



جمهورية مصر العربية
محكمة النقض
المكتب الفني

المستحدث

من المبادئ التي قررتها دوائر الإيجارات

في الفترة

من أول أكتوبر ٢٠١١ لغاية آخر سبتمبر ٢٠١٢

إشراف

رئيس المكتب الفني
لمحكمة النقض
القاضي / عبد الجواد موسى
نائب رئيس محكمة النقض

إعداد

رئيس مجموعة الإيجارات
القاضي
أحمد صلاح الدين عثمان

فهرس عام

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

www.cc.gov.eg محكمة النفض

أولاً : فهرس موضوعي للمبادئ

www.cc.gov.eg محكمة النفض

الموضوع	المبدأ	الصفحة
القسم الأول		
القواعد العامة فى الإيجار		
أولاً : اختلاف عقد الإيجار عن غيره من العقود :		
اختلافه عن عقد الحكر :	١	١١
ثانياً : بعض أنواع الإيجار :		
إيجار المال الشائع :	٥ : ٢	١٢ ، ١٣
ثالثاً : حقوق والتزامات طرفى عقد الإيجار :		
التزامات المؤجر :	٦	١٤
التزامات المستأجر :	٨ ، ٧	١٥
الالتزام برد العين المؤجرة :	١٢ : ٩	١٦ : ١٧
رابعاً : انتهاء عقد الإيجار :		
القسم الثانى		
تشريعات إيجار الأماكن		
أولاً : نطاق سريانها :		
من حيث الزمان :	١٨ : ١٣	١٨ : ٢١
ثانياً : ما يخرج عن نطاق سريانها :		
إيجار الأرض الفضاء :	٢٠ ، ١٩	٢٢ ، ٢٣

المبدأ	الصفحة	الموضوع
		ثالثاً : الأجرة فى ظل تشريعات إيجار الأماكن :
٢٢ ، ٢١	٢٤	ميعاد استحقاقها :
		أحوال الزيادة فى الأجرة :
٢٤ ، ٢٣	٢٧ : ٢٥	" الزيادة والزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى "
		تحديد الأجرة :
٢٦ ، ٢٥	٢٨	" التعديلات الجوهرية فى العين وأثرها فى تحديد الأجرة "
٢٨ ، ٢٧	٣١ : ٢٩	" تحديد أجرة أماكن الإسكان الفاخر والأماكن المخصصة لغير السكنى "
		رابعاً : الامتداد القانونى لعقد الإيجار :
٣١ : ٢٩	٣٤ : ٣٢	قواعد عامة :
٣٥ : ٣٢	٣٦ : ٣٤	الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار :
		الامتداد القانونى لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى :
٣٦	٣٧	
٣٧	٣٨	خامساً : المساكنة :
		سادساً : أسباب الإخلاء :
		الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة :
٤٠ ، ٣٩	٤٠ : ٣٨	" التقادم الخمسى لدين الأجرة "
٤٣ : ٤١	٤٣ : ٤١	الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة :
٤٥ ، ٤٤	٤٦ : ٤٤	الإخلاء للتنازل والترك والتأجير من الباطن :

الصفحة	المبدأ	الموضوع
		الاستثناءات الواردة على أسباب الإخلاء :
٤٦	٤٨ ، ٤٧	" بيع الجدك "
		" إشراك المستأجر لآخر معه فى النشاط المالى والتجارى الذى يباشره فى العين المؤجرة "
٤٨ ، ٤٧	٥٠ ، ٤٩	" إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية "
٤٩	٥١	" حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للمبنى أو وحدة منه "
٥١ ، ٥٠	٥٣ ، ٥٢	سابعاً : عقد إيجار الأجنبى :
٥٢	٥٤	الامتداد القانونى لعقد إيجار الأجنبى :
		ثامناً : المنشآت الآيلة للسقوط :
		الاختصاص بنظر الطعن على قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط :
٥٣ ، ٥٢	٥٦ ، ٥٥	الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط :
٥٥ ، ٥٤	٥٨ ، ٥٧	حجية الأحكام الصادرة بالنسبة للمنشآت الآيلة للسقوط :
٥٦	٥٩	

www.cc.gov.eg محكمة النفض

ثانياً : المبادئ

www.cc.gov.eg محكمة النفض

القسم الأول

القواعد العامة في الإيجار

أولاً: اختلاف عقد الإيجار عن غيره من العقود :

اختلافه عن عقد الحكر :



الموجز :- الحكر . منشؤه الشريعة الإسلامية . للتعرف عليه وعلى أحكامه وجوب الرجوع إلى قواعدها . ماهيته . عقد يبيح الانتفاع بالبناء المحكر إلى أجل غير مسمى أو أجل طويل مقابل أجره . أثره . للمحتكر حق عيني على العقار المحكر . اختلافه عن الإيجار الذي ينعقد لمدة محددة ويرتب حقاً شخصياً للمستأجر .

﴿ الطعن رقم ٢١٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٨ / ٤ / ٢٠١٢ ﴾

القاعدة :- إن منشأ نظام الحكر هو الشريعة الإسلامية ولبيان ماهيته وأحكامه يجب الرجوع إلى قواعدها وقد عرف الفقهاء الحكر بأنه عقد إيجار يبيح للمحتكر الانتفاع بالبناء المحكر إلى أجل غير مسمى أو إلى أجل طويل معين مقابل دفع أجره الحكر وهي أجره المثل التي قد تزيد أو تنقص أثناء سريان العقد ، وأنه يربط للمحتكر حقاً عينياً على العقار المحكر ، ويكون البناء أو الغراس الذي يقيمه المحتكر ملكاً خالصاً له أن يبيعه أو يهبه أو يرهنه أو يورثه ، وكان الحكر على النحو المتقدم يختلف عن الإيجار الذي ينعقد في الأصل لمدة محددة لقاء أجره ثابتة ولا يربط للمستأجر سوى حق شخصي .

ثانياً : بعض أنواع الإيجار :

إيجار المال الشائع :



الموجز :- سريان عقود إيجار الأماكن على المالك الجديد . م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . شرطه . صدورها صحيحة ممن يملك حق التأجير .

﴿ الطعان رقما ٢٧٠٥ ، ٣١٤٣ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/١/٨ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٣٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على انتقال الملكية بما مؤداه أن عقود الإيجار التى تسرى فى مواجهة المالك الجديد ولو لم يكن لها تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية إليه هى تلك القائمة فى مواجهة المالك السابق ، وهى لا تكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة ممن له حق التأجير طبقاً للقانون .



الموجز :- ثبوت حق إدارة المال الشائع للشركاء مجتمعين أو لأغليبتهم المطلقة دون سواهم . المادتان ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدنى . مؤداه . عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك الأغلبية لا ينفذ فى حصة الشريك المؤجر نفسه . علة ذلك . انتقال ملكيته لباقي الشركاء تكون غير محملة بذلك العقد .

﴿ الطعان رقما ٢٧٠٥ ، ٣١٤٣ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/١/٨ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذ كان الإيجار من أعمال الإدارة ، وكانت إدارة المال الشائع طبقاً لصريح المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون سالف البيان لا تكون إلا للشركاء مجتمعين أو فى القليل للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصباء ولا تثبت لسواهم ، فيحق لباقي الشركاء فى اعتبار

الإيجار الصادر من أحدهم غير قائم بالنسبة لهم في حصصهم بل وفي حصة الشريك المؤجر ذاته وباعتبار المستأجر متعرضاً لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين ، فإذا انتقلت ملكية الشريك المؤجر إلى باقى الشركاء انتقلت غير محملة بذلك العقد إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً .



الموجز :- وضع أحد الملاك على الشيوع يده على جزء مفرز في العقار الشائع . عدم أحقية باقى الشركاء فى انتزاع هذا القدر منه . شرطه . توافر ملكية واضع اليد على الشيوع بسبب من أسباب كسب الملكية دون الاتصاف بصفة المستأجر . اكتساب صفة المستأجر . أثره . جواز انتزاع هذا الجزء منه .

﴿ الطعن رقم ٥٥٠٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠١٢/٣/١٥ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه وفيما عدا حالة اتحاد الذمة بشروطها إذا وضع أحد الشركاء على الشيوع يده على جزء معين من المال الشائع تسهيلاً لطريقة الانتفاع فليس من حق الشركاء انتزاع هذا الجزء منه باعتبار أن واضع اليد يمتلك فيه ما يتناسب مع نصيبه فى المجموع ويكون انتفاعه بالباقى مستمداً من حقوق شركائه الآخرين على أساس التبادل فى المنفعة إلا أن ذلك رهن بأن يكون واضع اليد مالكاً على الشيوع بأحد أسباب كسب الملكية المقررة وألا يتصف بصفة المستأجر والتي مؤداها جعل انتفاعه بالعين مستنداً إلى هذه الصفة فحسب ونفاذ عقد الإيجار قبله بشروطه وعدم جواز التحلل منه وصيرورة التحدى بعدم أحقية باقى الملاك على الشيوع فى انتزاع هذا الجزء منه مفتقراً إلى سند القانونى الصحيح .



الموجز :- قيام المطعون ضده الأول . المستأجر . بشراء حصة شائعة فى العقار الكائنة به العين المؤجرة له . أثره . بقاء عقد الإيجار قائماً وعدم جواز التحلل منه . مخالفة الحكم المطعون ذلك . خطأ .

﴿ الطعن رقم ٥٥٠٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠١٢/٣/١٥ ﴾

القاعدة :- إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول وإن قام بشراء حصة شائعة في العقار الكائنة به المقهى محل النزاع إلا أن حيازته للمقهى تستند إلى عقد الإيجار المبرم في ١٩٦٦/٧/١ بينه وبين مورث الطاعنين والذي يبقى قائماً وناظراً قبل المستأجر وبشروطه التي لا يحق له التحلل منها وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

ثالثاً : حقوق والتزامات طرفى عقد الإيجار :
التزامات المؤجر :



الموجز :- النص في عقد الإيجار على التزام المالك - المطعون ضده الأول - في حالة قيامه بهدم العقار الكائن به العين المؤجرة أو صدور قرار بإزالته بتخصيص محل آخر للطاعن - المستأجر - بذات المساحة أو تعويضه . مؤداه . اعتباره شرطاً جزائياً مستقلاً عن العقد . أثره . عدم سقوطه بانفساخ العقد . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك . خطأ .

﴿ الطعن رقم ١٩٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١١/١٢/١٥ ﴾

القاعدة :- إذ كان الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٦/٨/١٩ أنه قد نص في بنده السادس على أنه " إذا قام المالك بهدم العقار الكائن به المحل موضوع هذا العقد أو صدر بشأنه قرار إزالة من الجهات المختصة يلتزم المالك سواء بشخصه أو خلفه الخاص أو العام بتخصيص محل آخر وبنفس المساحة إلى الطرف الثانى والالتزام بالتعويض " وكان ما تضمنه هذا البند هو اتفاق الطرفين على الجزاء في حالة حصول إزالة للعقار الكائنة به عين النزاع ومن ثم تتحقق لهذا الشرط ذاتيته واستقلاله عما تضمنه العقد - الذى انفسخ نتيجة هلاك العين - من التزامات مما لا يعتبر معه هذا الاتفاق التزاماً تابعاً للالتزام أصلى في العقد يسقط بسقوطه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً .



التزامات المستأجر :

" الالتزام برد العين المؤجرة "

الموجز :- حائز الشيء الذى أنفق مصروفات ضرورية أو نافعة . حقه فى حبسه حتى يستوفى ما هو مستحق له . حسن النية أو سوءها . لا أثر له . علة ذلك . حق المستأجر ثابت فى حبس العين حتى يستوفى من المؤجر ما أنفقه عليها من تحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار . م ٢٤٦ ، ٥٩٢ مدنى .

