



جمهورية مصر العربية
محكمة النقض
المكتب الفني

المستحدث

من المبادئ التي قررتها دوائر الإيجارات

في الفترة

من أول أكتوبر ٢٠١٢ لغاية آخر سبتمبر ٢٠١٣

إشراف

إعداد

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

رئيس مجموعة الإيجارات
القاضي
أحمد صلاح الدين عثمان

فهرس عام

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

أولاً : فهرس موضوعي للمبادئ

الموضوع	المبدأ	الصفحة
القسم الأول		
القواعد العامة في الإيجار		
أولاً : نطاق تطبيقها :	١	١١
نطاق عقد الإيجار :	٣،٢	١٢،١١
ثانياً : آثار عقد الإيجار :		
انصراف آثار عقد الإيجار إلى الخلف الخاص :		
" التسليم الحكمي للعين المؤجرة "	٥،٤	١٤،١٣
ثالثاً : فسخ عقد الإيجار :		
الشرط الفاسخ الصريح :	٩،٦	١٧،١٤
رابعاً : انتهاء عقد الإيجار :	١١،١٠	١٨،١٧
خامساً : سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد :	١٢	١٩،١٨
سادساً : دعاوى الإيجار والحيازة :		
دعوى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة :	١٦،١٣	٢١،١٩

الموضوع	المبدأ	الصفحة
القسم الثاني		
تشريعات إيجار الأماكن		
أولاً : الأجرة في ظل تشريعات إيجار الأماكن :		
الزيادة والزيادة الدورية في القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى :	١٨،١٧	٢٤،٣٣
احتساب الأجرة القانونية للعين المؤجرة من الباطن والزيادات الواردة عليها :	٢٠،١٩	٣٦:٢٤
ملحقات الأجرة :		
الضرائب العقارية الأصلية والإضافية :	٢٢،٢١	٢٧،٣٦
تحديد الأجرة :		
" من قواعد تحديد الأجرة " :	٢٤،٣٣	٢٩:٢٧
ثانياً : الامتداد القانوني لعقد الإيجار :		
الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار :	٢٨: ٢٥	٣١: ٢٩
ثالثاً : المساكنة :	٣٠ ، ٢٩	٣٢،٣١

الموضوع	المبدأ	الصفحة
رابعاً : أسباب الإخلاء :		
قواعد عامة :	٣١	٣٣
الإخلاء لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة :	٣٢	٣٥:٣٣
الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة :		
الإخلاء لاستعمال العين بطريقة ضارة بسلامة المبنى في ظل خضوع العقد للقواعد العامة في الإيجار :	٣٤:٣٣	٣٦:٣٥
خامساً : تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة :	٣٨:٣٥	٣٩:٣٦

ثانياً : المبادئ

القسم الأول

القواعد العامة في الإيجار

أولاً : نطاق تطبيقها :

(١)

الموجز :- وجوب تطبيق أحكام القانون المدني على عقود الإيجار المبرمة في ظله . الاستثناء . الأحكام الصادر بشأنها تشريعات خاصة . سريانها بأثر فوري دون التوسع في التفسير أو القياس عليها أو الاستهداء بعله إعمال أحكامها .

(الطعن رقم ١٥٥١٠ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٦ / ٥ / ٢٠١٣)

القاعدة :- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني وهي واجبة التطبيق على ما أبرم في ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك إلا الأحكام التي صدرت فيها تشريعات خاصة فإنها تسرى بأثر فوري في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير أو القياس عليها أو الاستهداء بالعله التي أوجبت إعمال أحكامها .

نطاق عقد الإيجار :

(٢)

الموجز :- المساكنون للمستأجر الأصلي لا يترتب لهم حقوقاً أو التزامات قبل المؤجر . مؤداه . للمؤجر مقاضاة المستأجر عند الإخلال بالتزاماته العقدية دون المساكنين معه . علة ذلك . انتفاعهم بالسكن المؤجر . انتفاع مستمد من عقد المستأجر الأصلي .

(الطعن رقم ١٧٢٦٢ لسنة ٧٩ ق - جلسة ١٤ / ٥ / ٢٠١٣)

القاعدة :- إن المساكنين للمستأجر الأصلي لا تترتب لهم ثمة حقوق قبل المؤجر ، كما لا تترتب في ذمتهم ثمة التزامات قبله ، وانتفاعهم بالسكن في المسكن المؤجر هو انتفاع متفرع من حق المستأجر ومستمد منه وتابع له يستمر باستمراره ويزول بزواله فإذا ما أخل بالتزاماته جاز للمؤجر مقاضاته دون اختصاصهم ويكون الحكم الصادر ضده حجة عليهم .

(٣)

الموجز :- حصول المؤجر (الطاعن) على حكم قبل المستأجر الأصلي (المطعون ضده الثاني) بفسخ عقد الإيجار والطرده لعدم الوفاء بالأجرة في دعوى سابقة . أثره . سريانه في حق زوجة المستأجر الأصلي (المطعون ضدها الأولى) المقيمة معه في عين النزاع . علة ذلك . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر وقضاؤه بعدم الاعتداد بحكم الفسخ والطرده في مواجهة المطعون ضدها الأولى لعدم اختصاصها في تلك الدعوى . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ١٧٢٦٢ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١٣/٥/١٤)

القاعدة :- إذ كان الواقع في الدعوى أن عقد إيجار شقة النزاع أبرم في ٢٠٠٢/١/١ بين الطاعن وابنه المطعون ضده الثاني الذي تزوج بالمطعون ضدها الأولى في ٢٣/١/٢٠٠٦ وأقامت معه بالشقة وأن المؤجر - الطاعن - استصدر حكماً في الدعوى رقم لسنة ٢٠٠٧ مدنى مستعجل قليب قبل المستأجر منه - المطعون ضده الثاني - قضى بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٠٧ بفسخ عقد إيجار الشقة وطرده الأخير منها لتخلفه عن سداد الأجرة ونفذ هذا الحكم بإخلاء المستأجر من الشقة وتسليمها إلى الطاعن ، فإن هذا الحكم وقد صدر في مواجهة المطعون ضده الثاني بصفته الطرف الأصيل في العقد يسرى في حق المطعون ضدها الأولى زوجته ، إذ إن أقامت معها بالشقة لا يجعل منها مستأجرة أصلية يتعين اختصاصها في دعوى الفسخ ، ويكون الحكم الصادر في هذه الدعوى حجة عليها ولا يقبل منها طلب عدم الاعتداد به في مواجهتها ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب قضاؤه بعدم الاعتداد بالحكم الصادر في دعوى الفسخ والطرده المقامة من الطاعن على المطعون ضده الثاني في مواجهة المطعون ضدها الأولى على أنها لم تكن مختصة في تلك الدعوى فإنه يكون معيباً .

