب التعويض ان كان له مقتضى.

والتزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصى غير قابل للإنقسام فإذا تعدد المؤجرون أو ورث المؤجر ورثة متعددون وجب على كل منهم الإمتناع عن التعرض للمستأجر لا فى حصته فى العين المؤجرة فحسب بل فى كل العين المؤجرة وإذا تعرض احدهم للمستأجر كان لهذا ان يرجع عليه الضمان كاملاً.

أما حق المستأجر فى طلب تعويض فينقسم، ولا يستطيع المستأجر الرجوع على اى من المؤجرين إلا بمقدار حصته فى العين المؤجرة ولكنه يرجع على كل مؤجر بحصته فى التعويض لو كان هذا المؤجر لم يتعرض للمستأجر لأن التزام المؤجر بالضمان لا يقبل الإنقسام ولمن يتعرض من المؤجرين ان يرجع على تعرض منهم.

وأحكام ضمان المؤجر - المتقدمة - ليست من النظام العام بل هى أحكام مفسرة لإدارة المتعاقدين فيجوز تعديلها باتفاق خاص بينهما فيجوز التشديد فى مسئولية المؤجر أو التخفيف منها كما يجوز اعفاء المؤجر من المسئولية وفى هذه الحالة الأخيرة لا يكون المؤجر مسئولاً عن تعرضه الا إذا وقع التعرض نتيجة غش أو خطأ جسيم منه إذا يكون شرط الإعفاء باطلاً تطبيقاً للقواعد العامة.

ولا يجوز التوسع فى تفسير الشرط الذى يعدل من أحكام المسئولية لمصلحة من ينتفع بهذا الشرط فشرط التشديد فى المسئولية لايتوسع فى تفسيره لمصلحة المستأجر لأنه هو الذى ينتفع بالتشديد وشرط التخفيف من

المسئولية أو الإعفاء منها لا يتوسع في تفسيره لمصلحة المؤجر لأنه هو الذى ينتفع بالتخفيف أو بالاعفاء.

(الوسيط-٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري- ص ٢٩٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- إذا نصت المادة ٥٧١ من القانون المدنى على انه: "على المؤجر ان يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له ان يحدث بالعين أو بملحقاتها اى تغيير يخل بهذا الإنتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من إتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو اضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من اى شخص تلقى الحق عن المؤجر فقد دلت على أن ضمان الموجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر اخر لا يقتصر على التعرض المستند إلى إدعاء حق بل يمتد كذلك إلى التعرض المادى متى كان المستأجر المتعرض قد إستئجر فد إستجار من نفس المؤجر إذ أنه فى هذه الحالة يكون من إتباعه طالما كان التأجير هو الذى هيا له سبيل التعرض.

(نقض - جلسة ١٩٧٠/٤/٩- مجموعة المكتب الفنى السنة ٢١- مدني ص ٩٢)

٢- أن المالك من حقه أن يطالب بمال السكراء كما انه من الواجب عليه يحفظ حقوق المتسوغ منه وعدم التشويش وحفظ وصيانه الإنتفاع بالكرى فقطعه للتيار الكهربائى يعد إخلالاً بذلك فكان من حق خصمه (المكترى) ان يطالبه بالارجاع والغرامة ولو يدعى معارضة للدعوى التى قام بها هو لوجود هذه الصلة وذلك الارتباط الوثيق والمنين بالدعوى الأصلية.

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٥٧/١٠/٢٩ مجلة القضاء والتشريع ١٩٦٠

العدد ١٠ و٩- ص ١٨٣)

٣- لا يمكن تطبيق الفصل ٧٤٨ من المجلة المدنية (التونسية) الا عند وجود عقدة تسويغ بالفعل وبصفة قانونية وكان عدم الإنتفاع بالمكرى متاتيا من فعل المكرى وبناء على ذلك فلا يقع تطبيقه إذا كان عدم الإنتفاع متاتيا من فعل الغير الذى شرع فى بناء أرضه التى كان بها مدخل المكرى والطرفان لاحق لهما فى منع ذلك الغير من البناء بأرضه وبموجب ذلك إنفسخ العقد.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٥٩/٢/٣ المرجع السابق-ص١٩٢)

٤ - ضمان المؤجر للتعرض الحاصل للمستأجر من مستأجر آخر شرطه ان يكون هذا المستأجر قد إستتجر من نفس المؤجر م ٥٧١ مدنى " (الطعن رقم ١٨٨٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩١/٩/١٨)

٥ - تعرض المؤجر للمستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة وجوب التجاء المستأجر إلى عوى الحق لا إلى دعوى الحيازة م ٥٧١ مدنى لجوئه إلى دعوى الحيازة مناطه أن يكون التعرض صادر من الغير سواء تعرضاً مادياً أم قانونياً.

(الطعن ٢٢٣٦ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٤ س٤٣ ص٤١٣)

٦ - حق المستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة اتصاله بالعين مؤداه إمتداد أثره إلى كل من يتعرض له فى الإنتفاع بها سواء كان من الغير أو شريكاً فى الإنتفاع.

(الطعن ٦٩١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩٢/٦/١٥ لم ينشر بعد)

٧ - إلتزام المؤجر بضمان عدم التعرض للمستأجر فى العين المؤجرة م ٥٧١ مدنى عدم خضوعه للتقادم طالما كان عقد الإيجار قائماً لم يفسخ رضاء أو قضاء موافقة الطاعنة مع باقى الشركاء على إستتجار المطعون ضدها الأولى لشقة النزاع أثره عدم جواز تمسكها بملكيته لها على الشيوع

أو موافقة جميع الشركاء على أقامتها فيها إعتبار ذلك من قبيل التعرض المحظور قانوناً.

المقرر وفقاً للمادة ٥٧١ من القانون المدنى ان يمتنع المؤجر عن كل ما من شأنه ان يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وهذا الضمان بعدم التعرض لايتقادم ويلتزم به المؤجر مادام عقد الإيجار مازال قائماً ولم يقض بفسخه رضاء أو قضاء ومن ثم لا يجدى الطاعنة التحدى بانها تمسكت بملكيتها لشقة النزاع على الشيوع مع باقى المطعون ضدهم أو ان جميع الشركاء قد وافقوا على أقامتها بالشقة محل النزاع إذ يعتبر ذلك كله من قبيل التعرض المحظور على المؤجرين سيمت وان عقد الإتفاق المشار إليه المتضمن لعقد إيجار شقة النزاع قد صدر من جميع الشركاء - ومنهم الطاعنة ومن ثم يكون النعى غير منتج وبالتالي غير مقبول ولا يعيب الحكم المطعون فيه إغفال الرد عليه.

(الطعن ٧٢٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٩ س ٤٢ ص ١١٧٠)

٨ - للمستأجر حق حماية حيازته من تعرض الغير بكافة دعاوى الحيازة سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً م ٥٧٥/مدنى.

(الطعن ٢٩٢٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢١ لم ينشر بعد)

٩ - تعرض المؤجر أو متلقى الحق عنه الذى يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أثره حق المستأجر فى حبس الأجرة مدة التعرض علة ذلك مادة ٢٤٦، ٥٧١ من القانون المدنى.

(الطعن ٧٦٩ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٥ لم ينشر بعد)

١٠ - تعرض المؤجر للمستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة الذى يجيز له طلب التنفيذ العينى اوفسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعريض شرطه الا يستند إلى حق للمؤجر تقدير كفاية أسباب الفسخ وتحديد الجانب

المقصر فى العقد وقاع إستقلال محكمة الموضوع بتقديره شرطة إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٢٨٢٩ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٠٠١/١/٢ لم ينشر بعد)

١١ - أن المؤمن يلتزم بدفع مبلغ التأمين للمؤمن له أو المستفيد عند وقوع الحادث أو تحقق الخطر المؤمن منه فى حدود الضرر الناتج عنه دون تجاوز قيمة التأمين المتفق عليه وذلك طوعية لحكم المادة ٧٥١ من القانون المدنى.

(الطعن ٥٤٨٩ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٤/٣/٤ لم ينشر بعد)

١٢ - طبقاً لنص المادة ٥٧١ مدنى يضمن المؤجر للمستأجر تعرضه الشخصى فى الإنتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانونى ويشترط فى تعرض المؤجر ان يكون غير مستند إلى حق له.

(الطعن ٢٢٧٣ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤/٥/١٠ لم ينشر بعد)

* * *

شروط ضمان تعرض المؤجر

النص التشريعي (مادة ٥٧٢) :

(١) إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر.

(٢) فإذا ترتب على هذا الإدعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذى له بموجب عقد الإيجار جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض أن كان له مقتضى.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧١ لىبى و ٥٤٠ سورى و ٧٥٤ عراقى و ٤٦٥ سودانى و ٥٥٥

لبنانى . و ٧٥٢ تونسى .

الأعمال التحضيرية :

إن تعرض الغير المبني على سبب قانونى كالمشتري والمستأجر فى المثليين السابقين فيضمنه المؤجر كما تقدم ويجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بالتعرض وإلا تحمل مسؤولية عدم الإخطار تبعاً للقواعد العامة (م ٢٧٥/٤٦٠ من التقنين الحالى تنص على سقوط حق الضمان إذا لم يبادر المستأجر بإخطار المؤجر) بل له أن يخرج من الدعوى فلا توجه الإجراءات إلا ضد المؤجر وحده فإذا إستطاع هذا أن يدفع التعرض فإنه يكون قد وفى بضمانه وإلا فإن المستأجر يرجع بإنقاص الأجرة أو الفسخ وبالتعويض فى الحالتين ان كان له مقتضى.

(الأعمال التحضيرية للقانون المدنى – الجزء ٤ ص ٥٠٩)

رأي الفقرة :

التعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانوني يتحقق بإدعاء أجنبي حقاً يتعارض مع حق المستأجر - ويؤخذ من ذلك أن هناك شروطاً أربعة لقيام هذا التعرض.

١ - صدور التعرض من الغير - أى من أجنبي عن عقد الإيجار فيضمن المؤجر تعرض الأجنبي المبنى على سبب قانوني دون التعرض المادى.

٢ - إدعاء الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجر ويتعارض مع حق المستأجر - أى أن يكون التعرض الصادر من الغير مبنياً على سبب قانوني يضمنه المؤجر ويكفى فى ذلك مجرد الإدعاء بالحق سواء اكان مبنياً على أساس أو لا أساس له حتى لو كان الإدعاء غير جدى وظاهر البطلان وسواء كان الحق المدعى به عبنياً ام شخصياً.

٣ - وقوع التعرض بالفعل - بطريق مادي (دخول الأرض المؤجرة بالإدعاء بوجود حق ارتفاق بالمرور) فيضطر المستأجر إلى رفع دعوى ضمان على المؤجر يدخل فيها التعرض خصماً فى الدعوى أو بطريق رفع الغير دعوى يدعى فيها بحق بدعيه.

٤ - وقع التعرض أثناء مدة الإيجار - سواء المدة الأصلية أو الدة المجددة أو المستمرة.

ومادام حق المستأجر قائماً فان المؤجر يضمن تعرض الغير المبنى على سبب قانوني سواء كان التعرض حاصلًا قبل تسليم العين للمستأجر أو بعد التسليم ويقع على عاتق المستأجر واجب إخطار المؤجر بوقوع

التعرض حتى يتقدم لدفع هذا التعرض سواء كان تعرض الغير صادرا في صورة اعمال مادية أو في صورة دعوى رفعها الغير على المستأجر.

وليس للإخطار ميعاد مقرر في القانون ولكن يتحتم ان يكون ذلك في اقرب وقت ممكن بحيث إذا ترجعى أو تقاعس لم يكن له حق الرجوع على المؤجر بالضمان بل أن للمؤجر أن يرجع عليه بالتعويض بسبب تقصيره في الإخطار وبنجاح المتعرض في تعرضه بسبب هذا التقصير.

ولم يحدد القانون للإخطار شكلا معينا فيجوز أن يكون على يد محضر أو بخطاب مسجل أو بخطاب بعلم الوصول أو شفاهة ويقع العبء إثبات ان الإخطار قد تم على عاتق المستأجر.

(الوسيط-٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري- ص ٣٣٩ وما بعدها والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١ - إذا كان التعرض للمستأجر في الأرض التي استأجرها مبنيا على سبب قانونى هو إدعاء المتعرض تملك هذه الأرض بطريق البذل الحاصل بينه وبين المؤجر فلا يجوز للمستأجر أن يقاضى المعارض لأنه ليس له حق عينى على العين المؤجرة ولا تربطه به علاقة قانونية تجيز له مقاضاته.

(نقض - جلسة ١٩٥٠/١٠/١٩ مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عاما ٢٣- ص ١٠٠)

٢ - لا تثريب على المحكمة أن هى قصرت تعويض المستأجر عن فوات منفعته للعين المؤجرة على الأجرة فى المدة التى إستمر فيها التعويض دون الأجرة المستحقة عن سنى الإجارة كاملة إذ هى لم تجاوز سلطاتها الموضوعية فى تقدير مدى الضرر.

(نقض - جلسة ١٩٥٠/٤/١٧- المرجع السابق - ٢٨- ص ١٠١)

٣ - إذا وجهت دعوى على المكترى ٠ المستأجر) فى شأن الكترى (العين المؤجرة) وجب طبق الفصل ٧٥٢ من المجلة المدنية (التونسية) إدخال المكرى (المؤجر) وسماع وسائله الدفاعية.

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٣١/١/٢٩ - مجلة القضاء والتشريع- ١٩٦٠- العدد ١٠٩ ص ١٧٤)

٤ - إن الفصل ٧٥٢ من المجلة المدنية (التونسية) يوجب على المكترى ان لا يفوت شيئاً من الجوز الذى بيده لفائدة المكرى فإذا أخل بهذا الواجب والحال انه لم يكن له ما يبرر صنيعه فقد إستحق الإخراج.

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٥١/١٢/٤- المرجع السابق- ص ١٨٧)

٥ - جاء الفصل ٧٥٢ من المجلة المدنية (التونسية) صريحاً فى كون المتسوغ لاحق له فى إجراء المخاصمة وانما يجب عليه المبادرة باعلام المالك الذى يتولى الخصام فى القضية والمتسوغ الحق فى الحضور للمرافقة فقط وليس له الصفة القانونية التى تخوله الخصام والقيام بالدعوى وبالأخص القيام بطلب التعقيب.

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٥٨/١٠/٥- المرجع السابق- ص ١٩٠)

٦ - من دخل أرضاً بصفته مكترى لوقف من الدعى ومادام هذا العقد قائماً فهو ملزم بتنفيذه وليس له ان يتفق مع الغير تغيير وصف المكترى بل كان عليه اعلام المكرى بدعوى من باع له لأن الفصل ٧٥٢ من المجلة المدنية (التونسية) واجب عليه إعلام المكترى بكل ما يطرأ على المكرى من الدعوى وان لا يفوت شيئاً من الحوز الذى بيده الأحكام القضاء الاستعجالى إعتبار حجة الكراء عاملة من غير ان يمسوا بالأصل لأن الكترى مادام مرتبطاً بعقده الكراء فلا تقبل معارضة خارجة عن نطاقها.

(محكمة التعقيب التونسية- جلسة ١٩٥٦/٧/٣- المرجع السابق- ص ١٩١)

٧ - ضمان المؤجر للتعرض القانوني الحاصل من الغير مناطه إدعاء أجنبي حقا يتعلق بالعين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في إستعماله لها بالطريقة المشروطة في عقد الإيجار تعرض الغير المبني على مخالفة المستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة بالطريقة المنصوص عليها في عقد الإيجار خروجه عن هذا الضمان. م ١/٥٧٢ مدنى.

النص في المادة ١/٥٧٢ من القانون المدنى على أن " إذا ادعى أجنبي حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر ان يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات الا إلى المؤجر " يدل على ان مناط ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني يكون بإدعاء أجنبي حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر فى إستعماله لها بالطريقة المنصوص عليها فى عقد الإيجار اما إذا كان التعرض الصادر من الغير مبنيا على مخالفة المستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة بالطريقة المشروطة فى عقد الإيجار فان المؤجر لا يضمن هذا التعرض.

(الطعن ٣١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٧ ص ٤٥٥ ص ٣٨٨)

٨ - النص في المادتين ٥٥٨، ٥٧٥/ من القانون المدنى يدل على أن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو التزام مستمر بقباله الالتزام بدفع الأجرة، فإذا حرم المستأجر من الانتفاع بالعين من جراء تعرض مادي من أجنبي عنه وعن المؤجر وبذل كل ما في وسعه لدفع ذلك التعرض فلم يتمكن، حق للمستأجر أن يتمتع عن الوفاء بالأجرة للمؤجر، وجاز له أيضا مطالبة المتعرض بالتعويض.

(الطعن رقم ١٤١٤ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ١٦ / ١٠ / ٢٠٠٠)

المفاضلة بين المستأجرين لأعيان خاضعة للقانون المدني

النص التشريعي (مادة ٥٧٣) :

١- إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقدة وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذى يفضل.

٢- فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب التعويض.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧٢ لىبى و ٥٤١ سورى و ٤٦٦ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

بقى فرض تعدد المستأجرين لعقار واحد وقد ضع النص بين النصوص المتعلقة بضمان الإستحقاق لأن تفضيل احد المستأجرين المتراحمين يوجب ضمان الإستحقاق للباقيين فالقاعدة التى اخذ بها المشروع هى نفس القاعدة التى اخذ بها التقنين الحالى فمن وضع يده أولاً دون غش (هذا احتياط تنبه له المشرع) أو من سجل عقده أولاً أى قبل ان يضع المستأجر الآخر يده قبل ان يتجدد عقد إيجاره كان هو للفضل على ان يكون حسن النية. (وهذا إحتياط آخر زاده المشروع) وزاد المشرع أيضاً الفقرة الثانية من هذه المادة وقد عرض فيها للغرض الذى لا يوجد فيه سبب لتفضيل احد المستأجرين بان كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا يدهم أو كان أحدهم وضع يده فى الوقت الذى سجل فيه الآخرين فإذا كان يمكن

هناك غش لم يكن للمستأجرين فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض وهذا هو الحل الممكن المعقول.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ - ص ٥١١)

رأي الفقه :

لتطبيق نص المادة ٥٧٣ مدنى يلزم توافر شرطين :

- ١ - ان يكون كل مستأجر من المستأجرين المتراحمين قد تعاقد مع شخص يملك حق التأجير (من المالك أو من الوكيل أو من كل منهما.. الخ).
- ٢ - ان تكون مدة الإيجار واحدة لكل من المستأجرين المتراحمين أو على الأقل ان تكون مدة احدهما متداخلة فى مدة الآخر اى تكون هناك مدة مشتركة بين العقدين.

٣ - فإذا توافر هذان الشرطان انفتح مجال تطبيق المادة ٥٧٣ مدنى وهى تسرى على المنقول والعقار لعمومية النص (م ٥٧٣/١ مدنى) فبالنسبة للمنقول - ليس نص المادة ٥٧٣ مدنى الا تطبيقا للقواعد العامة لان كل مستأجر من المستأجرين المتعديين للمنقول ليس الا دائنا عاديًا للمؤجر لايقدم على غيره حتى ولو إذ كان تاريخ عقده ثابتا وسابقا على تاريخ عقود الآخرين إذا الدائنون العاديون لايتقدم احد منهم على الآخر ولو كان حقه سابقا بل يتساوى جميعا (م ٢٣٤/٢ مدنى) فمن سبق منهم إلى إستيفاء حقه فاز به كاملا ولو كان هذا الحق متأخرا فى الوجود عن حقوق الدائنين الآخرين لا يشترط فى ذلك الا يكون استيفاء الدائن لحقه قد تم دون أن يكون هناك تواطؤ بينه وبين المدين الذى وفاه حقه وهذه القاعدة مقررة فى الفقرة الثانية من المادة ٢٤٢ مدنى.

فالمادة ٥٧٣ مدنى اذ تقرر انه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل منهم من سبق إلى وضع يده دون غش لا تفعل أكثر من ان تطبيق الأحكام العامة المتقدمة على عقد الإيجار إذا تعدد المستأجرين لعين واحدة.

فالمادة ٥٧٣ مدنى - إذن ليست إلا تقريراً للقواعد العامة ومقتضى تطبيقها أنه إذا تزحم مستأجران لمنقول واحد قدم من وضع يده أولاً على المنقول لأنه هو الذى إستوفى حقه من مدنية المؤجر فيخلص المنقول له دون المستأجر الآخر ولو كان عقد هذا المستأجر الآخر أسبق فى التاريخ ولما كانت القاعدة ان وفاء المدين المعسر للدين عند حلول اجله لا يسرى فى حق الدائنين الآخرين إذا كان قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائن الذى استوفى حقه (م ٢٤٢/٢ مدنى) فتطبيق هذه القاعدة فى هذه الحالة يقتضى ان يكون المستأجر الذى وضع يده على المنقول قد وضع يده دون غش كما تقول المادة ٥٧٣/١ مدنى ودون أن يكون هناك تواطؤ بينه وبين المؤجر كما تقول المادة ٢٤٢/٢ مدنى ذلك ان المؤجر هو مدين بتسليم العين المؤجرة لكل من المستأجرين إذا سلمها لاحدهما إعتبر معسراً بالنسبة إلى الآخر من ناحية تسليم العين ولو لم يكن معسراً من ناحية التعويض فيجب حتى تسرى الوفاء فى حق المستأجر الآخر ان يكون المستأجر الذى وضع يده على العين لم يتواطأ مع المؤجر ومعنى عدم التواطؤ هنا ان يكون وقت وضع يده على العين المؤجرة لا يعلمك بوجود إيجار سابق على إيجاره فإذا كان يعلم أبان هناك مستأجراً إستاجر العين قبله وبادر إلى تسليم العين قبل ان يسلمها المستأجر الآخر فهذا هو التواطؤ ولا يكون هناك تواطؤ إذا كان المستأجر الذى وضع يده لم يكن يعلم بوجود وقت وضع وان علم بوجوده وقت وضع يده وإن علم بوجوده بعد ذلك. أما بالنسبة العقار - الأحكام المتقدمة عن المفاضلة بين المستأجرين

المتزاحمين للمنقول عن طريق الأسبقية إلى وضع اليد على العين المؤجرة يسرى في المفاضلة بين المستأجرين المتزاحمين للعقار فصدر الفقرة الأولى من المادة ٥٧٣ مدنى عامة إذ تعرض للمفاضلة بين المستأجرين المتعددين لعين واحدة لم تميز بينما إذا كانت العين منقولاً أو عقاراً ولكن عجز الفقرة الأولى من المادة ٥٧٣ مدنى يخص العقار بحكم ينفرد به عن المنقول مؤداه ان العبرة اذن فى العقار بالأسبقية فى أحد شيئين وضع اليد أو التسجيل فإذا كان احد المستأجرين للعقار قد وضع يده عليه قبل ان يسجل المستأجر الآخر عقده كان هو الذى يفضل اما إذا سجل المستأجر الآخر عقده قبل أن يضع المستأجر الأول يده على العقار وكان حسن النية فالمستأجر الذى سجل عقده هو الذى يفضل لأن التسجيل سبق وضع اليد. الخلاصة أن تتراحم مستأجرين لعقار واحد من مقتضاه ان يفضل منهما من كان أسبق من الآخرين على الآخر بان لم يسبق أحدهما الآخر فى وضع اليد أو فى التسجيل لكل من لم يبقى المستأجرين - فيما تعارضت فيه حقوقهما - الا طلب التعويض على أساس ضمان الإستحقاق (م ٥٧٣/٢ مدنى) اما فيما لم تتعارض فيه هذه الحقوق فيسرى الإيجار.

ويجوز لكل من المستأجرين المتزاحمين أن يرفع دعوى على الآخر أو ان يكون مدعى عليه فى دعوى يرفعها الآخر عليه للمفاضلة فيها بينهما إذ يكون لكل منها صفة فى ان يكون مدعياً أو مدعى عليه وذلك دون حاجة لإدخال المؤجر فى الدعوى مالم يكن إدخاله على سبيل الإحتياط ليساعد المستأجر فى الدفاع وليقضى عليه بضمان الإستحقاق فيما إذا قضى للمستأجر الآخر بتفضيل عقده.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهوري-ص ٢٨٢ وما بعدها المراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١ - ماقصدته المادة ٣٦٥ من القانون المدني القديم فى حالة تزامم المستأجرين من الأسبقية بوضع اليد أو التسجيل ان يكونا غير مشوبين بالغش والتدليس.

الذى يمنع واضع اليد من التحدى بأسبقية وضع يده كما يمنع المسجل سند إيجاره من التمسك بتسجيله وهذا هو ما قننه المشروع فى المادة ٥٧٣ من القانون المدني الجديد واذن فمتى كان الحكم قد اقيم على وضع يد المستأجر على العين المؤجرة فى المدة المتنازع عليها وكذلك تسجيله للمخالصة التى يرتكن إليها قد شابهما الغش والتدليس المانعان من ترجيح عقدة على عقد المستأجر الآخر المتنازع معه للدلة السالفة التى اوردها فى حدود الموضوعية فان النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس.

(نقض - جلسة ١٩٥٥/١/٢٧ - مجموعة القواعد القانونية - ٢٥ عام - جزء ١ ص ١٠١)

٢ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحدة. م ٣/١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مؤداة بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا العام لامحل لاعمال نص م ٥٧٣ مدنى بشأن المفاضلة بين المستأجرين لذات العين.

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٤/١٨ س ٤١ ص ١٠١)

٣ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحدة منه مخالفة ذلك أثره بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا سواء علم المستأجر اللاحق بصذور العقد الأول أو لم يعلم. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لامحل لاعمال نص م ٥٧٣ مدنى لا يغير من ذلك عدم ثبوت تاريخ العقد الأول.

(الطعن ٢١٢٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/١٩ س ٤١ ص ٩٤٨)

٤ - للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات الحظر الوارد في المادة ٢٤/٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أثر بطلان العقود اللاحقة للعقد الا عدم ثبوت تاريخ العقد الأول لا أثر لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٦ مدنى لإجراء المفاضلة بينهما علة ذلك.
(الطعن ٩٣٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٤)

٥ - المفاضلة بين العقود - مناطها - ان يكون كلها صحيحه.
(الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٨)

٦ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحد م ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مؤداه - بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام علة ذلك.

إبرام عقد الإيجار فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ خضوعه فى - إثباته للقواعد الواردة فيه - صدوره صحيحاً أثره - بطلان العقود اللاحقة عليه ولو كانت ثابتة التاريخ علة ذلك.
(الطعن ٥٥٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٨)

٧ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة الواحدة مؤداه بطلان العقد اللاحق للعقد الأول.

(الطعن ٢١٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٩/١٦)

٨ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحدة م ٣/١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مؤداه بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام لا محل لإعمال نص م ٥٧٣ مدنى بشأن المفاضلة بين المستأجرين لذات العين.

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٤/١٨)

٩ - حضر إبرام من عقد إيجار واحد للوحدة السكنية الواحدة مؤداه بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول ولو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول ، م ٤٩/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن ١٩٠٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧)

١٠ - حضر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحدة منه. م ٤٩/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مؤداه بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول ام لم يعلم "لامحل لإجراء المفاضلة بينهما " علة ذلك.

(الطعن ١٩٨٥ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٧/٩)

(الطعن ٦٦٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢٦)

١١ - حق المؤجر فى تأجير الوحدات المملوكة له لورثته خضوعهم لقواعد المفاضلة بين عقود الإيجار عند تزامم المستأجرين ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تمسك الطاعنة - إينة المالك بعقد الإيجار الصادر لها من وكيل والدها الذى " لايملك حق التأجير لامحل للمفاضلة بين عقدها وعقد المطعون ضده الأول الصادر من المالك.

(الطعن ٢٠٩١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/٢/١١ س ٤٤ ص ٥٦٣)

١٢ - إبرام أكثر من إيجار واحد للمبنى أو الواحدة منه أثره وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق وثبوت تاريخه بإعتباره قرينه على أسبقيته جواز إثبات عكس هذه القرينة بكافة طرق الإثبات.

(الطعن ١٢٥٥ ، ١٢٦٧ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٠ س ٤٤ ص ٤٥١)

١٣ - حضر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه م ٢٤/٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مؤداه بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً

مطبّقاً متعلّقاً بالنظام العام لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى بشأن المفاضلة بين هذه العقود.

(الطعن ٣٣٣٧ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٩)

١٤ - تعدد المستأجرين لمكان واحد العبرة بالعقد الأسبق فى التاريخ الثابت. م ٢٤/ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدم ثبوت تاريخ العقد الآخر أو ثبوت أن تاريخه الثابت لاحق للاول لامحل لتطبيق نص المادة ٥٧٣ مدنى للمفاضلة بينهما.

(الطعن ١٩٦٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٨)

١٥ - تزامم المستأجرين للعين المؤجرة المفاضلة بينهم مناطه ان تكون العقود التى تجرى المفاضلة بينهما صحيحه ونافذه.

(الطعن ١٥٩٣ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

١٦ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحدة منه مخالفة ذلك أثره بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به. م ٢٤/ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

حظر إبرام أكثر من إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه مخالفة ذلك أثره بطلان العقد أو العقود اللاحقة علة العقد الأول مادة ٢٣ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢)

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٢١)

(الطعن رقم ٦١٨٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦)

١٧ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحدة منه م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مؤداه بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول ولو صدرت من

مؤجر آخر طالما ان العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير مستوفيا لشرائط صحته.

(الطعن رقم ٣٤٤١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢٥)

(الطعن رقم ٧٢١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٤)

(الطعن رقم ٢٦١٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٢/٢)

١٨ - بطلان عقود إيجار الأماكن اللاحقة للعقد الأول شرطه صدورها لعدة مستأجرين إستصدار المستأجر أكثر من عقد إيجار عن عين واحدة من مؤجرين متعددين لا بطلان. م ٢٣ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. م ١٩ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المفاضلة بينهم خضوعه للقواعد العامة علة ذلك.

(الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٥)

(الطعن رقم ١٧١٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٤/١٦)

(الطعن رقم ١٢٠٧ لسنة ٧٥ ق جلسة ١٩٩٢/٦/٣)

١٩ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحد منه. م ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول علة ذلك.

(الطعن رقم ٧١٧٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢٦)

(الطعن رقم ٦٢٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٢)

٢٠ - حظر إبرام من عقد إيجار واحد للمبنى أو الواحدة منه مخالفة ذلك أثره بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى.

(الطعن رقم ٧٨٢ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٧/٤)

٢١ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للوحدة السكنية الواحدة مؤداه بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول حتى ولو صدرت من مؤجر آخر

طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير مستوفياً لشرائط صحته لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ بشأن المفاضلة بينهما علة ذلك.

(الطعنان ١١٠٨، ١١٧٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)

٢٢ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للواحدة للوحدة مخالفة ذلك أثره بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام قضاء الحكم المطعون فيه ثبوت العلاقة الإيجارية للمطعون ضده الثاني حال قيام العقد الأصلي خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٣٢٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٦)

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢)

(الطعن رقم ٥٨٧٤ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/١٠/١٦)

٢٣ - حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه مخالفة ذلك أثره بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا لو كان المستأجر حصن النية اوسبق وضع يده على العين المؤجرة لامحل لأعمال نص المادة ٥٧٣ مدنى.

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٨ لم ينشر بعد)

٢٤ - تمسك الطاعن بسرمان تشريعات إيجار الأماكن على عيني النزاع وان عقده أسبق على عقد إيجار المطعون ضده الثانية تدليله على ذلك بالمستندات دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بأفضلية عقد الأخيرة لوضع يدها والمطعون ضدها الثانية والثالث على العين دون غش إعمالاً لنص م ٥٧٣ مدنى ودون أن يعرض لهذا الدفاع قصور.

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٨ لم ينشر بعد)

٢٥ - تعدد المستأجرين لعين واحدة بعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدنى الافضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش إقتصار حق

الباقين في التعويض م ٥٧٣ مدنى علم المستأجر بوجود إجارة سابقة وقت وضع اليد كفايته لثبوت الغش وإنتفاء حسن النية مؤداه عدم تأثر حق من فضل عقده بفقده للحيازة أو إنتقالها للغير عله ذلك.