﴿ الطعن رقم ٥٩٤٥ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٥/٢ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادتين ٢٤٦ ، ٥٩٢ من القانون المدنى أن لحائز الشيء الذى أنفق مصروفات ضرورية أو نافعة حق حبسه حتى يستوفى ما هو مستحق له يستوى فى ذلك أن يكون الحائز حسن النية أو سيئها إذ أعطى القانون بهذا النص حق الحبس للحائز مطلقاً ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك ومن ثم يجوز للمستأجر أن يتمتع عن الوفاء بالالتزام برد العين فيحبسها حتى يستوفى من المؤجر التزامه برد ما أنفقه من تحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار .



الموجز :- تمسك الطاعنين بإجرائهما تحسينات بالعين المؤجرة وحقهما فى حبسها لاستيفاء ما أنفقاه عليها من المطعون ضدهم . التقات الحكم المطعون فيه عن طلبهما ندب خبير وإحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك . إخلال بحق الدفاع وخطأ .

﴿ الطعن رقم ٥٩٤٥ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٥/٢ ﴾

القاعدة :- إذ كان الطاعنان قد تمسكا أمام محكمة الاستئناف بدفاعهما الوارد فى سبب النعى غير أن الحكم المطعون فيه رفض هذا الدفاع ملتقياً عن طلبه بندب خبير بقالة إنه قول مرسل مفتقر إلى دليله وأن الغرض من طلب إثباته إطالة أمد التقاضى مما يعيب الحكم بالإخلال بحق الدفاع وقد جره ذلك للخطأ فى تطبيق القانون بقضائه بطرد الطاعنين من عين التداعى والتسليم بالرغم من خلو الأوراق من ثمة اتفاق يقضى بغير ذلك بما يعيب الحكم ويوجب نقضه .



رابعاً : انتهاء عقد الإيجار :

الموجز :- عقد الإيجار . عقد مؤقت . انقضاؤه بانقضاء المدة المتفق عليها . جواز امتداده لمدة أخرى باتفاق عاقيه . المادة ٥٦٣ مدنى .

﴿ الطعن رقم ٧٥٠٥ لسنة ٨٠ ق - جلسة ٢٠١٢/١/٤ ﴾

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



الموجز :- تمسك الطاعن باستلام المطعون ضده مقدم إيجار لا ينتهى العقد إلا باستنفاده وتدليله على ذلك بالمستندات . إطراح الحكم المطعون فيه ذلك الدفاع وقضاؤه بالإخلاء . خطأ . علة ذلك .

﴿ الطعن رقم ٧٥٠٥ لسنة ٨٠ ق - جلسة ٢٠١٢/١/٤ ﴾

القاعدة :- إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بالدفاع الوارد بوجه النعى (بأن المطعون ضده قد استلم منه مقدم إيجار لا ينتهى العقد إلا باستنفاده) وأيده بصورة من العقد المشار إليه المتضمن استلام المطعون ضده لمقدم الإيجار لم يجدها الأخير فأطرح الحكم دفاع الطاعن وقضى بالإخلاء فى حين أنه لا محل للقضاء بانتهاء العقد قبل انتهاء مدته المتفق عليها ضمناً بما يعيبه .

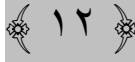


الموجز :- خلو قانون إيجار الأماكن من نص ينظم مصير عقد الإيجار فى حالة انقضاء الشركة .

مؤداه . وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدني . بقاء الشخصية الاعتبارية للشركات في دور التصفية وتوكيل مصف لإدارتها وبيع كافة حقوقها ومنها حق الإجارة والوفاء بكافة ديونها . م ٢٣٥ ، ٥٣٣ مدني . تمام التصفية . أثره . صيرورة الأموال الباقية بما فيها حق الإجارة ملكاً شائعاً للشركاء . مؤداه . عدم انقضاء عقد الإيجار إلا بانتهاء مهمة المصفي وزوال شخصية الشركة المعنوية نهائياً .

﴿ الطعن رقم ٤٩٢٩ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٤/١٨ ﴾

القاعدة :- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذ خلا قانون إيجار الأماكن من وجود نص ينظم مصير عقد الإيجار في حالة انقضاء الشركة مقابل النص الذي ينظم مصير عقد الإيجار في حالة وفاة الشخص الطبيعي فبات يتعين الرجوع إلى أحكام القانون المدني التي نظمت تصفية الشركات في حالة انقضائها واستبقت المادة ٥٣٣ منه للشركات شخصيتها الاعتبارية وأوكلت إدارتها في دور التصفية إلى المصفي من مديري الشركة وأوكلت إليه المادة ٢٣٥ من ذات القانون بيع كافة حقوقها بما في ذلك حق الإجارة متى توافرت شروط بيع المتجر أو المصنع كما أوكلت إليه سداد ما عليها من ديون حتى إذا تمت التصفية وتحدد الصافي من أموالها تصبح الأموال الباقية بما في ذلك حق الإجارة عملاً بالمادة ٥٣٧ ملكاً شائعاً بين الشركاء تجرى قسمتها بينهم نقداً أو عيناً ، فلا ينقضي عقد الإيجار بمجرد انقضاء الشركة إلا إذا انتهت مهمة المصفي وزالت الشخصية المعنوية للشركة نهائياً .



الموجز :- تأييد عقد الإيجار . لا بطلان . أثره . سريانه لمدة سنتين عاماً قياساً على الحكر . أو للمدة التي يحددها القاضي وفقاً لظروف العقد وملابساته . م ٩٩٩ مدني .

﴿ الطعن رقم ٥٤٧٢ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/١٣ ﴾

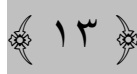
القاعدة :- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا كان الإيجار مؤبداً لم يكن باطلاً بل يبقى سارياً لمدة سنتين سنة وذلك قياساً على الحكر الذي لا تزيد مدته القصوى على تلك المدة وفقاً لنص المادة ٩٩٩ من القانون المدني ، أو إلى مدة أقل يحددها القاضي تبعاً للظروف وملابسات العقد .

القسم الثاني

تشريعات إيجار الأماكن

أولاً : نطاق سريانها :

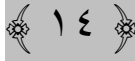
من حيث الزمان :



الموجز :- آثار العقد . خضوعها كأصل عام لأحكام القانون الذى أبرم فى ظله . الاستثناء . سريان أحكام القانون الجديد عليها متى كان متعلقاً بالنظام العام . قوانين إيجار الأماكن وقرارته التنفيذية . سريانها بأثر مباشر على عقود الإيجار السارية ولو كانت مبرمة قبل العمل بها .

﴿ الطعن رقم ١١٥٤٧ لسنة ٧٦ ق - جلسة ٢٠١٢/٥/١٧ ﴾

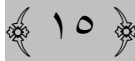
القاعدة :- المقرر طبقاً للمبادئ الدستورية المتوازنة عليها أن أحكام القوانين لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، وكان الأصل أن للقانون الجديد أثراً مباشراً تخضع لسلطانه الآثار المستقبلية للمراكز القانونية الخاصة ، إلا فى العقود فتخضع للقانون القديم الذى أبرمت فى ظله ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود ، طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين، وكان المراد بالقانون . وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة . هو القانون بمعناه الأعم فتدخل فيه كافة التشريعات سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية أم من السلطة التنفيذية عملاً بالتفويض الصادر إليها ، وإذ كانت أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية المتتابعة أمرة ومتعلقة بالنظام العام فإنها تسرى بأثر مباشر فورى من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الإيجار حتى لو كانت مبرمة قبل العمل بها .



الموجز :- صدور قرار وزير الإسكان بإخضاع القرية الكائنة بها عين النزاع لأحكام قوانين إيجار الأماكن . مؤداه . امتداد عقد إيجار العين بعد انتهاء مدته لمدة غير محددة . أثره . الدعوى بطلب صحة هذا العقد أو إبطاله غير مقدرة القيمة . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وقضاؤه بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم اختصاص المحكمة الابتدائية قيماً بنظر الدعيين . خطأ .

﴿ الطعن رقم ١١٥٤٧ لسنة ٧٦ ق - جلسة ٢٠١٢/٥/١٧ ﴾

القاعدة :- إذ كان قرار وزير الإسكان رقم ١٠٤٤ لسنة ١٩٦٥ قد أخضع القرية الكائنة بها العين محل التداعي لأحكام قوانين إيجار الأماكن فإن عقد إيجار تلك العين يمتد بعد انتهاء مدته لمدة غير محددة ، وإذ كانت الدعوى بطلب صحة عقد إيجار أو إبطاله تقدر قيمتها طبقاً للمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات باعتبار مجموع المقابل النقدي عن المدة كلها فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد بعد انتهاء مدته الأصلية إلى مدة غير محددة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن يكون المقابل النقدي لهذه المدة غير مُقدر وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها وينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم اختصاص المحكمة الابتدائية قيماً بنظر الدعيين فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما حجب عنه بحث موضوع النزاع ويعيبه بالقصور .



الموجز :- ثبوت أن المستأجر في عقود إيجار محلات النزاع شركة توصية بالأسهم . وفاة الشريك المتضامن فيها . لا ينتهي به عقد الإيجار . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وقضاؤه بالإخلاء استناداً لوفاء المستأجر الأصلي . مخالفة للقانون وللثابت بالأوراق . علة ذلك .

﴿ الطعن رقم ٩٢٩ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٤/١٨ ﴾

القاعدة :- إذ كان الثابت من عقود إيجار محلات النزاع وأوراق الدعوى أن المستأجر فيها هو شركة المؤسسة بموجب عقد شركة توصية بالأسهم فى ١٩١٢/٣/٢١ والتي تم تحويلها إلى شركة توصية بسيطة بموجب عقد قيد بالسجل التجارى فى ١٩٦٠/٨/٢٥ وفى عام ١٩٦٨ توفى الشريك المتضامن ومن ثم لا تنتهى عقود الإيجار سند الدعوى بمجرد وفاة الشريك ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء استناداً إلى وفاة المستأجر الأصلية طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ معتبراً أن المستأجر شخص طبيعى وليس شركة مما حجه عن بحث مدى وجود هذه الشركة أو انقضاءها وتصفياتها وأثر ذلك فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والثابت بالأوراق بما يوجب نقضه .

﴿ ١٦ ﴾

الموجز :- أحكام القانون الجديد . عدم سريانها إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها . الأحكام المتعلقة بالنظام العام . سريانها بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية التى لم تستقر بصدر حكم نهائى فيها .

﴿ الطعن رقم ١٢٢٥٠ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/١٣ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه ولئن كان الأصل أن أحكام القانون الجديد لا تسرى إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها إلا الأحكام المتعلقة بالنظام العام فتسرى بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية ، ولو كانت ناشئة قبل العمل به ما دامت لم تستقر بصدر حكم نهائى فيها .

﴿ ١٧ ﴾

الموجز :- الاستفادة من الامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . شرطه . إقامة المستفيد معه إقامة مستقرة قبل وفاته . صدور القانونين رقمى ٢٥ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أثره . تحديد طائفة المستفيدين من الامتداد القانونى .

﴿ الطعن رقم ١٢٢٥٠ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/١٣ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإن لم يرد به حكم خاص بانتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانونى إلا أن الحكمة من تقرير المشرع لهذا الامتداد تقتضى أن الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر فى ظل هذا القانون يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة مستقرة مستديمة مع هذا المستأجر قبل وفاته ، وبصدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ فقد حددت المادة ٢١ من القانون الأول والمادة ٢٩ من القانون الثانى من لهم حق الامتداد القانونى من المقيمين مع المستأجر .