ثانياً : آثار عقد الإيجار :

انصراف آثار عقد الإيجار إلى الخلف الخاص :

" التسليم الحكمي للعين المؤجرة "

(٤)

الموجز :- تسليم المبيع . ماهيته . وضعه تحت تصرف المشتري بحيث يُمكن من حيازته والانتفاع به . م ٤٣٥ مدني . عدم اشتراط التسليم الفعلي متى توافر عنصره . وجود المبيع تحت يد مستأجر . مؤداه . تسليمه بتسليم وتحويل عقد الإيجار للمشتري . علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٦٦٨ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٣/١٨)

القاعدة :- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى نص المادة ٤٣٥ من القانون المدني أن تسليم المبيع ، يتم بوضعه تحت تصرف المشتري ، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به ، بغير حائل ، مع إعلام المشتري أن المبيع قد وضع تحت تصرفه ، ولم يشترط المشرع التسليم الفعلي ، بل افترض تمام التسليم ، متى توافر عنصره ، ولو لم يستول المشتري على المبيع ، استيلاءً مادياً ، فإذا كان المبيع وقت البيع تحت يد آخر غير البائع ، بسبب عقد الإيجار ، الذي يعطى للمستأجر الحق في الانتفاع بالمبيع ، مقابل الأجرة ، وكان الالتزام بتسليم المبيع إنما يقع على البائع ، فهو الملتزم بمقتضى عقد البيع ، بأن يسلم المبيع إلى المشتري ، ولا يلتزم بذلك المستأجر ، الذي يكون المبيع تحت يده بسبب قانوني ، فإذا ما طلب المشتري تسليم المبيع ، فإنه يجاب إلى ذلك ، إلا أن التسليم في هذه الحالة ، يجب ألا يتعارض مع حقوق المستأجر الحائز للمبيع ، فتسليم المبيع المؤجر ، بموجب عقد إيجار قائم ونافذ ، يكون بتسليم عقد الإيجار للمشتري وتحويله إليه ، حتى تنشأ علاقة مباشرة بين المشتري والمستأجر ، يستطيع من خلالها مطالبته بالأجرة ، وبالتزاماته الأخرى الناتجة عن عقد الإيجار .

(٥)

الموجز :- قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة المشتريّة بإلزام المطعون ضده الأول البائع بتسليمها عين الدعاى المبيعة المستأجرة من المطعون ضدها الثانية . خطأ . وجوب القضاء بالتسليم الحكمى . علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٦٦٨ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٣/١٨)

القاعدة :- إذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها الثانية تضع اليد بصفتها مستأجرة على الشقة التى اشترتها الطاعنة - على نحو ما سلف بيانه - ، فإنه يتعين إجابة الطاعنة إلى طلبها ، بتسليمها الشقة المبيعة لها ، على أن يكون هذا التسليم حكماً ، كى لا يتعارض مع حقوق المستأجرة الحائزة للمبيع ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى برفض دعوى الطاعنة (بطلب إلزام المطعون ضده الأول بتسليمها الشقة محل الدعاى المستأجرة من المطعون ضدها الأولى) ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

ثالثاً : فسخ عقد الإيجار :

الشرط الفاسخ الصريح :

(٦)

الموجز :- الشرط الفاسخ الصريح فى العقد . يلزمه . ثبوت قيامه وعدم العدول عنه . قبول المؤجر للوفاء المتأخر . مؤداه . إسقاط لحقه فى أعمال الشرط الفاسخ الصريح . أثره . عدم قبول تمسكه بالشرط المذكور عند التأخر فى الوفاء بأقساط لاحقة .

(الطعن رقم ١١٦٧٢ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٤/١٠)

القاعدة :- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا تضمن العقد شرطاً صريحاً فاسخاً فإنه يلزم حتى يفسخ العقد بقوته أن يثبت قيامه وعدم العدول عن إعماله وتحقق الشرط الموجب لسريانه ، فإن كان وقوع الفسخ مرتبطاً بالتأخير في سداد قسط في الموعد المحدد له وتبين أن المؤجر أسقط حقه في استعمال الشرط الصريح الفاسخ المقرر لصالحه عند التأخر في سداد باقى الأقساط في مواعيدها بقبوله السداد بعد هذا الموعد منبئاً بذلك عن تنازله عن إعمال الشرط الصريح الفاسخ فإن تمسكه بهذا الشرط من بعد ذلك لا يكون مقبولاً .

(٧)

الموجز :- تأييد الحكم المطعون فيه قضاء الحكم الابتدائي بفسخ عقد الإيجار سند الدعوى إعمالاً للشرط الصريح الفاسخ لعدم الوفاء بالأجرة في الميعاد المحدد دون تمحيص ما تمسك به الطاعن من مستندات دالة على تعديل ميعاد الاستحقاق . قصور وفساد .

(الطعن رقم ١١٦٧٢ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٤/١٠)

القاعدة :- إذ كان الثابت من العقد سند الدعوى وحسبما حصله الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي أنه قد نص في البند الخامس منه على أنه " يفسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع الإيجار في المواعيد المحددة لمدة ثلاثة أشهر فللمالك أن يلزمه بدفع الأجرة والمصاريف ويفسخ العقد بدون الحصول على حكم قضائي بعد التنبيه عليه كتابة ... وأن الأجرة تسدد مقدماً " ، وكان الحكم المطعون فيه المؤيد لحكم أول درجة قد أقام قضاءه بفسخ العقد سند الدعوى لتحقيق الشرط الفاسخ المنصوص عليه به رغم ما قدمه الطاعن أمام محكمة الموضوع من مستندات تفيد سداد الأجرة عن الأشهر ١١/١ ، ٢٠١٠/١٢/١ ، ٢٠١١/١/١ ، بتاريخ ٢٠١١/١/٩ أى بعد ميعاد استحقاقها أول يناير ، وقد استلمها المطعون ضده وكان لهذا المستند دلالة على تعديل مواعيد السداد بما ينبئ عن العدول عن إعمال الشرط الصريح الفاسخ بقبول الأجرة بعد ميعاد الاستحقاق وإذ قام الطاعن بسداد أجرة المدة محل المطالبة من ٢٠١١/٢/١ حتى

٢٠١١/٤/٣٠ بتاريخ ٢٠١١/٤/٢١ جرياً على السداد السابق المنبئ عن تعديل ميعاد الاستحقاق وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لدلالة تلك المستندات وما ألمحت إليه من تعديل مواعيد السداد وقضى بالفسخ إعمالاً للشرط الصريح الفاسخ فإنه يكون قد شابه القصور والفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه .

(٨)

الموجز :- الفسخ الاتفاقى . قصره على بعض الالتزامات . عدم امتداده إلى غيرها من الالتزامات . ورود الشرط الفاسخ الصريح فى عقد . لا يقتضى إعماله عند إخلال المدين بالتزاماته الناشئة عن عقد آخر ولو كان مرتبطاً بالعقد الأول . شرط إعماله . اتجاه إرادة المتعاقدين إلى إعمال أثره .