(الطعن ٨٩٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٦ لم ينشر بعد)

٢٦- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضدها الأولي وبين المطعون ضدهما الثانية والرابعة عن المحل موضوع النزاع نظير أجرة شهرية مقدارها مائة جنيه تأسيساً علي ما استخلصه من أقوال شاهدي المطعون ضدها الأولي أمام محكمة أول درجة من أن المطعون ضدهما الثانية والرابعة حررتا لها عقد إيجار عن المحل وعلي إثر حدوث مشادة بين الطرفين قامت المطعون ضدها الثانية بتمزيق ذلك العقد في حضور الشهود ثم قامت بتحرير عقد إيجار للطاعن في وقت لاحق علي عقد المطعون ضدها الأولي ورتب علي ذلك إلزام المطعون ضدهما الثانية والرابعة بتحرير عقد إيجار عن ذات المحل للمطعون ضدها الأولي مسaireً في ذلك ما زعمته المطعون ضدها الأولي بصحيفة الدعوي دون أن يعرض لدلالة المستندات المقدمة من المطعون ضدها الثانية أمام محكمة أول درجة بجلسة.... والتي تتولي إدارة العقار الكائن به المحل وفق ما أقرت به المطعون ضدها الأولي بالسبب الأول من صحيفة استئنافها للحكم الابتدائي ومن هذه المستندات صورة عقد فسخ شركة تضامن مؤرخ ١٩٩٤/٣/٢٨ وثابت التاريخ في ١٩٩٤/٥/٤ برقم.... توثيق.... محرر بين كل من..... بوكالة الطاعن والمطعون ضدهن الأولي والثانية والرابعة متضمناً اتفاقهن جميعاً بعد فسخ عقد الشركة علي أن يختص شقيقتهم الطاعن بالمحل التجاري مركز

الشركة وما به من محتويات وموجودات وأن يصبح مالكا له بعد قيامه بدفع قيمة المحتويات لهن وموافقتهن أيضاً علي تحرير عقد إيجار له عن هذا المحل وأن يكون هو المستأجر الوحيد له ومن تلك المستندات أيضاً إيصال سداد أجرة المحل عن ديسمبر ١٩٩٤ صادر من المطعون ضدها الثانية كمؤجرة للطاعن وعدد ٣ إيصالات سداد قيمة استهلاك الكهرباء لذات المحل عن شهور أكتوبر ونوفمبر وديسمبر ١٩٩٤ وهو ما يتعارض مع إدعاء المطعون ضدها الأولي بإستئجار ذات العين من المطعون ضدها الثانية بعقد إيجار مؤرخ ١٣/٤/١٩٩٤ سيما وأن عقد فسخ شركة التضامن محرر في تاريخ سابق علي العقد المذكورة، وإذ كان دفاع الطاعن سالف الإشارة إليه المؤيد بهذه المستندات جوهرياً من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوي فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٦١٤ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢١/١٠/٢٠٠٤)

* * *

التعرض الصادر من جهة حكومية

النص التشريعي (مادة ٥٧٤) :

إذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الإنتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه كل هذا ما لم يقض الإتفاق بغيره.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧٣ لىبى و ٥٤٢ سورى و ٦٤٧ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

التعرض المادى من الغير الذى يحول دون الإنتفاع ويعتبر قوة قاهرة تعرض جهة الإدارة الصادر فى حدود القانون كنزع ملكية العين المؤجرة أو الإستيلاء عليها فإذا ترتب على هذا التعرض إخلال بإنتفاع كان للمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص عمل الإدارة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٥١٣)

رأى الفقه :

تصدر فى بعض الاحيان اعمال من جهة حكومية تخل بإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تحرمه من هذا الإنتفاع (إصلاح طرق عامة - سد مسالك العين - هدم بعض الشرفات - تحديد مناطق زراعة الارز أو القطن - نزع ملكية العين للمنفعة العامة - الإستيلاء المؤقت عليها - تمنع عرض فيلم..الخ).

فى جميع الفروض السابقة لا يعتبر العمل الصادر من الجهة الحكومية تعرضاً مبنياً على سبب قانونى ذلك الجهة الحكومية لا تستند فى عملها إلى حق خاص تدعيه متعلقاً بالعين المؤجرة بل هى تستند إلى مالها من حقوق السلطة العامة ويبدو أن أعمال الجهة الحكومية فى مقام القوة القاهرة التى تحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين أو تخل بإنتفاعه بها وقد أكدت ذلك مذكرة المشروع التمهيدى للقانون المدنى.

وسواء إعتبرت أعمال الجهة الحكومية تعرضاً مادياً صادراً من الغير، أو إعتبرت قوة القاهرة، ففي الحالتين لا يكون المؤجر ملتزماً بضمانها، ولكن هذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر، بل ومن الرجوع عن الجهة الحكومية فى بعض الأحوال.

وعن رجوع المستأجر على المؤجر يتضح أن نص المادة ٥٧٤ مدنى يطبق حكم التعرض المادى الصادر من الغير لسبب لابد للمستأجر فيه ويكون من الجسامة بحيث يترتب عليه نقص كبير فى الإنتفاع بالعين المؤجرة، وهو فى الوقت ذاته يطبق حكم الهلاك العين المؤجرة، فالهلاك يكون قانونياً كأن تنزع الملكية للمنفعة العامة أو يستولي عليها أو على بعض منها أو يصدر قرار إدارى بإخلالها لأسباب صحية، ويطبق فى الوقت ذاته أيضاً حكم القوة القاهرة إذا حرمت المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة أو أخلت بهذا الإنتفاع. والوقاع أن هذه الأمور الثلاثة - التعرض المادى وهلاك العين والقوة - سواء هى الحكم فكل منها يترتب عليه حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين حرماناً كلياً أو جزئياً ومن ثم يجوز للمستأجر ان يطلب من المؤجر فسخ الإيجار إذا كان الحرمان من الإنتفاع بالعين جسيماً بحيث ما كان المستأجر ليتعاقد لو علم به منذ البداية والمحكمة هى

التي تقدر تلك ولها ان تجيب المستأجر إلى طلب الفسخ أو تكتفى بإنقاص الأجرة ويجوز للمستأجر أيضاً إذا لم يكن الحرمان من الإنتفاع على هذه القدر من الجسامة أن يطلب إنقاص الأجرة ولكن يشترط في ذلك ان يكون هناك نقص كبير في الإنتفاع بالعين يسوغ إنقاص الأجرة أما إذا كان النقص في الإنتفاع يسيراً فإنه لا يكون هناك مبرر لا لفسخ الإيجار ولا لإنقاص الأجرة والحكمة هي التي تقدر ما إذا كان النقص في الإنتفاع كبيراً أو يسيراً.

وإذا كان التعرض الصادر من جهة حكومية وافق أو القانون أو خالفه لايجوز للمستأجر في الرجوع بالتعويض فان هناك فرضين نصت عليها المادة ٥٧٤ مدني تردان على خلاف هذا الأصل ويكون فيهما المؤجر مسؤولاً عن الضمان لا مسؤولاً عن مجرد تحمل التبعة فيجوز للمستأجر ان يرجع عليها أيضاً بالتعويض إذا كان له مقتضى:

أ- إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه فهنا تختل شروط تحمل التبعة إذا للمؤجر يد في عمل الجهة الحكومية ومأم عمل الجهة قد صدر لسبب المؤجر مسئول عنه فقد إنتقلنا من منطقة تحمل التبعة إلى منطقة الضمان ويكون المؤجر عن التعويض إذا كان له مقتضى ويكون المؤجر مسؤولاً عن عمل الجهة الحكومية إذا هو حرضها على القيام بهذا العمل أو قصر فنجم عن تقصيره ان قامت الجهة الحكومية بالعمل كما لو أهمل ترميم المنزل المؤجر فتداعى للسقوط فأمرت الإدارة بهدمه فعند ذلك يكون عمل الجهة الحكومية منسوباً إلى المؤجر ويكون التعرض كأنه صادر منه هو فيضمنه ويكون للمستأجر الرجوع عليه بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة وبالتعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى.

ب- إذا إتفق المستأجر مع المؤجر على ان يكون الأخير ضامناً لتعرض الجهة الحكومية ذلك ان عدم ضمان المؤجر لتعرض الجهة الحكومية ليس من النظام العام حسبما هو مستفاد من العبارة الأخيرة لنص المادة ٥٧٤ مدنى "كل هذا مالم يقض الإتفاق بغيره فيجوز للمتعاقدين انن الإتفاق على ما يخالف هذه الأحكام وعندئذ يكون المؤجر ضامناً لتعرض الجهة الحكومية فإذا وقع هذا التعرض رجع عليه المستأجر بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة وبالتعويض فى الحالتين إذا كان له مقتض وهذا لا يمنع من رجوع المستأجر أيضاً فى الجهة الحكومية بالتعويض إذا كان تعرضها مخالفاً للقانون.

ولا يقتصر رجوع المستأجر على المؤجر بل يجوز له أيضاً ان يرجع مباشرة على الجهة الحكومية فان تعرضها له يعتبر فى حكم التعرض المادى إذا إستندت فيه إلى السلطة العامة التى تتولاها وهو تعرض مادى محصن إذا لم تستند فيه إلى هذه السلطة وفى الحالتين يجوز للمستأجر الرجوع مباشرة عليها شأنها فى ذلك شأن الغير الذى يصدر منه تعرض مادى.

ويجب التمييز - فى رجوع المستأجر فى الجهة الحكومية - بين ما إذا كان التعرض صدر فى حدود القانون ام صدر مخالفاً للقانون.

فإذا كان فى حدود القانون (نزاعها ملكية عين المؤجرة للمنفعة العامة بعد إستيفاء الشروط والإجراءات التى يفرضها القانون) فان المستأجر لا يستطيع الرجوع على الإدارة فوق رجوعه على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة الا إذا رخص القانون له فى ذلك وفى الحدود التى رخص فيها القانون فى نزع الملكية للمنفعة العامة مثلاً يرجع المستأجر على جهة الإدارة بتعويض مستقل عن التعويض الذى يرجع به مالك العين إذا

المستأجر يعوض عن حرمانه من الإنتفاع بالعين المؤجرة اما المالك فيعوض عن حرمانه من المالك ذاته ويكون ذلك كله طبقاً للإجراءات التى رسمها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

أما إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر مخالفاً للقانون (نزع الملكية بغير إستيفاء الشروط التى يتطلبها القانون للعمل الذى قامت به أو لم تتبع الإجراءات التى رسمها القانون فى القيام به أو تعسفت فى إستعمال سلطتها العامة فى قيامها بهذا العمل ومن باب أولى إذا كان عمل الجهة الحكومية مجرد تعرض ماذى لم تستند فيه إلى أى قانون وهذا قد يحدث وإن حدوثه نادراً) فإن للمستأجر أن يرجع مباشرة على الحكومة اما يطلب الغاء القرار الإدارى الذى أصدرته مخالفاً للقانون وأما بالأمرين معا وهذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر بفسخ الإيجار إذا كان له مقتضى أو إنقاص الأجرة.

وغنى عن البيان ان للمؤجر أيضاً أن يرجع الجهة الحكومية بالتعويض عن الضرر الذى اصابه فى ملكه وبالتعويض عن رجوع المستأجر عليه إذا كان عمل الإدارة غير مشروع.

(الوسيط-٦ مجلد للدكتور السهوري-ص٤٠٦ وما بعدها، والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١ - ان نص فى عقد الإيجار على اعفاء المؤجر من كل مسئولية تنشأ عن الرى وعطل آلاته وتغيير طريقه هو شرط صحيح فانونا ملزم للمستأجر.

٢ - ان الحكومة لا تسأل ان هى قامت بتنفيذ مشروع من المشروعات

العامة

مثل تحويل ترعة إلى مصرف الا فى نطاق المسئولية التقصيرية فلا تسال عما يكون قد لحق الأفراد من ضرر بسبب هذا المشروع إلا إذا ثبت انها إرتكبت خطأ معيناً يكون سبباً لمساءلتها.

(نقض جلسة ١٨/١١/١٩٥٤- مجموعة المكتب الفني - السنة ٦- ص ١٢٧)

٣ - إلزام المؤجر بتعويض المستأجر عن النقص فى الإنتفاع بالعين المؤجرة أو إستحالة هذا الإنتفاع نتيجة عمل صدر من جهة حكومية فى حدود القانون المادتان ٥٧٣ مدنى. مفاد نص المادة ٥٧٤ من القانون المدنى - أن المؤجر يلزم بتعويض المستأجر طالما طلب الأخير ذلك عن النقص فى الإنتفاع بالعين المؤجرة أو إستحالة هذا الإنتفاع نتيجة عمل صدر من جهة حكومية فى حدود القانون لسبب لا يكون المؤجر مسئولاً عنه.

(الطعن ١١٨ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٣/٥/١٩٩٠ س ٤١ ص ١٨٤)

* * *

التعرض المادى الصادر من الغير

النص التشريعي (مادة ٥٧٥) :

(١) لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبى مادام المتعرض لا يدعى حقاً ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى ان يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد.

(٢) على انه إذا وقع التعرض المادى بسبب لا يده للمستأجر فيه وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة جازله تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧٤ لىبى و ٥٤٣ سورى و ٧٥٥ عراقى و ٥٥٧ لبنانى

و ٦٨ سودانى

الأعمال التحضيرية :

إذا كان تعرض الغير مادياً فلا ضمان على المؤجر وللمستأجر ان يواجه الإعتداء بما خوله القانون من وسائل كالتعويض وكدعاوى وضع اليد على انه إذا كان التعرض المادى لا يد للمستأجر فيه وبلغ من الجسامة حدا يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الإنتفاع ويكون للمستأجر الحق فى الفسخ أو إنقاص الأجرة وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضى بان المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الإنتفاع وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - جزء ٤ ص ٥١٦)

رأي الفقة :

يتبين من نص المادة ٥٧٥ من التقنين المدني أن التعرض المادى الصادر من الغير بخلاف التعرض المبنى على سبب قانونى لا يضمنه المؤجر فى الأصل وإنما يترتب عليه رجوع المستأجر على المتعرض وكذلك رجوعه على المؤجر بالفسخ أو بإنقاص الأجرة فى الحالة التى يحرم فيها المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة.

المؤجر أجنبى على التعويض المادى (حرق مزروعات فى العين المؤجرة سرقتها إغراق الأرض المؤجرة. تحطيم باب المؤجر... الخ) الصادر من الغير وليست له صفة فى دفعة أكثر مما للمستأجر وقد يضر التعويض المادى بالعين ذاتها فيكون المؤجر كالمستأجر ضحية لهذا التعويض فعلى المستأجر فى جميع الأحوال ان يدفع بنفسه التعرض المادى الصادر من الغير ولا يكون المؤجر مسئولاً عن دفع هذا التعرض فهناك شروط ثلاثة يجب ان تتوافر حتى يكون المؤجر غير مسئول عن التعرض المادى الصادر من الغير.

(١) المتعرض من الغير ولا شأن للمؤجر به - فيجب الا يكون التعرض صادراً من المؤجر ولا من أحد إتباعه والا كان ضامناً له كما يجب إلا يكون للمؤجر شأن فى هذا التعويض فإذا كان شجع المتعرض أو حرضه على ذلك بمثابة تعرض شخصى صادر منه هو فيكون مسئولاً عنه.

(٢) التعرض مادى لا يستند فيه التعرض إلى أى حق يدعيه فلا يضمن المؤجر.

(٣) حدوث التعرض بعد تسليم العين المؤجر أو أثناء إنتفاعه بها - سواء اكان التسليم فعلياً أم حكماً أما وقع التعرض قبل التسليم أو بعد إنتهاء مدة الإنتفاع فلا يلتزم المؤجر بدفعه.

فالأصل إذن أن المؤجر غير مسئول عن التعرض المادى الصادر من الغير والمسئول هو التعرض وقد يرجع المؤجر نفسه على المتعرض كذلك لتعرضه عن الضرر الذى أصاب العين بتعرضه ولكن إستثناء من هذا الأصل قد يرجع المستأجر على المؤجر بسبب التعرض المادى.

أ- فبالنسبة لرجوع المستأجر على المتعرض فوفقاً لصريح نص المادة ١/٥٧٥ مدنى يجوز للمستأجر أن يحمى حيازته ضد المتعرض بجميع دعاوى الحيازة (وضع اليد) بعد أن أجاز التقنين المدنى الجديد الحيازة فى الحق الشخصى وعلى هذا فيجوز للمستأجر أن يرفع على المتعرض تعرضاً مادياً دعوى إسترداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة متى توافرت شروط هذه الدعاوى الثلاث وهذه الدعاوى لا تحمى المستأجر الا فى حيازته وحدها فيسترد حيازة العين المؤجرة أو يمنع التعرض عن هذه الحيازة أو يقف الأعمال الجديدة كما له فوق دعاوى الحيازة - ان يطالب المتعرض بالكف عن التعرض بجميع الوسائل التى يخوله القانون اياها وله بوجه خاص ان يرجع على التعرض بالتعويض كما هو صريح النص ويكون ذلك بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية (مذكرة المشروع التمهيدى) فيجوز ان يطالب المتعرض عن طلب السلف الذى اصاب الاثاث أو عن الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجرة مدة التعرض.

ب- بالنسبة لرجوع المؤجر على المتعرض - يجوز كذلك الرجوع على المتعرض بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية في حالتين:

الأولى - إذا نجم عن التعرض المادى ضرر أصاب العين المؤجرة ذاتها فإذا لحق العين تلف كلى أو جزئى جاز للمؤجر على ان يرجع على المتعرض بتعويض هذا التلف وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية وهو يرجع بالتعويض لا كمؤجر بل كمالك للعين.

الثانية - إذا ترتب على التعرض - حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة فرجع المستأجر على المؤجر بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فان المؤجر يجوز له الرجوع بدوره على المتعرض بتعويض عما أصابه من الضرر بسبب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة وذلك وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية وهذا لا يخل بحق المستأجر فى الرجوع على التعرض بتعويض ما أصابه من ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته.

وقد يرجع المستأجر على المؤجر لافسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فحسب بل أيضاً بالتعويض عن جميع الأضرار التى أصابته من تعرض الغير وذلك إذا إشتراط ضمان المؤجر لهذا التعرض المادى ففى هذه الحالة يجوز للمؤجر ان يرجع بدوره على المتعرض بما رجع عليه به المستأجر.

ويجوز للمستأجر - إذا قع له تعرض مادي من الغير - ان يرجع

على المؤجر فى حالتين:

(١) إذا كان قد إشتراط على المؤجر ذلك ولا يحول ذلك دون الرجوع بنفسه على المتعرض.

(٢) إذا حرم من الإنتفاع بالعين المؤجرة بسبب هذا التعرض

(م ٥٧٥/٢ مدنى).

أحكام القضاء:

١ - متى كان الحكم إذا قضى برفض طلب المستأجرة (الطاعنة) التعويض قبل المؤجر لها (المطعون عليه الثانى) قد اورد فى أسبابه ما يفيد أن التعرض انما كان تعرضاً مادياً حصل لها من تابعه المطعون عليه الأول وان المؤجر لا شأن له فيه وإنه بمجرد ان علم بهذا التعرض من المستأجرة عمل منعه فان فى هذا مايكفى لتبرير قضائه ومن ثم فان الطعن عليه بالقصور يكون على غير أساس.

(نقض جلسة ١٩٥١/٤/١٩ - مجموعة القواعد القانونية - ٢٥ عام ٩٢ ص ١١٢)

٢ - يجب توافر نية التملك لمن يبغي حماية يده بدعاوى الحيازة ولازم هذا ان يكون العقار من العقارات التى يجوز تملكها بالتقادم فلا تكفى حيازة عرضية ويكفى ان يكون وضع اليد على عقار من الأموال العامة اما ما اباحه القانون المدنى فى المادة ٥٧٥ للمستأجر وهو حائز عرضى من رفع دعاوى الحيازة فإنما جاء إستثناء من الأصل لا تطبيقاً لمبدأ عام و ذلك لما لمركز المستأجر من إعتبار خاص دون سائر الحائزين العرضيين كالحارس والمرتهن حيازياً والمودع لديه.

(نقض جلسة ١٩٥٦/٤/١٢ مجموعة المكتب الفنى - السنة ٧ - مدنى، ص ٥١٢)

٣ - لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لان حيازته للعقار المؤجر غير مقترنه بنية التملك وعلاقته بالمؤجر انما تقوم على عقد الإيجار لا على الحيازة التى تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعريض وهى ليست مجرد التسلط على العقار بل يجب ان تكون مقترنه بنية التملك - ولم يخالف القانون المدنى الجديد القانون المدنى القديم فى هذا الخصوص أما ما أباحه القانون المدنى الجديد فى المادة ٥٧٥

للمستأجر من رفع الدعاوى اليد جميعاً ضد المؤجر فإنه إستثناء من القاعدة العامة.

(نقض - جلسة ١٩٥٨/١/٢٣ المرجع السابق - السنة ٩-ص ١٠٦)

٤ - للمستأجر حق - حماية حيازته من تعرض الغير بكافة دعاوى الحيازة سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً. م ٥٧٥ / ١ مدنى.

(الطعن ٢٩٢٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢١)

٥- النص في المادتين ٥٥٨، ٥٧٥/ من القانون المدنى يدل على أن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو التزام مستمر بقباله الالتزام بدفع الأجرة، فإذا حرم المستأجر من الانتفاع بالعين من جراء تعرض مادي من أجنبي عنه وعن المؤجر وبذل كل ما في وسعه لدفع ذلك التعرض فلم يتمكن، حق للمستأجر أن يتمتع عن الوفاء بالأجرة للمؤجر، وجاز له أيضاً مطالبة المتعرض بالتعويض.

(الطعن رقم ١٤١٤ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ١٦/١٠/٢٠٠٠)

٦- إذ كان الثابت من أوراق الدعوى أن علاقة الطاعن بالمطعون ضده الأول يحكمها عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٤/٦/٣ فيلتزم المستأجر بأداء الأجرة مقابل تمكين المؤجر له من الإنتفاع بالعين وتمسك بأن تعرضاً وقع للطاعن من باقي المطعون ضدهن بأن استولين على الحاوية محل النزاع بمناسبة تنفيذهن لحكم صادر لهن على حائز الأرض ومالكها الظاهر والذي لم يكن الطاعن طرفاً فيه ولم يعدن إليه الحاوية رغم طلبها كما رفض الطلب المقدم منه لقاضي التنفيذ لإستلامها في ١٩٩٥/٧/١٩ لأن المؤجر لم يزوده بمستندات ملكيته للحاوية، وتمسك بأن التعرض المادي الصادر من المطعون ضدهن عدا الأول حرمة كلية من الإنتفاع بالعين المؤجرة وهو ما يخوله الحق في الإمتناع عن الوفاء بالأجرة إعمالاً

لنص المادة ٢/٥٧٥ من القانون المدني كما يجيز له طلب التعويض من المتعرضات فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتأييد الحكم الابتدائي الصادر بإلزامه بالأجرة وبرفض دعواه بطلب الحكم على المطعون ضدهن بما عسى أن يحكم عليه به... على سند من أن عدم إنتفاع الطاعن بالحاوية يرجع إليه وأنه ليس للمطعون ضده الأول صلة بوجوده في الأرض الفضاء التي تم تنفيذ الحكم المستعجل بتسليمها لباقي المطعون ضدهن وبأنه لا يمكن إلزامهن بالأجرة لعدم ثبوت إنتفاعهن بالحاوية رغم أن إنتفاعهن بها ليس شرطاً لإلزامهن بالتعويض عن حرمانه منها ودون أن يبين المصدر الذي استقي منه القطع بأن سبب عدم إنتفاع الطاعن يرجع إليه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٤١٤ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/١٠/١٦)

٧- إلزام المؤجر بدفع التعرض إلزام بتحقيق نتيجة، فإذا تعرض الغير للمستأجر بأعمال مادية فقط تعين على المؤجر أن يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لرفع هذا التعرض وتقاس حالة الحرمان من الإنتفاع بالعين من جراء ذلك التعرض على حالة هلاكها لوحدة العلة ذلك أن التعرض المادي الصادر من الغير يكون في هذه الحالة بمثابة القوة القاهرة ويعمل عملها فكلاهما حرم المستأجر من الإنتفاع بالعين ولا يد لطرفي الإيجار فيه. وعدم إستحقاق الأجرة نتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن الأجرة تقابل المنفعة وأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين وكذلك يحق للمستأجر في حالة التعرض المادي الرجوع على المتعرض بالتعويض عما أصابه من ضرر وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية.

(الطعن رقم ١٤١٤ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/١٠/١٦)

ضمان المؤجر للعيوب الخفية

النص التشريعي (مادة ٥٧٦) :

(١) يضمن المؤجر للمستأجر جميع مايوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الإنتفاع بها أو تنقص من هذا الإنتفاع إنقاصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الإنتفاع بها كل هذا مالم يقص الإتفاق بغيره.

(٢) ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطره به أو كان يعلم به وقت التعاقد.

النصوص العربية الحديثة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية والمواد التالية:

مادة ٥٧٥ لىبى و ٥٤٤ سورى و ٧٥٦ و ٧٥٧ عراقى و ٤٦٩ سودانى و ٥٥٩ لبنانى و ٧٥٨ و ٧٧٠ تونسى.

الأعمال التحضيرية :

يعرض هذا النص وما يليه (٧٧٥-٧٧٧) لضمان العيب وهى ان كانت مأخوذة من نصوص بعضى التقنينات الأجنبية الا انها تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ولا يظهر لها فى التقنين الحالى وقد تقدم ان الإلتزام بضمان العيب هو الحلقة الأخيرة من سلسلة من الإلتزامات الإيجابية التى قررها المشرع فى ذمة المؤجر فهو ملزم بتسليم العين فى حالة صالحة ويتعهد بها بالصيانة وبضمان العيب والعيب الذى يضمنه هو عيب.

- مؤثر اى يحول دون الإنتفاع بالعين أو ينقص من هذا الإنتفاع إنقاصاً كبيراً كرتوبة المنزل رطوبة تضر بالصحة (انظر م ٧٦٣ فقرة ٢ من المشروع) أو فساد مرافقه الجوهرية ويعتبر العيب مؤثراً إذا خلت

العين من وصف تعهد المؤجر صراحة بتوافره أو اقتضى وجوده الإنتفاع بالعين ، ولا يكون العيب مؤثراً إذا جرى العرف بالتسامح فيه.

- خفى، ولا يعتبر العيب خفياً إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده مالم يعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب.

(ج) لا يعلمه المستأجر فلا يضمن المؤجر عيباً أخطر به المستأجر أو كان هذا يعلم به وقت التعاقد.

ولا يشترط فى العيب ان يكون قديماً اى موجوداً وقت العقد فالعيب الحادث مضمون كالعيب القديم بخلاف البيع وذلك لان المؤجر ملتزم بتعهد العين بالصيانة فلو وجد عيب وجبت إزالته.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني ٤ ص ٥٢٠ و ٥٢١)

رأى الفقة :

١ - لا يشترط القدم فى العيب الخفى فى الإيجار فالمؤجر يضمن العيب الحادث بعد التسليم وفى هذا يخلف العيب الإيجار عنه فى البيع ويرجع هذا الاختلاف إلى طبيعة عقد الإيجار الذى هو عقد زمنى مستمر بحيث يبقى المؤجر طوال مدة الإيجار ضامناً للمستأجر الإنتفاع الهادى الكامل بالعين المؤجرة فإذا طرأ على العين عيب فى أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر خلافاً للبيع هو عقد فورى والذى يتحمل المشتري فيه تبعه العيب الذى يطرأ بعد التسليم ولا يضمنه البائع.

تبقى فى العيب فى الإيجار - شروط ثلاثة :

(١) يجب ان يكون العيب مؤثراً فالعيب المؤثر فى الإيجار هو الذى يحول دون الإنتفاع بالعين المؤجر أو ينقص من هذا الإنتفاع إنتقاصاً كبيراً فإذا كان بالعين عيب خفى باية منفعة إخلالاً محسوساً كان للمستأجر الرجوع

هلى المؤجر بضمان العيب الخفى والعيب الذى يرجع إلى طبيعة العين. كما تقول محكمة النقض فى صدد العيب فى المبيع - هو الافة الطارئة التى تخلص منها الفطرة السليمة للشئ فيعد عيبا رطوبة المنزل الزائدة عن المألوف أو أساسه الواهى أو الرائحة الخبيثة التى تتبعث من جوانبه أو كثرة الذباب والحشرات فيه أو عدم صلاحيته من الناحية الصحية ويعد عيبا فى الأرضى الزراعية ان تكون وسائل الرى أو الصرف فيها غير متوافرة أو ان تحتوى السيارة على عيوب فى أجهزتها الميكانيكية أو الكهربائية تجعل إستعمالها متعذرا أو عسيرا.

وتقرر الفقرة الأولى من المادة ٥٧٦ مدنى أن المؤجر لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها، فقد يكون العيب مؤثراً ولكن العرف فى التعامل جرى على عدم إعتباره عيباً فعند ذلك يكون عيباً موجباً للضمان فقد جرى العرف بالتسامح فى رطوبة المنزل إذا لم يكن رطوبة غير مألوفة وكان من الممكن توقيها بوسائل التدفئة كما جرى العرف بالتسامح فى الحشائش التى توجد فى الأرض الزراعية إذا لم تكن إزالتها عسيرة.

(٢) يجب ان يكون العيب خفياً - فإذا كان ظاهراً وقت إستلام المستأجر العين المؤجرة ولم يعترض، فإن المؤجر لا يضمنه لأن المستأجر يكون قد أرتضاه وأسقط حقه فى التمسك بالضمان.

ويكون العيب خفياً إذا ثبت أن المستأجر كان لا يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص العين المؤجر بعناية الرجل العادي أو كان يستطيع أن يتبينه ولكن المؤجر أكد له خلو العين من هذا العيب غشا منه.

(٣) يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر - إن علم المستأجر بالعيب وسكوته عليه يعد رضاء منه به، ونزولاً عن حقه فى الرجوع

بالضمان، وقد يكون ذلك روعي في تقدير الأجرة، فيجب إذن أن يكون العيب مجهولاً من المستأجر وقت التسليم ولو علم به بعد ذلك وتقول الفقرة الثانية من المادة ٥٧٦ مدني في هذا الصدد: " ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد، وكان من الإخطار بالعيب والعلم به فعلاً واقعة مادية يستطيع المؤجر إثباتها بجميع الطرق بما فيها البينة (شهادة الشهود) والقرائن.

(الوسيط-٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري- ص ٤٣٢ وما بعدها)

٢- يترتب علي التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ضمان للعيوب الخفية التي يترتب عليها إنقاص الإنتفاع بشكل محسوس والعيب الذي يضمنه المؤجر يشترط فيه:

(١) أن يكون عيباً بالمعني المعروف - والعيب هو الآفة الطارئة علي الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو أحد ملحقاتها، أي هو آفة وجدت في العين، آفة يخلو مثلها منها عادة، كإتضاع أن أرض المؤجرة شديدة الملوحة، أو تحوي في باطنها مياه كثيرة، أو ظهور أو أخشاب المنزل قد نخرها السوس أو وجود حشرات في المنزل بشكل غير عادي، أو كون الدار المؤجرة شديدة الرطوبة بشكل غير عادي أو كونها معرضة للنشع في أيام الفيضان، أو كأن تكون السيارة المؤجرة تستهلك وقوداً بدرجة غير عادية.

وقد ألحق القانون بالعيب الخفي صريح نص المادة ١/٥٧٦ مدني حالتين:

الأولي - حالة خلو العين من صفات تعهد المؤجر صراحة بتوافرها.

الثانية - حالة خلوها من صفات يقتضها الإنتفاع (قرب هذا من الأحكام العيب في عقد البيع)

(٢) أن يكون العيب مؤثراً - وهو يكون كذلك علي حد قول المادة ١/٥٧٦ مدني إذا حال العيب دون الإنتفاع بالعين أو نقص من هذا الإنتفاع إنقاصاً كبيراً، ولا يكون كذلك إذا جري العرف علي التسامح فيه.

ولكن إذا ضمن وجود صفة في العين المؤجرة، ثم ظهر عدم وجودها كان مسئولاً ولو لم يترتب علي فواتها عدم نقص الإنتفاع نقصاً كبيراً، وإنما أدى إلي نقصه بدرجة يسيرة، وكذلك خلو العين من صفة من الصفات التي يقتضها الإنتفاع المقصود من الإيجار، كخلو العين للسكني من المياه الجارية مثلاً.

(٣) أن يكون العيب خفياً - ولا يعتبر العيب خفياً إذا كان يسهل علي المستأجر ان يتحقق من وجوده مالم يعلن خلو العين من هذا العيب أو تعتمد المؤجر إخفاءه .

(٤) ألا يعلمه المستأجر - فلا يضمن المؤجر عيباً أخطر به المستأجر أو كان هذا يعلم به وقت التعاقد (م ٢/٥٧٦ مدني).