الموجز :- وفاة المستأجر الأصلى قبل نفاذ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . أثره . سريان قواعد الامتداد القانونى الواردة بالقانونين ٥٢ لسنة ٦٩ و ٤٩ لسنة ٧٧ . المتعلقة بالنظام العام . بأثر فورى . تمسك الطاعن - نجل المستأجر الأصلى - بامتداد عقد الإيجار إليه لإقامته مع والده حتى وفاته . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بإنهاء عقد الإيجار اطمئناناً من أقوال الشهود إلى عدم توافر الإقامة المستقرة للطاعن بالعين المؤجرة عند وفاة والدته . زوجة المستأجر الأصلى . مغفلاً دفاع الطاعن سالف البيان . خطأ وقصور .

﴿ الطعن رقم ١٢٢٥٠ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/١٣ ﴾

القاعدة :- إذ كان الواقع فى الدعوى أن المستأجر الأصلى لشقة النزاع المرحوم قد توفى بتاريخ ١٩٦٩/٨/١٤ أى قبل نفاذ القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المعمول به اعتباراً من ١٩٦٩/٨/١٨ ، وكان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الواجب التطبيق قد خلا من نص مماثل لنص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ التى أقيمت الدعوى فى ظله ، فإن قواعد الامتداد القانونى المنصوص عليها فى القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى بأثر فورى ومباشر باعتبارها متعلقة بالنظام العام ، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة

الموضوع بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليه لإقامته مع والده المستأجر الأصلي حتى وفاته ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ما استخلصه من أقوال شاهدي المطعون ضدها الأولى التي اطمأن إليها من انتفاء إقامة الطاعن الإقامة المستقرة بالعين محل النزاع عند وفاة والدته دون أن يواجه ما تمسك به الطاعن من امتداد عقد إيجار العين إليه لإقامته مع والده المستأجر الأصلي حتى وفاته رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به . إن صح . وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون مشوباً بالقصور في التسبيب .

ثانياً : ما يخرج عن نطاق سريانها :
إيجار الأرض الفضاء :

(١٩)

الموجز :- دعوى الإخلاء المستندة إلى عقد إيجار أرض فضاء . خضوعها للقواعد العامة في القانون المدني . لا يغير من ذلك وجود مبان وقت إبرام العقد أو سابقة عليه لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو عند تقدير الأجرة . العبرة في نوع العين هو بما تضمنه العقد بشرط مطابقته للواقع .

﴿ الطعن رقم ٩٨٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/٢٧ ﴾

القاعدة :- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن ورود عقد الإيجار على أرض فضاء يجعل دعوى الإخلاء خاضعة للقواعد العامة في القانون المدني بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت إبرام العقد أو سابقة عليه طالما أن المبانى لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو عند تقدير الأجرة ، وأن العبرة في تعريف العين المؤجرة هي بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع .

(٢٠)

الموجز :- النص في العقد على أن العين المؤجرة أرض فضاء ثم تصريح الهيئة المؤجرة للمستأجر . المطعون ضده . بإقامة مبنى عليها لسكناه . مؤداه . بقاء وصفه القانوني الصحيح .

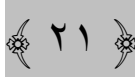
عقد إيجار خاضع للقانون المدنى . قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية بين طرفى العقد تأسيساً على نشوء علاقة إيجارية جديدة خاضعة لقوانين إيجار الأماكن بعد انتهاء خدمة المستأجر لدى الهيئة المؤجرة . خطأ وقصور .

﴿ الطعن رقم ٩٨٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/٢٧ ﴾

القاعدة :- إذ كان الثابت من الصورة الضوئية للعقد سند الدعوى المؤرخ ١٩٧٠/٧/١ أنه تضمن تأجير الهيئة الطاعنة للمطعون ضده أرض فضاء مساحتها ١٥٠ متراً لمدة سنة واحدة تنتهى فى ١٩٧١/٦/٣٠ نظير أجره سنوية مقدارها ١,٥٠٠ جنيه ، وقد صُرح للمستأجر - المطعون ضده - بإقامة عشة من الطين والطوب فى تاريخ لاحق على مساحة خمسين متراً وأن الثابت من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى قيام المطعون ضده بسداد الأجرة المتفق عليها بموجب إيصالات حتى تاريخ ١٩٩١/٩/١ بما مؤداه - وبحسب نصوص العقد الواضحة فى دلالة عباراته وانصراف إرادة عاقيه - أن العقد المشار إليه فى حقيقته وطبقاً للتكييف القانونى الصحيح هو عقد إيجار لا يغير منه ما أطلق عليه طرفا الخصومة من توصيفات أخرى ، وأن العين محل النزاع هى بحسب طبيعتها أرض فضاء لا يغير من إقامة المطعون ضده عليها مبنى لسكناه من ماله الخاص لما هو ثابت أن المبنى المذكور لم يكن محل اعتبار عند تعاقد الطرفين أو لدى تحديد أجره الأرض محل النزاع ، وإذ كانت هذه المحكمة قد خلصت فيما تقدم إلى أن العلاقة التى تربط طرفى الخصومة هى علاقة إيجارية قوامها عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٠/٧/١ وأن تلك العلاقة واردة على أرض فضاء مما يجعلها تخضع لأحكام القانون المدنى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بثبوت العلاقة الإيجارية بين الهيئة الطاعنة والمطعون ضده عن عين النزاع تأسيساً على نشوء علاقة إيجارية جديدة بين طرفى النزاع بعد انتهاء خدمة المطعون ضده لدى الهيئة تخضع لقانون إيجار الأماكن مما يعيبه ويوجب نقضه .

ثالثاً : الأجرة فى ظل تشريعات إيجار الأماكن :

ميعاد استحقاقها :



الموجز :- ميعاد استحقاق الأجرة . العبرة فيه باتفاق الطرفين فى العقد . عدم الاتفاق على ميعاد . تعجيله فى الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه . م ٢٧ / ١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . إقامة دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أو للتكرار قبل انقضاء ذلك الميعاد . أثره . عدم قبول الدعوى ولو تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحققت بعد رفعها .

﴿ الطعن رقم ٤٩٠٩ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٤/٤ ﴾

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



الموجز :- إقامة المطعون ضده (المؤجر) دعوى الإخلاء لتكرار التأخر عن الوفاء بالأجرة ضد الطاعن (المستأجر) قبل انقضاء الأسبوع الأول من الشهر المستحق عنه الأجرة رغم عدم اتفاقهما على تعجيل استحقاقها لهذا الميعاد . أثره . عدم قبول الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بالإخلاء استناداً إلى عرض الطاعن للأجرة بعد رفع الدعوى . مخالفة للقانون وخطأ .

﴿ الطعن رقم ٤٩٠٩ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٤/٤ ﴾

القاعدة :- إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاعه الوارد بسبب النعى من أنه لم يكن متخلفاً عن الوفاء بالأجرة وقت رفع الدعوى ، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده قد أقام الدعوى قبل الطاعن بطلب الحكم بالإخلاء للتكرار في ٢٠١٠/١/٥ لتأخره في سداد أجرة شهر يناير ٢٠١٠ ، وقد خلت أوراق الدعوى مما يفيد اتفاق الطرفين على تعجيل استحقاق الأجرة عن الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه ، فإن الطاعن لا يكون وقت رفع الدعوى متخلفاً عن الوفاء بأجرة استحق أدائها فعلاً للمطعون ضده ، مما كان لازمه أن تقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه المؤيد لقضاء الحكم الابتدائي هذا النظر وقضى بالإخلاء تأسيساً على أن عرض الطاعن الأجرة في ٢٠١٠/١/١١ قد تم بعد رفع الدعوى في ٢٠١٠/١/٥ ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه .

أحوال الزيادة في الأجرة :

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



الموجز :- العقارات التي تنشئها مجالس المدن لإسكان المواطنين .عدم اعتبارها أموالاً عامة . الأموال العامة . ماهيتها . م ٨٧ مدنى . اعتبار العقد إدارياً . شروطه . تخلف هذه الشروط . أثره . اعتبار عقود الإيجار المبرمة بين تلك الجهة والمنفعيين بهذه المباني خاضعة لقواعد القانون الخاص ولو تم وصفها بالتراخيص . علة ذلك .

﴿ الطعن رقم ٣٢٨٢ لسنة ٧٠ - جلسة ٢٠١٢/١/١١ ﴾

القاعدة :- من المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن العقارات التى تنشئها

مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان لا تعتبر أموالاً عامة فى حكم المادة ٨٧ من القانون المدنى ذلك أن الأموال العامة طبقاً لهذا النص هى العقارات والمنقولات التى للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار

جمهورى أو قرار من الوزير المختص ، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة ، وهذا التخصيص لا يتوافر بالنسبة لهذه العقارات ، ذلك أن هذه المباني مخصصة لفئة معينة محددة من المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن ومن ثم تدخل فى الملكية الخاصة لمجلس المدينة ، كذلك فإن العلاقة بين المنتفعين بها ومجلس المدينة تقوم على أساس تعاقدى ، وهذا التعاقد لا يتسم بمميزات وخصائص العقود الإدارية ، إذ يتعين لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام يقصد تسييره أو تنظيمه أو يتميز بانتهاج أسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط استثنائية غير مألوفة فى روابط القانون الخاص ، وهذه الخصائص لا تتوافر فى العقود المحررة بين مجلس المدينة والمنتفعين بهذه المباني ، أما الشروط غير المألوفة المنصوص عليها فى هذه العقود فضلاً عن أنها لا تكفى وحدها لاعتبار العلاقة عقداً إدارياً مع تخلف الخصيصتين الأخيرتين المميزتين للعقود الإدارية آنفة الذكر فإن تلك الشروط مألوفة من نوع خاص من العقود المدنية وهى عقود الإذعان وقد نظمها القانون المدنى بنصوص تكفل دفع أضرارها عن الطرف الضعيف فى التعاقد ، ومن ثم فإن هذه العقود من قبيل عقود الإيجار التى تطبق فى شأنها قواعد القانون الخاص ، ولا يغير من هذا النظر ما وصفت به هذه العلاقة من العقود بأنها تراخيص إذ العبرة فى هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقاً للتكييف الصحيح .

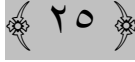
الموجز :- ثبت أن عين النزاع من الوحدات السكنية المخصصة للإسكان المتوسط وأن شغل المطعون ضده بصفته لها بموجب عقد انتفاع مؤرخ ١٩٧٨/١٢/٧ مقابل أجرة شهرية . أثره . خضوع تلك العلاقة لأحكام قوانين إيجار الأماكن . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم سريان الزيادة الواردة بقوانين إيجار الأماكن المتعاقبة على أجرة عين النزاع . خطأ وقصور .