(الطعن رقم ١٣٨١٥ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/٢٦)

القاعدة :- قصر الفسخ الاتفاقى على بعض الالتزامات لا يجعله يمتد إلى غيرها من الالتزامات الواردة بالعقد ، وإذ كان ذلك - ومن باب أولى - فإن ورود الشرط الفاسخ الصريح فى عقد باعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عند الإخلال بالالتزامات الناشئة عنه ، لا يقتضى إعماله فى حالة إخلال المدين بالالتزامات الناشئة عن عقد آخر ولو كان مرتبطاً بالعقد الأول ، إلا إذا اتجهت نية العاقدین عند تحرير هذا العقد إلى إعمال أثر ذلك الشرط على الالتزامات الناشئة عنه .

(٩)

الموجز : إعمال الحكم المطعون فيه أثر الشرط الصريح الفاسخ الوارد فى عقد الإيجار لتأخر الطاعن عن الوفاء بالزيادة فى الأجرة مقابل تأجير عين النزاع من الباطن وهو التزام ناشئ عن عقد لاحق خلا من شرط الفسخ الاتفاقى . قصور و خطأ .

(الطعن رقم ١٣٨١٥ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/٢٦)

القاعدة : إذ كان الحكم المطعون فيه قد أعمل أثر الشرط الصريح الفاسخ الوارد في عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٨/٨/١٠ بسبب إخلال الطاعن بالتزامه الناشئ عن العقد المؤرخ ٢٠٠٤/٩/١ والمتمثل في تأخره عن سداد الزيادة في الأجرة مقابل تأجير عين النزاع من الباطن رغم خلوه من شرط الفسخ الاتفاقى ودون أن يبين المصدر الذى استقى منه انصراف نية طرفى النزاع إلى إعمال أثر الشرط الصريح الفاسخ الوارد في عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٨/٨/١٠ عند التأخير في سداد الزيادة المتفق عليها بالعقد اللاحق المؤرخ ٢٠٠٤/٩/١ ، فإنه يكون مشوباً بالقصور الذى جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه .

رابعاً : انتهاء عقد الإيجار :

(١٠)

الموجز :- الدعوى بطلب الإخلاء لانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته . تكييفها القانونى . إلزام المستأجر برد العين المؤجرة (تسليم العين) . م ٥٩٠ مدنى . إيداء هذا الطلب بصفة أصلية . أثره . طلب غير مقدر القيمة .

(الطعن رقم ١٣٠٩٥ لسنة ٨٠ ق - جلسة ٢٠١٣/١/١٧)

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الدعوى بطلب الإخلاء والتسليم المبنى على انتهاء مدة العقد تتضمن فى حقيقتها وبحسب التكييف القانونى السليم طلباً بإلزام المستأجر بتنفيذ التزامه التعاقدى عيناً برد العين المؤجرة والذى نصت عليه المادة ٥٩٠ من القانون المدنى بقولها " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء العقد ... " وهى على هذا النحو تستند إلى عقد الإيجار ، وأن طلب التسليم الذى يبدى بصفة أصلية ليس من بين الطلبات التى أورد المشرع قاعدة لتقديرها ، ومن ثم فإن الدعوى بطلبه تكون غير قابلة للتقدير .

(١١)

الموجز :- انتهاء الحكم الابتدائي صحيحاً إلى أن الدعوى بطلب الطرد لانتهاء عقد الإيجار لانتهاء مدته غير مقدرة القيمة وتختص بها المحكمة الابتدائية . أثره . جواز استئنافه . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم جواز الاستئناف لدخول الدعوى في حدود النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية . خطأ . علة ذلك .

(الطعن رقم ١٣٠٩٥ لسنة ٨٠ ق - جلسة ٢٠١٣/١/١٧)

القاعدة :- إذ كان الحكم الابتدائي - أياً كان وجه الرأي فيما استند إليه - قد انتهى صحيحاً إلى أن الدعوى غير مقدرة القيمة وكان من شأن ذلك أن الاختصاص بنظرها ينعقد للمحكمة الابتدائية فإن الحكم الصادر فيها من هذه المحكمة يكون جائزاً استئنافه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف على سند من أن الدعوى تدخل في حدود النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية فإنه يكون قد خالف قاعدة تتعلق بالنظام العام مما يوجب نقضه .

خامساً : سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد :

(١٢)

الموجز : عقد الإيجار . سريانه في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على انتقال الملكية . م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . شرطه . صدوره صحيحاً من صاحب الحق في التأجير وعدم صورته .

(الطعن رقم ٦٦٦٨ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٣/١٨)

القاعدة : أن النص في المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المنطبق على واقعة النزاع ، يدل على أن عقود الإيجار الصادرة من المالك السابق ، تسري في حق المالك الجديد ،

ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ سابق على انتقال الملكية إليه ، وأن هذه العقود التي تسرى في مواجهة المالك الجديد ، هي تلك القائمة في مواجهة المالك السابق ، وهي لا تكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة ، ممن له حق التأجير طبقاً للقانون ، وأن يكون الإيجار عقداً جدياً لا عقداً صورياً .

سادساً : دعاوى الإيجار والحيازة :

دعوى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة :

(١٣)

الموجز :- الدعوى بطلب المستأجر أحقيته في العين . ماهيتها . دعوى حق مستندة إلى عقد إيجار . مؤداه . إلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بها .

(الطعن رقم ٣٤١٤ لسنة ٨٢ ق - جلسة ١٠ / ٣ / ٢٠١٣)

القاعدة :- طلب الأحقية في عين إذا كان يقوم على أساس أن طالب الأحقية مستأجر لها فإنها بذلك تكون من دعاوى الحق المستندة إلى عقد الإيجار الذي يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين .

(١٤)

الموجز : الحكم الصادر في دعوى رد الحيازة لا حجية له في دعوى الحق المستندة إلى عقد الإيجار . علة ذلك . اختلافهما في الموضوع والسبب . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر وقضائه بعدم جواز نظر دعوى الطاعنين بأحقيتهما في عين النزاع استناداً إلى استئجارها بموجب عقد إيجار لسابقة الفصل فيها في دعوى الحيازة . خطأ .

(الطعن رقم ٣٤١٤ لسنة ٨٢ ق - جلسة ١٠ / ٣ / ٢٠١٣)

القاعدة :- إذ كانت طلبات الطاعنين في الدعوى محل الطعن هي أحقيتهما في الصيدلية استناداً إلى استئجارهما لها بموجب عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٤/٥/٢١ فإنها

بذلك تكون من دعاوى الحق المستتدة إلى عقد الإيجار الذى يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . وكان البين من الأوراق أن الحكم الصادر فى الدعويين ، لسنة ٢٠٠٤ مدنى جنوب القاهرة الابتدائية المؤيد استئنافياً قد قضى برد حيازة " مقهى النزاع " إلى المطعون ضدهم من الأول حتى السادس فإن هذا الحكم يكون قد صدر فى دعوى حيازة فلا يحوز حجية فى دعوى الطاعنين الحالية المتعلقة بأصل الحق لاختلاف كلا الدعويين موضوعاً وسبباً ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز نظر الدعوى " محل الطعن " لسابقة الفصل فيها بالحكم النهائى الصادر فى دعوى الحيازة سالفتى الذكر بقالة اتحادهما فى الخصوم والسبب والموضوع فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون الذى جره إلى الخطأ فى تطبيقه .