ولا يشترط في العيب أن يكون قديماً أي موجوداً وقت العقد، فالعيب الحادث مضمون كالعيب القديم، بخلاف البيع، وذلك لأن المؤجر ملتزم بتعهد العين بالصيانة، فلو وجد عيب طارئ بعد الإيجار وجب إزالته.

ويستوي أن يكون المؤجر عالماً أو غير عالماً بالعيب.

(دروس في العقود المسماة) البيع والإيجار للدكتور عبد المنعم البدر اوي ص ٥٣٧ و٥٣٨

٣- كثير ما يلتبس الأمر بين الغلط الذي يقع فيه المستأجر بالنسبة إلي الشئ والعيب الذي يلحقه. ومن الأهمية بمكان التمييز بين الأمرين بينهما من خلاف جوهر في الحكم. فالغلط لا يخول المستأجر الرجوع علي المؤجر إلا إذا كان هذا الأخير عالماً به أو كان من السهل عليه أن يتبينه (م ١٢٠ مدني)، في حين أن العيب يخول المستأجر الرجوع علي المؤجر

سواء أعلم هذا أم لم أعلم. من ناحية أخرى الرجوع علي أساس الغلط لا يخول المستأجر إلا طلب البطلان، في حين أن العيب الخفي يخوله، فضلا عن الفسخ الذي يتشابه به أثره مع أثر البطلان، حق الإبقاء علي الإيجار مع إنقاص الأجرة بقدر النقص في المنفعة وحق إلزام المؤجر بإصلاح العيب، وذلك مع التعويض في الحالات الثلاث إن كان له مقتض.

وإذا عرفنا الخلاف الجوهرى الهام بين الرجوع علي أساس الغلط والرجوع علي أساس العيب لزم أي تميز بين الأمرين، وهذا الموضوع لا يخلو من الدقة، فالغلط وهم خاطئ يتولد في ذهن المستأجر بالنسبة إلي صفة جوهرية في الشئ، هو يعتقد أن صفة معينة متوافرة في الشئ في حين أنها غير موجودة فيه، هو يعتقد مثلا أن للمنزل واجهة بحرية بخلاف الحقيقة، أو هو يعتقد أن بالمنزل مياهها جارية أو أنه مضاه بالكهرباء في حين أن ذلك لا يعدو أن يكون مجرد وهو منه في هذين المثالين وما يشبههما تكون بصدد غلط وقع فيه المستأجر، ولا تكون بصدد عيب اعترى الشئ، فالعيب آفة تصيب الشئ ولم تصيب الشئ في مثالنا آفة ما فهو بعينه لم يعتره ما يشوبه كل ما في الأمر أن المستأجر تخيل فيه أمرا غير موجود في الحقيقة. أما إذا استأجر الشخص الدار مثلا ثم تبين أن هناك رائحة كريهة تنبعث من جوانبها، فلا تكون بصدد غلط، لأن المستأجر لم يتولد في ذهنه أى إعتقاد بشأن تلك الرائحة فهو لم يفكر فيها أصلا لسبب بسيط هو أنه لم يتولد لديه شك في أنها غير موجودة، لأن الفطرة السليمة التي ركن إليها تقتضي خلو الدار منها. ولكن الرائحة الكريهة هي آفة تشوب الدار وعيب يلحقها ويظهر مما سبق أن عدم وجود صفة في الشئ اعتقد المستأجر توافرها فيه يتضمن غلطا وليس عيبا.

وتستثني من هذا الحكم الحالة التي يتعهد المؤجر فيها بتوافر صفة معينة في الشيء وتلك التي يكون من شأنه الإنتفاع من الإيجار أن يقتضيها إذ عدم وجود تلك الصفة في الحالتين يعتبر عيباً خفياً يخول المستأجر الرجوع بالضمان وذلك بصريح نص المادة ٥٧٦/١ مدني .

وإذا وجب ألا تخلط بين الغلط الذي يقع المستأجر بالنسبة إلى الشيء والعيب الذي يلحقه، إلا أننا لا ننكر أن هناك حالات يتوافر فيها الأمران معاً، بمعنى أن هناك حالات تتضمن فيها واقعة معينة كشف غلط وقع فيه المستأجر، وكشف عيب يلحق لاشئ، ومن هذه الحالات علي الخصوص تلك التي يعتقد فيها المستأجر توافر صفة ما في الشيء بناء علي تأكيد المؤجر وجودها فيه، كما إذا اعتقد خطأ وجود المياه الجارية بالمنزل أو أن له واجهة بحرية، وكان المؤجر قد تعهد بتوافر هذا الأمر أو ذاك، في هذه الحالة يوجد غلط وقع فيه المستأجر كما يوجد عيب في الشيء يضمنه المؤجر. ولذلك تثبت للمستأجر دعويان: دعوى الإبطال علي أساس الغلط، ودعوى الضمان علي أساس العيب الخفي، ويكون له الخيار بين الدعويين وفق ما تقتضيه مصلحته، التي يغلب أن تكون في الإلتجاء إلي الدعوى الثانية.

(عقد الإيجار - للدكتور عبد الفتاح عبد الباقي ص ٢٠١ وما بعدها، وعقد الإيجار

للدكتور محمد ليب شنب - ص ٢٢٢ وما بعدها)

٤- لم يذكر المشرع - كما فعل في عقد البيع - لم يذكر المقصود بإصطلاح (العيب)، ولكن المسلم أنه يقصد بالعيب هنا نفس المعني كما في البيع، أي الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاتها، ولكن يلاحظ أن المشرع بعد أن نص علي ضمان العيب في صدر المادة ٥٧٦ مدني قال " وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد

صراحة بتوافرها أو عن خلوها، من صفات يقتضيها الإنتفاع بها " أما بالنسب لخلو العين من صفات تعهد المؤجر صراحة بتوافرها، فهذه صورة ألحقها المشرع بحكم العيب كما فعل في عقد البيع - وإن لم تكن عيباً بالمعنى الصحيح ولا يشترط في العيب الموجب للضمان، ولذا نرى (الدكتور منصور) أنه لم يكن هناك مبرر للنص عليها ففي إلزام المؤجر بتسليم العين وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الإتفاق، يوصل إلي النتيجة التي قصد المشرع إلي تحقيقها، خصوصاً وأن جزاء تخلف الصفة لا يختلف سواء أعملنا الأحكام الخاصة بالإلتزام بالتسليم أو الأحكام الخاصة بضمان العيب. وأما بالنسبة لخلو العين من صفات يقتضيها الإنتفاع بها، فهذه صورة العيب بالمعنى الصحيح.

(عقد الإيجار للدكتور منصور مصطفى منصور ص ٢٠١ وما بعدها، وشرح أحكام عقد الإيجار في القانون الليبي للدكتور محمد علي عمران ص ١٢٨ وما بعدها)

من أحكام القضاء:

١- لم ينص القانون المدني القديم علي ميعاد محدد لتقديم دعوى الضمان الناشئ عن وجود العيب الخفي في العين المؤجرة وإلا سقط الحق فيها، كما نص عليه صراحة في حالة البيع في المادة ٢٢٤ مدني، وكذلك القانون المدني الجديد وإن أورد نصاً خاصاً في المادة ٥٧٦ علي ضمان المؤجر للعيوب الخفية في العين المؤجرة إلا أنه لم ينص علي ميعاد معين لسقوط دعوى الضمان كما هو الشأن في حالة البيع الذي حدد فيها ميعاداً لرفع دعوى بنص المادة ٤٥٢ ومن ثم فإنه لا يجوز قياس حالة الإيجار علي حالة البيع، وذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان في حالة البيع هو إجراء خاص لا يجوز التوسع في تفسيره وتطبيقه بطريق القياس علي حالة

الإيجار، كما أنه لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذي يفرض علي المؤجر التزاماً بضمان العيوب الخفية التي تظهر في الشيء المؤجر مدة عقد الإيجار.

(نقض-جلسة ١٩٥٥/٣/١٢ مجموعة-المكتب الفني-السنة ٦-مدني ص ٨٣٨)

٢ - النص في المادتين ٥٧٦، ٥٧٧ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بضمان العيب الخفي بالعين المؤجرة متى كان المستأجر لا يعلم بوجوده وقت التعاقد وكان هذا العيب مؤثراً يحول دون الإنتفاع بالعين في الغرض الذي أجرت من أجله أو ينقص من هذا الإنتفاع بقدر كبير مما لا يجرى العرف على التسامح فيه فإذا ما تحقق وجود العيب على هذا النحو جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض عما يكون قد أصابه بسبب الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجرة كما يجوز له إنقاص الأجرة.

(الطعن ٩٣٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢٧ س ٤١ ص ٣٧٤)

٣ - التزام المؤجر بضمان العيب الخفي شرطه للمستأجر عند تحققه طلب فسخ العقد مع التعويض أو إنقاص الأجرة م ٥٧٦ مدني، ٥٧٧ مدني،

النص في المادتين ٥٧٦، ٥٧٧ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بضمان العيب الخفي بالعين المؤجرة متى كان المستأجر لا يعلم بوجوده وقت التعاقد وكان هذا العيب مؤثراً يحول دون الإنتفاع بالعين في الغرض الذي أجرت من أجله أو ينقص من هذا الإنتفاع بقدر كبير مما لا يجرى العرف على التسامح فيه فإذا ما تحقق وجود العيب على هذا النحو جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر بسبب الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجرة كما يجوز له إنقاص الأجرة.

(الطعن ٩٣٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢٧ س ٤١ ص ٣٧٤)

الآثار المترتبة على تحقيق العيوب الخفية

النص التشريعي (مادة ٥٧٧) :

(١) إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه علي نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر.
(٢) فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب إلتزم المؤجر بتعويضه، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٧٦ ليبي و ٥٤٥ سوري و ٧٥٨ عراقي و ٤٧٠ سوداني و ٥٦٠ لبناني و ٧٥٩ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

إذا تحقق ضمان العيب طبقت القواعد العامة، كما هو الأمر في ضمان الإستحقاق، وكان للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب، أو يقوم هو بإصلاحه علي نفقة المؤجر بترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقاً لما تقدم بيانه من الأحكام، ما لم يكن إصلاح العيب من شأنه أن يبهظ المؤجر، كما إذا أضطر إلي إعادة بناء العين المؤجرة. وللمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

وله كذلك أن يطلب التعويض إذا أصابه ضرر من العيب إلا إذا أثبت المؤجر أنه كان حسن النية أي كان يجهل وجود العيب.
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٥٢٣)

رأي الفقه :

يتبين من نص ٥٧٧ أنه إذا تحقق ضمان المؤجر للعيب، كان للمستأجر، كما له في أي ضمان آخر وكما له فيما يتعلق بالالتزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية، أن يطلب إما التنفيذ العيني وإما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في جميع الأحوال إذا كان لذلك مقتضى.

ولا تسقط دعوى الضمان بمضي سنة واحدة من وقت التسليم كما تسقط دعوى ضمان العيب في المبيع، بل تسقط بخمس عشرة سنة وفقاً للقواعد العامة.

ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بإصلاح العيب، كما يحكم في الترميمات الضرورية بإلزام المؤجر بإجرائها ويحدد له ميعادا للقيام بهذا العمل، فإذا استلزم إصلاح العيب نفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة أو القيام بأعمال تتكلف مصروفات باهظة، لم يجبر المؤجر عليه ويكتفي أن يحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى (م ١/٥٧٧ مدني)، وليس ذلك إلا تطبيقاً لمبدأ عام نصت عليه المادة ٢/٢٠٣ مدني.

ويجوز للمستأجر، دون أن يرفع دعوى إلي القضاء، أن يحبس في يده الأجرة حتي يقوم المؤجر بإصلاح العيب، وليس هذا إلا تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد.

كما يجوز للمستأجر بعد إغذار المؤجر أن يحصل علي ترخيص من القضاء في إصلاح العيب علي نفقة المؤجر، ويجوز أن يلجأ إلي قاضي الأمور المستعجلة إذا كانت الحالة تستدعي ذلك كما يجوز للمستأجر، عند

الضرورة، أن يقوم. بإصلاح العيب علي نفقة المؤجر، دون حاجة إلي ترخيص من القضاء إذا كان هذا الإصلاح لا يحتمل الإبطاء وتتبع في كل ذلك الأحكام التي قدمناها في إلترام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية.

وقد لا يختار المستأجر المطالبة بإزالة العيب، أو تكون نفقات هذه الإزالة باهظة، فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار، وللمحكمة حق التقدير، فلها ان تجيب المستأجر إلي الفسخ ولها أن تكتفي بإنقاص الأجرة، ولها ان تمهل المؤجر حتي يقوم بإزالة العيب إذا طلب ذلك.

وقد لا يكون حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين بسبب العيب علي درجة من الجسامة تبرر الفسخ، فيجوز عندئذ للمستأجر أن يطلب ابتداء إنقاص الأجرة بما يقابل النقص في الإنتفاع. وإذا قضي للمستأجر بإنقاص الأجرة، أنقصت لا من وقت المطالبة القضائية فحسب، ولا من وقت الاعذار فحسب، بل من وقت حصول النقص في الإنتفاع بسبب العيب، فإذا كان العيب موجودا منذ بدء الإنتفاع بالعين أنقصت الأجرة من هذا الوقت، أما إذا طرأ العيب أثناء مدة الإيجار، فإن إنقاص الأجرة يكون منذ طروء العيب.

ولا يوجد ما يمنع، في حالة إنقاص الأجرة من أن يقوم المؤجر بإصلاح العيب، فتعود الأجرة إلي أصلها من وقت إصلاحه.

وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق أيضاً في أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان في الإنتفاع بالعين المؤجرة، وتعويضا آخر عما عسي أن يكون قد أصيب من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب العيب.

إلا أن الفقرة الثانية من المادة ٥٧٧ مدني تقضي بأنه: " فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب إلترام المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان

يجهل وجود العيب، مؤدي هذا النص أن المفروض أن يكون المؤجر عالماً بالعيب، لأن العين كانت تحت يده قبل تسليمها للمستأجر فهو أدري بما فيها من عيوب فيكون في الأصل مسئولاً عن التعويض، ولكنه يستطيع أن ينفي هذه المسؤولية إذا هو أثبت أن العيب لم يكن موجوداً بالعين المؤجرة وقت تسليمها للمستأجر إلا أنه كان يجهل وجوده بأن بلغ من الخفاء حداً لم يستطع معه أن يتبينه.

فاذا أثبت شيئاً من ذلك لم يكن مسئولاً عن التعويض، ولكنه يبقى مسئولاً عن إصلاح العيب وعن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال.

(الوسيط - ٦ - مجلد ١ - للدكتور السنهوري - ص ٤٤٤ وما بعدها، والمراجع السابق)

أحكام القضاء:

١- إن مفاد نص المادة ٥٦٧ من القانون المدني أن إلزام المؤجر - طبقاً لأحكام الإيجار في القانون المدني - بصيانة العين المؤجرة وحفظها إنما هو تقرير للنية المحتملة للمتعاقدين وأنه إذا إتفق الطرفان علي ما يخالفها تعين إعمال إتفاقهما وإذ أورد المشرع هذه المادة والمادة ٥٧٧ التي تقضي بإلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة وغيرها من النصوص التي تنظم أحكام عقد الإيجار وتبين أثاره وتحدد المسؤولية عن الإخلال بتنفيذه بالفصل الأول من الباب الثاني من القانون المدني، كما أورد في شأن العقود الآخري المنصوص عليها بذات الكتاب الأحكام التي تناسبها في هذا الخصوص، وكانت المادة ١/١٧٧ من القانون المدني الخاصة بمسؤولية حارس البناء قد وردت بالفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الأول ضمن النصوص المتعلقة بالمسئولي عن العمل غير المشروع، وإذ

خص المشرع علي هذا النحو المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية كلا منهما بأحكام تستقل بها عن الآخري وجعل لكل من المسؤوليتين في تقنية موضعا منفصلا عن المسؤولية الآخري فقد أفصح بذلك عن رغبته في إقامة نطاق محدد لأحكام كل من المسؤوليتين. فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاق وكان الضرر الذي أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر في القانون بشأن إعتبار أن هذه الأحكام وحدها هي التي تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه تنفيذا صحيحاً أو عند الإخلال بتنفيذه، ولا يجوز الأخذ بأحكام المسؤولية التقصيرية التي لا يرتبط الضرر فيها بعلاقة عقدية سابقة لما يترتب علي الأخذ بأحكام المسؤولية التقصيرية في مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسؤولية عند عدم تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له، وذلك ما لم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذي ارتكبه وأدى إلي الأضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشاً أو خطأ جسيماً مما تتحقق معه المسؤولية التقصيرية تأسيساً علي أنه أخل بالتزام قانوني، إذ يتمتع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل في جميع الحالات سواء كان متعاقداً أو غير متعاقداً.

(نقض - جلسة ١٦/٤/١٩٦٨ مجموعة المكتب الفني - السنة ١٩ ص ٧٦٢)

٢- إن الفصل ٧٥٩ من المجلة المدنية (التونسية) لا يخول للمكتري طلب فسخ العقد إذا لم يضمن المكري العيب أو الخلل الموجود في المكري (محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٦/٤/١٩٢٨ مجلة القضاء والتشريع- ١٩٦٠ العدد

١٠٩٩ ص ١٧٢)

نطاق الإعفاء من ضمان التعرض أو العيب الخفي

النص التشريعي (مادة ٥٧٨) :

يقع باطلا كل إتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفي عن غش سبب هذا الضمان.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٧٧ ليبي و ٥٤٦ سوري و ٧٥٩ عراقي و ٥٦١ لبناني و ٤٧١

سوداني.

الأعمال التحضيرية :

هذا النص يبيح الإتفاق علي الإعفاء من ضمان الإستحقاق والعيب، وعلي التخفيف منه أو التشديد فيه، علي النحو الذي سبق بيانه في البيع، ولكن يستثني من ذلك الإعفاء أو التخفيف إذا كان المؤجر قد أخفي عن غش سبب الضمان.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٤ ص ٥٢٥)

رأي الفقه :

أحكام ضمان العيب المتقدمة البيان ليست من النظام العام بل يجوز للمتعاقدين أن يتفقا علي ما يخالفها إما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالإعفاء. علي أن شرط الإعفاء من ضمان العيب أو شرط التخفيف من هذا الضمان، يقع باطلا، إذا كان المؤجر قد أخفي عن غش سبب هذا الضمان، فإذا كان المؤجر يعلم أن العين المؤجرة عيباً خفياً، وأخفي عن المستأجر هذا العيب متعمداً بالإخفاء علي سبيل الغش، وإشترط إعفاءه من الضمان أو

تخفيف مسؤوليته عنه، فإن شرط الإعفاء أو التخفيف يقع باطلا. وليس هذا إلا تطبيقا للقواعد العامة، فإنه لا يجوز أن يشترط الشخص إعفاءه من المسؤولية عن غشه أو التخفيف من هذه المسؤولية.

والمادة ٥٨٧ مدني صريحة في أن شرط الإعفاء من الضمان يعفي المؤجر من ضمان يعلمه ما لم يكن قد أخفاه غشا عن المستأجر، فهو إذن يعفي المؤجر من ضمان العيب حتي لو كان يعلمه مادام لم يخفه غشا. ولا يجوز التوسع في تفسير الشرط الذي يعدل من أحكام ضمان المؤجر العيب، فشرط التشديد في المسؤولية لا يتوسع في تفسيره ضد المؤجر، وشرط التخفيف من المسؤولية أو الإعفاء منها لا يتوسع في تفسيره ضد المستأجر.

وإذا تحقق الضمان عن العيب يجوز للمستأجر بعد تحققه أن ينزل عن حقه في الرجوع علي المؤجر. وهذا النزول قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا ويستفاد الأخير من سكوت المستأجر مدة طويلة برغم إكتشاف العيب، ولكن لا يجوز التوسع في تفسير ما يفهم منه النزول الضمني من جانب المستأجر، وعند الشك يفسر ذلك لمصلحة المستأجر لا لمصلحة المؤجر.

(الوسيط-٦- مجلد للدكتور السنهاوي- ص ٤٥٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

* * *

إلتزامات المستأجر

النص التشريعي (مادة ٥٧٩) :

يلزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة علي النحو المتفق عليه فإن لم يكن هناك إتفاق إلتزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٧٨ ليبي و ٥٤٧ سوري و ٧٦٠ عراقي و ٥٦٨ لبناني و ٤٧٢ سوداني و ٧٦٧ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

ينظر - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد علي نص المادة ٥٨١ مدني.

رأي الفقه :

يخلص من نص المادة ٥٧٩ مدني أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة إما علي النحو المتفق عليه إذا كان هناك إتفاق، وإما بحسب طبيعة العين وطبقاً لما أعدت له إذا لم يكن هناك إتفاق. وهو ملزم بإستعمال العين المؤجرة فلا يتركها دون إستعمال علي نحو يضر بها، فإذا أخل بما إلتزم به جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو لفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتض.

فإذا لم يكن الإستعمال مبيناً في العقد فقد إلتزم المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له. والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل علي كيفية الإستعمال ويرجع في ذلك إلي مهنة المستأجر لاسيما إذا بينت هذه

المهنة علي كيفية الإستعمال ويرجع في ذلك إلي مهنة المستأجر لاسيما إذا بينت هذه المهنة في العقد وإلي ما كان الشئ مستعملا فيه من قبل، وإلي كيفية إعداد العين المؤجرة فقد تدل طريقة إعدادها علي أنها تستعمل لغرض خاص كمقهي أو مسرح أو مخبز وإلي ما نشر عنه من الإعلانات قبل الإيجار وإلي الناحية الموجودة بها العين المؤجرة وإلي العرف والعادات المحلية، وإلي غير ذلك من القرائن التي تدل علي النية المحتملة للمتعاقدين، وقاضي الموضوع هو الذي يبت في تحديد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة.

فإذا أخل المستأجر بالتزامه من إستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له فللمؤجر طبقاً للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الإلتزام عينا، فيلزمه أن يستعمل العين كما ينبغي، أو بالألا يتركها دون إستعمال. ويستطيع أن يلجأ في ذلك إلي طريق التهديد المالي، بل يجوز له عند الإقتضاء أن يطلب وضع العين تحت الحراسة لإدارتها علي الوجه الواجب.

وللمؤجر أيضاً أن يطلب فسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة لعدم قيام المستأجر بتنفيذ التزاماته، وليست المحكمة ملزمة حتما بإجابة هذا الطلب وقد تكفي بالحكم علي المستأجر بإستعمال العين الإستعمال المشروع وبتعويض الضرر الذي أصاب المؤجر من عمله. وكذلك يستطيع المستأجر أن يتلافي الحكم بفسخ العقد إذا رجع من نفسه عما أوجب مسؤوليته.

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه.

ولم ير المشرع حاجة إلى النص علي شئ مما تقدم إكتفاء بالقواعد العامة، فليس في تطبيق هذه القواعد أي خفاء يستوجب النص. وهذا، وللمؤجر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه، وله أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة، كما إذا إشتراط في الإيجار أن تراعي في زراعة الأرض شروط معينة أورد التثبت من أن المستأجر يراعي فعلا هذه الشروط.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهاوي-ص٥١٥ وما بعدها، والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١- إسترسال المكثري في أضرار بالمكري (العين المؤجرة) أو بموافقة والإمتناع عن إصلاحه يعد منه مخالفة لواجبه في إستعمال المكري فيما أعد له بدون إفراط ولا تعد، وذلك كالمرافق النابعة للسكني وهو البراح الذي يوجد وراء الفيلا.

(محكمة التعقيب التونسية. جلسة / ١٩٤٩- مجلة القضاء والتشريع- ١٩٦٠ العدد ١٠٩-١٨٤ص)

٢- مقتضى ما نص عليه الدستور في المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي، يعني وحدة الجماعة في بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها، وترباط أفرادها فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً، ولا يتناحرون طمعاً، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح، لا يملكون التصل منها أو التخلي عنها، وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازاً، ولا أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها - عدواناً - أكثر علواً - وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم، لتكون لهم

الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتنتهياً معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

النص المطعون فيه، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم تمثل ظلماً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها، نائياً بالإجارة عن حدود متطلباتها، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصادياً واجتماعياً، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول في الإجارة - إطاراً لها.

(الطعن رقم ١٤٤ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٠٣/٠٤)

٣- مقتضى ما نص عليه الدستور في المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي، يعني وحدة الجماعة في بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تراحمها، وترابط أفرادها فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً، ولا يتناحرون طمعاً، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها، وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازاً، ولا أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها - عدواناً - أكثر علواً - وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتنتهياً معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

النص المطعون فيه، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم تمثل ظلماً لمؤجرين ما برح المستأجرون

يرجعون عليهم مصالحهم، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها، نائياً بالإجارة عن حدود متطلباتها، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها إقتصادياً وإجتماعياً، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول في الإجارة - إطاراً لها.

(الطعن رقم ١٤٤ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٣/٤)

٤- صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها، وكان صون الملكية وإعاققتها لا يجتمعان، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تتال منها، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها.

إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إيجار إنما تعني حقهم في اختيار من يستأجرونها من ناحية والغرض من استعمالها من ناحية أخرى، وكانت حريتهم في هذا الاختيار جزءاً لا يتجزأ من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلاً عليها، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية - بكامل عناصرها - قيمة مالية يجوز التعامل فيها، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلاً بها، فلا يُعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص في القانون بيد أن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر بإرادته المنفردة الحق في تغيير استعمال العين إلى غير غرض

السكنى، في إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها، مهذراً كل إرادة لمؤجرها في مجال القبول بهذا التغيير أو الاعتراض عليه.

(الطعن رقم ١٤٤ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٣/٤)

٥- النص المطعون فيه خول المستأجر تغيير إستعمال عين كان قد استأجرها سكناً إلى غير غرض السكنى، وكان هذا النص - وباعتباره واقعاً في إطار القيود الإستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية - قد استهدف إسقاط شرط موافقة المالك على قيام المستأجر بهذا التغيير، وكان حق المستأجر لازال حقاً شخصياً مقصوراً على إستعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز الغرض الذي أجرت من أجله، فلا يمتد إلى سلطة تغيير إستعمالها بغير موافقة مالكيها، وبالمخالفة لشرط أتصل بإجارة أبرماها معاً، صريحاً كان هذا الشرط أم ضمنياً، فإن هذا النص يكون متضمناً عدواناً على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية - في صحيح بنيانها - بفواتها، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها.

(الطعن رقم ١٤٤ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٣/٤)

٦- حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التي ينبغي أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائناً يُحمل على ما لا يرضاه.

إن حرية التعاقد - بهذه المثابة - فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، فهي كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود - المبنية على الإرادة الحرة - فيما بين

أطرافها؛ بيد أن هذه الحرية - التي لا يكفلها انسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيد عليها، ولا علوها على مصالح ترجحها، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها - لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها. ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محدداً بقواعد أمرة تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار - والتي انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير - وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية.

(الطعن رقم ١٤٤ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٠٣/٠٤)

٧- لا يجوز للقاضي أن يمتنع عن أعمال السلطة التقديرية المقررة له بحكم القانون أو أن يتنازل عنها لأنها سلطة لم تقرر لمصلحته وإنما لصالح المتقاضين حتى يقوم بواجبه في تقدير خصوصيات كل منازعة وظروفها وملايساتها واختيار الحل الأقرب إلى تحقيق العدالة باعتباره الحل القانوني المناسب الذي أوجب القانون إعماله.

(الطعن رقم ٢٠٧٧ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/١٠/٢٢)

٨- مفاد نص المادتين ١٦٦، ١٦٨ من القانون المدني - على ما جاء بالأعمال التحضيرية للقانون المدني - أن الدفاع الشرعي في حدوده يرفع المسؤولية تماماً لأنه استعمال لحق - واستعمال الحق في حدوده لا يشكل خطأ ولا يرتب مسؤولية حتى لو نشأ عنه ضرر للغير، أما تجاوز حدود الدفاع الشرعي أو توافر حالة الضرورة فكلاهما عذر شرعي موجب لتخفيف المسؤولية.

(الطعن رقم ٢٠٧٧ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/١٠/٢٢)

٩- الإخلاء بسبب إخلال المستأجر بأحد التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار هو من قبيل فسخ العقد - ويشترط للحكم به أن يكون إخلال المستأجر بالتزامه راجعاً إلى تقصيره وليس راجعاً إلى استعماله لحق مشروع ولا إلى تقصير المؤجر في التزاماته المقابلة.

(الطعن رقم ٢٠٧٧ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٢ / ١٠ / ٢٠٠١)

١٠- إذ كان الثابت في الأوراق أن الطاعن قد تمسك بأنه استأجر عين النزاع لتكون ورشة منشار وكان المؤجر له قد إرتضى هذا الاستعمال منذ بداية التعاقد ودل على ذلك بأن مستأجر عين النزاع السابق كان يستعملها لذات الغرض ثم باعها بالجدك للطاعن بما فيها من أدوات بعقد مؤرخ ١٩٧٦/١١/١ قدمه ثم حرر عقد إيجاره ليواصل النشاط ذاته وبأن الكهرباء كانت ولا زالت باسم المستأجر السابق وقدم إيصالات سداد مقابل الكهرباء كما قدم رخصة المحل بإعتباره ورشة منشار ومنقار وصلبة صادرة بتاريخ ١٩٧٨/٧/١٥ وشهادة قيد في السجل التجاري وشهادة من سجلات الضرائب العقارية تفيد أنه حصر عين النزاع بتاريخ ١٩٧٩/٩/٢ بإعتبارها ورشة منشار، وإيصال سداد أجرة عين النزاع لمورث المطعون ضدهم بتاريخ ١٩٨٦/١١/٢٥ وصفت فيه عين النزاع بأنها (ورشة منشار خشب) وكل تلك المستندات تقطع برضاء المؤجر المقيم في المبنى الذي يوجد فيه عين النزاع بإستعمالها كورشة منشار سواء قبل التعاقد أو في بدايته منذ مدة تزيد عن عشرة سنوات سابقة على رفع الدعوى وهو ما ينفي عن فعل الطاعن وصف الخطأ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واشترط أن تكون موافقة المؤجر صريحة ومكتوبة فإنه قد خالف القانون وشابه الفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ١٩٣٢ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ١١ / ٣ / ٢٠٠٢)

١١- إيجار- رضاء المؤجر استعمال العين المؤجرة في غير ما أجزت له مدة تزيد على عشر سنوات سابقة على رفع الدعوى - ينفى عن المستأجر وصف الخطأ - علة ذلك.

(الطعن رقم ١٩٣٢ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/٣/١١)

١٢- إذ قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٠ ق " دستورية " بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٤ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن فيما إنطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك على تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير أغراض السكنى - والمنشور بالجريدة الرسمية في ٢٠٠٠/٣/٢٠ العدد (١١) - مما مؤداه الرجوع إلى أحكام القانون المدني لخلو أحكام القانون الخاص من تنظيم مثل هذه الحالة.

(الطعن رقم ٤١٥٤ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٣/١/٢٦)

١٣- إذ كان المشرع قد وضع قاعدة عامة مستحدثة بالمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هي ضرورة صدور حكم قضائي نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء، وقد إستهدف من ذلك تضيق حالات الإخلاء للضرر وحصرها في الحالات التي يصدر فيها حكم نهائي وأقام على ذلك قرينة قضائية على حدوث الضرر، فلا تملك محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر، وليس للخصوم إثباته أو نفيه وهو ما ينسحب أيضا على حالة تغيير المستأجر استعمال المكان المؤجر إلى غير أغراض السكنى المنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون سالف الذكر متى ترتب على تغيير الإستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالعين المؤجرة لإتحاد العلة في الحالتين، وللمؤجر طلب الإخلاء في هذه الحالة

متى حصل على حكم قضائي نهائي يثبت فيه أن تغيير المستأجر إستعمال العين المؤجرة الحق ضررا بالمبنى، ولا ينال من ذلك قضاء المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٠ ق دستورية بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٤ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما إنطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند استعمال العين إلى غير غرض السكنى، لعدم صلاحية ذلك القضاء في حد ذاته لترتيب الإخلاء كجزء على عدم حصول المستأجر على تلك الموافقة قبل التغيير مستحدثا سببا جديدا لأسباب الإخلاء التي وردت على سبيل الحصر.