﴿ الطعن رقم ٣٢٨٢ لسنة ٧٠ - جلسة ٢٠١٢/١/١١ ﴾

القاعدة :- إذ كان الثابت من أوراق الدعوى ومستنداتها وتقرير الخبير أن عين النزاع ضمن الوحدات السكنية المخصصة للإسكان المتوسط والتي أنشأتها محافظة بورسعيد لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان والتي تدخل في ملكيتها الخاصة ، وكان المطعون ضده بصفته قد شغلها بموجب العقد المؤرخ ١٩٧٨/١٢/٧ للانتفاع بها مقابل أجرة محددة تدفع أول كل شهر ، ومن ثم فإن هذه العلاقة يحكمها القانون الخاص وتخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن ، ولا يغير من ذلك أنه تم شغلها بموجب ترخيص ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بعدم سريان الزيادة الواردة بالقانونين ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ٦ لسنة ١٩٩٧ على العين محل النزاع تأسيساً على عدم خضوعها لقواعد إيجار الأماكن ، وحجبه ذلك عن بحث مدى أحقية الطاعنين بصفتهما في المبالغ المطالب بها كزيادة قانونية فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً في خصوص ما قضى به من عدم سريان الزيادة الواردة بالقانونين ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ٦ لسنة ١٩٩٧ على العين محل النزاع .

تحديد الأجرة :

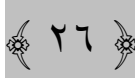
" التعديلات الجوهرية فى العين وأثرها فى تحديد الأجرة "



الموجز :- التعديلات التى من شأنها اعتبار العين المؤجرة فى حكم المنشأة حديثاً . ماهيتها . تحديد أجرتها . خضوعها للقانون الذى تمت فى ظله . م ٧/١ من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ .

﴿ الطعن رقم ١١٨٧ لسنة ٧٠ ق - ٢٠١٢/١/٢٢ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى البند السابع من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه لا يوجد ما يحول دون إقامة منشأة جديدة فى مبنى قديم بحيث يعتبر مكاناً جديداً لا يخضع لقانون إيجار الأماكن الذى كان يخضع له من قبل طالما أن ذلك كان وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية للمبنى الأصلى والتى يترتب عليها قانوناً اعتبار العين فى حكم المنشأة حديثاً فيسرى على تحديد أجرتها القانون الذى استجذت التعديلات فى ظله .



الموجز :- تمسك الطاعنين بأن الزيادة الدورية فى أجرة عين النزاع المؤجرة لغير أغراض السكنى وفقاً للقانون يتم احتسابها على أساس الأجرة القانونية فى تاريخ إنشاء المبنى وليس تاريخ تغيير استعمال العين . دفاع جوهرى . التفات الحكم المطعون فيه عن ذلك الدفاع وقضاؤه بتأييد حكم أول درجة بعدم قبول الدعوى تأسيساً على احتساب الزيادة المقررة بالأجرة القانونية فى تاريخ تغيير استعمال العين جزئياً إلى النشاط المهنى معتبراً إياه تاريخ إنشاء العين . خطأ وقصور . علة ذلك .

﴿ الطعن رقم ١١٨٧ لسنة ٧٠ ق - ٢٠١٢/١/٢٢ ﴾

القاعدة :- إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بأن الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى وفقا للمادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكذا الزيادة المقررة وفقا للمادة الثالثة من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ والمادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور احتسابها على أساس الأجرة القانونية فى تاريخ إنشاء المبنى الكائن به عين التداعى فى ١٩٦١/١١/٥ فى حين أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه فى احتساب الزيادة فى الأجرة المقررة بالقانونين المذكورين ببدء تغيير استعمال عين النزاع جزئياً إلى النشاط المهنى ١٩٨٠/١٠/١ باعتباره تاريخاً لإنشاء المبنى وكان الحكم المطعون فيه قد اطرح هذا الدفاع الجوهرى الذى إن صح يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وأقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى معتدا ببدء تغيير استعمال عين النزاع جزئياً إلى النشاط المهنى ومعتبرا إياه تاريخاً لإنشاء العين فى ذاته دون أن يفصح أو يبحث ما إذا كان قد أدخل على المبنى تعديلاً جوهرياً وأنه وليد تغييرات مادية جوهريّة فى الأجزاء الأساسية من المبنى والذى يترتب عليه اعتبار العين فى حكم المنشأة حديثاً فيسرى على تحديد أجرتها القانون الذى استجدت التعديلات فى ظله الذى على أساسه يتم احتساب الأجرة القانونية والزيادة المقررة فيها وصولاً لمدى صحة التكليف بالوفاء أو بطلانه فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب مما جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون .

" تحديد أجرة أماكن الإسكان الفاخر والأماكن المخصصة لغير السكنى "



الموجز :- خروج الأماكن المؤجرة للإسكان الفاخر وتلك المخصصة لغير أغراض السكنى فى ظل ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عن نطاق تطبيق قواعد وأحكام تحديد الأجرة القانونية سواء رخص بإقامتها أو المنشأة دون ترخيص . خضوعها فى ذلك لإرادة المتعاقدين . علة ذلك . عدم خضوع هذه الأماكن للحظر الوارد بالمادة ٢٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحظر تقاضى أية مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار لذات العلة السابقة . شرطه . أن تكون واقعة الإنشاء بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . واقعة البناء واقعة مادية . جواز إثباتها بكافة الطرق .

﴿ الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٢/٢ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ يدل على أن الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب فى تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور ويستوى فى ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص إذ ارتأى المشرع لقانون إيجار الأماكن الأخير عدم وجود مبرر لبيسط حمايته بالنصوص والقواعد المنظمة لتحديد الأجرة الواردة به على الإسكان الفاخر الذى ينشده الأثرياء من المستأجرين قصداً للرفاهية وتلك الأماكن المخصصة لغير أغراض السكنى لاستغلالها فى الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية بهدف الربح وذلك تحقيقاً للتوازن بين مصلحة المستأجرين والمؤجرين لهذه الأماكن ولانتقاء شبهه استغلال حاجة هاتين الطائفتين من المستأجرين لتلك الأماكن للسكنى وانعدام أثر امتداد الحماية القانونية الاستثنائية لتحديد أجرة الأماكن بالنسبة لهما فى حل أزمة الإسكان الحقيقية التى يعانى منها بقية طوائف المستأجرين والكثرة الغالبة من المحتاجين لأماكن عادية لإيوائهم وسكناهم وأسرهم وبخروج الأماكن المشار إليها بنوعيتها سواء المرخص بها أو المنشأة بدون ترخيص فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عن نطاق تطبيق قواعد وأحكام تحديد الأجرة القانونية وصيرورة أجزتها خاضعة فى أساس تقديرها ومقدارها لإرادة المتعاقدين وفقاً لما تنظمه القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار المنصوص عليها فى القانون المدنى - فهذا يستتبع لذات العلة المتقدم ذكرها وبطريق اللزوم العقلى والمنطقى عدم خضوع تلك الأماكن لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على المؤجر أن يتقاضى أية مبالغ زائدة عن الأجرة القانونية أو خارجة عن نطاق عقد الإيجار على أية صورة ويعاقب على مخالفة هذا الحظر بالحبس والغرامة ووجوب الحكم على المخالف برد المبالغ الزائدة لصاحبها

بمقتضى نص المادة ٧٧ من هذا القانون ، ومن ثم فإن اقتضاء المؤجرين للأماكن المذكورة أية مبالغ إضافية من المستأجر بالزيادة عن الأجرة المتفق عليها فى العقد فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أصبح أمراً مباحاً تطبيقاً لنص المادة الأولى منه والعبرة فى هذه الإباحة هى بتاريخ إنشاء المكان الذى يصدق عليه الإسكان الفاخر أو المخصص لغير أغراض السكنى بعد نفاذه ولا ينصرف حكم الإباحة إلى هذه الأماكن المرخص بإنشائها أو المنشأة قبل العمل به اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ ، وواقعة إنشاء البناء من الوقائع المادية التى يجوز إثباتها بكافة الطرق المتاحة قانوناً .



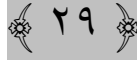
الموجز :- ثبوت أن عين التداعى أجرت لغير أغراض السكنى و أنشئت فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . جواز تقاضى الطاعن - المؤجر - لمقدم إيجار من المطعون ضده " المستأجر " . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وقضاؤه بإلزام الطاعن برد ما يجاوز أجرة سنتين مقدم الإيجار المدفوع استناداً لنص المادة ٦ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ غير المنطبقة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى . مخالفة للقانون وخطأ .

﴿ الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٢/٢ ﴾

القاعدة :- إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن أجر عين التداعى للمطعون ضده بقصد استغلالها صيدلية بموجب العقد المؤرخ ١٩٩٣/٧/١ لقاء أجرة شهرية مقدارها ٢٥٠ تسدد بواقع ١٢٥ جنيهاً بدءاً من تاريخ تحرير العقد حتى نفاذ ما تقاضاه من مقدم إيجار ومقداره أربعون ألف جنية فى ٢٠٢٠/٣/١ وكان لا خلاف بين الطرفين فى ضوء الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من الضرائب العقارية المقدم من الطاعن أمام محكمة أول درجة أن عين التداعى أنشئت فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن ما تقاضاه الطاعن من مقدم إيجار يُعد أمراً مباحاً وفقاً لنص المادة الأولى من ذات القانون ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعن برد ما يجاوز أجرة سنتين من مقدم الإيجار المدفوع استناداً إلى المادة

السادسة من القانون سالف البيان والتي تنطبق على الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى دون سواها من الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ - تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

رابعاً : الامتداد القانونى لعقد الإيجار : قواعد عامة :



الموجز :- ترك المستأجر الأصلى العين لمن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانونى . أثره . زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد محله فى العلاقة الإيجارية . القضاء بإخلاء المستأجر الأصلى بعد تركه العين . لا حجية له قبل من امتد إليهم العقد . علة ذلك .

﴿ الطعن رقم ٤١١ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٨ / ١ / ٢٠١٢ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذا ما ترك المستأجر العين لمن كان مقيماً معه من أقاربه الذين عدته المادة ١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنهم يستفيدون من امتداد الإيجار لصالحهم بقوة القانون إعمالاً لحكم المادة المذكورة ويكون لهم منذ الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية . أما المستأجر التارك فتزول عنه بالترك صفته كمستأجر ويصبح بالتالى خارجاً عن العلاقة الإيجارية وعلى ذلك فإن القضاء بإخلائه لا يحمل على معنى فسخ الإجارة التى ظلت قائمة حتى تاريخ تركه العين إلى المستفيدين وإنما يعد أثراً مترتباً على زوال صفته كمستأجر وصيرورته بالترك غير صاحب حق فى الانتفاع بالعين المؤجرة . ويكون الحكم الصادر ضده غير ذى حجية على المقيمين فيها ولو أضحي نهائياً ولا يكون له بالتالى أى أثر على قيام حقهم فى العين وبقاء علاقتهم الإيجارية عنها .



الموجز :- تمسك الطاعنات بحقهن فى الإقامة بعين النزاع استناداً إلى امتداد عقد إيجارها إليهن عقب تركها من والدهن . المستأجر الأصلي . وقبل إقامة المطعون ضدهم دعوى الإخلاء ضده وتدلّيلهم على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . اطراح الحكم المطعون فيه دفاعهن دون مبرر استناداً إلى حجية الحكم الصادر بإخلاء والدهن المستأجر الأصلي من العين . خطأ . حجبه عن بحث مدى توافر شروط الامتداد .