(١٥)

الموجز :- تعرض المؤجر للمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة . وجوب التجاء المستأجر إلى دعوى الحق لا إلى دعوى الحيازة . م ٥٧١ مدنى . لجوئه إلى دعوى الحيازة . مناطه . أن يكون التعرض صادراً من الغير سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً .

(الطعن رقم ٥٥٨ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١٣/٥/٢)

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٥٧١ من القانون المدنى يوجب على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ويحق للمستأجر عند وقوع المخالفة من المؤجر أن يلجأ إلى القضاء لإجباره على التنفيذ العينى لعقد الإيجار ، وتمكينه من الاستمرار فى الانتفاع بالعين المؤجرة بإعادة وضع يده عليها ، وأن اعتبار المستأجر حائزاً تحميه دعاوى الحيازة محله أن يكون التعرض المادى صادراً من الغير فله أن يرفع باسمه على المتعرض جميع دعاوى الحيازة سواء كان تعرض الغير له تعرضاً مادياً أو مبنياً على سبب قانونى .

(١٦)

الموجز :- سريان عقد إيجار عين النزاع بين الطاعنين بوصفهم ورثة المستأجر وبين المطعون ضدهم بوصفهم ورثة وخلف خاص للمؤجر . أثره . دعوى الطاعنين بطلب تمكينهم من العين المؤجرة دعوى سندها العقد . قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لرفعها بعد الميعاد باعتبارها من دعاوى الحيازة . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٥٥٨ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١٣/٥/٢)

القاعدة :- إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين بوصفهم ورثة المستأجر للعين محل النزاع يرتبطون مع المطعون ضدهن من الثانية حتى الخامسة بوصفهن ورثة المؤجر لها بعقد إيجار ما زال سارياً في حقهن والمطعون ضدهما الأول والأخير بوصفهما خلفاً خاصاً لهن وكان انتزاع الحيازة داخلاً في نطاق هذا العقد فإن دعواهم يكون سندها العقد وليس الحيازة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى لرفعها بعد الميعاد باعتبارها من دعاوى الحيازة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . مما حجب عنه بحث موضوع الدعوى ، ويعيبه بالقصور .

القسم الثاني

تشريعات إيجار الأماكن

أولاً : الأجرة في ظل تشريعات إيجار الأماكن :

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

(١٧)

الموجز: الأماكن غير السكنية المنشأة بعد ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ . عدم خضوع أجزائها القانونية للزيادة المقررة بالمادة ٦/٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ .

(الطعن رقم ٢٢٤٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٣/٢/١٦)

القاعدة : أن نص الفقرة السادسة من المادة الثالثة من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية على أنه " وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة في ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد " مفاده أن الأماكن المنشأة بعد ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ لا تخضع لهذه الزيادة .

(١٨)

الموجز: النص في المادتين الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والأولى من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ عبارته عامة مطلقة قاطعة الدلالة على سريان الزيادة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى . العبرة في تحديد مقدار الزيادة بتاريخ إنشاء المبنى . شرطه . امتناع المشرع عن تحديد الأجرة وعدم استحداث تعديلات جوهرية بالعين .

(الطعن رقم ٧٥٨١ لسنة ٨١ ق ، ٣٥٣٦ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٤/١٧)

القاعدة :- إذ كانت المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٢ (مكرر) في ١٩٩٧/٣/٢٦ قد نصت على تحديد الأجرة للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع النسب التي حددتها تلك المادة ، وحددت نسبة ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشره ، ونصت الفقرة الأخيرة من تلك المادة على استحقاق زيادة سنوية بصفة دورية في نفس الميعاد المذكور من الأعوام التالية بنسبة ١٠ % من قيمة آخر أجرة قانونية ، ثم أعقب ذلك صدور القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ونص في مادته الأولى على تعديل نسبة الزيادة السنوية إلى ٢ % بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ ، وقد ورد هذا النص في عبارة عامة ومطلقة قاطعة الدلالة في أن مقدار الزيادة تتم في جميع الأحوال على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى بالنسب الواردة به وفقاً لتاريخ الإنشاء والعبرة في تحديد مقدار الزيادة بتاريخ إنشاء المبنى طالما لم يتدخل المشرع في تحديد الأجرة ولم تستحدث فيها تعديلات جوهرية .

احتساب الأجرة القانونية للعين المؤجرة من الباطن والزيادات الواردة عليها :

(١٩)

الموجز :- سكوت المشرع في قوانين إيجار الأماكن عن تحديد الأجرة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن . أثره . خضوعها للقواعد العامة وفقاً لاتفاق الطرفين . علة ذلك . الإيجار من الباطن إيجار جديد يرد على حق انتفاع المستأجر الأصلي الذي لا ينفصم عن المكان المؤجر . مؤداه . الأجرة القانونية للإيجار من الباطن المعتمد بها في الزيادات هي الأجرة التعاقدية .

(الطعان رقما ٧٥٨١ لسنة ٨١ ق ، ٣٥٣٦ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٤/١٧)

القاعدة :- إذ كان المشرع في تلك القوانين (قوانين إيجار الأماكن) قد نظم التحديد القانوني للأجرة بين المالك والمستأجر منه بنصوص أمره ولم ينظم أحكام تحديد الأجرة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن بل تركها للقواعد العامة وفقاً لاتفاق الطرفين باعتبار أن الإيجار من الباطن هو إيجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ويرد على حق الانتفاع للأول وهو ما لا ينفصم عن محله وهو المكان المؤجر ، ومن ثم تكون الأجرة القانونية للعين المؤجرة من الباطن هي الأجرة التعاقدية والتي يعتد بها في تحديد الزيادات .

(٢٠)

الموجز :- تأجير الطاعنين لأعيان النزاع خالية من الباطن قبل صدور القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ . مؤداه . الأجرة القانونية لها هي الأجرة الواردة بعقود إيجارها . احتساب الحكم المطعون فيه الزيادات المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وانتهأؤه إلى تخلف الطاعنين عن الوفاء بها مرتباً على ذلك قضائه بالإخلاء صحيح . اشتمال أسبابه على قرارات قانونية خاطئة . لا عيب . لمحكمة النقض تصحيحها دون نقض الحكم . النعي ببطلان التكليف بالوفاء . على غير أساس .