(الطعن رقم ٤٠٤٧ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٢/٢/٢٠٠٣)

١٤- النص في المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ- ب - ج- د - إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر أستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة"، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر إستعمال العين إلى غير أغراض السكنى يقتصر أثره على إنعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى إستحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها أن مجرد تغيير إستعمال العين سببا جديدا للإخلاء... وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد في نص الفقرة (د) من المادة ١٨ سالفة البيان من شروط وضوابط، وإذ خالف الحكم

المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى القول بأن حكم الدستورية (أنشأ حقاً للمؤجر في طلب إخلاء العين التي تم تغيير إستعمالها بغير موافقته) فإنه يكون قد خالف القانون وخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ١٠٠٦ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٣ / ٢٠٠٣)

١٥- النص في المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت صراحة على أنه "لا يجوز إخلاء المكان المؤجر ولو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ- ب- ج- د- إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر إستعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة"، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما إنطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك على تغيير المستأجر إستعمال العين إلى غير أغراض السكنى يقتصر أثره على إنعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى إستحداث قاعدة قانونية جديدة تجعل من مجرد تغيير استعمال العين سبباً جديداً للإخلاء... وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد في نص الفقرة (د) من المادة ١٨ سالفه البيان من شروط وضوابط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب على القضاء بعدم دستورية النص سالف الذكر وجوب الإخلاء لمجرد تغيير استعمال العين دون موافقة المؤجر رغم أنه لا خلاف بين طرفي النزاع على عدم توافر شروط أعمال نص الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإنه يكون قد خالف القانون وخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٢٢٧٦ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٢ / ٦ / ٢٠٠٣)

١٦- من المقرر أن النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان لو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: (أ) (ب) (ج) (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة" يدل على أنه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان المؤجر لأساءه استعماله بإحدى الطرق المنصوص عليها في تلك الفقرة أن يصدر حكم قضائي نهائي قاطع في ثبوت هذه الإساءة في الاستعمال فتكون له حجية الأمر المقضي فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر دعوى الإخلاء، ولا يعد من هذا القبيل الحكم الصادر في دعوى إثبات الحالة وهي دعوى بإجراءات وقتية وتحفظية يقوم بها صاحبها للمحافظة على حقه قبل الغير لتكون له سنداً يتقدم به أمام محكمة الموضوع عند الفصل في أصل الحق وعلى ذلك فإن الحكم الذي يصدر فيها هو حكم وقتي لا يحسم النزاع ولا تأثير له على الموضوع عند نظر الدعوى بأصل الحق ولا يحوز أمامها قوة الشيء المقضي، كما أن من المقرر أيضاً أن حجية الشيء المحكوم به لا تلحق إلا بمنطوق الحكم ولا تلحق بأسبابه إلا ما كان منها مرتبطاً بالمنطوق ارتباطاً وثيقاً وفيما فصل فيه الحكم بصفة صريحة أو بصفة ضمنية حتمية سواء في المنطوق أو في الأسباب التي لا يقوم المنطوق بدونها، أما ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يجوز قوة الأمر المقضي.

(الطعن رقم ١٤١٥ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٥/٠٥/٢٠٠٥)

١٧- من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها، كما يجوز للخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأجزاء على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن كما أن من المقرر أن البين من إستقراء المرحلة التشريعية التي مرت بها قوانين إيجار الأماكن أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع قد قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ عقد الإيجار إلا لأحد الأسباب المبينة بتلك القوانين والتي وردت فيها على سبيل الحصر لا على سبيل البيان وهو حصر أمله اعتبارات النظام العام وأوجب المشرع في بعض أسباب الإخلاء وهو إستعمال المكان أو السماح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة أن تكون ثابتة بحكم قضائي نهائي للتيقن من ثبوت وقوع المخالفة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضى بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع وإخلائها على سند من قيام الطاعن بتغيير إستعمالها إلي مزرعة دواجن حسبما ثبت من محضر الأمن الصناعي في حين أن الأوراق قد خلت من صدور حكم قضائي نهائي بثبوت إستعمال المذكور للعين بطريقة ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة - وهو ما لا يغير منه صدور الحكم في الجنحة.... لسنة.... جنح أول أسيوط بإدارة الطاعن محلا بدون ترخيص - الذي لا يفيد بذاته الإستعمال الضار - فإنه

يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام دون حاجة إلي بحث أوجه الطعن الواردة بصحيفة الطعن.

(الطعن رقم ١٣٤٩ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٠٨ / ٠٦ / ٢٠٠٥)

١٨- النص في المادتين ٥٧٩ و ٥٨٠ من القانون المدني على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذي أجرت من أجله فإن تحدد هذا الاستعمال في العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعمد إلى تغييره بنوعيه المادي المعنوي التي لا يترتب عليها ضرر للمؤجر فتتقضي عندئذ حكمة التغيير ويصبح التغيير جائزاً بكافة صوره لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدني التي تنص على أن "يكون استعمال الحق غير المشروع إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير".

(الطعن رقم ١١٢٤٥ - لسنة ٧٥ ق - تاريخ الجلسة ١٥ / ٠٦ / ٢٠٠٦)

* * *

عدم إحداث تغيير ضار بالعين المؤجرة

النص التشريعي (مادة ٥٨٠) :

- (١) لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر.
- (٢) فإذا أحدث المستأجر تغييراً فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الإلتزام الواردة فى الفترة السابقة جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض ان كان له مقتضى.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٧٩ ليبى و ٥٤٨ سورى و ٤٧٣ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

يراجع - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد على نص المادة ٥٨١ مدنى.

رأى الفقه :

يخلص من نص المادة ٥٨٠ مدنى أن المستأجر يلتزم بالألا يحدث تغيير ضاراً فى العين المؤجرة بدون إذن المالك.

والمراد بالتغيير هنا التعبير المادى لا مجرد تغيير إستعمال العين (فتح نوافذ جديدة - أو سد نوافذ موجودة - عدم حائط - تقسيم حجرات أو حوائت سد مراوى أو مصارف فان ذلك يعد الإخلال بالإلتزام المستأجر إذا ترتب على هذا التغيير بالمؤجر وكان التغيير دون اذنه.

أما إذا لم يترتب على التغيير المادى ضرر للمؤجر فإن للمستأجر ان يحدثه ولو بغير إذن المؤجر بشرط أن يعيد العين إلى أصلها عند نهاية الإيجار

إذا طلب المؤجر منه ذلك والمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات أن التغيير غير ضار بالمؤجر والإذن أن يكون صريحاً وأما ان يكون ضمناً. فإذا أخل المستأجر بهذا الإلتزام فإنه وفقاً لفقرة الثانية من المادة ٥٨٠ مدنى لا يجوز للمؤجر طلب إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض أن كان له مقتضى وهو تطبيق للقواعد العامة فيجوز طبقاً لهذه القواعد أن يطلب المؤجر التنفيذ العينى وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين وإنما خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض لأن هذا هو الجزاء الطبيعى لإخلال المستأجر بإلتزامه ويتحتم على القاضى اجابة المؤجر إليه إذا طلبه وهذا لا يمنع المؤجر بداهة من طلب الفسخ إذا كان هناك مبرر لذلك والمحكمة - فى حالة طلب الفسخ تقدر هذا الطلب وقد ترى انه لا يوجد مقتضى لاجباته فتكتفى بالحكم على المستأجر بإزالة التغييرات وبالتعويض عما أحدثه من ضرر للمؤجر.

(الوسيط-٦. مجلد للداكتور السنهوري - ص ٥٢٣ وما بعدها والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١- إقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بعلم المؤجر ودون معارضته. عدم وجود إتفاق بينه وبين المؤجر بشأن ما يجب إتباعه. أثره. عدم إلتزامه بأداء أجره ما أنشأه مدة سريان العقد. علة ذلك. (الطعن ٣٠٩١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٣/١١)

٢- عدم جواز تحايل المستأجر لتغيير إستعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد نفاذ ذلك القانون لتعطيل أحكامه المتعلقة بالنظام العام. علة ذلك.

(الطعن ٦٧٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢١ ص ٤٤ ص ٣٥)

٣- للمستأجر تغيير إستعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة. شرطه. ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه.

(الطعن ٦٧٤ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢١ س ٤٤ ص ٣٥)

٤- للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لمجرد إستعمالاً مخالفاً لشروط عقد الإيجار. عدم إشتراط حدوث ضرر للمؤجر م ١٥٨ مدني تغيير إستعمال العين الذي أجرت من أجله. مؤداه. وجوب قصره عليه. عدم جواز تغييره بغير إذن المؤجر. الإستثناء. ألا يترتب على التغيير ضرر للمؤجر ولو تضمن العقد حظراً صريحاً بتغيير الإستعمال. م ٥٧٩ مدني. علة ذلك.

(الطعن ١٤٦٨ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٧)

٥- الترخيص للمستأجر بتغيير الغرض من إستعمال العين إلى غير أغراض السكنى. حق المؤجر في تقاضى أجرة إضافية ولو تقاعس المستأجر عن الإنقاع بهذه الميزة أو أعاد إستعمال العين إلى الغرض الأصلي. لا يحق للمستأجر أن يتحلل من التزامه بإرادته المنفردة. علة ذلك.

لما كان الترخيص للمستأجر بتغيير إستعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير ذلك من الأغراض المهنية أو التجارية أو الصناعية ميزة جديدة نصت عليها المواد ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٧، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقررت للمؤجر في مقابل هذه الميزة حق إقتضاء أجرة إضافية وفقاً لمعايير محددة وبالتالي يحق للمؤجر تقاضى هذا المقابل ولو تقاعس المستأجر عن الإنقاع بتلك الميزة وليس له التحلل منها بإرادته المنفردة إعتباراً بأن من المقرر في العقود التبادلية - ومنها عقد

الإيجار - إنه لا يسوغ لأحد الطرفين أن يستقل بتعديل شروط العقد أو أن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة ومن ثم فإنه لا وجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام المؤجر على الرضوخ لرغبته في التنازل عن ميزة خولها له القانون والرجوع إلى الغرض الأصلي من الإيجار مرة أخرى مع إنقاص الأجرة تبعاً لذلك لما في ذلك من إهدار للتوازن بين حقوق الطرفين بغير سند من أحكام القانون.

(الطعن رقم ٤١١٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٦ س ٤٧ ص ٩٧٢)

٦- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن ورود اسم الشخص في ديباجة الحكم باعتباره من الخصوم في الدعوى، لا يفيد بطريق اللزوم أنه من الخصوم الحقيقيين فيها، ويتعين الرجوع إلى الواقع المطروح في الدعوى لبيان ما إذا كان هذا الشخص من الخصوم الحقيقيين من عدمه.

(الطعن رقم ٤٦٢٢ - لسنة ٦٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/٠٦/٠٦)

٧- الأصل طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني أن المستأجر ملتزم بالأصل يحدث تغييراً ضاراً في العين المؤجرة بدون إذن من المالك، وقد نصت المادة ٢/٥٨٠ من القانون المدني على أنه "إذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى" وجاء هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني، وإعادة العين إلى أصلها، أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

(الطعن رقم ٤٦٢٢ - لسنة ٦٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/٠٦/٠٦)

٨- إذ كان من غير المتصور أن يسند إلى اللجان تقدير أجره غرفة مقطوعة من شقة سكنية في مبنى منشأ سنة ١٩٥٢ حولها المؤجر سنة ١٩٨١ إلى دكان كي تقوم اللجنة بتقدير قيمة أرض البناء وقيمة

الأساسات والتوصيلات والمباني للبناء كله، ثم تحسب قيمة كل ذلك وتوزعه على الوحدات لتحدد قيمة أجره هذا الدكان مقدرة أجره باقي المبنى الذي احتسب على أسس أخرى والتي تغيرت بتغير الغرض من الإجارة أو إدخال تحسينات، والأولى أن يقاس هذا التعديل الجوهري على التحسينات فيحترم اتفاق الطرفين بخصوصها ما لم يتصور التحايل على قواعد النظام العام فتقوم المحكمة بإنقاصها إلى أجره المثل.

(الطعن رقم ١٠٠٩ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ٥ / ٢٠٠٣)

٩- إذ كان الثابت بالأوراق وبلا خلاف بين الطرفين أن المستأجر الأصلي لعين النزاع قد تخلى عن إحدي حجراتها لإبنه المطعون ضده الذي قام بتغيير الغرض من استعمالها من سكني إلي عيادة يمارس فيها نشاطه الطبي في حين استمر المستأجر الأصلي شاغلاً لباقي حجرات العين المؤجرة ومنفعاً بها حتى وفاته، ومن ثم فلا يتحقق بهذا التخلي الجزئي حالة الترك التي نصت عليها المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف البيان وإنما يعد في حقيقته تنازلاً عن جزء من العين المؤجرة في صورة تغيير للنشاط وذلك دون الحصول علي إذن كتابي من الطاعنة مما يجيز لها طلب إخلاء العين المؤجرة عملاً بالمادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن تخلي المستأجر لأبنه المطعون ضده الذي كان يقيم معه عن حجرة من حجرات العين التي يستأجرها للسكني تركاً أجازته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب علي ذلك اعتبار المطعون ضده مستأجراً لتلك الحجرة وأحقيقته في تغيير الغرض من استعمالها إلي عيادة طبية عملاً بنص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣١٥ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠ / ٤ / ٢٠٠٥)

١٠- النص في المادتين ٥٧٩ و ٥٨٠ من القانون المدني على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذي أجرت من أجله فإن تحدد هذا الاستعمال في العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعمد إلى تغييره بنوعيه المادي المعنوي التي لا يترتب عليها ضرر للمؤجر فتتقضي عندئذ حكمة التغيير ويصبح التغيير جائزاً بكافة صورته لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدني التي تنص على أن "يكون استعمال الحق غير المشروع إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير".

(الطعن رقم ١١٢٤٥ - لسنة ٧٥ ق - تاريخ الجلسة ١٥ / ٠٦ / ٢٠٠٦)

* * *

للمستأجر وضع أجهزة لتوصيل المياه والغاز والتليفون غيرها

النص التشريعي (مادة ٥٨١) :

(١) يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك مادامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامه العقار.

(٢) فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لإتمام شيء من ذلك جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨٠ ليبى و ٥٤٨ سورى و ٥٧٤ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

بين المشرع بوضوح ان المستأجر يلتزم بان يستعمل العين على النحو المبين فى العقد فان لم يرد شيء فى العقد عن ذلك وجب عليه ان يستعمل العين فيما أعدت له والا يحدث بها تغييرا بدون إذن المؤجر والا جاز إلزامه بإعادة العين الى أصلها وبالتعويض (م ٧٧٩ - ٧٨٠ من المشروع) وكل هذا يتفق فيه المشروع مع التقنين الحالى (م ٢٧٦ - ٣٧٧/٤٦١ - ٤٦٢) ويزيد المشرع ان للمستأجر ان يضع بالعين الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك من الوسائل الحديثة بشرط ألا يخالف الأصول المرعية والا يهدد سلامة العقار. وإذا إقتضى الأمر تدخل المؤجر كان يطلب منه تقوية الحيطان جاز ان يطلب تدخله على ان يرد له ما انتفقه من المصروفات (م ٧٨١ من المشروع وقد اخذت عن التقنين البولونى م ٣٨١ فقرة ٢ ولا نظير لها فى التقنين الحالى) (مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٥٣١)

رأى الفقه :

أجاز المشرع بنص المادة ٥٨١ مدنى للمستأجر إحداث بعض التغييرات نظراً لأهميتها بالنسبة إلى المساكن الحديثة (المياه - النور - التليفون - الغاز) ولا يجوز للمؤجر أن يتعرض على إدخال هذه التغييرات فى العين المؤجرة بل يجب عليه أن يعاون المستأجر فى إدخالها ان كان لتعاون لازماً ويجوز لإدخال هذه التغييرات دون إذن المؤجر توافر شروط الثلاثة:

(١) لا يكون وضع هذه الأجهزة الحديثة من شأنه أن يهدد سلامة العقار وعبء الإثبات على المؤجر .

(٢) أن يراعى المستأجر فى إدخال هذه الأجهزة الأصول وعبء الإثبات على المؤجر أيضاً .

(٣) ان يقوم المستأجر برد النفقات التى صرفها المؤجر إذا إقتضى الأمر تدخله لمعاونه المستأجر ذلك لأن نفقات إدخال هذه الأجهزة على المستأجر مالم يكن هناك إتفاق على أن يتحملها المؤجر وفى هذه الحالة يتحمل المؤجر أيضاً نفقات تدخله لمعاونة المستأجر .

(الوسيط - ٦-١- للدكتور السنهوري - ص ٥٢٨ وما بعدها، والمراجع السابقة)

أحكام القضاء :

١- مفاد نص المادة ٥٨١ من القانون أن المشرع أجاز للمستأجر أن يضع فى العين المؤجرة الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهرباء وما إلى ذلك من المستحدثات النافعة ولا يجوز للمؤجر أن يعارض فى إدخال هذه التغييرات بل يجب عليه أن يعاون المستأجر فى إدخالها إذا كان هذا التعاون لازماً وتوافرات شروط ثلاثة: ١ - ألا يكون وضع هذه

الأجهزة في العين المؤجرة من شأنه أن يهدد سلامة العقار. ٢ - أن يراعى المستأجر في إدخال هذه الأجهزة الأصول المرعية. ٣ - وأن يقوم المستأجر برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا إقتضى الأمر تدخل هذا الأخير لمعاونة المستأجر، ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظراً صريحاً بإجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر لأن تمسك المؤجر بهذا النص رغم ثبوت إنتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفاً في إستعمال حقه في الإعتراض على إجراء التوصيلات.

(الطعن ١٣٣٣ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٢ س ٤٢ ص ١٨٤٢)

* * *

التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية

النص التشريعي (مادة ٥٨٢) :

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨١ ليبي و ٥٥٠ سورى و ٧٦٣ عراقى و ٤٧٦ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

ينص المشروع (م ٧٨٢) على إلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف مما يفترض فيه ان خطأ المستأجر أو ان الإستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه وهذا بخلاف التقنين الفرنسى (م ١٧٥٥) فانه يقتضى بان الترميمات التأجيرية لا تكون على المستأجر إذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة وقد تقل المشروع الحكم الذى أخذ به عن التقنين البولونى (م ٣٧٣ فقرة ٢٩ وعن تقنين الإلتزامات السويسرى (م ٢٦٣ فقرة ٢) وهو حكم ايسر تطبيقاً من الناحية العملية.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٣٣)

رأى الفقه :

مؤدى نص المادة ٥٨٢ مدنى ان المستأجر يلزم بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقتضى بها العرف.

والمراد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التي يقتضيها إستعمال العين المؤجرة إستعمالاً مألوفاً ويرجع فى تحديد هذه الترميمات

إلى العرف كما يقضى صريح نص المادة سالفه الذكر فإذا لم يوجد العرف عدت الترميمات التأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من إستعمال العين الإستعمال المألوف (على سبق بيانه فى التعليق على نص المادة ٥٦٧مدنى) وهى على المستأجر وعند الشك يفسر لمصلحة المستأجر لانه الملتزم ولان الأصل هو أن يقوم المؤجر بالترميمات فيما عدا الترميمات التأجيرية البسيطة فتكون الترميمات التأجيرية إستثناء والإستثناء لا يتوسع فيه.

وترتبيا على ذلك يعد من الترميمات التأجيرية إصلاح الأبواب والنوافذ والزجاج والأقفال والمفاتيح والبلاط التالف من الإستعمال المألوف والترميمات البسيطة فى الأسقف والحيطان والمرايا المثبتة فى المنزل وصنابير المياه ومواسيرها ودورات المياه والمجاري وأجهزة الكهرباء والغاز والتكييف وبياض الغرف وتجديد ألوانها وتطهير الزرع و المساقى والمرأوى والمصاريف وصيانتها والقيام باعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والاسوار والابار وجز الحشيش ونزع الاعشاب الضارة والترميمات البسيطة التى يقتضيها الإستعمال المألوف بالنسبة إلى ملحقات الارض الزراعية كرزابى المواشى والمخازن وبيوت الفلاحين والترميمات البسيطة لأبواب السيارة ومقاعدھا وعجلاتها وأجهزتها الميكانيكية والكهربائية إذا كانت هذه الترميمات ناشئة عن الإستعمال المألوف للسيارة إما الترميمات الكبيرة لشيء مما تقدم فهو على المؤجر ما لم يثبت أنها نشأت بسبب خطأ المستأجر أو أحد تابعية.

أما بالنسبة للاجزاء المشتركة (كالباب الخارجى والسلم والفناء والسطح) فانها على المؤجر مالم يشترط إلزام المستأجرين المتعديدين بها.

ويلتزم المستأجر بالترميمات التأجيرية حتى لو ثبت أنها ترجع إلى قدم العين المؤجرة أو إلى الإستعمال المألوف مالم تكن عن قوة قاهرة أو عيب فى العين المؤجرة.

والتزام المستأجر بالترميمات التأجيرية ليس من النظام العام فيجوز الإتفاق على تشديد هذا الإلتزام أو التخفيف أو الإعفاء منه وفقاً لصريح نص العبارة الأخيرة من المادة ٥٨٢ مدنى وهو تطبيق للقواعد العامة. (الوسيط - ٦ - مجلد ١ - للدكتور السنهوري - ص ٥٤٦ ومابعداها والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١ - إذا كان الحكم الصادر من محكمة النقص بتاريخ..... فى الطعنين رقمي..... المرفوعين عن الحكم الصادر من محكمة الإستئناف بتاريخ..... قد عرض للمسألة القانونية المتعلقة بتحديد وتوزيع أعباء ونفقات الترميم والصيانة بين المالك والمستأجرين وإلتزامهم بالحكم النهائي الصادر من القضاء المستعجل فى الإستئنافين رقمي.....،..... مستأنف مستعجل الجيزة وخلص إلى أن حكم القضاء المستعجل حكم وقتي لا يقيد محكمة الموضوع فى تقدير التكاليف والأعباء التى تقدر وفقاً للأحكام المنصوص عليها فى المادتين ٣٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ومن ثم يكون الحكم الناقض قد قطع بوجوب توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية ومنها مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحي بين المطعون ضده - المالك - وبين الطاعنين - المستأجرين لبعض وحداته - وفقاً للنسب المحددة بالمادة التاسعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بحسب تاريخ إنشاء المبنى مع تمتعهم بالإعفاء كلية منها خلال العشر سنوات التالية لإنشاء العقار وتحميلها للمالك ويتعين

على محكمة الإحالة أن تتبع الحكم الناقض في هذه المسألة القانونية التي فصلت فيها محكمة النقض، وإذ استند الحكم المطعون فيه في تقدير مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحي لعقار التداعي وإلزام الطاعنين وباقي المستأجرين بها إلى ما انتهى إليه تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة الإستئناف والذي قدرها وفقاً للأحكام المقررة في شأن إستهلاك المياه دون الأحكام المنصوص عليها في المادة التاسعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سألقة الذكر، فإنه قد خالف حجية الحكم الناقض مما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون وقد حجه عن بحث دفاع الطاعنين بشأن وجوب التقييد بأحكامها وإعفائهم منها كلية خلال العشر سنوات التالية لإنشاء العقار لوقوع فترة المطالبة في الدعوى الماثلة خلالها، مما يعيبه.

(الطعن رقم ٩٥٦ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٣/٦/٥)

* * *

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

النص التشريعي (مادة ٥٨٣) :

(١) يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد.

(٢) وهو مسئول عما يصيب العين أثناء إنتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن إستعمالها إستعمالاً مألوفاً.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨٢ لیبی و ٥٥١ سورى و ٧٦٤ عراقى و ٤٧٥ سودانى و ٥٦٨

لبنانى.

الأعمال التحضيرية :

حدد المشرع العناية في المحافظة على العين المؤجرة بأنها عناية الشخص المعتاد وذلك تطبيقاً للمادة ٢٨٨ من المشروع فهو مسئول عما يصيب العين من التلف الا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه ويكفى في ذلك ان يثبت أنه قدم بالعناية المطلوبة منه فان كان التلف يرجع إلى إستعمال الشئ إستعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئولاً منه وهذا لا يمنع من أن يقوم بالترميمات التأجيرية التى اقتضاها الإستعمال المألوف للشئ فهى عليه كما تقدم فإذا لم يقم بها فإنه لا يجبر عليها ولكن لا يلزم بها المؤجر أما التقنين الحالى (م ٢٧٦/٤٦١) فيلتزم المستأجر بالعناية بالعين اعتناءه بملكه فالمعيار فى هذا التقنين شخصى لا مادى.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٣٥)

رأى الفقه :

يخلص من نص المادة ٥٨٣ مدنى انه يجب على المستأجر أن يبذل عناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين المؤجرة وفى إستعمالها وهو مسئول فى ذلك عن أعمال تابعيه وتقتضى عناية الشخص المعتاد التى يبذلها فى المحافظة على العين ان يبادر بإخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله. فالمطلوب من المدين - وهو هنا المستأجر أن يحافظ على الشئ فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى فالمعيار هنا موضوعى والمطلوب من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد لعنايته هو فى شئون نفسه فإذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عنايته فى شئون نفسه وإذا كان متلونا مفرطاً إرتفعت العناية المطلوبة منه عن عنايته فى شئون نفسه والتزامه هذا هو التزام يبذل عناية لا يلتزم بتحقيق غاية ومن ثم يكون قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه ولو يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة فقد تتلف أو تهلك فقد تتلف أو تهلك فلا يكون مسئولاً عن التلف أو الهلاك إذا بذل فى المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد ويلتزم المستأجر أيضاً بالمحافظة على ملحقات العين المؤجرة كالجراج والحديقة والالات الزراعية وغير ذلك اما الملحقات المشتركة بين المستأجرين جميعاً كالمصعد والالات الرافعة المياه وأجهزة التكيف العامة والمدخل العام والسلم فالملزم بالمحافظة عليها هو المؤجر ويقيم عليها عادة شخصاً من قبله يتولى حراستها وصيانتها كالبواب.

ومن أهم ما يلتزم به المستأجر فى سبيل العناية بالمحافظة على العين المؤجرة إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله.

(الوسيط-٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري ص ٥٣١ والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١- مؤدى نص المادتين ٥٨٣ و ٥١ من القانون المدني ان المشرع قد جعل معيار العناية التى فرضها على المستأجر فى إستعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معياراً مادياً هو عناية الرجل المعتاد وأن المستأجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن إستعمالها لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبى لا يد له فيه.

(نقض جلسة ١٩٦٢/٢/٢٩- مجموعة المكتب الفنى - السنة ١٢- مدني ص ٣٦٧)

٢ - مسئولية المستأجر عما يصيب العين من تلف ناشئ عن إستعمالها إستعمالاً غير مألوف. مفترضه. م ٥٩١ مدني جواز نفيها. بإثبات أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه نشأ بفعل أجنبى لا يد له فيه .

(الطعن ١٥٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٨)

٣ - عدم جواز حرمان المستأجر من أي حق أو ميزه أو منفعة كان ينتفع بها. إلتزامات المستأجر للمؤجر طلب إزالة ما أحدثه المستأجر من تغيير مادي بالعين المؤجرة ضار به وإعادة العين إلى ما كانت عليه المادتان ٥٨٠، ٥٨٣ مدني.

(الطعن ٦٣٠٤ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٣)

٤ - إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وإستعمالها الإستعمال المألوف. إلتزام بتحقيق غاية وليس ببذل عناية شموله أعماله الشخصية وأعمال تابعيه وكل شخص له صلة به مكنته من الإضرار بالعين المؤجرة. إنتفاء مسئوليته بإثباته السبب الأجنبى.

إذ كان إلتزام المستأجر طبقاً للأحكام العامة في القانون المدني بالمحافظة على العين المؤجرة وبإستعمالها الإستعمال المألوف الذى لا يضر بها أو بالمؤجر لا يقتصر على الأعمال الصادرة من شخصه وإنما

يتسع لضمان الأعمال الصادرة من كل شخص مكنت له صلته بالمستأجر أن يضر بالعين المؤجرة أو يسئ إستعمالها كأقاربه وضيوفه وخدمه.... والمستأجر من باطنه، وإلتزامه بضمان هؤلاء هو إلتزام بتحقيق غاية لا ببذل عناية، فلا يكفي لدفع مسئوليته أنه بذل العناية الواجبة في رقابة تابعيه بل عليه أن يثبت السبب الأجنبي إذ تتحقق مسئوليته بمجرد تحقق سبب الضمان فيتعين عليه إصلاح التلف وتعويض المؤجر إن كان لذلك مقتضى.

(الطعن ٢٨٢٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٣٠ ص ٤٦ س ١٠٦٦)

٥- مقتضى ما نص عليه الدستور في المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي، يعني وحدة الجماعة في بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها، وترباط أفرادها فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً، ولا يتباحرون طمعاً، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح، لا يملكون التوصل منها أو التخلي عنها، وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازاً، ولا أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها - عدواناً - أكثر علواً - وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتنتهي معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

النص المطعون فيه، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم تمثل ظلماً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها، نائياً بالإجارة عن حدود متطلباتها، وعلى

الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصادياً واجتماعياً، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول في الإجارة - إطاراً لها.

(الطعن رقم ١٤٤ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٣/٤)

٦- مقتضى ما نص عليه الدستور في المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي، يعني وحدة الجماعة في بنائها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها، وتربط أفرادها فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً، ولا يتناحرون طمعاً، وهم بذلك شركاء في مسؤوليتهم عن حماية تلك المصالح، لا يملكون الاتصال منها أو التخلي عنها، وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازاً، ولا أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها - عدواناً - أكثر علواً - وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتنتهي معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

النص المطعون فيه، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم تمثل ظلماً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها، نائياً بالإجارة عن حدود متطلباتها، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصادياً واجتماعياً، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول في الإجارة - إطاراً لها.

(الطعن رقم ١٤٤ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٣/٤)

٧- صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها، وكان صون الملكية وإعاققتها لا يجتمعان، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تتال منها، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها.

إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إيجار إنما تعني حقهم في اختيار من يستأجرونها من ناحية والغرض من استعمالها من ناحية أخرى، وكانت حريتهم في هذا الاختيار جزءاً لا يتجزأ من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلاً عليها، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية - بكامل عناصرها - قيمة مالية يجوز التعامل فيها، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلاً بها، فلا يُعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص في القانون بيد أن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر بإرادته المنفردة الحق في تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى، في إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها، مهذراً كل إرادة لمؤجرها في مجال القبول بهذا التغيير أو الاعتراض عليه.

(الطعن رقم ١٤٤ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٣/٤)

٨- النص المطعون فيه خول المستأجر تغيير استعمال عين كان قد استأجرها سكناً إلى غير غرض السكنى، وكان هذا النص - وباعتباره واقعاً في إطار القيود الإستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية -

قد استهدف إسقاط شرط موافقة المالك على قيام المستأجر بهذا التغيير، وكان حق المستأجر لازال حقاً شخصياً مقصوراً على إستعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز الغرض الذي أجرت من أجله، فلا يمتد إلى سلطة تغيير إستعمالها بغير موافقة مالكيها، وبالمخالفة لشرط أتصل بإجارة أبرماها معاً، صريحاً كان هذا الشرط أم ضمنياً، فإن هذا النص يكون متضمناً عدواناً على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية - في صحيح بنيانها - بفواتها، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها.

(الطعن رقم ١٤٤ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٠٤ / ٠٣ / ٢٠٠٠)

٩- حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التي ينبغي أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائناً يُحمل على ما لا يرضاه.

إن حرية التعاقد - بهذه المثابة - فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، فهي كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود - المبنية على الإرادة الحرة - فيما بين أطرافها؛ بيد أن هذه الحرية - التي لا يكفلها انسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيد عليها، ولا علوها على مصالح ترجحها، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها - لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها. ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محدداً بقواعد أمره

تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها، ولا أن تخط بين المنفعة الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار - والتي انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير - وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية.

(الطعن رقم ١٤٤ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٣/٤)

١٠- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن ورود اسم الشخص في ديباجة الحكم باعتباره من الخصوم في الدعوى، لا يفيد بطريق اللزوم أنه من الخصوم الحقيقيين فيها، ويتعين الرجوع إلى الواقع المطروح في الدعوى لبيان ما إذا كان هذا الشخص من الخصوم الحقيقيين من عدمه.