﴿ الطعن رقم ٤١١ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٨ / ١ / ٢٠١٢ ﴾

القاعدة :- إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنات قد تمسكن فى دفاعهن أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بحقهن فى الإقامة بعين النزاع استناداً لحكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ باعتبارهن كن مقيمات بعين النزاع مع والدهن المستأجر الأصلي لها حتى وفاة والدتهن وزواجه بأخرى وتركه الإقامة بتلك الشقة وإقامته بشقة أخرى فى تاريخ ١٩٩٢/٢/٢٣ واستمرت هذه الإقامة إلى ما بعد إقامة المطعون ضدهم الدعوى ... لسنة ١٩٩٤ كلى الجيزة بإخلاء والدهم من شقة النزاع وقضى بإخلائه ودلّل على ذلك بالمستندات الواردة بسببى النعى وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لدفاع الطاعنات ولم يتناول تلك المستندات بأى بيان بل عمد إلى اطراحها دون تبرير مغفلاً بذلك بحثها أو مناقشة دلالتها تعرفاً على ما قد يكون لها من أثر فى مساندة دفاع الطاعنات وفى قضائه باعتبار أنه دفاع جوهرى قد يتغير به . إن صح . وجه الرأى فى الدعوى وقضى برفض دعوى الطاعنات بطلب تحرير عقد إيجار لهن عن عين النزاع استناداً لنص المادة ٢٩ سالفه البيان بمقولة أن حجية الحكم الصادر بإخلاء والدهن تمتد إليهن باعتبارهن خلفاً خاصاً له واعتبر أن مجرد انقضاء عقد الإيجار الصادر لوالدهن المستأجر الأصلي بصور ذلك الحكم لا يجيز لهن التمسك بنص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حاجباً نفسه بذلك عن بحث مدى شروط تطبيق هذا النص فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .



الموجز :- استناد الحكم المطعون فيه فى قضائه بالزام الطاعنين . المؤجرين . بتحرير عقد إيجار لعين النزاع لقاصر المستأجر الأصلى لاتخاذ مسكناً آخر كدليل مجرد على تركه لها وتخليه عن العلاقة الإيجارية دون استظهار شروط الترك بعنصرية وتحققه قبل القضاء بفسخ عقد الإيجار من عدمه . خطأ وفساد وقصور .

﴿ الطعن رقم ٦٤ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٣/١٤ ﴾

القاعدة :- إذ كان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار عن الشقة محل النزاع للقاصرة " " استناداً لامتناد عقد أبيها . المستأجر الأصلى . لصالحها على ما استخلصه من توافر تركه العين وتخليه عنها من اتخاذ مسكناً آخر ، وصدر حكم بفسخ عقد إيجار ذات العين فى حين أن هذا الذى استند إليه الحكم وأقام قضاءه عليه لا يفيد بذاته وبمجرده التخلّى عن العلاقة الإيجارية ، ولا ينهض دليلاً على ذلك فإنه يكون مشوباً بالفساد فى الاستدلال وقد حجب الحكم نفسه بذلك الخطأ عن استظهار توافر شروط التخلّى المشار إليه بعنصريه المادى والمعنوى مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك ، وما إذا كان الترك على النحو السالف قد تحقق قبل القضاء بفسخ عقد الإيجار المؤرخ - سند الدعوى - بالحكم الصادر فى الدعوى رقم لسنة مساكن الإسكندرية واستئنأها رقم لسنة ... ق الإسكندرية من عدمه بما يشوبه أيضاً بالقصور .

الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار :



الموجز :- وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداد العقد لصالح أقاربه نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة . شرطه . إقامتهم معه مدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك أو

مدة شغله للمسكن أيهما أقل . م ١/٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لا يحول دون إعمال النص الحكم بعدم دستورية المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة له . علة ذلك .

﴿ الطعن رقم ١٦٧١٤ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١٢/١/١١ ﴾

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



الموجز :- تمسك الطاعن - ابن شقيق المستأجر الأصلي - بامتداد عقد الإيجار إليه عملاً بالمادة ١/٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لإقامته ووالدته مع المستأجر الأصلي بعين النزاع قبل عام ١٩٧٠ وحتى وفاة الأخير عام ١٩٧٧ ثم وفاة والدته عام ١٩٨٨ وتأييد شاهده لذلك . التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع إيراداً ورداً . قصور وإخلال بحق الدفاع .

﴿ الطعن رقم ١٦٧١٤ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١٢/١/١١ ﴾

القاعدة :- إذ كان الطاعن - وهو ابن شقيقة المستأجر الأصلي - من أقاربه بالمصاهرة من الدرجة الثالثة قد تمسك بالإقامة ووالدته بشقة النزاع من قبل عام ١٩٧٠ مع خاله المستأجر الأصلي حتى وفاته في ١٩٧٧/٧/١٥ واستقلاله بحيازتها

بعد والدته - شقيقة المستأجر الأصلي - عام ١٩٨٨ طبقاً لما قرره شاهده أمام محكمة الاستئناف مما يحق له التمسك بامتداد عقد الإيجار إليه عملاً بنص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و إذ لم يورد الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ولم يرد عليه فإنه يكون مشوباً بالقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه .



الموجز :- وفاة مستأجر المسكن أو تركه له . امتداد العقد لصالح زوجته أو زوج المستأجرة أو أولاده أو والديه المقيمين معه . م ٢٩ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد قانوناً لصالحه .

﴿ الطعن رقم ٥٤١٩ لسنة ٧٦ ق - جلسة ٢٠١٢/٣/١١ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانونى لعقد الإيجار زوجة المستأجر . أو زوج المستأجرة . وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن . فإن هذا النص جاء عاماً مطلقاً غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها فى آخر فقراتها ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشروط التى يستوجبها تأكيداً لحقهم فيها بالبقاء بالعين حداً من استفحال أزمة الإسكان .



الموجز :- تمسك الطاعن بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليه لإقامته مع زوجته - ابنة المستأجر الأصلي - حال حياتها وحتى وفاتها والتى أصبحت مستأجرة أصلية بعد وفاة والدها سواء حرر لها عقد إيجار أم لم يحرر . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلبه بأحقية فى امتداد عقد الإيجار إليه لكونه ليس ممن عدتهم م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملتقياً عن بحث الدفاع آنف البيان . خطأ وقصور .

﴿ الطعن رقم ٥٤١٩ لسنة ٧٦ ق . جلسة ٢٠١٢/٣/١١ ﴾

القاعدة :- إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك بأن المستأجر الأصلي توفي إلى رحمة الله عام ١٩٨١ وترك ابنته . زوجة الطاعن . بالشقة محل النزاع والتي امتد إليها العقد قانوناً وأصبحت مستأجرة . هي الأخرى سواء حرر لها عقد إيجار أو لم يحرر . ويتلقى عنها من يُقيم معها بالعين ممن عدتهم المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حق الامتداد وقد تزوجها . عام ١٩٨٦ وأقام معها بها حتى وفاتها عام ١٩٩٥ بما يستفيد من ميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار إليه وقدم البينة على ذلك . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى وعدم أحقية الطاعن في امتداد عقد الإيجار إليه استناداً إلى أنه ليس ممن عدتهم المادة ٢٩ من القانون السالف بالنظر إلى ترتيب قرابته من المستأجر الأصلي . والد المرحومة زوجته . دون أن يفتن إلى دفاع الطاعن المشار إليه أو يعنى ببحثه والذي من شأنه . إن صح . قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون و القصور فى التسبيب .

الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى :



الموجز :- تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بأنه بوفاة المستأجر الأصلي لعين النزاع - محل - امتد عقد الإيجار لنجلها الذى غير النشاط دون اعتراض من المطعون ضدهم وبوفاته امتد العقد إليها بذات النشاط الذى كان يمارسه مورثها (ابنها) . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعاها بقالة أنها لم تكن زوجة للمستأجر الأصلي عند وفاته ولم تستعمل العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه فلا يمتد إليها العقد . قصور وخطأ ومخالفة للقانون .

﴿ الطعن رقم ١٤٩٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٥/٣ ﴾

القاعدة :- إذ كانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأنه بوفاة المستأجر الأصلي لعين محل النزاع بتاريخ ١٩٨٦/٩/١ امتد عقد الإيجار لابنها الذى غير نشاط العين لنشاط يخالف الثابت بالعقد إلى تجارة البيض والمرطبات دون اعتراض من المطعون ضدهما

وأنه بوفاته بتاريخ ١٩٩٤/١٢/٢١ امتد العقد إليها بذات النشاط الذى كان يمارسه مورثها ولو خالف النشاط للثابت بالعقد ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى على أن الطاعة لم تكن زوجة للمستأجر الأصلى عند وفاته وبالتالي لا يمتد إليها عقد الإيجار وأنه لم يثبت أنها استعملت العين فى ذات النشاط الذى مارسه المستأجر الأصلى فى حين أن دعواها كانت بطلب امتداد عقد الإيجار من ابنها الذى أضحى ب وفاة الأب مستأجراً أصلياً للعين محل النزاع ومن ثم لا تثريب عليه إن هو غير نشاط العين الذى كان يزاوله أباه من كى الملابس إلى تجارة البيض والمرطبات ما دام لم يثبت المؤجر أن هذا التغيير تم تحايلاً على أحكام القانون أو أنه يلحق ضرراً بسلامة المبنى أو بشاغليه وهو ما خلت منه الأوراق فإن الحكم يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما حجب عنه التحقق من ممارسة الطاعة ذات النشاط الذى كان يزاوله ابنها قبل وفاته مما يعيب الحكم أيضاً بالقصور .

خامساً : المساكنة :



الموجز :- تمسك الطاعن أمام محكمة الاستئناف بذات طلبه بثبوت العلاقة الإيجارية مع المطعون ضدها عن الشقة عين النزاع مع تغيير سبب دعواه إلى مساكنته لشقيقه - المستأجر الأصلى - لا يعد طلباً جديداً . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى استناداً إلى أن الطاعن ليس من المستفيدين من الامتداد بعد القضاء بعدم دستورية الامتداد لغير الأقارب من الدرجة الأولى ودون أن يعرض للسبب الجديد المبدى من الطاعن معتبراً إياه طلباً جديداً لا يجوز إيدأؤه أمام محكمة الاستئناف . خطأ وقصور .

﴿ الطعن رقم ١٦٠٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٤/١٩ ﴾

القاعدة :- إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن قد تمسك بصحيفة استئنافية بطلب ثبوت العلاقة الإيجارية مع المطعون ضدها عن شقة النزاع بعد تغيير سبب الدعوى إلى مساكنته لشقيقه المستأجر الأصلى وهو ما لا يعد منه طلباً جديداً وإنما هو تغيير

فى سبب الدعوى يجوز له التمسك به أمام محكمة الاستئناف فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى على أن الطاعن ليس من المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد القضاء بعدم دستورية الامتداد لغير الأقارب من الدرجة الأولى دون أن يعرض لسبب الدعوى بعد تعديله أمام محكمة الاستئناف إلى المساكنة قولاً منه بأن ذلك يعد من الطاعن طلباً جديداً لا يجوز إيدأؤه أمام محكمة الاستئناف فإنه يكون قد أخطأ فى فهم الواقع فى الدعوى وخالف القانون مما يعيبه .

سادساً : أسباب الإخلاء :

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة :

" التقادم الخمسى لدين الأجرة "



الموجز :- تمسك الطاعن بسقوط جزء من الأجرة الواردة بالتكليف بالوفاء بالتقادم الخمسى . لا يرتب بطلان التكليف . علة ذلك . عدم تعلق التقادم المسقط بالنظام العام . جواز النزول عنه بعد ثبوت الحق فيه . النعى ببطلان التكليف . نعى على غير أساس .

﴿ الطعن رقم ٧٩٦ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٥/٩ ﴾

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

﴿ ٣٩ ﴾

الموجز :- انقطاع التقادم بالمطالبة القضائية أو التنبيه أو الحجز . م ٢٨٣ مدنى . التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى أو الإعذار أو الإنذار . لا يعتبر تنبيهاً قاطعاً للتقادم . علة ذلك . التنبيه القاطع للتقادم . ماهيته .