(الطعان رقما ٧٥٨١ لسنة ٨١ ق ، ٣٥٣٦ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٤/١٧)

القاعدة : إذ كان الواقع في الدعوى - على نحو ما سجله الحكم المطعون فيه - أن أعيان النزاع قد أجراها المطعون ضدّهما الأول والثانية إلى الطاعنين من الباطن خالية في غضون عام ١٩٩٥ - قبل صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - وحددت أجرة كل غرفة بمبلغ عشرين جنيهاً شهرياً دون تدخل من المشرع بإرادة الطرفين فتكون أجرتها الواردة بعقود إيجارها هي الأجرة القانونية ، وإذ كان العقار الذي تقع به مقام قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الحكم المطعون فيه إذ احتسب الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في ١/٤/١٩٩٧ على أساس ثمانية أمثال تلك الأجرة وخلص إلى صحة التكليف بالوفاء وتخلف الطاعنين عن الوفاء بالأجرة ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء وأداء الأجرة المتأخرة فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون

ولا يعيبه ما اشتملت عليه أسبابه من قرارات قانونية خاطئة من أن تغيير استعمال العين للأغراض غير السكنية يعد تعديلاً جوهرياً يخضع أجرتها للقانون الذى تم في ظله إذ لمحكمة النقض أن تصححها دون نقض الحكم ، ومن ثم يكون النعي عليه في هذا الشأن على غير أساس ، ويضحى النعي ببطلان التكليف بالوفاء لاحتسابه الزيادة في الأجرة على أساس الأجرة الاتفاقية لا يستند إلى أساس قانوني سليم ولا على الحكم إن التفت عنه .

ملحقات الأجرة :

الضرائب العقارية الأصلية والإضافية :

(٢١)

الموجز:- المباني المؤجرة لأغراض السكنى المنشأة أو التى تنشأ اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ . إعفاء مالكيها وشاغليها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية . شرطه . ألا تكون المباني من المستوى الفاخر والأماكن المستغلة مفروشة أو بنسيونات . م ١١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ١٢٧٧ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/١٢)

القاعدة:- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مؤدى النص فى المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع لاعتبارات ارتأها أعفى مالكي وشاغلي المباني المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ من جميع الضرائب الأصلية والإضافية ، وقد استثنى المشرع من هذا الإعفاء المباني من المستوى الفاخر والأماكن المستغلة مفروشة أو بنسيونات وهى بطبيعتها مخصصة للسكنى .

(٢٢)

الموجز :- تمسك الشركة الطاعنة بأن عين النزاع معفاة من الضرائب الأصلية والإضافية لإنشائها عام ١٩٨٩ وتأجيرها بغرض السكنى . انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن العين مؤجرة لغير أغراض السكنى ولا يسرى عليها الإعفاء من الضرائب المقررة للأماكن المؤجرة لأغراض السكنى استخلاصاً من أنها مؤجرة استراحة لرئيس مجلس إدارة الشركة الطاعنة وكبار العاملين بها . قصور وفساد . حجه عن بحث تاريخ إنشاء العين لبيان القانون الواجب التطبيق عليها .

(الطعن رقم ١٢٧٧ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/١٢)

القاعدة :- إذ كان الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٩/٧/١ أن الطاعنة استأجرت عين النزاع استراحة لرئيس مجلس الإدارة و كبار العاملين بالشركة وتمسكت بصحيفة الاستئناف بأن عين النزاع معفاة من الضرائب الأصلية و الإضافية باعتبارها أنشئت عام ١٩٨٩ وأجرت بغرض السكنى ، إلا أن الحكم المطعون فيه انتهى في مدوناته إلى أن العين مؤجرة استراحة لرئيس مجلس إدارة الشركة الطاعنة وكبار العاملين بها ، وخلص إلى أنها مؤجرة لغير أغراض السكنى ولا يسرى عليها الإعفاء من الضرائب المقررة للأماكن المؤجرة لأغراض السكنى بما يعيبه بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال وحجه ذلك عن بحث تاريخ إنشاء عين النزاع لبيان القانون الواجب التطبيق عليها مما يوجب نقضه .

تحديد الأجرة :

" من قواعد تحديد الأجرة "

(٢٣)

الموجز :- عقود الإيجار المبرمة منذ أول مايو ١٩٤١ . تقدير أجرتها عند عدم قيام أجرة فعلية لها . مناطه . أجرة المثل . توفر التماثل أو انعدامه . واقع تستقل بتقديره محكمة الموضوع . شرطه . إيراد الحكم للعناصر المؤدية لقيام التماثل أو نفيه . خضوعه لرقابة محكمة النقض . علة ذلك . م ٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

(الطعن رقم ٢٢٧١ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٣/٢/١٦)

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل على أن المناط فى تقدير الأجرة عند عدم قيام أجرة فعلية للعين المؤجرة فى التاريخ المشار إليه هو أجرة عين مماثلة لها ، أى أجرة بناء قائم فعلاً يماثل عين النزاع من كافة الوجوه بقدر الإمكان من حيث صفعه وموقعه واتساعه وعدد غرفه وتكاليف إنشائه ودرجة العناية بتشبيده ، دون أن يستلزم الأمر قيام تطابق كامل بينهما ، هذا ولئن كان من المقرر أن توافر التماثل أو انعدامه يعتبر من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع إلا أن ذلك لا يتأتى إلا إذا اشتمل الحكم على بيان العناصر المؤدية إلى قيام التماثل أو نفيه ، وذلك بإثبات أوجه التشابه بين المكانين وأوجه التباين بينهما توطئة لإجراء الموازنة بين هذه وتلك فإن رجحت كفة التشابه قام التماثل وإلا انتفى ، وتخضع محكمة الموضوع فى ذلك لرقابة محكمة النقض لتعلقه بصحة تطبيق القانون على الواقع ، وهذا دون إخلال بما ينبغى على محكمة الموضوع من تقديم عناصر الاختلاف الجزئية لتحديد أثرها فى تحديد الأجرة .

(٢٤)

الموجز :- تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لمخالفة الأجرة فيه لما نصت عليه م ٤ ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧. دفاع جوهرى . تأييد الحكم المطعون فيه للحكم الابتدائى اتخاذه ما انتهى إليه خبير الدعوى من إعمال الأجرة الاتفاقية أجرة قانونية لعين التداعى وصحة التكليف بالوفاء لانتفاء التماثل بين عين التداعى وحالتى المثل المقدمتين من الطاعن دون بيان أوجه التشابه أو التباين بينهما . مخالفة للقانون و خطأ أدى إلى قصور مبطل .