(الطعن رقم ٤٦٢٢ - لسنة ٦٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/٦/٦)

١١- وحيث إن هذه المحكمة سبق أن حسمت المسألة الدستورية المثارة في الدعوى الراهنة بحكمها الصادر بجلستها في ٢٠٠٠/٣/٤ في القضية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية" والذي قضى بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين لغير غرض السكنى. وإذ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٠ وكان مقتضى نص المادتين (٤٩)، (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، أن يكون لقضاء هذه المحكمة في الدعاوى الدستورية حجية مطلقة في مواجهة الكافة وبالنسبة إلى الدولة وسلطاتها المختلفة باعتباره قولاً فصلاً لا يقبل تأويلاً ولا تعقيباً من أي جهة كانت، وهي حجية تحول بذاتها

دون المجادلة فيه أو السعي إلى نقضه من خلال إعادة طرحه عليها من جديد، ومن ثم فإن الخصومة في الدعوى الراهنة — وهي عينية بطبيعتها — تغدو منتهية.

(الطعن رقم ١١٩ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٣)

١٢- المحكمة بما لها من هيمنة على الدعوى، هي التي تعطيها وصفها الحق، وتكييفها القانوني الصحيح، وذلك على ضوء طلبات الخصوم فيها. وإذا كانت المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على أنه: "في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى أغراض غير السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسب ١-.....-٢-٣-٤ - وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها ويشترط إلا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى وشاغليه. وتلغى المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون".

وحيث إن مناط توافر المصلحة الشخصية المباشرة — وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية — هو قيام ارتباط مباشر بينها وبين المصلحة القائمة في النزاع الموضوعي، وذلك بأن يكون الفصل في المسائل الدستورية المطعون عليها لازماً للفصل فيما يرتبط بها من طلبات في الدعوى الموضوعية، وإذ كان جوهر النزاع الموضوعي هو ما تضمنه النص المطعون عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير أغراض السكنى، تأسيساً على أن الفصل في مدى دستوريته من شأنه أن يؤثر على الفصل في الطلبات المطروحة على محكمة الموضوع.

(الطعن رقم ١١٩ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٣)

١٣- وحيث إن هذا الدفع مردود، ذلك إنه ولئن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مناط اختصاص المحكمة الدستورية العليا بالفصل في دستورية القوانين واللوائح أن يكون أساس الطعن هو مخالفة التشريع لنص دستوري، فلا يمتد لحالات التعارض أو التنازع بين اللوائح والقوانين، ولا بين التشريعات الأصلية والفرعية ذات المرتبة الواحدة. إلا أن الثابت من صحيفة الدعوى أن المدعى أقام دعواه ابتغاء الحكم بعدم دستورية نص المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى بما يخالف نصوص المواد (٣٢، ٣٤، ٤٠) من الدستور، وهو ما سبق أن تمسك به أمام محكمة الموضوع بجلسة ١٩٩٨/٥/١٠ فصرحت له بإقامة دعواه الماثلة ومن ثم يكون الدفع بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى مجافيا للحقائق الثابتة في الأوراق مما يتعين معه رفضه.

(الطعن رقم ١١٩ - لسنة ٢٠ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٣)

١٤- النص في المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ- ب - ج- د - إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر أستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة"، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما انطوى عليه من عدم إشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر إستعمال العين إلى غير أغراض السكنى يقتصر أثره على إنعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى

إستحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها أن مجرد تغيير إستعمال العين سببا جديدا للإخلاء... وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد في نص الفقرة (د) من المادة ١٨ سالفه البيان من شروط وضوابط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى القول بأن حكم الدستورية (أنشأ حقا للمؤجر في طلب إخلاء العين التي تم تغيير إستعمالها بغير موافقته) فإنه يكون قد خالف القانون وخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ١٠٠٦ - لسنة ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٤/٠٣/٢٠٠٣)

١٥- النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ علي أن "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية.... (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر إستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقالقة للراحة أو ضارة لسلامة المبنى....." والنص في المادة ٣/١٩ علي أنه في الأحوال التي يتم فيها تغيير إستعمال العين إلي غير أغراض السكني.... ويشترط ألا يترتب علي تغيير الإستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه وهو ما يتأدي منه أن الشارع وضع قاعدة عامة مستحدثة في المادة ١٨ من القانون المذكور هي ضرورة صدور حكم قضائي نهائي لإثبات الإستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء وقد استهدف الشارع من ذلك تضيق حالات طلب الإخلاء للضرر وحصرها في الحالات التي يصدر فيها حكم قضائي نهائي وأقام بذلك قرينة قضائية علي حدوث الضرر فلا تملك معه محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر وليس للخصوم إثباته أو نفيه وهو ما ينسحب أيضاً في حالة تغيير المستأجر استعمال المكان المؤجر إلي غير أغراض السكني المنصوص

عليه في المادة ٣/١٩ سالفه الذكر متى ترتب علي تغيير الإستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق الضرر بالعين المؤجرة لإتحاد العلة في الحالتين، وللمؤجر طلب الإخلاء في هذه الحالة متى حصل علي حكم نهائي يثبت فيه أن تغيير المستأجر العين المؤجرة ألحق ضرراً بالمبني أو بشاغليه، ولا ينال من ذلك قضاء المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ ق دستورية بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٤ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما انطوي عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير إستعمال العين إلي غير أغراض السكني لعدم صلاحية ذلك القضاء في حد ذاته لترتيب الإخلاء كجزاء علي عدم حصول المستأجر علي تلك الموافقة قبل التغيير مستحدثاً سبباً جديداً لأسباب الإخلاء التي وردت علي سبيل الحصر.

(الطعن رقم ١٠٦٤ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ١٨ / ٠٢ / ٢٠٠٤)

١٦- إذ تمسك الطاعن في دفاعه أمام محكمة الموضوع بدرجتها أنه لم يترتب علي إقامة "السندرة" ضرراً بالعقار وأن تقرير الخبير المنتدب من المحكمة في الجنحة رقم (....) لسنة (....) أمن دولة طوارئ المنصورة أفاد أنها تعتبر من أعمال التشطيات ولا تحتاج إلي ترخيص بإقامتها، وأن مديرية الإسكان والتنظيم بمحافظة الدقهلية أفادت بمناسبة تحقيقات القضية (.....) لسنة (....) النيابة الإدارية بالمنصورة أنه لا يمكن الجزم عما إذا كان قد تم حفر أرضية المحل وخفض منسوبها عن منسوب الأساس الأصلي من عدمه إذ أن منسوب أرضية المحل موازي لمنسوب أرضية بعض المحلات المجاورة وان انخفاض منسوب أرضية المحل لا يؤثر علي سلامة المبني لإرتفاع الرصيف بمقدار (....سم) وهو

ارتفاع غير قانوني وأن إقامة "السندرة" لا يعد بناء يحتاج إلي ترخيص وبأن النيابة الإدارية انتهت في مذكرتها إلي أن الموظفين الذين حرروا محضر المخالفة الذي أقام حكم إثبات الضرر قضاءه عليه واتخذته الحكم المطعون فيه قرينة علي قضائه قد ارتكبا مخالفة تأديبية قوامها عدم أدائهما العمل المنوط بهما بدقة مما يستوجب أخذهما بالشدة الرادعة بإحالتهم للمحاكمة التأديبية، إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه اطرح ذلك الدفاع والمستندات المؤيدة له بمقولة أنه ليس لمحكمة الموضوع المطروح عليها طلب الإخلاء أي سلطة تقديرية طالما أن الضرر الناشئ عن إساءة الإستعمال قد ثبت بحكم قضائي نهائي، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما جره إلي القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٨٧١ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٧ / ٠٢ / ٢٠٠٥)

١٧- إذ كان الثابت بالأوراق وبلا خلاف بين الطرفين أن المستأجر الأصلي لعين النزاع قد تخلي عن إحدي حجراتها لإبنه المطعون ضده الذي قام بتغيير الغرض من استعمالها من سكني إلي عيادة يمارس فيها نشاطه الطبي في حين استمر المستأجر الأصلي شاغلاً لباقي حجرات العين المؤجرة ومنفعةً بها حتى وفاته، ومن ثم فلا يتحقق بهذا التخلي الجزئي حالة الترك التي نصت عليها المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف البيان وإنما يعد في حقيقته تنازلاً عن جزء من العين المؤجرة في صورة تغيير للنشاط وذلك دون الحصول علي إذن كتابي من الطاعنة مما يجيز لها طلب إخلاء العين المؤجرة عملاً بالمادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن تخلي المستأجر لأبنه المطعون ضده الذي كان يقيم معه عن

حجرة من حجرات العين التي يستأجرها للسكني تركاً أجازته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب علي ذلك اعتبار المطعون ضده مستأجراً لتلك الحجرة وأحقّيته في تغيير الغرض من استعمالها إلي عيادة طبية عملاً بنص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣١٥ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠/٠٤/٢٠٠٥)

١٨- المقرر أن البين من استقراء المرحلة التشريعية التي مرت بها قوانين إيجار الأماكن أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع قد قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ عقد الإيجار إلا لأحد الأسباب المبينة بتلك القوانين والتي وردت فيها على سبيل الحصر لا على سبيل البيان وهو حصر أملكه اعتبارات النظام العام وأوجب المشرع في بعض أسباب الإخلاء وهو إستعمال المكان أو السماح بإستعماله بطريقه مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة أن تكون ثابتة بحكم قضائي نهائي للتيقن من ثبوت وقوع المخالفة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضى بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع وإخلاء على سند من قيام الطاعن بتغيير إستعمالها إلي مزرعة دواجن حسبما ثبت من محضر الأمن الصناعي في حين أن الأوراق قد خلت من صدور حكم قضائي نهائي بثبوت إستعمال المذكور للعين بطريقة ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة - وهو ما لا يغير منه صدور الحكم في الجنحة.... لسنة.... جنح أول أسيوط بإدارة الطاعن محلاً بدون

ترخيص - الذي لا يفيد بذاته الإستعمال الضار - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام.
(الطعن رقم ١٣٤٩ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٦/٨)

١٩- النص في المادة ١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ- ب- ج- د- إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر إستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة"، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما إنطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر إستعمال العين إلى غير أغراض السكنى يقتصر أثره على إنعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى إستحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها أن مجرد تغيير إستعمال العين سببا جديدا للإخلاء... وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد في نص الفقرة (د) من المادة ١٨ سالفة البيان من شروط وضوابط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى القول بأن حكم الدستورية (أنشأ حقا للمؤجر في طلب إخلاء العين التي تم تغيير استعمالها بغير موافقته) فإنه يكون قد خالف القانون وخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٢٨٩٥ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٧/١٠)

التزام المستأجر عن طريق العين المؤجرة

النص التشريعي (مادة ٥٨٤) :

(١) المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يدل له فيه.

(٢) فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ويتناول ذلك المؤجر أن كان مقيماً فى العقار هذا مالم يثبت أن النار ابتدا شوبوها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨٣ ليبي و ٥٥٢ سورى و ٤٨٧ سودانى و ٥٦٦ لبنانى.

الأعمال التحضيرية :

طبق المشرع عناية الشخص المعتاد على مسئولية المستأجر فى حالة الحريق فجعله مسئولاً إلا إذا أثبت أن الحريق لم ينشأ بخطئه أو خطأ تابعيه فإذا لم يستطيع إثبات ذلك كان مسئولاً عن التعويض مسئولية تعاقدية فإذا تعدد المستأجرون كان كل منهم مسئولاً بنسبة الجزء الذى يشغله (وفيه المجر أن كان مقيماً فى العقار) ولا تضامن بينهم لأن المسئولية تعاقدية أما إذا أثبت أن النار بدأ شوبوها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين إنتفت مسئولية غيره وأصبح وحده هو المسئول.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٥٣٧ و ٥٣٨)

رأى الفقه :

١ - يتبين من نص المادة ٥٨٤ مدنى أن المستأجر لأية عين ولو كانت منقولاً يكون مسئولاً عن الحريق مسئولية عقدية ويعرض النص بعد

ذلك حالة ما إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كل منهم إستأجر جزء من العقار فيطبق عليه قواعد المسؤولية العقدية النص هنا مقصور على مستأجرى العقار لأن تعدد المستأجرين لأجزاء مختلفة من العين المؤجرة لايتأتى عادة إلا فى العقار .

لقد جعل التقنين المدنى الجديد مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق أشد من مسؤوليته عن هلاكها بسبب آخر وذلك نظراً لخطورة الحريق فالتزام المستأجر بالمحافظة على العين من الهلاك بسبب غير الحريق إلزام ببذل عناية - على ماتقدم ويكون قد وفاه إذا هو أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد اما فى هلاك العين بسبب الحريق فقد نصت الفقرة الاولى من المادة ٥٨٤ مدنى على أن ك " المستأجر مسئول عن الحريق العين المؤجرة الا إذا أثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب لايدله فيه " فالتزام المستأجر هنا إلزام بتحقيق غاية ولا يكفى أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد لتوفى الحريق بل يجب أن يثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه بحيث إذ بقى سبب الحريق مجهولاً كان المستأجر هو المسئول ويقع على عائق المستأجر إثبات السبب الأجنبى أن مسؤوليته هنا تعاقدية ويكون الإثبات بجميع الطرق ومنها شهادة الشهود والقرائن ومحاضر الشرطة أو النيابة أو المحكمة.

وإذا أثبت المستأجر أن الحريق قد حدث لعيب فى البناء فإن ذلك يخليه من المسؤولية بشرط ألا يكون هو المسئول عن هذا العيب وأن هذا العيب هو السبب المباشر فى الحريق وقدم المنزل من العيوب.

يستوى فى ذلك ان يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة أو أن له حق الإنتفاع فقط ويستوى كذلك أن يكون المستأجر مستأجراً أصلياً أن من

الباطن لأن المستأجر من الباطن مسئول قبل المستأجر الأصلي والمستأجر الأصلي مسئول قبل المؤجر ويستطيع المؤجر أيضاً أن يرجع على المستأجر من الباطن أما بالدعوى غير المباشرة باسم المستأجر الأصلي وأما بدعوى مباشرة إذا كان قد صدر منه قبول صريح أو ضمنى للإيجار من الباطن ولا يرجع المستأجر الأصلي على المستأجر من الباطن إلا إذا رجع المؤجر عليه أما في حالة التنازل عن الإيجار فإن المتنازل له عن الإيجار يكون مسئولاً مباشرة قبل المؤجر ويكون المستأجر ضامناً له في هذه المسؤولية.

وإذا قامت مسؤولية المستأجر العقدية بأن كان هذا لم يستطع إثبات السبب الاجنبى كان عليه ان يعرض المؤجر عن الأضرار التي اصابته بسبب الحريق ولما كانت المسؤولية عقدية فإنه لا تعويض إلا الأضرار المتوقعة الحصول وقت التعاقد فيدفع للمؤجر نفقات إعادة البناء مع خصم الفرق في القيمة بين البناء الجديد والبناء القديم قبل الحريق وتقدير النفقات وقت النطق بالحكم لا وقت حصول الحريق حتى لا يتحمل المؤجر غلو الأسعار ما بين الوقتين ولا يفيد من نزولها.

وليست أحكام مسؤولي المستأجر العقدية عن الحريق من النظام العام فيجوز الإتفاق على تعديل هذه الأحكام.

ويصيب تصور تشديد هذه المسؤولية وإنما يجوز تخفيفها كما يجوز اشتراط المستأجر إعفائه منها ولا يجوز التوسع في تفسير هذه الاشتراطات ويفسر الشك لمصلحته. ويجوز أن يجمع المؤجر بين المسؤولية المستأجر عن الحريق وبين التأمين من الحريق. فقد يؤمن المؤجر على العين المؤجرة من الحريق فإذا احترقت العين رجع على

شركة التأمين وحلت هذه الشركة محله فى الجوع على المستأجر بموجب المادة ٧٧١ مدنى واذ تعدد المستأجرون كانوا مسئولين مسئولية تعاقدية بغير تضامن مالم يوجد إتفاق.

(الوسيط-٦- مجلد١- للدكتور السنهوري- ص٥٦٣ ومابعدها، والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١ - نصت المادة ٥٨٤ / ١-٢ من القانون المدنى صريح فى انه يتناول مسئولية المستأجرين عن الحريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الاولى من المادة المذكورة ان الأصل فى هذه المسئولية انها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه الفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فنقضى بمسئولية المستأجرين المتعديدين تجاه المؤجر وتوضح ان كلا من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولاً تجاهه بنسبة الجزء الذى يشغله فالمسئولية فى الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولاً قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة عن الضرر الذى يصيب الأخير إختراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة وإنما تكون مسئوليته تفصيلية إذا توافرت أركانها.

(جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ١٨ - مدنى - ص ١٥٦٠)

٢ - العين المؤجرة. شموها الملحقات التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها. مؤدى ذلك إساءة إستعمال هذه الملحقات أو الإنتقاص من منافع المبنى يعد إساءة إستعمال للعين المؤجرة وضرراً بسلامة المبنى.

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد كره بالعقد وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل

منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها. ولازم ذلك أن كل إساءة إستعمال لهذه الملحقات تعد إساءة إستعمال للعين المؤجرة ذاتها، وأن كل إنتقاص من منافع المبنى الذى توجد به العين المؤجرة يعد ضرراً ماساً بسلامة المبنى.

(الطعن ٥٠٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٢ س ٤٧ ص ٤٧٩)

٣ - مسؤولية المستأجر عن إحتراق العين المؤجرة. مفترضة. مؤداه. عدم إنتفائها إلا إذا أثبت أن الحريق لسبب أجنبي لا يد له فيه. م ١/٥٨٤ مدني. علة ذلك.

(الطعن ٤٣٨٠ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٢٢ لم ينشر بعد)

* * *

التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل ما يتطلب تدخله

النص التشريعي (مادة ٥٨٥) :

يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أن ينكشف عيب بها أو يقع إغتصاب عليها أو يتعدى أجنبى بالتعرض لها أو بإحداث ضرر بها.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٨٤ لیبی و ٥٥٣ سورى و ٥٧٥ لبنانى و ٤٧٧ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

الزم المشرع المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل شئ يهدد سلامة العين مما لا يستطيع أن يعمل من تلقاء نفسه كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو أن ينكشف عيب فيها أن يقع إغتصاب عليها فإن لم يقم المستأجر بهذا الواجب وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولاً.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٣٩ و ٥٤٠)

رأى الفقه :

فوفقاً لنص المادة ٥٨٥ مدنى يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بكل امر من شأنه ان يهدد سلامة العين أو يصيبها بضرر – ويشترط فى ذلك:

(١) أن تكون العين فى حفظ المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر ان يعلم بالخطر الذى يهدد العين.

(٢) أن يعلم المستأجر أو يستطيع أن يعلم بهذا الخطر.

ولكن واجب الإخطار لا يقوم إذا كان المؤجر يعلم أو كان يستطيع أن يعلم بما يهدد العين من خطر عن طريق غير طريق المستأجر، أو إذا كان المستأجر لم يعلم ولم يكن يستطيع أن يعلم بما يهدد العين من خطر. فإذا اتخذت إجراءات نزع ملكية العقار المؤجر لم يكن المستأجر ملزماً بإخطار المؤجر بذلك لأن هذه الإجراءات توجه عادة إلى المؤجر فيعلم بها عن غير طريق المستأجر، ولا يقوم في جانب المستأجر الالتزام بالإخطار إذا كان بالعين المؤجرة عيب لم يستطع كشفه بالفحص العادي.

ولم يحدد القانون ميعاداً للإخطار، ولكن ذكر وجوب مبادرة المستأجر إليه يوجب علي المستأجر إخطار المؤجر في أقرب وقت ممكن، فإن تباطأ - والقاضي هو الذي يقدر ذلك - وأصاب المؤجر ضرر من تباطؤه، كان المستأجر مسؤولاً عن تعويض الضرر.

ولم يحدد القانون شكلاً معيناً للإخطار، فيجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل، كما يجوز أن يكون شفويًا، ويقع عبء إثبات أن الإخطار قد تم علي عاتق المستأجر.

ولا يلتزم المستأجر بعناية الشخص المعتاد في المحافظة علي العين فحسب، بل أيضاً يلتزم بهذه العناية ذاتها في استعمال العين، فيجب علي المستأجر ان يستعمل العين استعمالاً مألوفاً، فإن استعمالها استعمالاً غير مألوف ونشأ عن ذلك هلاك العين أو تلفها أو إصابتها بأي ضرر كان مسؤولاً عن تعويض المؤجر. وقاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان الاستعمال مألوفاً، وينظر في ذلك إلي طبيعة العين والشروط التي يتضمنها عقد الإيجار وما جري به العرف.

وإذا أساء المستأجر إستعمال العين المؤجرة إلي حد أن تفاهم الخطر، جاز للمؤجر أن يلجأ إلي القضاء المستعجل.

والمستأجر مسئول في المحافظة علي العين المؤجرة وفي إستعمالها الإستعمال المألوف، ليس عن أعماله الشخصية فحسب، بل تمتد أيضاً إلي أعمال تابعيه بالمعني الواسع للتابع بحيث تمتد إلي كل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنت له من الأضرار بالعين (أسرته - أقاربه المقيمون معه - ضيوفه - أصدقائه - خدمه - مستخدموه - عماله)

ومسئولية المستأجر عن إتباعه مسئولية عقدية لا مسئولية تقصيرية، وهي أوسع من مسئولة المتبوع التقصيرية عن أعمال تابعة من ناحيتين: من ناحية أن معني التابع هنا أوسع من معناه في المسئولية التقصيرية فلا يلزم أن يكون خاضعا لرقابة المؤجر، ومن ناحية أن العمل الضار الذي يأتيه التابع لا يلزم أن يكون قد وقع منه أثناء تأدية وظيفته. فكل ما يأتيه الإلتباع بالمعني الواسع من أعمال ضارة بالعين يكون المستأجر مسئولا عنها مسئولية عقدية، ولا تنتفي هذه المسئولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبي، ولا يكفي أن يثبت أنه قد بذل العناية الواجبة في رقابة هو الإلتباع، فإلتزامه هنا إلتزام بتحقيق غاية الإلتزام ببذل عناية وهو إلتزام بضمان يكون المستأجر بموجبه مسئولا بمجرد تحقق سبب الضمان.

ورجوع المؤجر علي المستأجر لا يمنع من رجوعه علي الغير الذي أضر بالعين بموجب المسئولية التقصيرية.

وإلتزام المستأجر بعناية الرجل المعتاد في المحافظة علي العين المؤجرة وفي إستعمالها وما يستتبع ذلك من مسئولية عن أعمال تابعيه ليس من النظام العام فيجوز الإتيافاق علي تشديد هذا الإلتزام وعلي تخفيفه وعلي الإعفاء منه، وقد نصت المادة ٢١١ مدني صراحة علي ذلك.

ويجوز الإتفاق ضمنياً علي كل ذلك، ولكن لا يجوز التوسع في تفسيره، ويفسر عند الشك في مصلحة الطرف الذي جاء الإتفاق مقيداً من حقوقه، فيفسر ويفسر عند الشك في مصلحة الطرف الذي جاء الإتفاق مقيداً من حقوقه فينعسر في مصلحة المستأجر عند تشديد المسؤولية، وفي مصلحة المؤجر عند تخفيف المسؤولية أو الإعفاء منها.

ويحمل المستأجر عبء الإثبات، وعليه أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد بأن إستعمل العين مألوفاً، وبأنه إتخذ الإحتياطات المعتادة في المحافظة عليها، فإذا أثبت ذلك فإنه يكون قد نفذ إلتزامه في المحافظة علي العين المؤجرة فلا يكون مسئولاً عما يصيبها من تلف، أما إذا لم يستطع الإثبات فليس له دفعاً للمسئولية أن يثبت أن تلف العين أو هلاكها إنما يرجع لسبب أجنبي. وإلا وجب تطبيق القواعد العامة بالإلزام المستأجر بتعويض المؤجر عما وقع له من الضرر ولو قبل نهاية الإيجار، وللمؤجر أن يطلب أيضاً إصلاح الضرر عيناً، فيكلف المستأجر بإصلاح التلف وإعادة العين إلي أصلها إذا كان هذا ممكناً، بل له أن يحصل علي ترخيص من المحكمة بأن يقوم هو بإصلاح التلف علي نفقه المستأجر، وللمؤجر عند الضرورة أن يلجأ إلي القضاء المستعجل لمنع المستأجر من الإسترسال في إساءة إستعمال العين المؤجرة.

وللمؤجر كذلك أن يطلب فسخ الإيجار مع التعويض، والمحكمة تقدر هذا الطلب: فلها أن تجيبه إليه إذا رأت أن هناك من الأسباب ما يبرر ذلك فتقضي بالفسخ، وبالتعويض، ولها أن ترفض طلب الفسخ وتقتصر علي الحكم بالتعويض أو بإصلاح التلف إذا كان هذا ممكناً.

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري- ص ٥٣٥ وما بعدها، والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١- متى كان الحكم إذ قضي برفض دعوى التعويض التي رفعها الطاعنان لتلف أثاثاتهما وضياع بعض أمتعتهما بسبب غرق العائمة التي إستأجرتها أو لاهما من المطعون عليها قد أعمل حكم بند عقد الإيجار الذي يلزم المستأجرة بأخبار المالكة بما تراه ضرورياً من الإصلاحات في العائمة فإن لم تقم بها هذه الأخيرة كان لها حق الإلتجاء إلي القضاء لتحقيق ما يجب إجراؤه كما إستند، ضمن ما إستند إليه، إلي أن المستأجرة شعرت بالخلل المنذر بقرب غرق العائمة ولم تتخذ ما كان يجب عليها من الإجراءات لملاقاته ولم تخبر المالكة للتقاضي منه وأنه لم يقد دليل علي علم المالكة بالخلل قبل وقوعه الكارثة، فإن الحكم بإعماله البند السالف الذكر في نفي المسؤولية عن المالكة لم يخرج عن ظاهر نصوصه، كذلك يكون قد أقام قضاءه في نفي المسؤولية التقصيرية عن المالكة علي أسباب لا تكفي لحمله، ولا يكون في حاجة بعد إلي بحث المسؤولية المؤسسة علي أعمال تابعها وهو رئيس العائمة المنوط بها ملاحظتها لأن كل ما كان يطلب من هذا الأخير هو إبلاغ المالكة بالخلل لإصلاحه في الوقت المناسب وهو ما كشفت عنه نفس المستأجرة وأهملت ملاقاته، ومن ثم فإن الطعن فيه بالخطأ في تطبيق القانون إستناداً إلي أنه اعتبر مسؤولية المالكة عن نتائج غرق العائمة لا تعدو كونها مسؤولية تعاقدية ناشئة عن عقد الإيجار فضلاً عن أنه أهمل بحث المسؤولية التقصيرية المترتبة علي إهمال تابع المالكة - هذا الطعن يكون غير صحيح.

(نقض- جلسة ١٩٥١/١/٢٥- مجموعة القواعد القانونية - ٢٥ عاماً - ٣٩ ص ١٠٢)

٢- إن نص المادة ٥٨٥ من القانون المدني وإن أوجب علي المستأجر أن يبادر إلي إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلي ترميمات مستعجلة أو ينكشف بها عيب فليس مؤدي هذا النص أن يكون لازماً علي المستأجر أن يرفع دعوى لإثبات حالة العين المؤجرة قبل قيامه بالإصلاحات.

(نقض - جلسة ١٩٥٥/٣/١٧ - المرجع السابق - ٣٥-ص ١٠٣)

٣- لأن خلا التقنين المدني الملغي قد خلا من نص مقابل لنص المادة ٥٨٥ من التقنين القائم الذي يوجب علي المستأجر أن يبادر إلي إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، فإن الرأي كان مستقراً في ظل القانون القديم علي أن هذا الإلتزام وإن لم ينص عليه صراحة في هذا القانون، إلا أن واجب العناية بالشئ المؤجر الذي كانت تفرضه المادة ٢٧٦ من ذلك القانون علي المستأجر يقتضي منه أن يبادر بإخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة العين المؤجرة أوي يصبها بضرر ما لا يستطيع المؤجر أن يعلمه عن غير طريق المستأجر متي ظهرت بوادر هذا الخطر للمستأجر بعد تسلمه العين المؤجرة، فإن قصر في القيام بهذا الإخطار وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك كان المستأجر مسئولاً عن تعويض هذا الضرر، علي أن الإلتزام بالإخطار يسقط عن عاتق المستأجر إذا كان المؤجر قد علم بالخطر في الوقت المناسب أو إذا كان مع تسليمه العين المؤجرة إلي المستأجر لم يتخل له نهائياً عن حفظها ورعايتها، بل إستبقاها لنفسه أو لأحد إتباعه إذ في هذه الحالة يفترض أنه قد علم بالخطر الذي يهدد سلامة العين، أو كان يجب أن يعلم به من تلقاء نفسه أو عن طريق تابعه الذي عهد إليه بحفظ العين ورعايتها.

(نقض - جلسة ١٩٦٥/٤/٨ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٦- مدني ص ٤٥٢)

التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة وتقدمه

النص التشريعي (مادة ٥٨٦) :

- (١) يجب علي المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة.
- (٢) ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٨٥ ليبي و ٥٥٤ سوري و ٧٦٥ عراقي و ١٦٩ لبناني و ٤٧٩ سوداني و ٧٦٨ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

التزام المستأجر بدفع الأجرة: المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريق آخر، في المواعيد المتفق عليها، وإذا لم يتفق علي ميعاد ففي المواعيد التي يحددها العرف كما هو الأمر في الأراضي الزراعية. وإن لم يوجد عرف فتطبق المبادئ العامة وهي تقضي بأن الأجرة لا تدفع إلا عند إستيفاء المنفعة (أنظر م ٤٦٥/٣٨٠ مصري). ومكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر طبقا للقواعد العامة، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٥٤١)

رأي الفقه :

يخلص من نص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٦ مدني أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشترطة. ويغلب أن ينص عقد الإيجار

علي مواعيد دفع الأجرة، فيلتزم هذه المواعيد، ويصح أن ينص العقد علي تعجيل الأجرة بأكملها، أو علي تأجيلها أو علي تقسيطها إلي أقساط تؤدي في أوقات معينة وهذا هو الغالب. فإذا إشتط تعجيل الأجرة، لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتي يستوفي الأجرة. وإذا إشتط تأجيل الأجرة أو تقسيطها لم تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل. والغالب في إيجار المكان أن ينص العقد علي تقسيط الأجرة وتعجيل دفع الأقساط.

وإذا لم ينص عقد الإيجار علي مواعيد دفع الأجرة، إتبع العرف في تعيين المواعيد، وقد جري العرف علي أن الأجرة في كثير من الأراضي الزراعية تدفع علي قسطين، قسط عن الزراعة الشتوية وآخر عن الزراعة الصيفية، ويعجل دفع كل من القسطين ويغلب في المدن الكبرى كالقاهرة والإسكندرية، أن يجري العرف بدفع أجرة الأمكنة مقدما كل شهر. فإذا لم يكن هناك إتفاق علي مواعيد دفع الأجرة ولم يوجد عرف لتعيينها تدفع الأجرة مؤخرا لا مقدما، وتدفع عن كل مدة من مدد الإنتفاع عند إنتقضائها. وإذا سميت مبلغا إجماليا لا أقساطا فإنها أيضا تدفع مؤخرا عند إنتهاء الإيجار. وهذا الحكم متفرع عن المبدأ الذي سبق تقريره من أن الأجرة تقابل المنفعة، فلا تستحق إلا إذا إستوفي المستأجر الإنتفاع بالعين. وإذا حل يوم دفع الأجرة، فللمستأجر أن يدفعها في أية ساعة من هذا اليوم. واليوم يبدأ من أول الساعة الواحدة صباحا وينتهي في آخر الساعة الثانية عشرة مساء. ولا يجوز للمؤجر إتخاذ إجراءات ضد المستأجر لتأخره عن الدفع إلا في اليوم التالي ليوم الحلول. وللمؤجر إتخاذ الإجراءات متي كانت الأجرة مشطرا دفعها مقدما، ولو لم يستوف المستأجر منفعة تقابل الأجرة

التي يطالبه بها المؤجر، لأن إشتراط دفع الأجرة مقدماً، ولو لم يستوف المستأجر المنفعة. وتسقط الأجرة بالتقادم الخمسي بإعتبارها من الحقوق الدورية المتجددة (م ٣٧٥/١ مدني). ويخلص من نص الفقرة الثانية من المادة ٥٨٦ مدني أن مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر، لأنه هو المدين بها، وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة والمفروض في ذلك أن تكون الأجرة نقوداً أو أشياء غير معينة إلا بنوعها كما إذا كانت الأجرة جزءاً من المحصول. أما إذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات ويتحقق هذا نادراً كما إذا كانت الأجرة الإنتفاع بعقار معين فمكان الدفع هو المكان الذي يوجد فيه هذا العقار المعين وقت الإيجار طبقاً للقواعد العامة أيضاً (م ٣٤٧ مدني).