﴿ الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/١٠ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن التقادم وفقاً لنص المادة ٣٨٣ من القانون المدنى إنما ينقطع بالمطالبة القضائية أو بالتنبيه أو بالحجز والتكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى أو الأعذار أو الإنذار الذى يوجهه دائن ليس بيده سند تنفيذى صالح لإجراءات التنفيذ الجبرى لا يعتبر تنبيهاً قاطعاً للتقادم وإنما هو مجرد إنذار بالدفع لا يكفى لترتيب هذا الأثر إذ المقصود بالتنبيه الذى يقطع التقادم هو التنبيه المنصوص عليه فى المادة ٣٨١ من قانون المرافعات والذى يوجب المشرع اشتماله على إعلان المدين بالسند التنفيذى مع تكليفه بالوفاء بالدين .

﴿ ٤٠ ﴾

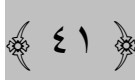
الموجز :- قضاء الحكم المطعون فيه برفض دفع الطاعن بسقوط حق الهيئة (المطعون ضدها) فى المطالبة بدين الأجرة فيما زاد على خمس سنوات لانقطاع التقادم بالإنذارين الموجهين من الهيئة إلى الطاعن . خطأ .

﴿ الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/١٠ ﴾

القاعدة :- إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك بسقوط حق الهيئة المطعون ضدها فى المطالبة بالمبالغ المطالب بها (دين الأجرة) فيما زاد على الخمس سنوات السابقة على تاريخ رفع الدعوى فى ١٩٩٧/١/٧ بالتقادم الخمسى المنصوص عليه فى المادة ٢٧٥ من القانون المدنى غير أن الحكم المطعون فيه اعتبر الإنذارين المؤرخين ١٩٩١/٣/٤ ، ١٩٩٥/٣/٢٠ الموجهين من الهيئة المطعون ضدها إلى الطاعن قاطعين

للتقادم ورتب على ذلك رفض ذلك الدفع لعدم اكتمال مدة التقادم فى شأن المبالغ المطالب بها عن الفترة سالفة الذكر مع إلزامه بأدائها إلى الهيئة المطعون ضدها فإنه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون .

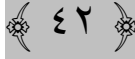
الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة :



الموجز :- تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة الموجب للحكم بالإخلاء . شرطه . سبق إقامة دعوى موضوعية أو مستعجلة بالإخلاء واستقرارها بحكم نهائى بعدم إجابة المؤجر إلى طلبه للوفاء بالأجرة المتأخرة أثناء نظرها . القضاء بعدم قبول الدعوى لتخلف التكليف بالوفاء أو بطلانه أو بترك الخصومة أو بتوثيق الصلح بين طرفيها . أثره . عدم صلاحيته لتوافر حالة التكرار . م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

﴿ الطعن رقم ١٠١٧٨ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٤/٢٢ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن التكرار فى التأخير والامتناع عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء برغم الوفاء بها أثناء السير فى الدعوى عملاً بالمادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبق على واقعة الدعوى يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة فى مواقيتها وأن يستقر الأمر فيها بحكم نهائى يقضى بعدم إجابة المؤجر إلى طلبه لقيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة أثناء نظرها أما إذا قضى بعدم قبول الدعوى لتخلف التكليف بالوفاء أو بطلانه أو ترك الخصومة فيها أو بتوثيق الصلح فيها بين طرفيها لترك الخصومة فإن مقتضى ذلك زوال إجراءات الدعوى وكافة الآثار المترتبة على قيامها فيعود الخصوم إلى الحالة التى كانوا عليها قبل رفعها وكأنها لم ترفع بعد ، ولا يصلح الحكم فيها لأن يتخذ أساساً لتوافر التكرار .



الموجز :- إقامة المطعون ضده دعويين على مورث الطاعنين والمطعون ضدهما الأخيرين لعدم الوفاء بالأجرة قضى فى إحداهما بترك الخصومة وبرفض الثانية تأسيساً على عدم توافر حالة تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة فى الدعوى الأولى . أثره . عدم الاعتداد بهما كسابقة للتكرار . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وقضاؤه بالإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة متخذاً من الدعويين سابقة فى ثبوت تأخر الطاعنين عن الوفاء بالأجرة . خطأ . علة ذلك .

﴿ الطعن رقم ١٠١٧٨ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٤/٢٢ ﴾

القاعدة :- إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول كان قد سبق أن أقام على مورث الطاعنين والمطعون ضدهما الأخيرين الدعويين رقمى ... لسنة ١٩٨٦ ، ... لسنة ٢٠٠٣ إيجارات إدفو بطلب الحكم بإخلاء الشقة محل النزاع لتأخره فى سداد الأجرة وأنه قضى فى الدعوى الأولى بالترك وفى الثانية بالرفض تأسيساً على عدم توافر حالة التكرار فى الدعوى الأولى ولم يتعرض الحكم لمدى صحة التكليف بالوفاء من عدمه كما لم يتعرض للسداد الذى تم من مورث الطاعنين بإنذارات العرض ومحاضر الإيداع وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بفسخ عقد إيجار التداعى وطرد الطاعنين والتسليم على قالة تأخرهم فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليهم متخذاً من الدعويين رقمى ... لسنة ١٩٨٦ ، ... لسنة ٢٠٠٣ إيجارات إدفو الابتدائية سنداً للقول بتكرار التخلف والامتناع عن الوفاء بالأجرة فى حين أنهما لا يصلحان دليلاً على ذلك إذ لم يبحث الحكم وجود أجرة مستحقة غير متنازع فيها وفى صحة التكليف بها وبالتالي لا تكون تلك العناصر محلاً لقضاء سابق حائز لقوة الأمر المقضى يغنى عن بحثه فى الدعوى الراهنة هذا بالإضافة إلى قيام الطاعنين بعرض الأجرة وإيداعها خزينة المحكمة أثناء تداول الدعوى وحسبما أبانت عنه مدونات الحكم المطعون فيه ، وإذ خالف الحكم هذا النظر متخذاً من سبق القضاء فى الدعويين رقمى ... لسنة ١٩٨٦ ، ... لسنة ٢٠٠٣ إيجارات إدفو الابتدائية سنداً فى ثبوت تأخر الطاعنين وامتناعهم عن الوفاء بالأجرة ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .



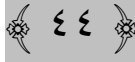
الموجز :- ثبوت تكرار تأخر أو امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة . عدم استلزام صدور حكم نهائي في موضوع الدعوى السابقة . مؤداه . قرار شطب الدعوى يتحقق به التكرار . شرطه . تسجيل المحكمة قبل إصدار قرارها بالشطب توقي المستأجر حكماً حتمياً بالإخلاء بالوفاء الأجرة المستحقة عليه والمصاريف والنفقات وقبولها من المؤجر دون منازعة في مقدارها . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . خطأ وقصور .

﴿ الطعن رقم ٢٠٢٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/٦ ﴾

القاعدة :- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أنه يشترط لتوافر حالة التكرار أن يكون التأخير أو الامتناع قد رفعت بشأنه دعوى إخلاء موضوعية أو دعوى طرد مستعجلة يتحقق فيها للمحكمة تأخير المستأجر أو امتناعه عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع فيها وتوقي بالسداد صدور حكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم مستعجل بالطرد وبالتالي فإن ثبوت حالة التكرار الواردة بنص المادة المذكورة لا يتطلب بالضرورة صدور حكم نهائي في موضوع الدعوى السابقة بل يكفي لتوافر التكرار أن تتحقق المحكمة وهي تنظر دعوى الإخلاء للتكرار من أن المستأجر سبق أن تأخر أو امتنع عن سداد أجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع في مقدارها وأنه قام بسدادها مع المصاريف والنفقات الفعلية لكي يتوقى الحكم بالإخلاء وعلي ذلك فإن قرار شطب الدعوى وإن كان لا يعدو أن يكون وعلي ما نصت عليه المادة ٨٢ من قانون المرافعات قراراً من القرارات التي تأمر بها المحكمة ولا يعتبر من قبيل الأحكام فإنه يتحقق به التكرار إلا أنه يشترط لكي يترتب عليه هذا الأثر أن تسجل المحكمة قبل أن تشطب الدعوى ما يفيد أن هناك أجرة مستحقة علي المستأجر ولم ينازع فيها وأنه توقي حكماً حتمياً بالإخلاء أو الطرد بسداد الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية وقبلها منه المؤجر أو عرضها عليه عرضاً مبرئاً لذمته . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف

هذا النظر وقضى برفض الدعوى تأسيساً على أن الدعوى السابقة رقم لسنة إيجارات شمال القاهرة الابتدائية قد تقرر شطبها فلا تعد سابقة لتحقيق التكرار ، فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون ، وقد حجب هذا عن بحث ما إذا كان المطعون ضده قد تأخر فى الوفاء بأجرة مستحقة عليه وغير متنازع على مقدارها وأنه سددها والمصاريف والنفقات الفعلية إلى الطاعن متوقفاً بذلك حكماً حتمياً بالإخلاء فى تلك الدعوى قبل شطبها من عدمه ، وما إذا كان يتحقق فى حق المطعون ضده حالة التكرار فى الدعوى المطروحة مما يعيبه أيضاً بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه .

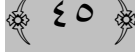
الإخلاء للتنازل والترك والتأجير من الباطن:



الموجز :- تعدد الطرف المستأجر فى عقد الإيجار . وجوب اختصام جميع المستأجرين الأصليين أو من امتد إليهم العقد فى دعوى الإخلاء والفسخ المؤسسة على عدم الوفاء بالأجرة أو التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . علة ذلك .

﴿ الطعن رقم ١٣٤٠١ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١١/١٢/١٥ ﴾

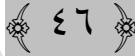
القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذا تعدد الطرف المستأجر فى عقد الإيجار - سواء كانوا مستأجرين أصليين أو امتد إليهم عقد الإيجار - فإن دعوى الإخلاء وفسخ هذا العقد المؤسس على عدم الوفاء بالأجرة أو التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار لا تستقيم إلا باختصام جميع المستأجرين لأن الفصل فى الدعوى فى كل هذه الحالات لا يحتمل إلا حلاً واحداً بعينه بالنسبة إلى الخصوم جميعاً ليكون حجة لهم أو عليهم .



الموجز :- التدخل انضمامياً من بعض ورثة المستأجر الأصلي الذين امتد إليهم العقد ولم يُختصموا أمام أول درجة إلى باقى الورثة - المستأنفين - أمام الاستئناف وتمسكهم بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى كامل صفة . لا يصح إجراءات رفع الدعوى أمام محكمة أول درجة . علة ذلك .

﴿ الطعن رقم ١٣٤٠١ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١١/١٢/١٥ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن تدخل بعض من لم يختصم من الورثة فى مرحلة الاستئناف ليتمسكوا بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى كامل صفة وينضموا إلى المستأنفين فى طلب رفض الدعوى ليس من شأنه أن يصحح إجراءات رفع الدعوى أمام محكمة أول درجة وإلا كان تقويتاً لدرجة من درجات التقاضى وبدءاً لدعوى جديدة أمام محاكم الاستئناف بما يخالف مبدأ التقاضى على درجتين .



الموجز :- دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن وتغيير النشاط دون إذن من المالك . وجوب اختصام جميع ورثة المستأجر الأصلي . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم أول درجة بإخلاء الطاعنين من العين محل النزاع دون اختصام باقى الورثة ورفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى كامل صفة . مخالفة القانون .