(الطعن رقم ٢٢٧١ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٣/٢/١٦)

القاعدة :- إذ كان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أخذ بما انتهى إليه تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى مجتزئاً منه تأييداً لقضائه أن الطاعن لم يقدم دليلاً على الأجرة الفعلية لعين النزاع وقدم حالتي مثل ينتفى التماثل بينهما وبين العين المؤجرة لتحديد القيمة الإيجارية لهذه العين خلال المدة المشار إليها دون أن يبين أوجه

التشابه بينهما ويدل على غلبة أوجه التباين عليها وصولاً لمعرفة الأجرة القانونية لعين النزاع في المدة المشار إليها ومدى مطابقتها للأجرة المبينة بالتكليف بالوفاء ، واكتفى بإعمال الأجرة المتفق عليها بين الطرفين بموجب العقد المؤرخ ١٩٩٠/٢/١ للقول بأنها الأجرة القانونية فإنه يكون قد استخلص النتيجة التي أقام عليها قضاءه من مقدمات لا تكفى لحمل هذا القضاء ، وافترض أن الأجرة الواردة بالتكليف بالوفاء قانونية فخالف القانون وأخطأ في تطبيقه وقد حجه ذلك عن بحث دفاع الطاعن الجوهري ببطلان التكليف بالوفاء بما يعيبه بالقصور المبطل .

ثانياً : الامتداد القانوني لعقد الإيجار :

" الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار "

(٢٥)

الموجز:- حق المستفيدين من امتداد عقد الإيجار إليهم في حالة وفاة المستأجر . مستمد من القانون مباشرة .

(الطعن رقم ٢٤٢٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/١)

القاعدة : المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى والمقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تقضى بامتداد عقد الإيجار في حالة وفاة المستأجر لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه حتى تاريخ الوفاة ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم فإن مفاد ذلك أن حق المستفيدين من امتداد العقد مستمد من القانون مباشرة .

(٢٦)

الموجز:- إقرار والدة الطاعنات وأخرى بأن الأولى هي المستفيدة الوحيدة من عقد الإيجار . حجبتها مقصورة عليهما . علة ذلك . قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعنات من العين المؤجرة استناداً لهذين الإقرارين . خطأ . حجه عن بحث دفاعهن بامتداد العقد إليهن من والدهن المستمد من القانون .

(الطعن رقم ٢٤٢٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/١)

القاعدة : إذ كان الثابت من الأوراق أن الحكم بنى قضاءه بطرد الطاعنات من عين النزاع استناداً لإقرار والدتهن بأنها المستفيدة الوحيدة من عقد الإيجار موضوع الدعوى وكذلك إقرار الخصمة المدخلة فى الطعن حال أن هذين الإقرارين لا يُعملان أثرهما لتعلقهما بتفسير نص قانونى وتطبيقه على واقعة الدعوى وهو من شئون المحكمة وحدها لا من شأن الخصوم ، وحجية هذين الإقرارين مقصورة على المقر بما جاء بهما ، مما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون الذى حجه عن بحث دفاع الطاعنات بامتداد العقد إليهن من والدهن المستمد من القانون .

(٢٧)

الموجز :- تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد الإيجار له لإقامته مع والده الذى ساكن شقيقه المستأجر الأصلي بعين النزاع منذ بدء الإيجار مدلاً على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . مؤداه . وجوب تناول المحكمة له بالبحث والتمحيص . التفات الحكم المطعون فيه عنه إيراداً ورداً . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٨٤٧٢ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/١٩)

القاعدة :- إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار عين النزاع له لإقامته مع والده الذى كان يشارك شقيقه المستأجر الأصلي فى سكن العين محل النزاع منذ بدء الإيجار واستدل على ذلك بالمستندات المبينة بسبب النعي وهو دفاع جوهرى يتغير به - فيما لو صح - وجه الرأي فى الدعوى ويتعين على المحكمة أن تتناوله والمستندات المؤيدة له بالبحث والتمحيص ، وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع واكتفى بتأييد الحكم الابتدائي لأسبابه التى لم تتناوله إيراداً ورداً فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه .

(٢٨)

الموجز :- قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنة من عين النزاع على سند من عدم امتداد

عقد إيجار مورثها المستأجر الأصلي لها لانتهاء إقامتها بها معه قبل الوفاة استناداً لقيامه بتأجيرها مفروشة آنذاك . خطأ وقصور . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٤١٢ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/٢٠)

القاعدة :- إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه من أقوال شاهدي المطعون ضده من أن الطاعنة أجرت شقة النزاع مفروشة منذ ١/١ حتى ١٩٩٨/٧/٣١ لعدة شركات آخرها شركة الألومنيوم ولم يكن لها إقامة بها حتى وفاة مورثها بما ينتقى معه حقها في امتداد عقد الإيجار إليها عملاً بنص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛ مما مفاده أن الحكم اعتبر أن عدم إقامة الطاعنة مع زوجها بالعين خلال فترة تأجيرها مفروشة لا تصلح سنداً لامتداد عقد الإيجار إليها في حين أن التأجير المفروش المصرح به لا تنتهي به الإقامة ولا يعد تخلياً عن العين المؤجرة ، وأنه لا يحول دون توافر تلك الإقامة عدم عودتها إلى الشقة بعد انتهاء الإيجار المفروش أو انقطاعها لسبب عارض ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما حجبته عن تمحيص دفاع الطاعنة بتوافر شروط امتداد عقد الإيجار إليها لإقامتها المعتادة مع زوجها حتى وفاته ؛ مما يعيبه بالقصور .

ثالثاً : المساكنة :

(٢٩)

الموجز : المساكنة التي تنشئ الحق للمنتفعين بالبقاء في العين المؤجرة . لازمها . أشقاء المستأجر غير مساكنين له ولو أقاموا معه منذ بدء الإجارة . علة ذلك . حكم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم القضاء بعدم دستوريته. تنظيمه علاقة أقارب المستأجر بالمؤجر عند وفاة المستأجر أو تركه العين عند توفر الشروط القانونية للامتداد . اختلافه عن حالات المساكنة .

(الطعن رقم ٢٢٧٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١٣/٣/٢)

القاعدة :- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المساكنة التي تنشئ حقاً بالبقاء في العين للمنتفعين من غير الأقارب المشار إليهم في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - المنطبقة على واقعة الدعوى - وإن كانت تستلزم إقامتهم مع المستأجر في العين المؤجرة منذ بدء الإجارة إلا أن كل إقامة بالعين منذ ذلك التاريخ لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية فلا يسوغ القول بأن أشقاء المستأجر مساكنون له حتى ولو كانت إقامتهم منذ بدء الإجارة لأن هذه الإقامة مهما استطالت قد تكون على سبيل الاستضافة ، وإذ كان حكم المادة ١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد القضاء بعدم دستوريته وإن كان متعلقاً بالنظام العام إلا أنه ينظم علاقة أقارب المستأجر بالمؤجر بما يحول بينه وبين اعتبار عقد الإيجار منتهياً بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا ما توفر في هؤلاء الأقارب الشروط المنصوص عليها في القانون ، وبما يختلف عن تطبيق حالات المساكنة المبينة على النحو السابق .