وإذا كان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر، وغير هذا موطنه بعد إبرام عقد الإيجار، فمكان الدفع هو موطنه وقت دفع الأجرة لا الموطن السابق الذي كان له وقت إنعقاد الإيجار. كل هذا إذا لم يشترط في عقد الإيجار أن مكان الدفع يكون في غير موطن المستأجر كموطن المؤجر مثلاً، ففي هذه الحالة يعمل بالشرط ويكون الدفع في موطن المؤجر. وإذا غير المؤجر موطنه، لم يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في الموطن الجديد خلافاً للمسألة السابقة، وذلك لأن إشتراط الدفع في موطن المؤجر إستثناء من القواعد العامة والإستثناء لا يتوسع فيه. وإذا أراد المتعاقدان أن يكون الدفع في موطن المؤجر ولو تغير، فعليها أن ينصا على ذلك. وإذا كان دفع الأجرة مشروطاً في موطن المؤجر، جاز تعديل هذا الشرط صراحة أو ضمناً، كما إذا إعتاد المؤجر بالرغم من الشرط الموجود في عقد الإيجار أن يذهب إلى موطن المستأجر ليتقاضى منه الأجرة، أو كان للمؤجر بواب إعتاد أن يتقاضى الأجرة من المستأجرين في الأمكنة المؤجرة التي يسلكون

فيها. ففي هذه الحالة إذا ثبت أن هذه العادة لم تنشأ من مجرد تسامح المؤجر، بل أريد بها تعديل الشرط الموجود في عقد الإيجار وجعل مكان دفع الأجرة في موطن المستأجر لا في موطن المؤجر، جاز ذلك.

فإذا لم يوجد شرط في عقد الإيجار يعين مكان دفع الأجرة، وجب قبل تطبيق القواعد العامة النظر فيما إذا كان هناك عرف فيتبع. فإذا لم يوجد عرف وجب عند ذلك تطبيق القواعد العامة، وجعل مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر كما تقدم القول. وإذا تعين مكان دفع الأجرة لم يجز للمستأجر الدفع في مكان آخر، إلا إذا إقتضي الأمر ذلك كأن حجز مثلاً دائن للمؤجر علي الأجرة تحت يد المستأجر، فيجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يودع الأجرة خزانة المحكمة. ولكن إذا لم يكن هناك سبب يدعو لإيداع الأجرة خزانة المحكمة، وجب علي المستأجر أن يدفعها في المكان الذي يجب الدفع فيه، وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن إيداع الأجرة المستحقة لا يكون مبرئاً للذمة إلا إذا أثبت المودع أن هناك سبباً ألجأه إلي ذلك (عقد الإيجار - للدكتور عبد الرازق السنهوري - فقرة ٣١٨ ومابعداها) وتدفع الأجرة بالطريقة المتفق عليها في العقد. ويجب دفع نوع الأجرة المشترط إذا إشتراط نوع معين، كما إذا اتفق المتعاقدان علي أن تكون الأجرة كلها أو بعضها من غير النقود فلا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يدفع للمؤجر نقداً ما يجب دفعه عينا إلا إذا رضي المؤجر. ويترتب علي ذلك أنه إذا إشتراط المؤجر أن يدفع المستأجر جزءاً من الأجرة من محصولات معينة تنتجها العين المؤجرة ولم تنتج العين هذه محصولات أعفي المستأجر من إلتزامه. وقد يدفع المستأجر الأجرة بحوالة بريدية، وهذا الدفع يكون صحيحاً ما لم يوجد في العقد شرط بخلاف ذلك. وإذا وقع نزاع

وقع نزاع في صحة الدفع بهذه الطريقة لم يكن هذا النزاع من إختصاص قاضي الأمور المستعجلة لأنه يمس الموضوع أما دفع الأجرة بشيك أو بسند إذني أو بكمبيالة فلا يصح إلا إذا رضي المؤجر .

فإذا ما رضي المؤجر وحرر الشيك أو السند الإذني أو الكمبيالة لم يعتبر هذا في الأصل تجديدا للأجرة، بل يكون ضربا من التوثيق لها، ويبقى إمتياز المؤجر وسائر الضمانات قائمة حتي بعد كتابة الشيك أو السند الإذني أو الكمبيالة، وهذا ما لم يتفق علي غيره.

(الوسيط- ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري -ص ٤٦٨ وما بعدها والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١- إذا كان المدعي عليه يستند في إثبات براءة ذمته من الدين لا علي تصرف قانوني بل إلي واقعة مادية هي إستيلاء المؤجر علي الزراعة التي كانت قائمة بالعين المؤجرة وأن قيمة ما إستولي عليه يزيد علي قيمة الإيجار المطالب به، فإنه لا تثريب علي المحكمة إن هي أحالت الدعوى إلي التحقيق لإثبات هذه الواقعة حتي ولو كان الإيجار الذي يتمسك المستأجر ببراءة ذمته يزيد علي نصاب البينة.

(نقض جلسة ١٩٥٤/١٠/٢٨ مجموعة القواعد ٢٥ عام ١٩٥- ص ٤٠)

٢- وإذا رفض المؤجر تسلم الأجرة، وجب علي المستأجر عرضها كاملة عرضاً حقيقياً طبقاً للإجراءات المقرر قانوناً، وعرض الأجرة ناقصته لا يبرئ ذمة المستأجر.

(نقض- جلسة ١٩٥٧/٢/٢٨- مجموعة المكتب الفني - السنة ٨ مدني ص ١٧٦)

٣- متي تبين أن المستأجر رفع دعوة مطالبته بالأجرة بأن الارض المطالب بأجرتها ليست هي الأرض التي تم التعاقد عليها، فإنه يتعين أن تقوم

محكمة الموضوع بتحقيق هذا الدفاع لما يترتب علي تحقيقه من تغيير وجه الرأي في الحكم، فإذا كانت المحكمة قد التفتت عنه ولم تتناوله في أسبابها بالرد عليه، فإن في ذلك ما يعيب حكمها بالقصور.

(نقض- جلسة ١٩٥٨/٥/٥- المرجع السابق السنة ٩-ص ٤٧٠)

٤- الأجرة مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة فإذا تعرض المؤجر للمستأجر وحال بذلك دون إنتفاعه بهذه العين، حق للمستأجر أن يحبس عنه الأجرة عن مدة التعرض.

(نقض - جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦- المرجع السابق - السنة ١٨-ص ١٥٧٢)

٥- لا تبرأ ذمة المدين بمجرد إرسال حوالة بريدية بقيمة الدين بل بقبض قيمتها فعلاً، وعلي المدين إثبات ذلك.

(نقض جلسة ١٩٦٩/١/٣٠- المرجع السابق- السنة ٢٠-ص ٣٢٣)

٦- المدين يعتبر بحكم القانون حارساً علي عقاره المحجوز إذا لم يكن مؤجراً قبل تسجيل التنبيه، وأنه وإن كان القانون قد أجاز له التأجير وجعله نافذاً في حق الدائنين والراسي عليه المزداد متي كان من أعمال الإدارة الحسنة إلا أنه قصد بذلك أن يقيد حق المدين في التأجير بالقيود الذي وضعه في حالة بيعه لثمرات العقار وحاصلاته إذ هو مسئول عن الأجرة بوصفه حارساً بعد أن ألحقت بالعقار ذاته من يوم تسجيل التنبيه إلي يوم بيعه بالمزداد، فإن ثمرات العقار وإيراداته تكون من حق الراسي عليه المزداد ولا يتعلق بها حق الدائنين لأن حقه شخصي في تسلم العقار ينشأ من يوم صدور حكم مرسى المزداد لا من يوم تسجيله، فتتقضي الحراسة التي يفرضها القانون ويرتفع عن المدين وصف الحارس ولا تكون له صفة في التصرف في ثمرات العقار وإيراداته أو في تأجيريه ولا يكون تصرفه

أو تأجيره نافذاً في حق الرأسي عليه بالمزاد، ولا وجه للتحدي بصدور عقد الإيجار قبل التنفيذ الجبري لحكم مرسى المزداد بتسليم العقار.

(نقض - جلسة ١٩٧١/١٢/١٦ - المرجع السابق - السنة ٢٢ - ص ١٠٤٠)

٧- إشتراط دفع الكراء عند حلول كل شهر يفهم منه جلياً أن معين الكراء لا يدفع مسبقاً بل عند الحلول والحلول لا يكون طبعاً إلا في نهاية الشهر أعني بعد الإنتفاع بالسكني طيلة هذا الشهر.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٥٥/٢/١٥ - مجلة القضاء والتشريع - العدد ٩٠ و ١٠٩ - ص ١٨٨)

٨- توقي الإخلاء

تنفيذ حكم مستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة لتأخره في سداد الأجرة. لمحكمة الموضوع إعادته إليها بعد وفائه بالأجرة المستحقة والمصاريف والنفقات الفعلية. لا يغير من ذلك ما ورد بنص م ١٨/ب ق ١٣٩ لسنة ١٩٨١ بشأن توقي المستأجر بتنفيذ الحكم المستعجل بالطرد ولا الإتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الأجرة علة ذلك.

(الطعن ٨٣١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/١٧ ص ٤٤ ص ٢٢٨)

٩- توفى المستأجر المتخلف عن سداد الأجرة الحكم بإخلائه. شرطه. الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى إقفال باب المرافعة في الإستئناف شاملة مصروفات الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات فعلية. إلزام المحكمة بالتحقق من حصول الوفاء بها ولو لم يطلبها المؤجر.

المقرر أنه يتعين - لكى يتوقى المستأجر الحكم بالإخلاء - الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى قفل باب المرافعة في الإستئناف شاملة مصروفات الدعوى بإعتبار أنها تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات

فعلية وتلتزم المحكمة بالنظر في حصول هذا الوفاء بإعمال أثره في الدعوى دون موجب لطلب من المؤجر .

(الطعن ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢١ س ٤٤ ص ٢٨٥)

١٠- تمسك الطاعنة أمام محكمة الإستئناف بحقها في توقي الحكم بالإخلاء بإيداعها الأجرة المستحقة وملحقاتها وتقديمها المستندات المؤيدة لذلك. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الإستئناف إستناداً إلى أن الحكم المستأنف صادر بناء على يمين حاسمة. خطأ وقصور.

(الطعن ٢٢٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٣٠ س ٤٥ ص ٩٣٤)

١١- قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. أثره. سقوط حق المؤجر أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ كاف للحكم بإخلائه.

(الطعن ٦١٢٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٦ س ٤٧ ص ١٦٤٣)

١٢- وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أن النص في المادة ١٨ ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه "..... ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية " يدل على أن المشرع رغبة منه في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المستحقة وما في حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية إلى ما قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى سواء أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الإستئناف توكيلاً للحكم بالإخلاء، ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن العرض الحقيقي الذي يتبعه الإيداع هو الوسيلة القانونية لإبراء ذمة المدين، ولا يؤثر في صحة العرض والإيداع خصم رسم الإيداع من المبلغ

المعروض طالما أن رفض العرض لم يكن هناك ما يسوغه، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده عرض على الطاعن مبلغ..... جنيه بموجب إنذار عرض معلن له في ١٩٨٩/١٢/٣ حتى تبرأ ذمته من دين الأجرة الواردة بتقرير الخبير وإذ رفض الطاعن هذا العرض دون مبرر تم إيداعه خزينة المحكمة ثم أجرى عليه خصم مصاريف الإيداع، وإذ إعتد الحكم المطعون فيه بهذا العرض، والإيداع ورتب على ذلك قضاءه برفض الدعوى فإنه يكون قد إلتزم صحيح القانون ويكون النعى على غير أساس.

(الطعن ٣٦٩٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٧ لم ينشر بعد)

١٣- دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. للمستأجر توقي الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الدعوى. علة ذلك.

(الطعن ٥٦٧٧ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٧ لم ينشر بعد)

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٨/٥/٣ لم ينشر بعد)

١٤- دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. جواز توقيه الحكم عليه بالإخلاء بسدادها وملحقاتها إلى ما قبل إقفال باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٨٨١٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٨ لم ينشر بعد)

(الطعن ٢٠٧٢ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤ لم ينشر بعد)

١٥- وحيث أن هذا النعى سديد ذلك أن مفاد نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من أن التكرار في الإمتناع أو التأخير في سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء نظر

الدعوى يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى موضوعية أو دعوى مستعجلة بإخلاء العين المؤجرة وأن يكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الإخلاء في تلك الدعوى مرده قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها إذ بذلك تثبت سابقة تأخره أو إمتناعه عن سدادها أما إذا قضى فيها بعدم القبول أو بالرفض لسبب آخر فلا تصلح لتوافر حالة التكرار، كما أن بالرفض لسبب آخر فلا تصلح لتوافر حالة التكرار، كما أن صدور قرار بشطب الدعوى لا يعدو أن يكون - وعمل ما نصت عليه المادة ٨٢ من قانون المرافعات - قراراً من القرارات التي تأمر بها المحكمة ولا يعتبر من قبيل الأحكام إلا أنه إذا سجلت المحكمة قبل إصدار قرارها بشطب الدعوى ما يفيد أن هناك أجرة مستحقة على المستأجر ولم ينازع فيها وأنه توفى الحكم بالإخلاء أو الطرد بسداد الأجرة والمصاريف والأتعاب وقبلها منه المؤجر فمن العبث القول بأن يستمر المؤجر في دعواه حتى يحكم بإذ أن مال دعواه الرفض إعمالاً لحكم القانون سالف البيان، ومن ثم فإن قرار شطب الدعوى على هذا النحو يتحقق به التكرار إذا ما إمتنع المستأجر بعد ذلك عن سداد الأجرة أو تأخر في الوفاء بها ولا يعتبر كذلك إذا جاء قرار الشطب مجرداً وخلت الأوراق أو محاضر الجلسات مما يفيد أن المستأجر تأخر في سداد أجرة مستحقة ولم ينازع فيها وتوفى حكم الإخلاء أو الطرد بسدادها مع المصاريف والأتعاب فعندئذ لا تعتبر تلك الدعوى سابقة يتحقق بها التكرار المطلوب. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتوافر تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة على مجرد سبق إقامة المطعون ضده على الطاعن الدعوى رقم..... مدني كلي دسوق بمقولة تأخره في الوفاء بالأجرة على الرغم من أن تلك الدعوى لا تصلح سابقة لذلك، إذ الثابت

بالأوراق أن المطعون ضده حضر فيها بوكيل عنه بجلسة ١٩٨٥/٥/١٩ وإنسحب تاركاً الدعوى للشطب فقررت المحكمة شطبها ولم يثبت بمحضر تلك الجلسة أو الجلسات السابقة عليها ما يفيد أن هناك أجرة متأخرة في ذمة الطاعن لم ينازع فيها وأنه توقي الحكم بالإخلاء بسدادها مع المصروفات والنفقات الفعلية بعد إقامة الدعوى، ومن ثم فإن هذه الدعوى لا تصلح - بهذه الحالة - أن تكون سابقة في الدعوى الحالية التي تستند إلى التكرار لعدم الوفاء بالأجرة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن من عين النزاع إستناداً إلى تلك الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

(الطعن ١٧٠ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٧ لم ينشر بعد)

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وملحقاتها:

١- الأجرة المستحقة على المستأجر. شمولها الضرائب وقيمة إستهلاك المياه. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة.

(الطعن ٢٠٨٤ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩١/١٢/٢٥)

٢- شمول الأجرة المستحقة الضرائب وقيمة إستهلاك المياه والأجرة الإضافية عن مدة التأجير مفروشا. تكليف المستأجر بالوفاء شرط لقبول لدعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى ماهية الأجرة المستحقة ١٨ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م. ٢٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن ٦٩ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٢/٥/١٨)

٣- إلزام المستأجر بتقديم الدليل على سداذه كامل الأجرة المستحقة في ذمته وما تكبده المؤجر من مصروفات ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الإستئناف. إنتهاء الحكم المطعون فيه إلى إخلاء الطاعن من عين النزاع لعدم تقديمه الدليل على إستيفاء المؤجر - المطعون ضده الأول - قيمة الشيكات من الجهة المسحوب عليها. لا عيب.

إذ كان الطاعن وهو المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداذه كامل الأجرة المستحقة في ذمته وما تكبده المؤجر المطعون ضده الأول من مصروفات ونفقات فعلية حتى إقفال باب المرافعة في الإستئناف فلا يسوغ له قلب عبء الإثبات والتمسك بسحبه شيكات بقيمة أجرة بعض الشهور وإرسالها بالبريد للمطعون ضده الأول بل يتعين عليه أن يقيم الدليل على أنه إستوفى قيمتها فعلاً من الجهة المسحوب عليها هذه الشيكات ومن ثم فلا يعيب الحكم أن قضى بالإخلاء لعدم تقديم الطاعن دليل الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٣/١/٢١ س ٤٤ ص ٢٨٥)

٤- سداد المستأجر الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة في الدعوى ولو أمام محكمة الإستئناف. مسقط لحق المؤجر في الإخلاء. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تأجير من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة في الدعوى ولو أمام محكمة الإستئناف. مسقط لحق المؤجر في الإخلاء. م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تأجير وبيع الأماكن - يدل على أن

المشرع رغبة في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ قفل باب المرافعة في الدعوى، ولو أمام محكمة الاستئناف بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى التاريخ المذكور مسقطاً لحق المؤجر في الإخلاء.

(الطعن ٢٣٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٣٠ ص ٤٥ ص ٩٣٤)

٥- رسم النظافة. مناط فرضه. عن طريق المجالس المحلية لكل محافظة. قرار محافظ القاهرة بفرض رسم النظافة لا يجوز مد نطاق سريانه إلى محافظة أخرى. قضاء الحكم على إعتبار أن قرار محافظ القاهرة رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨ بفرض رسم نظافة ٢% من القيمة الإيجارية على العين الكائنة بمحافظه الجيزة. خطأ.

(الطعن رقم ٨٨٦٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٥/١/١ ص ٤٦ ص ٦٩)

٦- تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صدوره ممن لا حق له في توجييه. أثره. عدم قبول الدعوى وجوب صدوره من المؤجر الأصلي. علة ذلك. إلزام الحكم المطعون فيه هذا النظر. صحيح في القانون.

(الطعن ١٧٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١/١٢ ص ٤٦ ص ١٤٨)

٧- إعتداد الحكم المطعون فيه بوفاء المستأجر بالأجرة وحدها وإعتبار هذا الوفاء مبرئاً لذمته تأسيساً على أن المؤجر لم يقدم دليلاً على النفقات الفعلية وإغفاله المصاريف الرسمية الثابتة بأوراق الدعوى ومنها رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والتمغات الرسمية ورسوم الميكرو فيلم. قصور وخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن ٦١٣٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٦ ص ٤٧ ص ١٦٤٣)

٨- دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب أن تبين المحكمة مقدار ما هو مستحق على المستأجر من الأجرة عن فترة المطالبة وما سدد منها وما بقي في ذمته وأن تبين الدليل الذي أقامت عليه قضاؤها.

(الطعن ٢٢٤٣ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٣٠)

(الطعن ٦٦٩٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/٨ س ٤٨ ص ١٤٠٤)

٩- قيمة إستهلاك المياه عدم إلزام المستأجر بها إلا فيما يخص إستهلاك الوحدة التي يشغلها من إستهلاك فعلي دون ما إتفق عليه في العقد. إعتبارها من ملحقات الأجرة وتتعامل معاملتها. مؤدى ذلك. وجوب بيانها في التكاليف بالوفاء.

(الطعن ٨٧٦ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٣/٤ لم ينشر بعد)

١٠- رسم النظافة. فرضه على العقارات المبنية. جوازي للمجالس المحلية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية.

(الطعن ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

(الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٧/١٣)

١١- القيمة الإيجارية. ماهيتها. مقابل صافي فائدة إستثمار العقار ومقابل إستهلاك المبنى ومصاريف الصيانة والإدارة. شمولها الضرائب الأصلية والإضافية. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات الأحكام المترتبة على عدم سداد الأجرة.

(الطعن ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨ لم ينشر بعد)

(الطعن ٣٦٤٠ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٨)

١٢- الضريبة على العقارات المبنية. مسئولية مالك العقار أمام الإدارة الضريبية عن سدادها. ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤. تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الإستثنائية. خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. أثره. تحمل المستأجر مقابل إستهلاك المبنى ومصاريف الإدارة

والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية. عدم سداد المستأجر لهذه الضرائب. خضوعه لأحكام التأخر في الوفاء بالأجرة.

(الطعن ٥١٧ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠ لم ينشر بعد)

(الطعن ١١٥٥٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩ لم ينشر بعد)

١٣- تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الإستثنائية. خضوعه لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. أثره. تحمل المستأجر مقابل إستهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية.

(الطعن ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٤ لم ينشر بعد)

(الطعن ٧٤ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٣)

(الطعن ١١٥٥٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٨/٤/٢٩)

١٤- المنازعة في الأجرة:

المنازعة في الأجرة القانونية المطالب بها. وجوب الفصل فيها قبل القضاء القضاء بالإخلاء بإعتبارها مسألة أولية ولازمه للفصل في الطلب المطروح.

(الطعن ٦١٥٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/١١/١١)

١٥- الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. شرطه. منازعة المستأجر جدياً في مقدارها أو في إستحقاقها. أثره. وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن ٩١٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١١/١١)

١٦- دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر بشأن تحديد الأجرة القانونية إستناداً إلى خلاف في تفسير نص قانوني. وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن ٦٦٠٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

١٧- الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة المستحقة. وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل فيه.

(الطعن ٣٥٧١ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٨)

١٨- دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. منازعة المستأجر في مقدارها أو إستحقاقها. إلزام محكمة الموضوع بالفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء وإلا كان حكمها قاصراً.

(الطعن ٤٧٠٥ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٣)

١٩- دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة. وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء. علة ذلك.

(الطعن ٢٠٤٠ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/٢/٩)

(الطعن ٣٠٤٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/٢/١٦)

٢٠- دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة المستحقة. وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء. علة ذلك.

(الطعن ٢٠٠٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

٢١- المنازعة في مقدار الأجرة أو إستحقاقها - وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن ١١٨ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٤/٥/١٢)

٢٢- الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة. شرطه. منازعة المستأجر في مقدارها أو إستحقاقها لخلاف في تفسير نص قانوني. وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن ١٢٣٥ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٧/١٣)

٢٣- إدعاء الغير إدعاءً جدياً بأنه المالك للعين المؤجرة. إعتباره منازعة في إستحقاق المؤجر للأجرة. وجوب تصفيته قبل الفصل في طلب الإخلاء للتأخير في الوفاء بها.

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ س ٤٦ ص ١٠٣١)

٢٤- إعراض الحكم عن بحث دفاع أبداه المستأجر بحبس الأجرة إلى حين البت في منازعته ملكية العين المؤجرة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للحكم في دعوى الإخلاء المؤسسة على الإمتناع عن سداد الأجرة وقضائه بالإخلاء. قصور مبطل.

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ س ٤٦ ص ١٠٣١)

٢٥- قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن من عين النزاع لعدم سداد الأجرة. منازعته في مقدار الأجرة المسماه في الصورة الضوئية لعقد الإيجار المقدمة من المطعون ضدها وتمسكه بتكليفها بتقديم الأصل لإتخاذ إجراءات الطعن عليه. إلتفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع إستناداً إلى أن المطعون ضدها قدمت أصل عقد الإيجار ولم يعترض عليه الطاعن رغم خلو الأوراق من تقديمه. مخالفة للثابت بالأوراق.

(الطعن ٩٤١١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١١/١٥)

٢٦- دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة. أثره وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء. علة ذلك.

(الطعن ٩٤١١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١١/١٥)

(الطعن ٢٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥)

٢٧- دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جدياً بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة. أثره وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية للفصل في طلب الإخلاء.
(الطعن ٥٧٢٩ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٣)

٢٨- دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة القانونية. وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء. لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد.
(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٥/١٢/١١ س ٤٦ ص ١٣٦)

٢٩- تمسك الطاعن بأن الأجرة المتفق عليها بعد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية وأن نزاع بشأنها مطروح على القضاء ولم يفصل فيه بعد. ودل على ذلك بالمستندات. إطراح الحكم المطعون فيه دفاعه لعدم صدور حكم نهائي في هذا النزاع والقضاء بالإخلاء دون الفصل في حقيقة مقدار الأجرة خطأ وقصور.

(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٥/١٢/١١ س ٤٦ ص ١٣٦)

٣٠- تمسك الطاعن بأن الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية. ودل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير في دعوى تخفيض الأجرة. إطراح الحكم المطعون فيه دفاعه والقضاء بالإخلاء دون الفصل في حقيقة مقدار الأجرة. خطأ وقصور.

(الطعن ١٢٦ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٥/١٢/١١ س ٤٦ ص ١٣٦)

٣١- دعوى الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة. شرطه. منازعة المستأجر بشأن تحديد مقدار الأجرة القانونية المستحقة. أثره. وجوب الفصل في هذه المنازعة بإعتبارها مسألة أولية لازمه للفصل في

طلب الإخلاء. تقدير جدية المنازعة في إستحقاق الأجرة. من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

(الطعن ١٠١٨٥ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٦/١/٤)

٣٢- الإخلاء لعدم سداد الأجرة. مناطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة قانوناً. م١٨/ب ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه. المنازعة في سداد الأجرة. وجوب الفصل فيها قبل الفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن ٤٧٨٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٣)

٣٣- الإخلاء لعدم سداد الأجرة. شرطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة قانوناً. وجوب الفصل فيها قبل الفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن ٥٠٠٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٤/١٠)

(الطعن ٤٧٨٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٣)

٣٤- الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. وجوب بحث المنازعة حول الأجرة القانونية وتحديد ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر عدم إيراد الدليل على مقدار الأجرة المستحقة وما سدد منها قصور.

(الطعن ٣٥٦ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٦/٥/١٢)

(الطعن ٣٥٧١ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٨)

٣٥- الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. منازعة المستأجر جدياً في مقدار الأجرة المستحقة. وجوب بحث هذه المسألة الأولية قبل الفصل في طلب الإخلاء سواء كانت بدعوى مبتدأ أم مجرد دفاع في دعوى الإخلاء.

(الطعن ٣٧٩٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٦/٥/١٣)

(الطعن ٦٦٠٩ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

٣٦- تمسك الطاعن بسداده الأجرة المستحقة وتدليله على ذلك بإقرار المطعون ضده بمذكرته المقدمة في الإستئناف بسداده للأجرة المستحقة بموجب إنذارات عرض. إلتفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بإخلاء الطاعن من عين النزاع تأسيساً على أنه لم يسدد الأجرة المستحقة حتى قفل باب المرافعة في الإستئناف ودون أن يبين مقدار ما هو مستحق على المستأجر منها خلال فترة المطالبة وما سدد منها وما بقى دون سداد. خطأ في تطبيق القانون وقصور.

(الطعن ١٦٠٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٨ لم ينشر بعد)

٣٧- يشترط للحكم بالإخلاء بسبب تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها، وأن تكون هذه الأجرة خالية من المنازعة الجدية في إستحقاقاً طبقاً لأحكام القانون، فإن كانت الأجرة متنازعة عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أم في إستحقاقها فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه، ثم تقضى في طلب الإخلاء على ضوء ما يكشف عنه الفصل في النزاع المثار من المستأجر.

(الطعن ١٧٩٦ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠٢/١/١٢ لم ينشر بعد)

٣٨- من المقرر أن تكليف المستأجر بالوفاء شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت من الدعوى أو وقع باطلاً أو صدر ممن لاحق له في توجييه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى لتعلق ذلك بالنظام العام، ويشترط في هذا التكليف بالوفاء أن يصدر إلى المستأجر من المؤجر أصلاً أو من المحال إليه في حالة حوالة الحق النافذة في حق المستأجر وفقاً للقانون.

(الطعن ١٥٠ لسنة ٧١ق - جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٠٩٣ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

٣٩- 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 عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو في إستحقاقها إستناداً إلى خلاف في تفسير نص من نصوص تلك القوانين وكان تفسيرها على نحو أو آخر مما تحتمله عبارات النص فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب إخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه بإعتباره مسألة أولية لازمه للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها ثم تقضى بعد ذلك في على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنص دون حاجة بالمستأجر إلى رفع دعوى أصلية أو فرعية بالتخصيص لأن ما يجوز له طلبه بطريق الدعوى يجوز له إبدائه بطريق الدفع.

(الطعن ٣٦ لسنة ٧٢ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/١٣ لم ينشر بعد)

محل الوفاء :

١- الوفاء بالدين الأصل فيه أن يكون في محل المدين. عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر تقاعس الأخير عن السعي إلى موطن المستأجر لإقتضاء الأجرة عند حلول الأجل وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها في موطنه. مؤداه. عدم إعتبار المستأجر مخرلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة المادتان ٢/٣٤٧، ٢/٥٨٦ مدني.

(الطعن ١٢٠٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٨٣١ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/٣/١٥ لم ينشر بعد)

(الطعن ١٣٣٠ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٨/١١/٢٣ لم ينشر بعد)

٢- وحيث إن حَاصِل ما ينعاه الطاعنون بسببي الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والفساد في الإستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق وفي بيان ذلك يقولون - أن الحكم أقام قضاءه برفض طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة إستناداً إلى قيام المطعون ضدهم بسداد الأجرة الواردة بالتكليف بالوفاء وملحقاتها وما يكفي لسداد المصاريف والنفقات الفعلية، في حين أن هذا الوفاء لا يكفي لا براء ذمتهم لعدم موالة السداد بعد رفع الدعوى وحتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى وموالاته أمام محكمة الإستئناف ولعدم التحقق من الوفاء بكامل الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية لتوقى الإخلاء، فضلاً عن أن جميع إيداعات الأجرة في الدعوى تمت ناقصة لخصم رسم الإيداع منها بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه. وحيث أن هذا النعى سديد، ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه يتعين على المستأجر لكي يتوقى الحكم بالإخلاء سداد كامل الأجرة المستحقة في ذمته سواء ما ذكر منها بالتكليف بالوفاء أو ما إستد من أجرة بعد رفع الدعوى وحتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف علاوة على كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، ويتعين على المحكمة متى ثار خلاف بين المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة المستحقة أو بيان حسابها وتاريخ إستحقاقها أو المصاريف والنفقات الفعلية أن توضح ماهية هذه الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية بإعتبارها مسألة أولية للفصل في طلب الإخلاء، وعليها أن تثبت قبل القضاء فيه من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً والمصاريف والنفقات الفعلية التي رأت أن المستأجر ملزم بها حتى تستطيع محكمة النقض مراقبة القانون في ذلك. وكانت الأجرة وملحقاتها المستحقة بعد رفع الدعوى حتى قفل باب المرافعة فيها لا تعتبر - وعلى ما جرى به به

قضاء هذه المحكمة - من قبيل الطلبات في دعوى الإخلاء، وإنما يكون الوفاء بها مع المصاريف والنفقات الفعلية مما يتوقى به المستأجر الحكم بالإخلاء، فتلتزم المحكمة بالنظر في حصول هذا الوفاء وإعمال أثره في الدعوى دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما إستجد 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، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه برفض طلب الإخلاء المؤسس على التأخير في سداد الأجرة إستناداً إلى أن المطعون ضدهم قد سدّدوا الأجرة الواردة في التكليف بالوفاء وملحقاتها وما يكفى المصاريف الفعلية دون أن تتحقق المحكمة من سدادهم لما إستجد من أجرة مستحقة في ذمتهم حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة الدرجة الأولى وما إستجد منها حتى قفل باب المرافعة في الطاعنون بحسبان أن نفقات الوفاء على المدين طبقاً للمادة ٣٤٨ من القانون المدني وأن مصروفات العرض والإيداع - على ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة - تكون على الدائن في حالة تعسفه في عدم قبول العرض وكان رفضه بغير مسوغ قانوني، وهو ما لم يلتفت إليه الحكم المطعون فيه أيضاً حين إعتد بعرض المطعون ضدهم للأجرة والمصاريف بالإنذارات المقدمة في الدعوى مخصوماً منها رسم الإيداع دون أن يعرض لمنازعة الطاعنين في هذا الخصم فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة.