﴿ الطعن رقم ١٣٤٠١ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١١/١٢/١٥ ﴾

القاعدة :- إذ كانت الدعوى الماثلة قد رفعت بطلب الإخلاء من محل النزاع لقيام أحد ورثة المستأجر بتأجيره من الباطن ، وتغييره نشاط مورثه دون إذن من المالك ولم يتم اختصام جميع ورثة المستأجر الذين تضمنهم إعلام الوراثة المنوه عنه بسبب النعى فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم الابتدائى بإخلاء الطاعنين من محل النزاع دون اختصام باقى الورثة ورفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى كامل صفة تأسيساً على تدخل أحد الورثة أمام محكمة الاستئناف منضماً للمستأنفين بطلب

رفض الدعوى رغم أن هذا التدخل ليس من شأنه تصحيح إجراءات رفع الدعوى أمام محكمة أول درجة لمخالفته مبدأ التقاضى على درجتين المتعلق بالنظام العام وأن الدعوى بوضعها الراهن لا تكون مقبولة إلا فى مواجهة جميع أطرافها فإنه يكون معيباً .

الاستثناءات الواردة على أسباب الإخلاء :

" بيع الجدك "



الموجز :- الميعاد المسقط لحق المالك فى اختيار الشراء فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر . سريانه من تاريخ إعلانه على يد محضر طبقاً للقواعد الخاصة بإعلان أوراق . لا يغنى عن الإعلان إخطاره بجلسة المزاو أو ثبوت علمه بالبيع والتمن الذى رسا به المزاو بأى طريق آخر .

﴿ الطعن رقم ٤٤٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٧/٥/٢٠١٢ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه إذا كان المشرع قد استلزم لإثبات علم المالك بالبيع والتمن المعروف أن يقوم المستأجر بإعلانه على يد محضر فإن لازم ذلك أن يكون الإعلان الصحيح المطابق للقواعد الخاصة بإعلان أوراق المحضرين وتسليمها شرطاً لازماً لجريان الميعاد المسقط لحق المالك فى اختيار الشراء باعتبار أن هذا الميعاد مهلة خالصة رسم المشرع حدودها ليتدبر فيها المالك أمر الصفقة ويدبر المبلغ الذى يتعين عليه إيداعه خلالها ولا يغنى عن الإعلان ثبوت علم المالك بالبيع والتمن بأى طريق آخر ما لم يثبت تنازله عن ذلك الحق صراحة أو ضمناً .

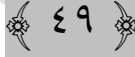


الموجز :- إقرار المالك . للعين المؤجرة . أمام المحكمة ببيع المستأجرة لها بالجدك دون التمسك بالبطلان المترتب على عدم إخطاره بالتمن المعروف من قبلها . مؤداه . تنازل عن حقه المقرر لمصلحته غير المتعلق بالنظام العام فى التمسك بالبطلان . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه ببطلان البيع لعدم إخطار المالك بالتمن لتعلق ذلك بالنظام العام . مخالفة للقانون وخطأ .

﴿ الطعن رقم ٤٤٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٧/٥/٢٠١٢ ﴾

القاعدة :- إذ كان ذلك وكان البين من الأوراق ومدونات الحكم المطعون فيه أن المالك لمحل النزاع المطعون ضده الرابع قد حضر بالجلسات وأقر بيع ذلك المحل الصادر من المستأجرة الأصلية . المطعون ضدها الأولى . للطاعن ولم يتمسك ببطلانه فإنه يعد تنازلاً عن حقه في وجوب إخطار البائعة له بالثمن المعروض عليها قبل إتمام البيع كما أن هذا الإجراء مقرر لمصلحته الخاصة ولا يتعلق بالنظام العام . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى لأن المطعون ضدها الأولى قد باعت محل النزاع دون إخطار المالك بالثمن المعروض عليها قبل إتمام البيع مما يبطله وتصدى من تلقاء نفسه للحكم بالبطلان بدعوى تعلق ذلك بالنظام العام وخلو الأوراق من تقاضى المالك لنصف الثمن رغم حضوره وإقراره للبيع فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

" إشراك المستأجر لآخر معه فى النشاط المالى والتجارى الذى يباشره فى العين المؤجرة "



الموجز :- الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل أو الترك . م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . صدور تصرف من المستأجر نافذ و لازم له يكشف عن تخليه عن حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة بتنازله عنه للغير من الباطن أو باتخاذ تصرفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى انصراف قصده إلى الاستغناء عنه نهائياً . مؤداه . الإيواء والاستضافة وإشراك الغير فى النشاط أو توكيله فى إدارة العمل أو المشاركة البيعية وعرض وتسويق منتجات الغير بواسطة عمال المستأجر الأصلي . لا تعد كذلك .

﴿ الطعن رقم ٤٣٨١ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٥/١٣ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن النص فى المادة ١٨/ج من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع اشترط لتحقيق سبب الإخلاء فى هذا الحالة أن يصدر من المستأجر تصرف لازم له يكشف عن استغنائه عن حقه فى الانتفاع المقرر بعقد الإيجار إما بتنازل عن هذا الحق بيعاً أو هبة

أو تأجيراً لهذا الحق إلى الغير من باطنه أو أن يكون ذلك باتخاذ تصرف لا تدع الظروف مجالاً للشك في أنه استغنى عن هذا الحق بصفة نهائية أما ما عدا ذلك من التصرفات التي لا تُعبر عن تخلي المستأجر عن الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو نافذ ولازم مثل إشراك الغير في النشاط أو الإيواء أو الاستضافة أو إسناد الإدارة في العمل لوكيل أو عامل وغير ذلك من صور الانتفاع الأخرى بالعين المؤجرة التي قد تقتضيها الظروف الاقتصادية كالمشاركة البيعية التي أملتھا ظروف خصخصة القطاع العام أو الاتفاق على عرض وتسويق منتجات الغير بالعين المؤجرة بواسطة عمال المستأجر الأصلي بما لا يكشف عن تخلي الأخير عن حقوقه المستمدة من عقد الإيجار إلى هذا الغير فكل ذلك لا يتحقق به هذا السبب من أسباب الإخلاء .



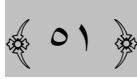
الموجز :- تمسك الشركة الطاعنة المستأجرة أصليا لعين النزاع بأن الرابطة القانونية بينها وبين الشركة المطعون ضدها ثانياً هي علاقة مشاركة تتمثل في عرض وبيع منتجات الشركة الأخيرة بالعين و ليس تنازلاً عن عقد الإيجار . مؤداه . وجه من أوجه الانتفاع بعين النزاع لا ينطوى على تنازل أو تأجير من الباطن . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك و قضاؤه بالإخلاء تأسيساً على اعتبار ذلك التصرف تركاً نهائياً للعين . فساد و خطأ .

﴿ الطعن رقم ٤٣٨١ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٥/١٣ ﴾

القاعدة :- إذ كان البين من الأوراق أن الشركة الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن الرابطة القانونية بينها وبين الشركة المطعون ضدها بالبند ثانياً لا تعدو أن تكون علاقة مشاركة يحكمها العقد المؤرخ ١٩٩٨/١٠/٢٦ وليست تنازلاً عن عقد إيجار محلات النزاع أو تأجيراً لها من الباطن وكان الثابت من ذلك العقد أن إرادة طرفيه تلاقت على أن تقوم الشركة المطعون ضدها بالبند ثانياً بعرض منتجاتها بكافة أنواعها بمحلات النزاع تحت إشراف الشركة الطاعنة وبواسطة موظفيها وباعتبارها موزعاً لهذه المنتجات مع الاحتفاظ باسمها التجاري مقابل نسبة ١٠٪ من إجمالي قيمة المبيعات

سنوياً فإن ما يضيفه الطرف المشارك بالمحلات من ديكورات وخلافه يؤول للشركة الطاعنة بنهاية العقد أو فسخه وكان ذلك لا يعدو أن يكون وجهاً من أوجه الانتفاع بالعين المؤجرة ولا ينطوى على تنازل عنها أو تأجيرها من الباطن أو التخلي عنها نهائياً بأية صورة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى أن الشركة الطاعنة تخلت عن محلات النزاع وتركتها نهائياً للشركة المطعون ضدها بالبند ثانياً استناداً إلى أن الشركة الأخيرة تقوم بعرض منتجاتها في تلك المحلات وتوجد آثار لكتابة اسمها بجانب اسم الشركة الطاعنة على اللافتة المعدة لذلك ولا يغير من ذلك فسخ عقد المشاركة في ٢٠٠١/١٢/٣ بعد أن وقعت المخالفة أو وجود موظفي الشركة الطاعنة بالعين المؤجرة أثناء معاينة الخبير لأنها كانت خالية من البضائع وكان ذلك لا ينبئ بأي حال على نحو ما سلف عن تخلي الشركة الطاعنة عن محلات النزاع وتركها نهائياً للشركة المطعون ضدها بالبند ثانياً أو التنازل عنها إليها أو تأجيرها لها من الباطن على النحو الذي تعنيه المادة ١٨/ج من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما يعيب الحكم .

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



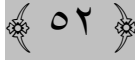
الموجز :- إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه - بالفسخ والتسليم - استناداً إلى أن المبنى المملوك للطاعن مكون من أربع وحدات سكنية أقامها في تاريخ لاحق لصدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون تحقيق دفاعه الذي طرحه أمام محكمة الموضوع والخبير المنتدب من شرائه العقار مشتملاً على طابق واحد به شقة سكنية واحدة قبل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وأنه لم ينشئ في تاريخ لاحق للعمل بالقانون سوى ثلاث وحدات سكنية . قصور .

﴿ الطعن رقم ١٩١١ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/٢١ ﴾

القاعدة :- إذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على أن المبنى المملوك للطاعن مكون من أربعة طوابق تشتمل على أربع وحدات سكنية أقامها الأخير في تاريخ لاحق على صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون أن يحقق دفاع الطاعن أمام محكمة الموضوع

والخبير المنتدب في الدعوى من شرائه العقار محل النزاع مشتملاً على طابق واحد به شقة سكنية واحدة قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وما ثبت من تقرير الخبير من أنه لم ينشئ في تاريخ لاحق للعمل بهذا القانون سوى ثلاث وحدات سكنية - رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً .

" حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للمبنى أو وحدة منه "



الموجز :- حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه . م ٤/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مخالفة ذلك . أثره . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام ولو صدرت من مؤجر آخر متى كان العقد الأول صادراً ممن يملك حق التأجير وسواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به .

﴿ الطعن رقم ٤٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/١/٥ ﴾

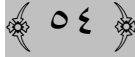
القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن - على أن المشرع رتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلاناً مطلقاً لتعارض محل الالتزام فى ذلك العقد مع نص قانونى أمر متعلق بالنظام العام وهو بطلان يلزمها حتى لو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول طالما كان العقد الأول صادراً ممن يملك حق التأجير ومستوفياً لشرائط صحته ، ذلك أن مطلق البطلان الذى وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها ، مؤداه إخضاعها لنفس الحكم سواء أكانت صادرة والعقد الأول من مؤجر واحد أو اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول سواء كان المستأجر اللاحق عالماً بصدور العقد الأول أم غير عالم به .



الموجز :- مسؤولية طالب التنفيذ للحكم الجائر تنفيذه مؤقتاً تقع على عاتقه لإعادة الحال إلى ما كان عليه إذا قضى بإلغائه . صدور حكم من محكمة الطعن بإلغاء الحكم الصادر ضد الطاعن بإخلاء العين المؤجرة . أثره . اعتبار عقد إيجار عين النزاع - عقد إيجار الطاعن - قائماً وبطلان عقد الإيجار اللاحق عليه المحرر من المطعون ضده الثانى (المالك) للمطعون ضده الأول (المستأجر) لحظر إبرام أكثر من عقد إيجار للعين . م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر . خطأ .