(٣٠)

الموجز :- تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد الإيجار له لإقامته مع والده الذي ساكن شقيقه المستأجر الأصلي بعين النزاع منذ بدء الإيجار مدلاً على ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى . مؤداه . وجوب تناول المحكمة له بالبحث والتمحيص . التفات الحكم المطعون فيه عنه إيراداً ورداً . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٨٤٧٢ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/١٩)

القاعدة :- إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار عين النزاع له لإقامته مع والده الذى كان يشارك شقيقه المستأجر الأصلي في سكن العين محل النزاع منذ بدء الإيجار واستدل على ذلك بالمستندات المبينة بسبب النعي وهو دفاع جوهرى يتغير به - فيما لو صح - وجه الرأي في الدعوى ويتعين على المحكمة أن تتناوله والمستندات المؤيدة له بالبحث والتمحيص ، وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع واكتفى بتأييد الحكم الابتدائي لأسبابه التي لم تتناوله إيراداً ورداً فإنه يكون معيياً بما يوجب نقضه .

رابعاً : أسباب الإخلاء :

قواعد عامة "

(٣١)

الموجز: - قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنين (المستأجرين) من عين النزاع لعدم وفائهما بأجرتها رغم عدم استناد المطعون ضده الأول (المؤجر) لهذا السبب في دعواه وارتيكانه إلى تركهما العين للمطعون ضده الثاني مؤكداً ذلك السبب بصحيفة استئنافية . خطأ. حجه عن بحث سبب الدعوى .

(الطعن رقم ٣٧٤ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٣/٤/٣)

القاعدة :- إذ كان الواقع المطروح في الدعوى أن المطعون ضده الأول أسس دعواه بطلب فسخ عقد الإيجار والإخلاء والتسليم أمام محكمة أول درجة على سبب من أن الطاعنين قاما بترك عين النزاع إلى المطعون ضده الثاني دون موافقة المؤجر ، وحكمت محكمة أول درجة برفض الدعوى بحالتها . واستأنف المطعون ضده الأول هذا الحكم وأعاد طلبه ذلك على نحو يقرع سمع المحكمة بل وأورد في صحيفة استئنافية " مع التأكيد أن المستأنف في دعواه القائمة لا يستند في طلباته إلى واقعة تخلف المستأجرين عن سداد الأجرة " ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بالإلزام الطاعنين بالإخلاء من عين النزاع تأسيساً على عدم سداد الأجرة دون أن يستند المطعون ضده الأول لهذا السبب فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وقد حجه ذلك الخطأ عن بحث سبب الدعوى .

الإخلاء لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة :

(٣٢)

الموجز: - انقضاء العلاقة الإيجارية رضاء ونشوء علاقة إيجارية جديدة بين الطرفين عن ذات العين . أثره . عدم صلاحية التأخر في الوفاء بالأجرة في ظل العلاقة الإيجارية السابقة كسند .

لثبوت تكرار التأخر فى الوفاء بالأجرة فى ظل العلاقة الإيجارية الجديدة عن ذات العين . علة ذلك . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وقضاؤه بالإخلاء . مخالفة للقانون وخطأ .

(الطعن رقم ٩٥٩٤ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/٦)

القاعدة :- المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة ١٨ (ب) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المقصود بالتكرار فى التأخير عن سداد الأجرة أن يكون المستأجر قد سبق له الإخلال بالتزامه بالوفاء بها فى مواعيدها وتوقى صدور الحكم عليه بإخلاء العين المؤجرة بسداد الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية وذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى السابقة التى اضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك ، مما مقتضاه وجوب أن تكون العلاقة الإيجارية مازالت قائمة بين طرفيها بعد الحكم برفض دعوى الإخلاء فى المرة السابقة ، أما إذا انقضت هذه العلاقة رضاءً فإن واقعة تأخر المستأجر عن أداء الأجرة فى تلك المرة السابقة لا تصلح سنداً لثبوت تكرار التأخر عن الوفاء بالأجرة فى العلاقة الإيجارية الجديدة التى قد تنشأ بين الطرفين عن ذات العين المؤجرة بعد انفساخ العقد السابق ، لما كان ذلك وكان المطعون ضدهم قد أقاموا على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٦ كلى السويس بطلب الإخلاء لعدم سداده للأجرة الواردة بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٠/٢/١ وقضى برفضها لتوقى الطاعن الحكم عليه بالإخلاء بسداد الأجرة المتأخرة والمصاريف والنفقات الفعلية ثم أقاموا عليه الدعوى الرأهنة لتكرار امتناعه عن أداء الأجرة المبينة بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٥/٩/١٥ والذى كان محلاً للقضاء نهائياً بثبوت العلاقة الإيجارية بين الطاعن وبين مورثهم بالحكم الصادر فى الدعوى رقم لسنة ٢٠٠٨ كلى السويس والمؤيد بالاستئناف رقم لسنة ٣١ ق الإسماعيلية فإن مقتضى صدور هذا الحكم الأخير انقضاء العلاقة الإيجارية الناشئة عن العقد الأول بعد ثبوتها بعقد جديد منبت الصلة عنه ولو جاء بنفس شروطه فلا يصلح التأخر عن الوفاء بالأجرة الحاصل فى ظل العلاقة الإيجارية السابقة سنداً للمطعون ضدهم على توافر حالة تكرار التأخر فى الوفاء بالأجرة المستحقة فى العلاقة الإيجارية الجديدة موضوع الدعوى الرأهنة وإذ

خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وبالإخلاء استناداً لثبوت حالة تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة معتداً بالحكم الصادر في الدعوى الأولى كدليل على ذلك فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة :

الإخلاء لاستعمال العين بطريقة ضارة بسلامة المبنى في ظل خضوع العقد للقواعد العامة في الإيجار:

(٣٣)

الموجز :- عقود الإيجار المبرمة اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ خضوعها لأحكام القانون المدني وعدم سريان أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عليها . المواد ١ ، ٢ ، ٤ ، قانون ٤ لسنة ١٩٩٦ . مؤداه . عدم اشتراط صدور حكم قضائي نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء .

(الطعن رقم ١٥٥١٠ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٦ / ٥ / ٢٠١٣)

القاعدة :- إذ كان النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بعدم سريان قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون والنص في مادتيه الثانية والرابعة بتطبيق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره وقد نشر في الجريدة الرسمية بالعدد ٤ مكرر (أ) في ١٩٩٦/١/٣٠ بما مؤداه أن أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن تسري على عقود الإيجار التي تبرم اعتباراً من تاريخ ١٩٩٦/١/٣١ ولا تسري عليها أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بما فيها ما استحدثه المشرع بنص الفقرة د من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من ضرورة صدور حكم نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء .

(٣٤)

الموجز :- تحرير عقد الإيجار في ظل أحكام ق ٤ لسنة ١٩٩٦ . أثره . عدم اشتراط صدور حكم نهائى لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء . النعى على ذلك لا أساس له .

(الطعن رقم ١٥٥١٠ لسنة ٨١ ق - جلسة ٢٠١٣/٥/٢٦)

القاعدة :- إذ كان عقد إيجار محل النزاع محرراً بتاريخ ٢٠٠٣/٥/٢١ أى فى ظل سريان أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وبالتالى لا يشترط لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء صدور حكم قضائى نهائى مثبت بهذا الضرر ومن ثم فإن ما تمسك به الطاعن بوجه النعى يكون على غير أساس .

خامساً : تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة :

(٣٥)

الموجز :- قواعد تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة . الهدف منها . حماية شاغليها والتخفيف من أعبائهم . المادتان ٧٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١/١ قرار رئيس مجلس الوزراء ١١٠ لسنة ١٩٧٨ . قضاء الحكم المطعون فيه بتمليك المطعون ضده وحدات العقار حال كونه شخصاً معنوياً (شركة) . مخالفة للقانون . علة ذلك.

(الطعن رقم ٤٧٠٥ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١٣/٣/٦)

القاعدة :- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد المادتين ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١/١ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقرار سالف الذكر أن المشرع قد تغيا بقواعد التملك هذه (قواعد تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة) حماية شاغلي المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة من المواطنين الكادحين الذين غالباً ما تقصر

مواردهم و إمكانياتهم عن توفير الدفعة المقدمة للملك. ولما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده شخصاً معنوياً وليس مستأجراً ممن ينطبق عليهم وصف المواطنين الكادحين والذين هدف المشرع من وراء تنظيم تملكهم إلى توسيع قاعدة هذه الملكية والتخفيف من أعباء المواطنين من شاغلي هذه الأماكن ، ومن ثم لا تنطبق عليه شرائط التملك على النحو الذى قصده المشرع ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى تملك المطعون ضده بصفته كامل وحدات العقار من النموذج " ص " فإنه يكون قد خالف القانون .

(٣٦)

الموجز : اختلاف التزام البائع والمشتري بالاكتتاب في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بواقع ٥% من ثمن البيع عن التزام طالب ترخيص البناء بالاكتتاب في سندات الإسكان بواقع ١٠% من قيمة المبنى كشرط للترخيص م ٦٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، م ٦ ق ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المستبدلة بق ٢٥ لسنة ١٩٩٢ قبل إلغائها . مؤداه . اتحاد الالتزامين في محلها واختلافهما في الواقعة المنشئة لهما والمخاطب بهما ونسبة ومحل احتسابهما .

(الطعن رقم ٣٥٥ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/٥)

القاعدة : النص في المادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي المستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ - قبل إلغائها بالمادة الثالثة من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ والمادة ٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع قد فرض في القانون الأخير على كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد التزاماً بالاكتتاب في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بواقع ٥% من ثمن البيع ، وهو التزام يغير الالتزام المنصوص عليه في القانون الأول الذى كان يفرضه المشرع

على طالب ترخيص البناء بالاككتاب في سندات الإسكان بواقع ١٠ % من قيمة المبنى كشرط للترخيص ببعض أنواع المباني ، ومؤدى ذلك أن هذين الالتزامين وإن اتحدا في محلها وهو الاككتاب في سندات الإسكان ، إلا أن كليهما منبت الصلة بالآخر في الواقعة المنشئة له وفي المخاطب به وفي نسبة ومحل احتسابه .

(٣٧)

الموجز: تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بدرجةيتها بأن التزام المطعون ضده بالمبلغ الموقع الحجز من أجله سنده المادة ٦٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي استناداً إلى أن ذلك المبلغ يمثل قيمة سندات إسكان وفقاً للمادة ٦ ق ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ الملغاة دون مواجهة دفاع الطاعن والرد عليه . خطأ ومخالفة للقانون وقصور .

(الطعن رقم ٣٥٥ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/٥)

القاعدة :- إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجةيتها بأن التزام المطعون ضده بالمبلغ الذى توقع الحجز من أجل استيفائه سنده المادة ٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها ، وكان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائي لأسبابه في قضائه ببطلان الحجز استناداً إلى أن ذلك المبلغ يمثل قيمة سندات إسكان طبقاً للمادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ التي ألغيت بالمادة الثالثة من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ وبالرغم من خلو تلك الأسباب من مواجهة هذا الدفاع والرد عليه ودون أن يعرض له الحكم المطعون فيه بما يقتضيه رغم أنه دفاع جوهرى يتغير به الرأي فى الدعوى، فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب الذى أدى به إلى مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه لسببي الطعن .

(٣٨)

الموجز:- الشرط المانع من التصرف بالبيع أو التنازل عن العين أو إجراء أية تعديلات أو تغيير استعمالها لغير أغراض السكنى فى عقد تملك المساكن الشعبية والاقتصادية . شرطاً ملزماً إعمالاً للقانون لا يخضع لإرادة طرفى العقد لتعلقه بالنظام العام . مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك النظر وقضاؤه ببطالان الشرط المانع مرتكباً لأحكام القانون المدنى . خطأ .

(الطعن رقم ٧١ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠١٣/٦/٢٣)

القاعدة :- إذ كان البين أن عقد بيع الوحدة السكنية محل الدعوى إلى الطاعن قد تم فى إطار تنفيذ قرار رئيس الوزراء المشار إليه وعنون بعقد تملك مسكن شعبى واقتصادى متوسط وتضمن بنده العاشر شرطاً مانعاً من التصرف بالبيع أو التنازل عنها أو إجراء أية تعديلات فيها إلا بعد موافقة الجهة البائعة التى يمثلها الطاعن الثانى بصفته كما تضمن البند الحادى عشر حظر تغيير استعمالها لغير غرض السكن بما يكون معه هذا الشرط إعمالاً لقانون ملزم وليس شرطاً تعاقدياً خاضعاً لإرادة الطرفين وأن الباعث إلى ما تغياه من مصلحة عامة وهى منع المضاربة بالمساكن التى توفرها الدولة لمحدودى الدخل بأسعار مدعمة من الدولة يكون متعلقاً بالنظام العام ويكون للطاعنين مصلحة فى التمسك به وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطالان البندين العاشر والحادى عشر من العقد موضوع الدعوى بشأن الشرط المانع من تغيير استعمال الوحدة السكنية على ما أورده بأسبابه من أنه لا يكفى أن يبنى الشرط المانع على باعث مشروع بل يجب أن يكون المانع لمدة معقولة وأن المانع المؤبد المدة يخرج العين من دائرة التعامل ويكون باطلاً مرتكباً إلى أحكام القانون المدنى ودون أن يفتن إلى أن تملك المساكن الشعبية لشاغليها تحكمه القواعد والشروط والأوضاع التى صدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء السالف ذكره استناداً إلى التفويض التشريعى الوارد بنص المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو قانون خاص يقيد أحكام القانون العام بما يعيب الحكم المطعون فيه .