(الطعن ١٢٠٠ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٣ لم ينشر بعد)

٣- مؤدى نص المادتين ٢/٣٤٧، ٢/٥٨٦ من القانون المدني يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يجب على المؤجر متى

حل موعد استحقاق الأجرة أن يسعى إلى موطن المستأجر ليطلبه بالوفاء بها ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، فإذا لم يتحقق السعي من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء في موطنه فلم يحمل دينه إلى المؤجر كان المستأجر غير مخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة — رغم بقائه مدينا بها — وليس في قوانين إيجار الأماكن نص يتضمن الخروج على هذا الأصل ولم يسمح المشرع بإخلاء المستأجر إلا إذا ثبت أنه أخل بالتزامه بالوفاء في الموطن المحدد لذلك. وكان النص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن "..... إذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد حسب الأحوال" يدل على أنه يشترط للحكم بالإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة ثبوت أن العودة للتخلف عن الوفاء كانت لغير مبررات مقبولة، مما مؤداه أنه متى تمسك المستأجر بمبررات تخلفه وجب على محكمة الموضوع أن تطلع عليها وتبحثها وتخضعها لتقديرها وأن تبين في حكمها ما يسوغ رفضها أو قبولها، لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بأن المطعون ضدها دأبت على تغيير محل إقامتها وعدم استطاعته الانتقال شهريا من محل إقامته بالمنوفية إلى حيث تقييم بالإسكندرية لسداد الأجرة، وكان هذا الدفاع — إن صح — يعد دليلا كافيا على انتفاء قصد التسويف والمماطلة، إلا أن الحكم المطعون فيه — رغم انتفاء ما يفيد سعي المطعون ضدها لطلب الأجرة أو وجود اتفاق يعفيها من هذا السعي — لم يلتفت إلى دلالة دفاع الطاعن وأقام قضاءه على أنه تكرر منه التخلف عن سداد الأجرة مما يعيب الحكم ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢١٤ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢١ / ٥ / ٢٠٠٨)

قرينة الوفاء بالقسط الأخير من الأجرة

النص التشريعي (مادة ٥٨٧) :

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة علي الوفاء بالأقساط السابقة علي هذا القسط حتي يقوم الدليل علي عكس ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٨٦ ليبي و ٥٥٥ سوري و ٧٦٩ عراقي و ٤٨٠ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة علي الوفاء بالأقساط السابقة علي هذا القسط حتي يقوم الدليل علي العكس (ولا نظير لهذه المادة في التقنين الحالي، ولكن القضاء المصري يأخذ بهذه القرينة، وقد حولها المشرع من قرينة قضائية إلي قرينة قانونية)، وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر أن يحتفظ بإيصالات دفع الأجرة مدة خمس سنوات، ويكفيه أن يحتفظ بالإيصال الأخير.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤، ص ٥٤٣)

رأي الفقه :

إذا أبرز المستأجر مخالصة بالأجرة عن كل شهر فبراير مثلا كانت هذه المخالصة قرينة قانونية علي أن أجرة الشهور السابقة علي شهر فبراير قد دفعت، لأن المعتاد أن المؤجر لا يقبل أن يقبض أجرة عن شهر إلا إذا قبض أجرة الشهر الذي قبله. وبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر أن يحتفظ بمخالصات دفع الأجرة مدة خمس سنوات وهي المدة

التي تسقط بها الأجرة بالتقادم وبحسبه أن يحتفظ بالمخالصة الأخيرة، والقريضة قابلة لإثبات العكس. عبء إثبات العكس علي المؤجر، فيجوز لهذا أن يثبت مثلاً أنه بالرغم من وجود مخالصة بأجرة شهر فبراير إلا أن أجرة شهر يناير لم تدفع، إذ كان المستأجر قد أجري في شهر يناير ترميمات إراد خصمها من الأجرة فوق وقع نزاع بين الطرفين علي قيمتها، فأرجئ دفع أجرة شهر يناير حتي يحسم هذا النزاع، ودفع المستأجر أجرة شهر فبراير وأخذ مخالصة بها بالرغم من أن أجرة شهر يناير لم تدفع بعد حتي يكون قد سدد الأجرة عن آخر شهر مستحق. ويستطيع المؤجر أن يثبت ذلك بالبينة أو بالقرائن إذا كانت أجرة شهر يناير لا تزيد علي عشرين جنيهاً، أما إذا زادت علي هذا المبلغ لم يجز إثبات عدم دفعها بالبينة أو بالقرائن، وكان الواجب علي المؤجر أن يختلط فلا يعطي المستأجر مخالصة بأجر شهر فبراير قبل أن يحصل علي كتابة منه بأن أجرة شهر يناير لم تدفع بعد.

وإذا حصل المستأجر علي المخالصة بالأجرة ثم ضاعت منه هذه المخالصة بقوة قاهرة وأثبت ذلك، جاز له إثبات دفع الأجرة بالبينة أو بالقرائن طبقاً للقواعد العامة (م ٤٠٣ ب مدني)، وقد قضي بأنه إذا وجدت قرائن قوية علي أن المستأجر قد دفع الأجرة وأن البواب المعين من قبل المؤجر هو الذي سرق المخالصة، جاز توجيه اليمين المتممة إلي المستأجر.

والمخالصة بالأجرة التي دفعت مقدماً لمدة تزيد علي ثلاث سنوات لا بد من تسجيلها حتي تسري في حق الغير، وإلا فإنها لا تسري إلا لمدة ثلاث سنوات وحكمها في هذا الحكم الحوالة بالأجرة (م ٣٩٥ مدني).
(الوسيط - ٦ - مجلد - للدكتور السنهوري - ص ٤٧٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١- وحيث أن هذا النعى في محله. ذلك أن النص في المادة ١٧٦ من قانون المرافعات على أنه يجب أن تشمل الأحكام على الأسباب التي بنيت عليها وإلا كانت باطلة يدل على 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 تؤدي إليها، حتى يكون الحكم موضوع إحترام وطمأنينة الخصوم، ويحمل بذاته آيات صحته، وينطق بعدالته ومطابقته للقانون، فإذا كانت الدعوى المطروحة هيطلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة، فيجب أن يتضمن الحكم ما يطمئن الخصوم إلى أن المحكمة ألمت بمقدار الأجرة المستحقة وما سدده المستأجر منها قبل رفع الدعوى، ثم قبل إقفال باب المرافعة أمامها، لما كان ذلك، وكان الثابت بالاوراق أن الطاعنين تمسكوا بأنهم ومورثهم كانوا منتظمين في سداد الأجرة ودللوا على ذلك بإيصاليين يفيدان سداد أجرة شهري مايو ويونيه سنة ١٩٨٤ يحملان بصمة خاتم المطعون ضدها الأولى ومحضر حجز إداري على أجرة عين النزاع أوقعته مراقبة الإيرادات بمحافظة القاهرة تحت يد المستأجر بتاريخ ١٩٨٤/٧/١ وفاء للعوائد المستحقة على العقار. وخمسة إيصالات سداد لهذه الجهة. ثم أربعة محاضر عرض للأجرة على المطعون ضدها لأولى بعد رفع الدعوى أعقبها إيداع قطعنت المطعون ضدها الأولى على الإيصاليين المبصومين بخاتمها والمنقوش سنة ١٣٩١ هـ. وندبت محكمة أول درجة خبيراً إنتهى في تقريره المؤرخ في ١٩٩٠/١١/٢٢ إلى أن البصمتين المنسوبتين لقالب

ختم المطعون ضدها الأولى لم يؤخذ من قالب خاتمها الذى أجرت عليه المضاهاة والمنقوش بتاريخ ١٤٠٨هـ، فلما تبين لمحكمة أول درجة أن تاريخ خاتم المضاهاة لا حق على تاريخ تحرير الإيصاليين أعادت الأوراق للخبير ليجرى المضاهاة على أوراق تحمل بصمة خاتم المطعون ضدها الأولى في تاريخ معاصر لتاريخ الإيصاليين فإنتهى الخبر في تقريره المؤرخ ١٩٩٣/١/٨ إلى تعذر المضاهاة لعدم تقديم المطعون ضدها الأولى لأوراق مبصومة بخاتمها في تاريخ معاصر وبجلسة ١٩٩٣/٤/٦ قررت المطعون ضدها الأولى بشخصها أنه يتعذر عليها إحضار مثل هذه الأوراق وأنها ترغب في العدول عن إرسال الأوراق للطب الشرعي، فأعتبرت محكمة أول درجة ذلك منها عدولاً عن الطعن بالتزوير وأقامت حكمها على هذا الأساس فذهب الحكم المطعون إلى أن المطعون ضدها الأولى لم تعدل عن الطعن بالتزوير. وأقام قضاءه بالإخلاء على أن المستأجر وورثته لم يسددوا أي مبالغ من الأجرة المستحقة، ما خلا إنذار العرض الناقص، وأن الخبر إنتهى في تقريره المؤرخ ١٩٩٠/١١/٢٢ إلى أن بصمة الخاتم الواردة على الإيصاليين السالفين تخالف بصمة الخاتم الصحيح للمطعون ضدها الأولى، دون أن يتضمن الحكم ما ينبئ عن أنه تنبه إلى أن ذلك الخاتم قد صنع في تاريخ لاحق على تاريخ الإيصاليين. ولا إلى أن الطاعنين قدموا محضراً بالحجز الإداري على الإيجار وخمسة إيصالات سداد، ولا أنهم قدموا أربعة محاضر بعرض الأجرة ثم إيداعها ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف الثابت في الأوراق واران عليه القصور المبطل بما يوجب نقضه.

(الطعن ٧٥٦٥ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٨/١/١٢ لم ينشر بعد)

٢- وحيث أن هذا النعى في محله. ذلك أنه لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المشرع إعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر في سداد الأجرة وما في حكمها، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً بسبب تجاوزه الأجرة المستحقة فعلاً في ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة، وكانت المادة ٥٨٧ من القانون المدني تعطى للمستأجر قرينة قانونية بسيطة يجوز إثبات عكسها على أنه قام بوفاء الأجرة عن مدد سابقة على المدة التي قام بسدادها. لما كان ذلك وكان الطاعن قدم أمام محكمة الموضوع إيصال سداد الأجرة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٩٩ وتمسك بدلالته وأنه قرينة على سداد خمسين قرشاً شهرياً من قيمة إستهلاك المياه عن فترة المطالبة الواردة بالتكلفة طبقاً لعقد إيجار عين التداعي. ولم يجحد المطعون ضدهم ذلك الإيصال ولم يجادلوا في دلالاته فإذا ما جاء التكليف بالوفاء متضمناً مطالبته بسداد قيمة الإستهلاك الفعلي للمياه دون خصم ما قام بسداده مع أجرة العين فإنه يكون قد تضمن مبالغ تزيد عما هو مستحق في ذمته مما يبطله وتكون الدعوى غير مقبولة. وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأهدر القرينة المستفادة من ذلك الإيصال بمقولة أن تاريخه لاحق على مدة المطالبة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الإستدلال بما يوجب نقضه.

(الطعن ١٥٢٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٩/٢/٨ لم ينشر بعد)

٣- تمسك الطاعن بالوفاء بالأجرة المطالب بها وتدليله على ذلك بإيصال غير مطعون عليه. إغفال الحكم المطعون فيه أعمال أثر القرينة المنصوص عليها بالمادة ٥٨٧ مدني قصور.

(الطعن ٢٢٧٦ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/١ لم ينشر بعد)

٤- تقديم الطاعن إيصالاً غير مطعون عليه يفيد سداد أحرة أحد الأشهر المطالب بها. أثره بطلان التكليف بالوفاء. مخالفة ذلك. خطأ.

(الطعن ٢٥٦٩ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨ لم ينشر بعد)

٥- الوفاء بقسط من الأجرة قرينة قانونية على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط جواز إثبات عكس ذلك م ٥٨٧ مدني.

(الطعن ١٧٠٤ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٣ لم ينشر بعد)

٦- الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة عليه مالم يقدّم الدليل على عكس ذلك. م ٥٨٧ مدني. تمسك الخصم بها. مؤداه. وجوب بيان محكمة الموضوع إطلاعها عليها وبحثها. إغفال ذلك. قصور.

(الطعن ١٧٢٩ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١ لم ينشر بعد)

٧- إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف ببراءة ذمته من الأجرة المطالب بها ودل على ذلك بتقديمه إيصالي سداد أجرة شهري...، سنة...، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بالإخلاء لعدم تقديمه ما يفيد سداد أجرة المدة السابقة عليهما دون أن يبحث القرينة المنصوص عليها في المادة ٥٨٧ مدني سالف الذكر المستمدة من هذين الإيصاليين فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٨٨٨ - لسنة ٧٤ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٣/١٦)

٨- النص في المادة ٥٨٧ من القانون المدني يدل - وعلى ما جري به قضاء محكمة النقض - أن المشرع اعتبر الوفاء بقسط من الأجرة في عقد الإيجار قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يثبت العكس، وأنه يجب على محكمة الموضوع إذا تمسك أحد الخصوم بتلك القرينة أن يبين في حكمها أنها أطلعت عليها وبحثها فإن هي لم تبحثها فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور.

(الطعن رقم ٨٨٨ - لسنة ٧٤ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٣/١٦)

٩- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ٥٨٧ من القانون المدني "على أن الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك" مما مؤداه أنه يجب على محكمة الموضوع إذا تمسك أحد الخصوم بتلك القرينة أن تبين في حكمها إنها اطلعت عليها وبحثتها وإن هي لم تبحثها أو لم ترد عليها بأسباب سائغة فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور.

(الطعن رقم ١٤٦٧ - لسنة ٦٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٩ / ٠٥ / ٠٦)

* * *

التزام المستأجر بوضع أمتعه بالعين المؤجرة

النص التشريعي (مادة ٥٨٨) :

يجب علي كل من إستأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، ويعفي المستأجر من هذا الإلزام إذ تم الإتفاق علي هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأميناً آخر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:
مادة ٥٨٧ لبيي.

الأعمال التحضيرية :

من ضمانات الأجرة وضع منقولات في العين المؤجرة تقي بالأجرة لمدة الإيجار دون أن تزيد علي أجرة سنتين، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، فإن عجلت ومضت السنتان وجب وضع منقولات أو تعجل مرة أخرى، وتوضع منقولات بما يتفق مع طبيعة العين المؤجرة، فيوضع في المنزل الأثاث، وفي الحانوت البضائع والأدوات، وفي الأراضي الزراعية المواشي والآلات الزراعية والمحصولات ويغني عن المنقولات تقديم تأمين آخر ككفالة شخصية أو عينية، وقد يتم الإتفاق علي الإعفاء من وضع منقولات في العين المؤجرة، ويستفاد هذا الإتفاق من الظروف كما لو كان الإيجار لشخص مهنته السمسرة، وإذا أخل المستأجر بالتزامه من وضع منقولات في العين المؤجرة كان للمؤجر أن يلزمه بذلك أو أن يفسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٤٥)

رأي الفقه :

يخلص من نص المادة ٥٨٨ مدني أن مستأجر المباني أو الأراضي الزراعية يلتزم بأن يضع منقولات في العين المؤجرة تفي قيمتها بمقدار الأجرة عن مدة الإيجار إلي حد سنتين، وإذا كان قد دفع أجرة سنتين مقدما لم يلتزم بوضع المنقولات حتي تتقضي السنتان اللتان دفع الأجرة عنهما مقدما، وعند إنقضائهما يلتزم بوضع منقولات تفي بأجرة سنتين آخرين أو المدة الباقية إذا كانت أقل من سنتين، إلا إذا إختار أن يدفع الأجرة مقدما كما فعل في المدة الباقية إذا كانت أقل من سنتين، إلا إذا إختار أن يدفع الأجرة مقدما كما فعل في المدة الأولى كل هذا إذا كانت مدة الإيجار سنتين أو أكثر، فإذا كانت المدة أقل من سنتين يلتزم بتأمين الأجرة أو دفعها مقدما عن مدة الإيجار فقط. أما مستأجر غير المباني والأماكن المماثلة (كالعوامات والذهبيات) والأراضي الزراعية فإنه لا يلتزم بشئ مما تقدم. والمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة تختلف باختلاف هذه العين، فإذا كانت منزلا كانت المنقولات في العادة مفروشات وأمتعة منزلية، وإن كانت العين حانوتا أو مخزنا كانت المنقولات بضائع، وإن كانت مكتبا كانت المنقولات أثاث هذا المكتب، وإن كانت مصنعا كانت المنقولات هي المصنوعات والآلات، وإن كانت أرضا زراعية كانت المنقولات المواشي والآلات الزراعية وكذلك المحصولات التي تنتجها الأرض.

وهناك قرينة علي أن ما يصنعه المستأجر في العين المؤجرة هو ملك له حتي يثبت العكس، أو حتي تقدم قرينة أخرى علي عكس ذلك وحتى لو ثبت أن المنقولات ليست ملكا للمستأجر فإنها تبقى ضامنه للأجرة إذا اعتقد المؤجر بحسن نية أنها ملك له.

وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر فيما إذا كانت المنقولات الموضوعة بالعين المؤجرة تفي بضمان الأجرة في الحدود السابقة أم أنها غير كافية، فإنه يمكن تقدير قيمة هذه المنقولات بواسطة أهل الخبرة، والمحكمة أن تقوم بالمعاينة.

علي أنه يجوز - بالاتفاق إعفاء المستأجر من إلتزامه بوضع منقولات في العين المؤجرة إذا اتفق المتعاقدان علي ذلك، وقد يستفاد هذا النزول ضمناً إذا كانت التأجير - مثلاً لمكتب سمسار أو لحجرة مفروشة.

ويجوز إعفاء المستأجر أيضاً من وضع منقولات بالعين المؤجرة إذا قدم تأمينات أخرى كرهن أو كفالة، فيكون الإلتزام بديلاً، إذ المستأجر ملزماً أصلاً بوضع منقولات كافية وتبرأ ذمته من هذا الإلتزام إذا قدم بدلاً منه تأميناً آخر عينياً أو شخصياً، وقد ورد ذكر ذلك صراحة في العبارات الأخيرة من المادة ٥٨٨ مدني.

وليس ما يمنع من أن يجمع بين الضمانين، فيتفق مع المستأجر علي أن يضع هذا منقولات كافية في العين المؤجرة علي أن يقدم في الوقت ذاته تأميناً عينياً أو شخصياً أو الأثنين معاً. فإذا كان للمستأجر كفيل شخصي فهو ملتزم عنه بالرجوع علي هذا الأخير وعلي الكفيل العيني وله أن يحل محل المؤجر في الضمانات التي له، وذلك كله طبقاً للقواعد العامة. ولكن لا يسوغ للكفيل أن يحتج علي المؤجر بعدم إجبار المستأجر علي وضع منقولات في العين المؤجرة، لأنه لو جاز إحتجاج الكفيل علي المؤجر بذلك لما كانت للكفالة فائدة.

فإذا أخل المستأجر بهذا الإلتزام وجب الرجوع إلي القواعد العامة وهي تقضي بأن يكون للمؤجر طلب الفسخ، وله كذلك أن يطلب تعويضاً

عما قد يصيبه من الضرر، كما أن له أن يطلب التنفيذ العيني فيطلب إلزام المستأجر بوضع منقولات كافية في العين المؤجرة.

(الوسيط-٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري- ص ٤٩٠ ومابعداها، والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١-إنه وإن كانت المادة ٦٦٨ من قانون المرافعات القديم قد أجازت لملاك البيوت والأطيان وملحقاتها ومستأجريها الأصليين الذين لهم فيها حق في الحال أن يحجزوا المفروشات ونحوها والمنقولات الموجودة بالمحال المستأجرة والثمار والمحصولات جزاً تحفظياً للتأمين على أداء الأجرة المستحقة لهم إلا أن محل تطبيق هذه المادة ألا يكون المؤجر عالماً بأن ما حجز عليه ليس مملوكاً للمستأجر أو المستأجر من الباطن، ويجوز استخلاص هذا العلم من ظروف الدعوى وملابساتها. فإذا استدل الحكم على علم مالك الأرض بأن الحاصلات المحجوزة ليست مملوكة للمستأجر أو المستأجر من الباطن بأن العين المؤجرة جرن لا تنتج محاصيل وإنما هيئت لينقل إليها سكان العزبة محصولاتهم لدرسها به فإنه يكون قد استخلص ذلك استخلاصاً سائغاً.

(الطعن رقم ١٠٥ - لسنة ١٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ٠١ / ١٩٥٠)

* * *

حبس المنقولات المثقلة بامتياز المؤجر واستردادها

النص التشريعي (مادة ٥٨٩) :

(١) يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حس النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

(٢) وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شؤون الحياة أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاماً.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٨٨ لبيي و ٥٥٦ سوري و ٥٧١ لبناني و ٧٨٨ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

من بين ضمانات الأجرة حق إمتياز المؤجر علي المنقولات الموضوعة في العين المؤجرة وسيأتي بيان ذلك في حقوق الإمتياز، وكذا حق المؤجر في حبس هذه المنقولات في حدود ما يفي منها بأجرة السنتين، وما زاد علي ذلك فلا حبس. وحق المؤجر في الحبس ثابت لو كانت المنقولات غير مملوكة للمستأجر مادامت مثقلة بحق الإمتياز. فإن نقلت دون إذن المؤجر، ولو دخلت في حيازة شخص حسن النية، جاز للمؤجر أن يوقع حجزاً تحفظياً عليها، في مدة ثلاثين يوماً من وقت علمه بنقلها، تمهيداً لإستردادها، إلا إذا كان النقل أمراً إقتضته حرفة للمستأجر كالبضائع في الحانوت، أو استلزمته مقتضيات الحياة كالسيارة في المنزل.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٥٤٨)

رأى الفقه :

يتمشى حق المؤجر فى الحبس مع حق الامتياز له من حيث الحق المضمون ومن حيث المنقولات التى يستعمل عليها الحق وذلك على الوجه.

المستفاد من نص المادة ١/٥٨٩ مدنى ومذكرة المشروع التمهيدي. وسبيل المؤجر لإستعمال حقه فى الحبس أن يوقع حجزاً تحفظياً على المنقولات إذا كانت لا تزال باقية فى العين المؤجرة وأن يوقع حجزاً إستردادياً على هذه المنقولات إذا كانت قد أخرجت بالرغم من معارضته أو دون علمه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخراجها من العين المؤجرة وفقاً لقواعد قانون المرافعات.

(الوسيط - ٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري - ص ٥٠٦ وما بعدها والمراجع السابقة)

أحكام القضاء :

١- إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ فى حق المالك الحقيقي. إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة. أثره. إعتبره تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض.

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان إيجار ملك الغير صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ فى حق المالك الحقيقي وإذا دعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذى يدعيه كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن ٦٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٤/١٥ س ٤٣ ص ٥٨٩)

٢- إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ في حق المالك الحقيقي. إقامة الغير دعوى بشأن ملكية العين المؤجرة. أثره. إعتباره ذلك تعرضاً قانونياً للمستأجر يبيح له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض.

المقرر أن إيجار ملك الغير وإن كان صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي، وإذا ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذى يدعيه كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن ٧٨٧١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ س ٤٦ ص ١٠٣١)

* * *

التزام المستأجر برد العين المؤجرة

النص التشريعي (مادة ٥٩٠) :

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:
مادة ٥٨٩ لىبى و ٥٥٧ سورى و ٧٧١ عراقى و ٥٧٦ لبنانى و ٤٨١ سودانى و ٧٧٩ تونسى:

الأعمال التحضيرية :

تعرض هذه المادة وما بعدها الإلتزام المستأجر برد المؤجرة عند نهاية الإيجار وهى تقابل المواد ٣٧٨/ ٤٦٣ و ٣٩٤ / ٤٨١- ٤٨٢ من التقنين الحالى. ويبين المشروع أن المستأجر إذا إستبقى العين فى يده بعد نهاية الإيجار دون ان يتجدد فعليه ان يدفع تعويضاً يراعى فيه القيمة الإيجارية للعين والضرر الذى أصاب المؤجر وليس فى هذا إلا تطبيق للقواعد العامة ولكن من الخير ذكره لأهميته العلمية.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٥٥١)

رأى الفقه :

يتبين من نص المادة ٥٩٠ مدنى ان المستأجر يلتزم عند إنتهاء الإيجار برد العين المؤجرة التى تسلمها عند بدء إيجار ويجب على المستأجر أن يرد نفس العين المؤجر التى تسلمها فلا يجوز له أن يرد للمؤجر دون رضاه شيئاً آخر ولو كان خبيراً من العين المؤجرة وأن يردها

بأكملها بحيث يسأل عن أى عجز فى المساحة أو فى مقدار العين المؤجرة ما لم يثبت السبب الأجنبى أو أنه لا خطأ فى جانبه.

كذلك يجب على المستأجر أن يرد ماتسلمه من ملحقات العين المؤجرة وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر فى أن العين المؤجرة هى التى يقوم بردها أو وقع خلاف حول الملحقات وجب الرجوع إلى محضر الجرد إذا كان قد حرر عند بدء الإيجار.

أما إذا لم يكن ثمة محضر جرد و إدعى المؤجر أن العين التى ترد ليست هى العين المؤجر أو ان بها عجز فى المساحة أو فى الملحقات كان عبء إثبات ذلك عليه بجميع الطرق.

ويكون الرد عند إنتهاء الإيجار وينتهى الإيجار بإنقضاء المدة التى حددها المتعاقدان أو قام بتحديدوها القانون أو بأن يفسخ الإيجار قبل إنقضاء المدة أو بأى سبب آخر من أسباب إنتهاء الإيجار.

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري - ص ٥٩٠ وما بعدها والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

١- يجب على المستأجر وفقاً لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى ان يرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند إنتهاء الإيجار ولا يكفى الوفاء بهذا الإلتزام ان ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة بل يجب على المستأجر ان يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها أو الإنتفاع بها دون عائق ولو لم يستولى عليها إستيلاء مادياً فيخليها بما عساه يكون موجودا بها من منقولات وأدوات مملوكة له ويتخلى هو عن حيازتها فإن أبقي فيها شيئاً مما كان يشغلها به وإحتفظ بملكيته له فإن لا يكون قد اوفى بالتزامه برد العين المؤجرة وحق

عليه وفقاً للمادة ٥٩٠ سالفه الذكر ان يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وما اصاب المؤجر من ضرر .

(نقض - جلسة ١٩٦٧/١/٢٦ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٨ مدني ص ٢٤٦)

٢- إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند إنتهاء الإيجار إذا هو حال بفعله دون تمكين المؤجر من الإنتفاع بها دون عائق يجعله - يمتضى نص المادة ٥٩٠ مدنى - ملزم بان يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما اصاب المؤجر من ضرر .

(نقض - جلسة ١٩٦٢/١١/١٤ - المراجع السابق - ص ١٦٦١)

٣- يجب على المكترى (المستأجر) ترجيع المكري (العين المؤجرة) لمن تسلمه منه حسبما يقتضى ذلك الفصل ٧٧٩ من المجلة المدنية (التونسية) ودعواه بعد ذلك أنه تسلمه من شخص آخر بأى وجه من الوجوه تعتبر من باب الشغب ولا تسمع منه.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٣٧/٧/٢٠ - مجلة القضاء والتشريع - ١٩٦٠ -

العدد ٩ و ١٠ ص ١٧٧)

٤- أنه إذا وقع تسويغ لمدة معينة وانتهت المدة ولم يتخل المكترى عن المحل فان القانون يرى ان هناك قرينة فى تكوين عقدة جديدة بنفس المدة ونفس الشروط التى وقع الإتفاق عليها بالعقدة القديمة وان هذه مجرد قرينة أى تاويل لارادة الطرفين على وجه الاحتمال وان هذه الارادة تلغى طبعاً إذا وقع التصريح بما يخالفها كما إذا عرف المكترى بنيته عدم التجديد قبل إنقضاء التسويغ وقد نبه بذلك على المالك ثم عرض المفاتيح بالفعل وكان موقفه صريحاً وعليه فان مجرد إستمرار المكترى على التصرف لا يترتب

عليه الا امكن تطبيق الفصل ٧٧٩ من المجلة المدنية. (التونسية)

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٥٨/٥/٦ - المرجع السابق - ص ١٨٤)

٥- إذا كان الحكم قد قضى بإستحقاق المؤجر للتعويض مقابل حرمانه من منفعة أرضه في المدة التالية لإنتهاء الإجارة إستناداً إلى إستمرار المستأجر في الإنتفاع بتلك الارض بغير رضا المؤجر الأمر الذى يعد غصباً فلا يصح النعى عليه بانه قد قضى بالتعويض دون تكليف رسمى اذ هذه مسئولية تقصيرية لا يلزم للتعويض عنها التكليف بالوفاء.

(نقض - جلسة ١٩٤٩/١٢/١٥ - مجموعة القواعد القانونية - ٢٥ عاما - جزء ١ - ص ٢٦٠)

٦- من المقرر أنه يحق للمالك على الشيوع الحائز للعقار أن يؤجر جزءا منه للغير سواء أكان من الشركاء المشتاعين أو غيرهم، وتبقى العين المؤجرة في حيازته رغم الإجارة. لأن المستأجر حائز عرضي يحوز لحساب المؤجر، فلا يستطيع أن يجابهه بحيازته وإنما تبقى علاقتهما محكومة بعقد الإيجار، فيلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإجارة عملا بالمادة ٥٩٠ من القانون المدني ولا تبرأ ذمته من هذا الالتزام إلا بهذا الرد.

(الطعن رقم ١٦٠ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ١٧ / ١ / ٢٠٠٠)

٧- إن المبدأ الذي قرره هذه المحكمة من أن المالك على الشيوع متى وضع يده على جزء مفرز من العقار فلا سبيل لانتزاعه منه ولو جاوز نصيبه بغير القسمة وإنما يقتصر حق الشركاء على طلب مقابل الانتفاع ، لا يعدوا أن يكون ترديدا للقواعد العامة التي تحمي الحائز الذي يستند إلى سبب صحيح حين تتوافر في حيازته كافة الشروط القانونية لحماية الحيازة ، فلا تسلب الحيازة استنادا إلى مجرد الارتكان إلى أصل الحق ، كما تضمن هذا المبدأ بيانا لدعاوى أصل الحق التي يجوز رفعها فحصرها إما في القسمة أو مجرد طلب مقابل الانتفاع عن الجزء الزائد

عن النصيب لأن الشريك المشتاع مالك لكل ذرة في المال الشائع ، إلا أن كل ذلك مشروط بأن تكون حيازة الشريك المشتاع الذي يضع يده على جزء مفرز حيازة مشروعة جديرة بالحماية. فإن كانت وليدة اختصاص أو غش أو معيبة بأي عيب تعين إهدارها حماية لحق باقي الشركاء في الحيازة كما يشترط لإعمال هذا المبدأ ألا تكون حيازة الشريك المشتاع محلاً لعقد ينظمها ولا أن يكون انتقال الحيازة بين الشركاء يدخل في نطاق إعمال هذا العقد وبسببه إذ يتحتم على الشركاء في هذه الحالة إعمال أحكام العقد والالتجاء إلى دعواه ويمتنع عليهم الاحتكام إلى قواعد الحيازة ، لأن العقد هو قانون المتعاقدين وشريعتهم. وكان من المقرر أنه يحق للمالك على الشيوع الحائز للعقار أن يؤجر جزءاً منه للغير سواء أكان من الشركاء المشتاعين أو غيرهم ، وتبقى العين المؤجرة في حيازته رغم الإجارة ، لأن المستأجر حائز عرض يحوز لحساب المؤجر ، فلا يستطيع أن يجابهه بحيازته وإنما تبقى علاقتهما محكومة بعقد الإيجار ، فيلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإجارة عملاً بالمادة ٥٩٠ من القانون المدني ولا تبرأ ذمته من هذا الالتزام إلا بهذا الرد. كما أنه من المقرر أنه لا يجوز لمشتري حصة شائعة أن يطلب التسليم مفرزاً لأنه ليس له من الحقوق ما يجاوز سلطة البائع.

(الطعن رقم ١٦٠ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ١٧ / ٠١ / ٢٠٠٠)

٨- عقد الإيجار إعمالاً لنص المادة ٥٩٨ من القانون المدني ينتهي بانتهاء مدته دون حاجة إلى تنبيه أو أي إجراء طالما أن المتعاقدين لم يشترطاً ذلك، ويجب على المستأجر وفقاً لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يرد العين المؤجرة

إلى المؤجر، ولا يكفي للوفاء بهذا الالتزام أن يئبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة بل يجب عليه أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا فيخليلها مما عساه أن يكون موجودا بها من منقولات وأدوات مملوكة له ويتخلى هو عن حيازتها فإن أبقى فيها شيئا مما كان يشغلها به واحتفظ بملكيتها له فإنه لا يكون قد أوفى بالتزامه برد العين المؤجرة، وأن حرمان المؤجر من منفعة العين المؤجرة في المدة التالية لانتهااء الإجارة بسبب استمرار المستأجر في الانتفاع بها بغير حق يعد غصبا يستوجب التعويض متى قامت أسبابه ويقدر طبقا لأحكام المسؤولية التقصيرية مع اتباع المعيار الذي حددته المادة ٥٩٠ من القانون المدني بما نصت عليه في فقرتها الثانية بأن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وما أصاب المؤجر من ضرر.

(الطنع رقم ٣٨٢٩ - لسنة ٦٦ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠١/٠١/٠٣)

٩- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادتين ٥٩٠، ٥٩٢ من القانون المدني يدل على أن المستأجر ملتزم برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار بالحالة التي تسلمها عليها.

(الطنع رقم ١٨٧٩ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/١١/٢١)

* * *

الحالة التي ترد العين عليها

النص التشريعي (مادة ٥٩١) :

(١) على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها الا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه
(٢) فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة.

النصوص العربية المقابل :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:
مادة ٥٩٠ لىبى و ٥٥٨ سورى و ٧٧٢ عراقى و ٤٨٢ سودانى و ٥٧٧ لبنانى و ٧٨١ تونسى:

الأعمال التحضيرية :

يقرر المشرع ان المستأجر ملتزم برد العين عند إنتهاء الإيجار فى الحالة التى تسلمها عليها ويفرض إذا لم يكن هناك محضر يبين حالة العين وقت أن تسلمه المستأجر أنه تسلم العين فى حالة حسنة وهذا بخلاف التقنين الحالى فإن المادة ٤٦٣ / ٣٧٨ من هذا التقنين تقض بأن المستأجر يرد العين بالحالة التى هى عليها وقت إنتهاء الإيجار .
فإذا كان بالعين تلف كان المستأجر هو المسئول مالم يثبت ان هذا التلف لم يكن بخطئه وقدمت الاشارة إلى ذلك .

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى – الجزء ٤ ص ٥٥٣)

رأى الفقه :

يخلص من نص المادة ٥٩١ مدنى ان المستأجر يلتزم بموجب عقد الإيجار ان يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها فإذا يبين أن حالة

العين عند الرد تختلف عن حالتها وقت التسليم فإما أن يكون ذلك بسبب ان العين قد تلفت أو هلكت وإما أن يكون ذلك سبب آخر كان يكون هناك عجز في مساحتها أو نقص في ملحقاتها أو أن تكون العين قد ضاعت كلها أو بعضها ولكل من هاتين الحالتين حكمه.

تقضى الفقرة الأولى من المادة ٥٩١ مدنى بأن المستأجر يلتزم برد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها فإذا اختلفت حالتها وقت الرد عن حالتها وقت التسليم إعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه إذا لم يعد العين إلى حالتها وقت التسليم.

فيجب فى التقنين المدنى - الجديد ان تعرف حالة العين وقت التسليم حتى تكون هذه الحالة هى الحالة يجب رد العين عليها وعبء الإثبات هنا على المستأجر كما يتبين من الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ مدنى فالمستأجر وهو يرد العين يجب عليه ان يثبت ان حالتها وقت الرد هى حالتها وقت التسليم وخير سبيل لإثبات ذلك ان يكون الطرفان وقت التسليم قد حرر محضراً يبين حالة العين وأوصافها وما تشمل عليه من ملحقات وهذا هو محضر الجرد أو محضر التسليم.

فإذا لم يوجد محضر تسليم أو بيان بأوصاف العين فقد وضع المشرع فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ مدنى قد وضع هذ قرينة قانونية تقضى بان المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة ويبرر وضع هذه القرينة أن المؤجر يلتزم أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تقى بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الإتفاق أو لطبيعة العين (م ٥٦٤ مدنى) فان هذه القرينة معقولة تدل على أنه تسلم العين فى حالة حسنة تصلح معها لأن تقى بما أعدت له من المنفعة ويترتب على ذلك أن المستأجر يلتزم برد العين فى حالة حسنة ما دام قد تسلمها فى هذه الحالة بموجب القرينة القانونية سالفة الذكر.

على أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس كما هو صريح النص فيجوز للمستأجر أن يثبت أن حالة العين عند الرد هي حالتها التي تسلمها عليها وأنه رضى بها على هذا الوجه وذلك بجميع طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود والقرائن لأن الإثبات يتعلق بواقعة مادية.

فإذا استطاع المستأجر إثبات ذلك بالوسائل المتقدمة فإنه يكون قد وفى بالتزامه ولا تترتب أية مسئولية فى ذمته.

ويجب القول بأن إلزام المستأجر برد العين طبقا لنص المادتين ٥٩٠ و ٥٩١ مدنى هو إلزام بتحقيق غاية لا إلزام ببذل عناية كالإلزام المؤجر بتسليم العين وكل إلزام بالتسليم أو الرد وذلك حتى ترجع إلى حكم القواعد العامة فيما لم يرد فيه نص خاص.

ومن ثم يكون الأصل هو أن يلتزم المستأجر برد العين بالحالة التى تسلمها عليها والتزامه هذا هو إلزام بتحقيق غاية لا إلزام ببذل عناية فلا يستطيع أن يتخلص من المسئولية إلا بإثبات السبب الاجنبى ولا يكفى أن يثبت عناية الشخص المعتاد دون أن يستند هذا الحكم إلى الفقرة الاولى من المادة ٥٩١ مدنى فإن هذا النص إنما يتكلم عن السبب الأجنبى فى صدد هلاك العين أو تلفها وإنما يستند الحكم إلى القواعد العامة فإن كل إلزام بالرد أو بالتسليم هو إلزام بتحقيق غاية لا إلزام ببذل عناية.

(الوسيط - ٦ - مجلد ١ - للدكتور السنهوري - ص ٥٩٨ وما بعدها، والمراجع السابقة)

أحكام القضاء:

- ١- إذا كان تلف الشيء المؤجر لم ينشأ من قبل المستأجر أو عن فعل خدمة وإنما نشأ عن فعل شخص آخر غير هؤلاء فلا محل لمساءلة المستأجر عن رد الشيء المؤجر فى نهاية عقد الإيجار لحالته أو رد قيمته.
- (نقض - جلسة ١٩٥٧/٤/١١ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٨ - مدنى ص ٤١٣)

٢- مؤدى نص المادتين ٥٨٣ و ٥٩١ من القانون المدني ان المشرع جعل معيار العناية التي فرضها الشارع على المستأجر في إستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها معيار مادي هو عناية الرجل المعتاد وان المستأجر مسئول عن تلف العين المؤجرة الناشئ عن إستعمالها إستعمال غير قانوني وهذه المسؤولية مفترضة لا ترتفع إلا إذا أثبت المستأجر ان السلف لم يكن بخطئه أو انه قد نشأ بفعل أجنبي لا يد فيه.

(نقض - جلسة ١٩٦٢/٣/٢٩- المرجع السابق - السنة ١٦-ص ٣٦٧)

٣- متي اقام الحكم قضاءه علي القرينة القانونية المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ من القانون المدني والتي تقترض عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر دون بيان بأوصافها إنها سلمت له في حالة حسنة، حتي يقدم الدليل علي العكس، وكان الطاعن (المستأجر) لم يدع أمام محكمة الموضوع بأن التلف كان بالعين المؤجرة عندما تسلمها عند بدء الإيجار ولم يقم بإثبات ذلك، فإن الحكم المطعون فيه لم يكن بحاجة إلي إقامة الدليل علي أن هذا التلف لم يكن موجوداً بها وقت أن تسلمها المستأجر لأن القانون قد أغناه عن ذلك بالقرينة القانونية سالفة الذكر والتي ينقصها المستأجر بالدليل العكسي.

(نقض - جلسة ١٩٦٨/٥/٢٣- المرجع السابق - السنة ١٩-ص ٩٨٣)

٤- نص الفصل ٧٨١ من المجلة المدينة (التونسية) علي انه في مسألة الإجارة إذا لم تحرر قائمة بين المؤجر والمستأجر في شأن حالة العين المأجورة أو في بيان وصفها حمل المستأجر علي أنه إستلمها علي الحالة المرضية وله إثبات العكس.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٢٤/٣/٦ - مجلة القضاء والتشريع ١٩٦٠-

العدد ٩ و ١٠-ص ١٧٠)

البناء والغراس والتحسينات التي ينشئها المستأجر

النص التشريعي (مادة ٥٩٢) :

(١) إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غرساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

(٢) فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضة، كان له أيضاً أن يطلب من المستأجر إزالتها، وله أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذي يصب العقار من هذه الإزالة أن كان للتعويض مقتضى.

(٣) فإذا إختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، جاز للمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء بها.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٩١ ليبي و ٥٥٩ سوري و ٧٧٤ عراقي و ٥٨٣ لبناني و ٤٨٣

سوداني.

الأعمال التحضيرية :

يبين المشرع حكم الغراس أو البناء في العين المؤجرة فإن كان هناك اتفاق وجب إتباعه، وإلا وجب التمييز بين فرضين.

(أ) إذا كان البناء أو الغراس بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فيرد في هذه الحالة أدنى القيمتين: ما أنفق في التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، وهذا هو حكم المصروفات النافعة.

(ب) إذا كان البناء أو الغراس بغير علم المؤجر، أو بعلمه ولكنه اعترض وفي هذه الحالة يجوز له أن يطلب إزالتها إذا أثبت أنها لا تعود

عليه بفائدة وأن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي يصيب العقار من الإزالة. وله أن يحتفظ بها علي أن يرد أدني القيمتين المتقدمين، ويجوز أن ينظر إلي أجل للوفاء (قارن هذه الأحكام المعتدلة بأحكام التقنين الحالي م ٣٩٤-٣٩٥/٤٨١-٤٨٢).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤، ص ٥٥٦)

رأي الفقه :

١- إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة أو غراساً أو تحسينات أخرى بعلم المؤجر ودون معارضته، وكان هناك إتفاق بينهما وجب إتباعه، فإن لم يوجد إتفاق يلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر أقل القيمتين: ما أنفقه في التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ويقع علي المستأجر عبء إثبات هذا العلم بكافة طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود والقرائن. أما إذا كان المؤجر له يعلم بالتحسينات أو عارض في إنشائها فلا يجبر علي استبقائها بل يكون مخيراً بين إزالتها أو إستبقائها فإن طلب الإزالة وجب علي المستأجر أن يزيلها ويكون مسئولاً عما قد يصيب العين من جراء ذلك، وعليه إعادة العين من جراء ذلك، وعليه إعادة العين إلي ما كنت عليه، أما إن طلب إستبقائها فعليه رد أقل القيمتين ما أنفقه المستأجر أو ما زاد في قيمة العقار. ومتي إستحق المستأجر تعويضاً عن التحسينات كان له حبس العين حتي يوفي له المؤجر بهذا التعويض وللأخير أن يطلب من القضاء مهلة للوفاء.

(الوسيط ٦- مجلد للدكتور السنهوري ص ٦١٦ وما بعدها والمراجع السابقة)

٢- يستخلص من نص المادتين ٥٨٠ و ٥٩٢ مدني:

١- أن للمستأجر أن يقيم مباني جديدة بالعين المؤجرة إليه ولو بدون إذن المؤجر أو علمه، متي كانت هذه المباني لا ينشأ عنها ضرر

يسمحون للمستأجر بأن يقيم بالعين المؤجرة كل ما يقتضيه شئون الاستغلال للعين المؤجرة طالما لا ينشأ عن ذلك ضرر)

٢- أن المشرع يعطي للمؤجر قبل المستأجر الذي يقيم بناء علي العين المؤجرة الحق في أن يحتفظ بالبناء عند إنقضاء الإيجار علي أن يرد للمستأجر ما أنفقه في بنائه أو مازاد في قيمة العقار ويخوله أيضاً إذا حصل البناء دون علمه أو رغم معارضته أن يطلب من المستأجر إزالة البناء مع تعويض إذا كان له مقتض.

فموقف الفقهاء في مصر أنه لا يجوز للمؤجر أن يزيد من الإيجار مقابل البناء الذي يقيمه المستأجر في الأرض المؤجرة، أما لأن المستأجر مالك له، علي الرأي الأول، أو لأن له عليه نفس ما له علي العين المؤجرة من حقوق.

أما القضاء المصري - فقد قضت محكمة القاهرة الابتدائية (جلسة ١٩٥٣/٣/٩ القضية ٣٤٩١ سنة ١٩٥١ مدني كلي - المحاماة - السنة ٣٣-٨ص ١٣٠٩) بأنه: ليس في القانون ما يعطي المؤجر الحق في إستقضاء مقابل ما قام به المستأجر نفسه من تعديل أو تحسين في العين المؤجرة، وليس من المقبول عقلاً أن يطالب المستأجر بدفع أجر أكثر لأن إنتفاعه بالعين قد زاد عن ذي قبل زيادة لم تكن ملحوظة وقت التأجير، فالمؤجر ملكف بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين لقاء الأجرة المتفق عليها، والفائدة، أو الربح الذي يجنيه المستأجر من الإنتفاع بالعين لقاء الأجرة المتفق عليها، والفائدة، أو الربح الذي يجنيه المستأجر نتيجة إنتفاعه مرهون علي مقدرته ونشاطه ووسائله وبضاعته التي يزوجها وطريقة فئه في الاعلان وإجتذاب العملاء الذي لا يقصدون العين المؤجرة لذاتها وإنما لمحتوياتها...وحيث أن المبادئ الواضحة في القانون المدني أن إلزام

المؤجر يتمكن المستأجر من الإنتفاع (م ٥٥٨ مدني)، كما أجاز للمستأجر الذي تسلم العين غير صالحة للإنتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الإنتفاع نقصا كبير طلب الفسخ أو انقاص الأجرة (م ٥٦٥ مدني)، كما أوجب علي المؤجر صيانة العين مدة الإجارة، كما نصت المادة ٥٨٠ منه علي أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر، فإذا جاوز ذلك جاز إلزامه بإعادة العين إلي الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضي " كما تكملت المادة ٥٩٢ عن حالة قيام المستأجر بغراس أو بناء بعلم المؤجر أو بغير علمه فالمستفاد من نصوص القانون أن للمستأجر الحق في إحداث تغييرات بالعين المؤجرة، فإذا كان من أثر إحداثها أن يصيب المؤجر ضرر، كان لزاما علي المستأجر أن يحصل إبتداء علي موافقة المؤجر، ولا داعي لهذا الاستئذان إذا كانت لا تحدث أي ضرر بالمالك، وإذا جاوزت التغييرات الحد المتفق عليه مع المؤجرة، جاز للمؤجر مطالبة المستأجر بإعادة العين إلي ما كانت عليه مع التعويض، فحق المستأجر مطلق في إحداث التغييرات بالعين وبدون إذن المالك إذا لم ينجم عنها ضرر بالمالك. أما إذا كان من شأنها إحداث الضرر به، كان لزاماً علي المستأجر أن يستأذن المالك قبل إجرائها، فإذا صرح له المالك ولكن المستأجر تجاوز حدود هذا التصريح يحق للمالك أن يطالب المستأجر بإعادة العين إلي ما كانت عليه مع التعويض.

(هل يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر بزيادة الإيجار نظير زيادة المنفعة للمائدة عليه طوال فترة الإيجار من جراء الابنية المستحدثة بمعرفة هذا الأخير؟) (مثال) - للدكتور

نعيم عطية - المحاماه - السنة ٣٤ - العدد ٤ ص ٥٣٩ وما بعدها

٣- تناول المشرع في نص المادة ٥٩٢ مدني بيان حكم ما ينشئه المستأجر في العين المؤجرة من بناء أو غراس وحقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر في هذا الصدد.

وقد تناول الفقه والقضاء موضوع ملكية البناء أو الغراس أثناء سريان الإيجار وحددا حقوق كل من المؤجر والمستأجر عليهما. فيري الاستاذ السنهوري أن الأمر لا يخرج عن احدي حالات ثلاث:

(١) إما أن يكون مصير البناء أو الغراس حتما أن يبقى في الارض ملكا للمؤجر في مقابل تعويض أو بغير تعويض كأن يشترط المؤجر ذلك علي المستأجر.

(٢) أما أن يكون مصيره حتما أن يزال من الأرض المؤجرة ويأخذ المستأجر أنفاضه بعد إعادة العين المؤجرة إلي أصلها إذا إشتط المؤجر والمستأجر ذلك.

(٣) وإما أن يكون مصيره معلقا علي مشيئة المؤجر ان أراد أستبقاه وأن أراد طلب إزالته كما قد يكون هذا المصير معلقاً على مشيئة المستأجر إذا كان هناك إتفاق على ذلك.

أما القضاء فقد أصدرت محكمة النقض حكمن في عام ١٩٦٦ (نقض - جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ١٧ - مدنى رقم ١٧٣ - الطعن ١٤٨ لسنة ٢٠ ق - ص ١٢٥١ ونقض جلسة ١٩٦٦/٦/١٤ المراجع السابق الطعن ٢٤٥ لسنة ٣١ ق - قاعدة ١٨٩ - ص ١٣٧٣)

ولكن هذان الحكمان صدرا في نزاع يحكمه القانون المدني الملغى.
(حقوق كل من المستأجر والمؤجر علي ما يقيمه المستأجر في الأرض المؤجرة من بناء - تعليق) - للاستاذ جمال الدين جودة اللبان - مجلة قضايا الحكومة - السنة ١٤.
العدد ٣ - ص ٧٢٩ وما بعدها)

أحكام القضاء:

١- إنه وإن كان المستأجر الذي يقيم بناء علي الأرض المؤجرة، لا يعتبر حسن النية في حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدني القديم لأنه يعلم أن هذه الأرض التي يبني عليها مملوكة للمؤجر، إلا أن الرأي الذي كان سائداً في ظل القانون المدني القديم والذي تقره محكمة النقض هو أن المستأجر الذي يبني في الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة الباني في أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه، فتتطبق عليه الفقرة الأخيرة من المادة ٦٥ المشار إليها، وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم في المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذي يقيمه المستأجر في العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته، وإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلي أن البناء قد اقيم علي الأرض بتصريح من المؤجر الذي أسقط حقه في طلب الإزالة وطبق عليه حكم الباني بحسن نية، فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(نقض - جلسة ١٩٦٤/٦/١١ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٥ - مدني - ص ٨٢)

٢- البناء أو الغراس أو غيرهما من التحسينات التي يستحدثها المستأجر في العقار بعلم المؤجر ودون معارضته وأن كان المشرع قد نص الفقرة الأولى من المادة ٥٩٢ من القانون المدني علي إلزام المؤجر بأن يرد للمستأجر عند إنقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار إلا أنه جعل هذا الإلتزام مشروطاً بألا يكون هناك إتفاق يقضي بغير ذلك.

(نقض - جلسة ١٩٦٧/١١/١٤ - المرجع السابق - السنة ١٨ - ص ١٦٦٠)

٣- أن الفصل ٧٨٦ من المجلة المدنية (التونسية) تعرض للمصاريف التي يقوم بها المكثري (المستأجر) وقسمها إلى ضرورية ونافعة وتحسينيه، والمقصود بجمعيتها ما يصرفه المكثري علي ذات المكثري (العين المؤجرة) مما يكون له إرتباط بالإننتفاع المقصود من الكراء، أما ما كان زائدا علي ذلك كإنشاء لغروس والبناءات بالمكثري فهو من باب الإحداثات النافعة التي لم يرد فيها نص خاص بالمجلة المدنية، ولذا يجب الرجوع فيها إلي القواعد العامة التي توجب علي المكثري أن يستعمل المكثري في حدود الإستغلال حسب طبيعته أو العقد وأن يرد العين علي الحالة التي كانت عليها حين التسويغ كما أنها لا تخول لأحد المتعاقدين أن يجعل معاقده الآخر ملزماً بشئ زائد عما اقتضاه العقد دون رضاه أو بمقتضي القانون ويستنتج من جميع ذلك أن المكثري المالك يكون مخيراً بين إلزام المكثري رفع ما أحدثه وبين قبوله بقيمة المثل ومصاريف العمل.

(محكمة التعقيب التونسية - جلسة ١٩٤٢/١/٥ - مجلة القضاء والتشريع - ١٩٦٠

العدد ٩٩ و ١٠ ص ١٩٠)

٤- حق المؤجر في طلب إزالة المباني التي يقيمها المستأجر دون علمه في العين المؤجرة م ٥٩٢ مدني. إستخلاص علم المؤجرة من عدمه. من سلطة محكمة الموضوع. متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

مفاد نص المادة ٥٩٢ من القانون المدني أن المشرع خول المؤجر الحق في طلب إزالة البناء الذي يقيمه المستأجر في العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته وأن إستخلاص علم المؤجر أو معارضته من عدمه مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع بغير معقب عليها

في ذلك من محكمة النقض ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ١٦٦٨ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٩ س ٤١ ص ٩٦)

٥- إلزام المؤجر بأن يرد للمستأجر ما أنفقه على المباني المؤجرة أو التحسينات التي أحدثها عند إنقضاء العقد. م ٥٩٢ مدني.

(الطعن ١١٨ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣ س ١١ ص ١٨٤)

٦- إقامة المستأجر بناء بالعين المؤجرة من ماله الخاص بعلم المؤجر ودون معارته. عدم وجود إتفاق بينه وبين المؤجر بشأن ما يجب إتباعه. أثره. عدم إلزامه بأداء أجره ما أنشأه مدة سريان العقد. علة ذلك.

(الطعن ٣٠٩١ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١١)

٧- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادتين ٥٩٠، ٥٩٢ من القانون المدني يدل على أن المستأجر ملتزم برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار بالحالة التي تسلمها عليها.
(الطعن رقم ١٨٧٩ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٢١ / ١١ / ٢٠٠٢)

* * *

obeikandi.com

فهرس المحتويات

obeikandi.com

الصفحة	الموضوع
٥	مقدمة.....
	الإيجار بوجه عام
٧	أركان الإيجار
٧	تعريف الإيجار
٧	النص التشريعي (مادة ٥٥٨).....
٧	الأعمال التحضيرية.....
٧	رأي الفقه.....
١٤	خصائص عقد الإيجار.....
١٦	أحكام القضاء.....
٣٩	نطاق حق الإدارة في تحديد مدة الإيجار
٣٩	النص التشريعي (مادة ٥٥٩).....
٣٩	النصوص العربية المقابلة.....
٣٩	الأعمال التحضيرية.....
٤٠	رأي الفقه.....
٤٣	أحكام القضاء.....
٥١	نطاق الإيجار الصادر من صاحب حق الانتفاع
٥١	النص التشريعي (مادة ٥٦٠).....
٥١	النصوص العربية المقابلة.....
٥١	الأعمال التحضيرية.....
٥١	رأي الفقه.....
٥٣	أحكام القضاء.....

الصفحة	الموضوع
٥٦	محل الأجرة، نقود أو أي نقدية أخرى
٥٦	النص التشريعي (مادة ٥٦١).....
٥٦	النصوص العربية المقابلة.....
٥٦	الأعمال التحضيرية.....
٥٦	رأي الفقه.....
٥٨	أحكام القضاء.....
٦٢	تحديد الأجرة عند عدم الاتفاق عليها
٦٢	النص التشريعي (مادة ٥٦٢).....
٦٢	النصوص العربية المقابلة.....
٦٢	الأعمال التحضيرية.....
٦٢	رأي الفقه.....
٦٥	أحكام القضاء.....
٧١	تحديد مدة الإيجار
٧١	النص التشريعي (مادة ٥٦٣).....
٧١	النصوص العربية المقابلة.....
٧١	الأعمال التحضيرية.....
٧٣	رأي الفقه.....
٧٦	أحكام القضاء.....
٩١	التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها
٩١	النص التشريعي (مادة ٥٦٤).....

الصفحة	الموضوع
٩١	النصوص العربية المقابلة
٩١	الأعمال التحضيرية
٩٢	رأي الفقه
٩٤	أحكام القضاء
٩٩	تسليم العين بحالة صالحة للانتفاع
٩٩	النص التشريعي (مادة ٥٦٥)
٩٩	النصوص العربية المقابلة
٩٩	الأعمال التحضيرية
١٠٠	رأي الفقه
١٠٢	أحكام القضاء
١٠٤	نطاق تنفيذ الالتزام بالتسليم
١٠٤	النص التشريعي (مادة ٥٦٦)
١٠٤	النصوص العربية المقابلة
١٠٤	الأعمال التحضيرية
١٠٥	رأي الفقه
١٠٧	أحكام القضاء
١١١	الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين
١١١	النص التشريعي (مادة ٥٦٧)
١١١	النصوص العربية المقابلة
١١١	الأعمال التحضيرية

الصفحة	الموضوع
١١٢	رأي الفقه
١١٥	أحكام القضاء
١٢٥	نطاق حق المستأجر في إجراء الترميمات الضرورية
١٢٥	النص التشريعي (مادة ٥٦٨)
١٢٥	النصوص العربية المقابلة
١٢٥	الأعمال التحضيرية
١٢٦	رأي الفقه
١٣٣	أحكام القضاء
١٣٤	انفساخ الإيجار بالهلاك الكلي للعين المؤجرة
١٣٤	النص التشريعي (مادة ٥٦٩)
١٣٤	النصوص العربية المقابلة
١٣٤	الأعمال التحضيرية
١٣٥	رأي الفقه
١٣٧	أحكام القضاء
١٤٩	حق المؤجر في إجراء الترميمات المستعجلة
١٤٩	النص التشريعي (مادة ٥٧٠)
١٤٩	النصوص العربية المقابلة
١٤٩	الأعمال التحضيرية
١٥٠	رأي الفقه
١٥١	أحكام القضاء

الصفحة	الموضوع
١٥٣	ضمان المؤجر لعدم التعرض للمستأجر
١٥٣	النص التشريعي (مادة ٥٧١).....
١٥٣	النصوص العربية المقابلة.....
١٥٣	الأعمال التحضيرية.....
١٥٤	رأي الفقه.....
١٥٧	أحكام القضاء.....
١٦١	شروط ضمان تعرض المؤجر
١٦١	النص التشريعي (مادة ٥٧٢).....
١٦١	النصوص العربية المقابلة.....
١٦١	الأعمال التحضيرية.....
١٦٢	رأي الفقه.....
١٦٣	أحكام القضاء.....
١٦٦	المفاضلة بين المستأجرين لأعيان خاضعة للقانون المدني
١٦٦	النص التشريعي (مادة ٥٧٣).....
١٦٦	النصوص العربية المقابلة.....
١٦٦	الأعمال التحضيرية.....
١٦٧	رأي الفقه.....
١٧٠	أحكام القضاء.....
١٧٨	التعرض الصادر من جهة حكومية
١٧٨	النص التشريعي (مادة ٥٧٤).....

الصفحة	الموضوع
١٧٨	النصوص العربية المقابلة.....
١٧٨	الأعمال التحضيرية.....
١٧٨	رأي الفقه.....
١٨٢	أحكام القضاء.....
١٨٤	التعرض للمادى الصادر من الغير
١٨٤	النص التشريعي (مادة ٥٧٥).....
١٨٤	النصوص العربية المقابلة.....
١٨٤	الأعمال التحضيرية.....
١٨٥	رأي الفقه.....
١٨٨	أحكام القضاء.....
١٩١	ضمان المؤجر للعيوب الخفية
١٩١	النص التشريعي (مادة ٥٧٦).....
١٩١	النصوص العربية المقابلة.....
١٩١	الأعمال التحضيرية.....
١٩٢	رأي الفقه.....
١٩٢	تبقى فى العيب فى الإيجار - شروط ثلاثة.....
١٩٨	أحكام القضاء.....
٢٠٠	الأثار المترتبة على تحقيق العيوب الخفية
٢٠٠	النص التشريعي (مادة ٥٧٧).....
٢٠٠	النصوص العربية المقابلة.....
٢٠٠	الأعمال التحضيرية.....

الصفحة	الموضوع
٢٠١	رأي الفقه
٢٠٣	أحكام القضاء
٢٠٥	نطاق الإعفاء من ضمان التعرض أو العيب الخفي
٢٠٥	النص التشريعي (مادة ٥٧٨)
٢٠٥	النصوص العربية المقابلة
٢٠٥	الأعمال التحضيرية
٢٠٥	رأي الفقه
٢٠٧	إلتزامات المستأجر
٢٠٧	استعمال العين على النحو المتفق عليه
٢٠٧	النص التشريعي (مادة ٥٧٩)
٢٠٧	النصوص العربية المقابلة
٢٠٧	الأعمال التحضيرية
٢٠٧	رأي الفقه
٢٠٩	أحكام القضاء
٢٢١	عدم إحداث تغيير ضار بالعين المؤجرة
٢٢١	النص التشريعي (مادة ٥٨٠)
٢٢١	النصوص العربية المقابلة
٢٢١	الأعمال التحضيرية
٢٢١	رأي الفقه
٢٢٢	أحكام القضاء

الصفحة	الموضوع
٢٢٧	للمستأجر وضع أجهزة لتوصيل المياه والغاز والتليفون غيرها
٢٢٧	النص التشريعي (مادة ٥٨١).....
٢٢٧	النصوص العربية المقابلة.....
٢٢٧	الأعمال التحضيرية.....
٢٢٨	رأي الفقه.....
٢٢٨	أحكام القضاء.....
٢٣٠	التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية
٢٣٠	النص التشريعي (مادة ٥٨٢).....
٢٣٠	النصوص العربية المقابلة.....
٢٣٠	الأعمال التحضيرية.....
٢٣٠	رأي الفقه.....
٢٣٢	أحكام القضاء.....
٢٣٤	التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
٢٣٤	النص التشريعي (مادة ٥٨٣).....
٢٣٤	النصوص العربية المقابلة.....
٢٣٤	الأعمال التحضيرية.....
٢٣٥	رأي الفقه.....
٢٣٦	أحكام القضاء.....
٢٤٩	التزام المستأجر عن طريق العين المؤجرة
٢٤٩	النص التشريعي (مادة ٥٨٤).....

الصفحة	الموضوع
٢٤٩	النصوص العربية المقابلة.....
٢٤٩	الأعمال التحضيرية.....
٢٤٩	رأي الفقه.....
٢٥٢	أحكام القضاء.....
٢٥٤	التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل ما يتطلب تدخله
٢٥٤	النص التشريعي (مادة ٥٨٥).....
٢٥٤	النصوص العربية المقابلة.....
٢٥٤	الأعمال التحضيرية.....
٢٥٤	رأي الفقه.....
٢٥٨	أحكام القضاء.....
٢٦٠	التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة وتقادمه
٢٦٠	النص التشريعي (مادة ٥٨٦).....
٢٦٠	النصوص العربية المقابلة.....
٢٦٠	الأعمال التحضيرية.....
٢٦٠	رأي الفقه.....
٢٦٤	أحكام القضاء.....
٢٨٤	قرينة الوفاء بالقسط الأخير من الأجرة
٢٨٤	النص التشريعي (مادة ٥٨٧).....
٢٨٤	النصوص العربية المقابلة.....
٢٨٤	الأعمال التحضيرية.....

الصفحة	الموضوع
٢٨٤	رأي الفقه
٢٨٦	أحكام القضاء
٢٩١	التزام المستأجر بوضع أمتعه بالعين المؤجرة
٢٩١	النص التشريعي (مادة ٥٨٨)
٢٩١	النصوص العربية المقابلة
٢٩١	الأعمال التحضيرية
٢٩٢	رأي الفقه
٢٩٤	أحكام القضاء
٢٩٥	حبس المنقولات المثقلة بامتياز المؤجر واستردادها
٢٩٥	النص التشريعي (مادة ٥٨٩)
٢٩٥	النصوص العربية المقابلة
٢٩٥	الأعمال التحضيرية
٢٩٦	رأي الفقه
٢٩٦	أحكام القضاء
٢٩٨	التزام المستأجر برد العين المؤجرة
٢٩٨	النص التشريعي (مادة ٥٩٠)
٢٩٨	النصوص العربية المقابلة
٢٩٨	الأعمال التحضيرية
٢٩٨	رأي الفقه
٢٩٩	أحكام القضاء

الصفحة	الموضوع
٣٠٤	الحالة التي ترد العين عليها
٣٠٤	النص التشريعي (مادة ٥٩١).....
٣٠٤	النصوص العربية المقابلة.....
٣٠٤	الأعمال التحضيرية.....
٣٠٤	رأي الفقه.....
٣٠٦	أحكام القضاء.....
٣٠٨	البناء والغراس والتحسينات التي ينشئها المستأجر
٣٠٨	النص التشريعي (مادة ٥٩٢).....
٣٠٨	النصوص العربية المقابلة.....
٣٠٨	الأعمال التحضيرية.....
٣٠٩	رأي الفقه.....
٣١٣	أحكام القضاء.....
٣١٧	فهرس المحتويات.....

تم بحمد الله