﴿ الطعن رقم ٤٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/١/٥ ﴾

القاعدة :- المقرر أن القانون قد أجاز للمحكوم عليه الطعن فى الأحكام الصادرة ضده وأن قيام المحكوم له بتنفيذ الحكم المطعون فيه الصادر لصالحه إذا كان قابلاً للتنفيذ الجبرى يقع على عاتقه ومسئوليته ولا يكسب هذا الحكم المعرض للإلغاء أى مركز قانونى يحول دون إعادة الحال إلى ما كانت عليه من قبل التداعى إذا ما قضت محكمة الطعن بإلغائه ، ولا محل لتحدى المالك الحالى " المطعون ضده الثانى " بأنه أجر شقة النزاع لنجله " المطعون ضده الأول " إذ إن الأثر المترتب على إلغاء الحكم بالإخلاء فى الاستئناف رقم ... لسنة ٣٩ ق طنطا " مأمورية بنها " هو اعتبار عقد إيجار شقة النزاع المؤرخ ١٩٨٣/٨/١ والصادر من المالك السابق قائماً ويعتبر العقد الصادر من المالك الحالى لاحقاً لهذا العقد ويقع باطلاً عملاً بالمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للوحدة السكنية حتى لو صدر من مؤجر غير الذى أصدر العقد أو كان المستأجر اللاحق حسن النية ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم الابتدائى ورفض دعوى الطاعن قولاً منه بأن المطعون ضده الثانى اشترى العقار الكائنة به شقة النزاع وهى خالية ولم يخبره المالك السابق بوجود نزاع قضائى بشأنها بين الأخير والطاعن وأن قيامه بتأجيرها لنجله المطعون ضده الأول صحيح ولا بطلان فيه فإنه يكون معيياً .

سابعاً : عقد إيجار الأجنبي :**الامتداد القانوني لعقد إيجار الأجنبي :**

الموجز :- تمسك الطاعنين بامتداد عقد إيجار عين النزاع من مورثهم الذي أضحي مستأجراً أصلياً بعد امتداد العقد إليه من أبيه الأجنبي . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بإنهاء عقد الإيجار تأسيساً على أن الطاعنين ليسوا ممن عدتهم المادة ١٧ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - زوجة ابن المستأجر الأصلي وأحفاده - مما حجبه عن بحث دفاع الطاعنين . خطأ وقصور .

﴿ الطعن رقم ٧٢٦٧ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/٧ ﴾

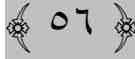
القاعدة :- إذ كان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع باستمرار عقد إيجار العين محل النزاع إليهم من مورثهم - زوج الأولى ووالد كل من الثانى والثالثة - الذى أضحي مستأجراً أصلياً بعد أن امتد إليه عقد الإيجار من أبيه وإذ أعرض الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وأقام قضاؤه بإنهاء عقد الإيجار قولاً منه بأن الطاعنين ليسوا ممن عدتهم المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاستمرار عقد الإيجار إليهم لكون الطاعنة الأولى زوجة ابن المستأجر الأصلي - السورى الجنسية - والثانى والثالثة من أحفاده رغم أنه دفاع جوهرى - إن صح - قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى مما حجبه عن بحث ما إذا كان عقد إيجار العين محل النزاع قد استمر إلى والد الطاعنين من أبيه المستأجر الأصلي لها من عدمه وما إذا كان قد امتد إلى الطاعنين من أبيهم مما يعيبه .

ثامناً : المنشآت الآيلة للسقوط :**الاختصاص بنظر الطعن على قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط :**

الموجز :- قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط الصادرة اعتباراً من ٢٠٠٨/٥/١٢ . اختصاص محكمة القضاء الإدارى بنظر الطعن عليها . م ١/١١٤ ق ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ . القرارات الصادرة قبل هذا التاريخ . اختصاص القضاء العادى بالطعن عليها وفقاً لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

﴿ الطعن رقم ٧١٩٢ لسنة ٨٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٤/٨ ﴾

القاعدة :- النص في المادة ١/١٤ من الباب الخامس من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء على أن " تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ... " والمادة الثالثة من مواد إصداره على أن " يلغى الفصل الثانى من الباب الثانى والفصل الثانى من الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ " وفى المادة السادسة من مواد إصدار ذلك القانون على أن " ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم الثانى لتاريخ نشره " وقد نشر فى الجريدة الرسمية بالعدد ١٩ مكرر (أ) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١١ فإن ذلك يدل على أن المشرع قصر سريان أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء بشأن الطعن على القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية أمام محكمة القضاء الإدارى على القرارات التى تصدر وفقاً لأحكامه أما القرارات التى صدرت من الجهة الإدارية قبل سريانه فتظل خاضعة لأحكام القانون التى صدرت فى ظله مما مؤداه أنه اعتباراً من ٢٠٠٨/٥/١٢ أصبحت محكمة القضاء الإدارى دون غيرها هى المختصة بنظر الطعون على القرارات التى تصدر من لجان المنشآت الآيلة للسقوط سواء بهدم أو بترميم أو بصيانة المنشآت أما القرارات التى صدرت من تلك اللجان وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذى كان سارياً حتى ٢٠٠٨/٥/١١ فتظل جهة القضاء العادى هى المختصة بالفصل فيها وفقاً لأحكامه عملاً بمفهوم النص فى المادة ١/١٤ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ رغم إلغاء ذلك الاختصاص بالقانون الأخير .



الموجز :- قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط الصادر طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . اختصاص القضاء العادى بالطعن عليه . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وقضاؤه بإلغاء الحكم المستأنف وعدم اختصاص القضاء العادى ولائياً بنظر الطعون عليه وإحالتها إلى جهة القضاء الإدارى إعمالاً لأحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بأثر فورى . خطأ .

القاعدة :- وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعمل أحكام القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء بأثر رجعى على القرار الهندسى رقم ١٤ لسنة ١٩٩٦ الصادر من حى الجمرك بالإسكندرية بإزالة الدور الأول العلوى وترميم الدور الأرضى من العقار محل النزاع وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم اختصاص جهة القضاء العادى ولائياً بنظر الطعون على ذلك القرار وإحالتها بحالتها إلى محكمة القضاء الإدارى . رغم أن القرار المطعون عليه صدر تطبيقاً للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتم الطعن عليه وفقاً لأحكامه وقبل نفاذ القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولم يصدر وفقاً لأحكام القانون الأخير حتى تكون محكمة القضاء الإدارى هى المختصة بنظر الطعن عليه على النحو السالف بيانه فإنه يكون قد خالف القانون .

الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط :



الموجز :- الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية بتشكيلها طبقاً للمادة ١٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى الطعن على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة . الطعن عليها بطريق الاستئناف . خضوعه للقواعد العامة دون المادة ٢٠ من ذات القانون . قصر نطاق المادة الأخيرة على الأحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة .

﴿ الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/٢١ ﴾

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الطعن بطريق الاستئناف على الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية بتشكيلها الخاص طبقاً للمادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة تخضع للقواعد العامة فى قانون المرافعات بشأن طرق الطعن فى الأحكام دون المادة ٢٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ذلك أن المادة ٥٩ من ذلك القانون قد اقتضت على الإحالة إلى المادة ١٨ منه بياناً للمحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط فعقدت الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة ، وإذ كان أمر تحديد المحكمة

المختصة منبت الصلة بالقواعد المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام ، وكانت المادة ٢٠ من ذات القانون قد نظمت طريقاً خاصاً للطعن فى الأحكام الصادرة فى الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة فقيدت الحق فى استئنافها وقصرته على حالة الخطأ فى تطبيق القانون استثناء من مبدأ التقاضى على درجتين وهو من المبادئ الأساسية فى النظام القضائى وأن يكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم على خلاف القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات فلا يجوز التوسع فى تفسير هذا النص أو القياس عليه ومن ثم فإن إغفال المادة ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والإحالة إلى المادة ٢٠ سالفه البيان يعنى أن المشرع قد عمد إلى قصر نطاق المادة الأخيرة على تلك الأحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة دون تلك التى تصدر فى الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط فتخضع هذه الأخيرة لحكم القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات بشأن طرق ومواعيد الطعن فى الأحكام .

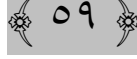


الموجز :- قضاء الحكم المطعون فيه بسقوط حق الطاعن فى الاستئناف . على الحكم الصادر فى الطعن على قرار لجنة المنشآت . محتسباً ميعاده ثلاثون يوماً عملاً بالمادة ٢٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون المادة ٢٢٧ مرافعات واجبة التطبيق . خطأ .

﴿ الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٦/٢١ ﴾

القاعدة :- إذ كان الحكم الابتدائى قد صدر بتاريخ ١٩٩٩/٧/٢٧ واستأنفه الطاعن بصحيفة أودعت قلم كتاب محكمة الاستئناف فى ١٩٩٩/٩/١ أى خلال أربعين يوماً من تاريخ صدور الحكم الابتدائى ومن ثم يكون الاستئناف قد أقيم خلال الميعاد المحدد قانوناً فى المادة ٢٢٧ من قانون المرافعات ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واحتسب ميعاد الاستئناف ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم المستأنف عملاً بالمادة ٢٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب على ذلك قضاءه بسقوط حق الطاعن فى الاستئناف لرفعه بعد الميعاد فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

حجية الأحكام الصادرة بالنسبة للمنشآت الآيلة للسقوط :



الموجز :- سقوط حق لجنة المنشآت الآيلة للسقوط في العدول عن قرارها أو إلغاؤه عند صدور حكم نهائى في الطعن عليه أمام المحكمة المختصة . علة ذلك . سمو حجية الأحكام على اعتبارات النظام العام . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر وقضاؤه بتأييد حكم أول درجة القاضى برفض الدعوى بانعدام قرار الجهة الإدارية لقيامها بتعديله بعد تحصنه بحكم نهائى فى دعوى مغايرة . خطأ .

﴿ الطعن رقم ١١٠٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٢/٤/٨ ﴾

القاعدة :- إذ كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن سبق وأن أقام الدعوى رقم لسنة ١٩٧٩ شمال القاهرة الابتدائية على المطعون ضدهم طعناً على القرار رقم لسنة ١٩٩٦ الصادر من منطقة إسكان حى عابدين بتتيس العقار " موضوع التداعى " بطلب إلغاؤه ويهدم العقار جميعه حتى سطح الأرض وقد حكمت تلك المحكمة بتعديل ذلك القرار إلى هدم العقار حتى سطح الأرض وقد تأيد ذلك الحكم بالاستئناف رقم لسنة ١٩٩٧ ق ومن ثم فقد حاز الحجية بالنسبة للنزاع محل الطعن ، ولما كان حق الجهة الإدارية فى إلغاء هذا القرار أو تعديله مشروط بأن يتم ذلك قبل الطعن عليه أمام المحكمة المختصة . وكان القرار سالف الذكر قد طعن عليه بالدعوى رقم لسنة ٧٩ شمال القاهرة الابتدائية . وقد صار ذلك القرار محصناً بتأييده بالاستئناف رقم لسنة ١٩٩٧ ومن ثم يسقط حق الجهة الإدارية فى تعديله التزاماً بحجية الحكم النهائى المشار إليه بحسبان أن تلك الحجية تسمو على اعتبارات النظام العام ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بتأييده لقضاء أول درجة القاضى برفض الدعوى بانعدام قرار الجهة الإدارية المطعون فيه ، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه .