

مصادر الالتزام

العقد

العقود المسماة

عقد الإيجار

آثار عقد الإيجار

٨ انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون - عدم اعتبار مشتري العقار خلفاً للمؤجر إلا بانتقال الملكية إليه فعلاً بالتسجيل - التزامه بتسجيل عقد شرائه للاحتجاج به قبل المستأجر من البائع له - المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ مدنى .

(الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٣)

٨ آثار عقد الإيجار - انصرافها للخلف الخاص للمؤجر وقت انتقال الشئ إليه دون حاجة إلى علمه بذلك - شرطه - ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها - م ١٤٦ مدنى .

(الطعن رقم ١٠٠٢ ، ١٣٥٤ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٣)

٨ آثار عقد الإيجار - انصرافها إلى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون - مشتري العقار المؤجر - لا يكون خلفاً خاصاً للبائع إلا بانتقال الملكية إليه - مؤداه - وجوب تسجيل عقد شرائه للاحتجاج به قبل المستأجر من البائع له - اعتباره قبل التسجيل دائماً عادياً للبائع المؤجر - عدم جواز مطالبته المستأجر أو مطالبة الأخير له بشئ بالطريق المباشر - علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٥٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٣)

٨ علم المستأجر ببيع العقار إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية - أثره - التزامه بدفع الأجرة إليه .

(الطعن رقم ٢٥٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٣)

اثبات العلاقة الايجارية

الطعن رقم ٥٧٢ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٦٦

بتاريخ ١٠-١-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثبات العلاقة الايجارية

فقرة رقم : ١

الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ المؤجر و ليس له الحق فى التعامل فى منفعتة و إن وقع صحيحاً بين طرفيه فإنه لا ينفذ فى حق مالكة أو من له الحق فى الإنتفاع به ، إلا بإجازة هذا الأخير له ، بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار .

الطعن رقم ٠٤٩٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢١٩
بتاريخ ١٧-٠١-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثبات العلاقة الايجارية

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين ، أن المشرع قد فرض على المؤجر التزاماً بتحرير عقد إيجار تثبت فيه بيانات معينة حماية للمستأجر ، و أنه نظراً للأهمية البالغة التى علقها المشرع على فرض هذا الإلتزام ، فقد أباح للمستأجر عند المخالفة إثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات .

الطعن رقم ٠٠٩٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١٢٣٥
بتاريخ ٢٢-١٢-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثبات العلاقة الايجارية

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقود الإيجار التى تسرى فى مواجهة المالك الجديد ، و لو لم يكن لها تاريخ ثابت سابق على إنتقال الملكية إليه ، هى تلك القائمة فى مواجهة المالك السابق ، و هى لا تكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة ممن له حق التأجير طبقاً للقانون .

إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد قضى بثبوت العلاقة الإيجارية ثم امتنع عن بيان مقدار الأجرة التى يلتزم بها المستأجر بمقولة أن العين منشأة سنة ١٩٨٠ - بعد هلاك العين الأصلية - فلا يجوز للمحاكم أن تتصدى لتقدير أجرتها ابتداءً ، وإنما تختص فقط بالطعن على قرارات اللجان ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .
(الطعن رقم ٦٩٨٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦)

تصدي محكمة أول درجة للفصل في النزاع القائم بين الطاعن والمطعون ضده المتدخل في الدعوى بصفته مشتري العقار الكائن به عين النزاع بشأن صحة واقعة استئجار الطاعن لها من أبيه المؤجر والمالك الأصلي للعقار المنتهية في قضاءها إلى ثبوت العلاقة الايجارية . قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء حكم أول درجة وبرفض دعواه تأسيساً على وجوب إقامتها ابتداءً على المطعون ضده . خطأ .
(الطعن رقم ٤٢٨ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠٣ / ١ / ١٣)

إذ كان البين أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بتقاضى المطعون ضده مبلغ ثلاثة آلاف جنيه مقدم إيجار يخضم بواقع ٢٥ جنيه شهرياً لمدة عشر سنوات تنتهى فى ٢٠٠٢/١٠/٣١ فتكون الأجرة المستحقة ٤٠ جنيه شهرياً ، إلا أنه كلفها بالوفاء بالأجرة كاملة باعتبارها ٦٥ جنيه شهرياً ، وطلبها إحالة الدعوى للتحقيق فرد عليها الحكم المطعون فيه بمقولة أنه لا يجوز توجيه اليمين فى واقعة تكون جريمة تأسيساً على أنه لا يصح أن يكون النكول دليلاً على ارتكاب الجريمة ولا يجوز إحراج مركز الخصم وتحليفه مدنياً على ما لا يجوز التحليف عليه جنائياً ، وأن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار يعد جريمة لا يجوز إحالة الدعوى للتحقيق لإثباتها ، ويكون بذلك قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

تمسك الطاعنة بتقاضى المطعون ضده مقدم إيجار منها على أن يخضم من الأجرة الشهرية المستحقة عليها إلا أنه كلفها بالوفاء بالأجرة كاملة دون إعمال الخصم مما يقع معه التكاليف بالوفاء باطلاً وطلبها إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك .

اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على أن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار يشكل جريمة لا يجوز إحالة الدعوى للتحقيق لإثباتها . مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ١٨ / ٨ / ٢٠٠٣)

الإيجار الصادر من حائز العقار حيازة قانونية هو إيجار صحيح نافذ في حق المالك الحقيقي متى كان المستأجر حسن النية وذلك لاعتبارات تستوجبها حماية حركة التعامل واستقرار الحقوق ، وبالتالي فمن باب أولى تنفذ إجازة المالك تحت شرط فاسخ قبل تحققه متى أبرمها أثناء حيازته لأنه مالك وله أن ينتفع بملكه بجميع أوجه الانتفاع ومنها إجازة العين ، واتساقاً مع هذا الأصل نصت المادة ٢٦٩ من القانون المدني على أنه (١ - يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام ويكون الدائن ملزماً برد ما أخذه فإذا استحال الرد بسبب هو مسئول عنه وجب عليه التعويض . ٢ - على أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط) .

(الطعن رقم ١٦١٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٩ / ١٢ / ٢٠٠٢)

اثبات القران

الطعن رقم ٠٨٣٠ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ١٩٥٢

بتاريخ ٢٩-١١-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثبات القران

فقرة رقم : ١

يدل نص المادتين ٥٨٣ ، ٥٨٤/١ من القانون المدني على أن المستأجر يلتزم بحفظ العين المذكورة ورعايتها بدلاً في ذلك عناية الرجل المعتاد وأنه مسئول عما يصيبها من تلف أو هلاك أو حريق ناشئ عن استعمالها إستعمالاً غير مألوف ، و أن مسنوليته هذه مفترضة و لا ترتفع إلا إذا أثبت أن التلف أو الهلاك أو الحريق نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ الموجر أو عيب العين المؤجرة و يترتب على ذلك أن القاعدة العامة أن مجرد وجود التلف أو الهلاك في العين المؤجرة يقيم قرينة على وقوعه بخطأ المستأجر ، و يتحمل المسؤولية عنه ، ما لم يثبت إنتفاء خطئه عن التلف أو الهلاك .

اثبات تاريخ عقد الايجار

الطعن رقم ٠١٨١ لسنة ٢١ مكتب فني ٠٦ صفحة رقم ٥٤٠

بتاريخ ٢٧-٠١-١٩٥٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثبات تاريخ عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إن ما قصدته المادة ٣٦٥ من القانون المدني القديم في حالة تزامم المستأجرين من الأسبقية بوضع اليد أو التسجيل أن يكونا غير مشوبين بالغش التدليسي الذي يمنع واضع اليد من التحدي بأسبقية وضع يده كما يمنع المسجل سند إيجاره من التمسك بتسجيله و هذا هو ما قننه المشرع في المادة ٥٧٣ من القانون المدني الجديد ، و إذن فمتى كان الحكم قد أقيم على أن وضع يد المستأجر على العين المؤجرة في المدة المتنازع عليها و كذلك تسجيله للمخالصة التي يرتكن إليها قد شابهما الغش و التدليس المانعان من ترجيح عقد المستأجر الآخر المتنازع معه للأدلة السانعة التي أوردها في حدود سلطة الموضوعية ، فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٨١ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٥ / ١ / ٢٧)

الطعن رقم ٠٢٠٦ لسنة ٤٣ مكتب فني ٢٨ صفحة رقم ١١٣٥

بتاريخ ١٩٧٧-٠٥-٠٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثبات تاريخ عقد الايجار

فقرة رقم : ٧

و إن شرعت المادة ٥٧٣/١ من القانون المدني القاعدة العامة فى المفاضلة بين المستأجرين متى أجر مؤجر معين بنفسه أو عن طريق نائب عنه عيناً بذاتها عدة إجراءات عن مدة بعينها أو عن مدد متداخلة و جعلت الأولوية لمن سبق منهم فى وضع يده على العين المؤجرة دون إعتداد بسبق تاريخ الإجارة أو إثبات تاريخها ، إلا أن مجال تطبيقها لا ينفتح و التزاحم لا يقوم إلا إذا كانت العقود مبرمة مع مستأجرين عديدين بعقود إيجار صحيحة و نافذة فإذا شاب إرادة المؤجر عند صدور أحد العقود منه أحد عيوب الإرادة و تقرر بطلانه إنعدمت الحكمة من ادخاله فى نطاق المفاضلة . و لما كان البين من الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه مهد لقضائه بإطمئنانه لأقوال شاهد المطعون عليه الثانى الذى قرر أن محافظة الجيزة التى يمثلها المطعون عليه الثالث إستدعت المالك - المطعون عليه الأول - و طلبت منه العدول عن عقد الإيجار الصادر منه للمطعون عليه الثانى و تحرر عقد جديد للطاعنة ، وأنه رفض فى البداية ثم أذعن تحت تأثير الإكراه الواقع عليه و أضطر إلى التوقيع على محضر عملية القرعة لصالح الطاعنة بما يفيد أنه إنتهى إلى أن إرادة المؤجر عند إبرامه التعاقد الصادر إلى الطاعنة كانت معيبة ، و كان حسب ذلك لإطراح سريان هذا العقد دون ما حاجة إلى إجراء المفاضلة بينه و بين العقد الصادر من ذات المؤجر إلى المطعون عليه الثانى .

الطعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٣٤

بتاريخ ١٩٨٤-٠١-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثبات تاريخ عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

إذ كان القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ الذى أبرم عقد الإيجار محل النزاع فى ظله لم يكن يستلزم ثبوت التاريخ ، و كانت المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ - التى تحكم آثار هذا العقد - تنص صراحة على أنه " إستثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى أحكام عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار و لو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على إنتقال الملكية " ، لما كان ذلك ، و كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الأول - المشتري - أبرم مع المطعون ضده الثانى عقد الإيجار محل النزاع بتاريخ ١/٧/٧٦ إبان أن كان مالكا للعين المؤجرة بموجب عقد بيع مسجل فإن هذا الإيجار يسرى على الطاعنين - الشفعاء - و لو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على حكم الشفعة النهائى الصادر بتاريخ ١٧/١/٧٧ .
(ه) إذ كان الطاعنون لم يبينوا المستندات و أوجه الدفاع التى ينعون على الحكم المطعون فيه إغفالها و لم يبينوا دلالتها و أثرها فى قضاء الحكم فإن النعى فى هذا الصدد يكون مجهلاً و من ثم غير مقبول .
(الطعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩/١/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٧٩٥ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٢٥٥

بتاريخ ١٩٨٦-٠٢-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثبات تاريخ عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لا يدل على أن المشرع قد إستلزم فى إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأموريات الشهر العقارى ، قواعد خاصة . تخرج عن القواعد العادية لإثبات تاريخ المحررات الأخرى ، كما لم يعلق تطبيق هذا النص على أى إجراء تشريعى لاحق .

الطعن رقم ١٨٦٠ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤١

بتاريخ ١١-٠٩-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : اثبات تاريخ عقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

مفاد النص في المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن التي يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع واجه تعدد المستأجرين لمكان واحد بقريئة قاطعة لا تقبل إثبات العكس مؤداه الإعتداد بالتاريخ الثابت للعقد دون تاريخه العرفي ، لازم ذلك أن العقد الأسبق في التاريخ الثابت الصحيح دون غيره مما ليس له تاريخ ثابت أولاً و لكن لاحق للتاريخ الأول و بذلك فلا محل لتطبيق نص المادة ٥٧٣ من القانون المدني التي تقضى نقضت المفاضلة بين عقود إيجار صحيحة و نافذة.

الطعن رقم ٣٧٩ . لسنة ٥٠ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٢٦٥

بتاريخ ٢٥-٠١-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : اثبات تاريخ عقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على أن إلتزام المستأجر الذي إستحدثه هذا النص إلتزام تخييرى بين محلين أحدهما إخلاء العين المؤجرة له و الثانى هو توفير مكان ملائم لمالك هذه العين لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية فى المبنى الذى أقامه بحيث يكون له الحق فى إختيار أحد هذين المحلين إلا أنه إذا أسقط هذا الحق فبادر بتأجير وحدات هذا المبنى أو باعها للغير ينقلب هذا الإلتزام التخييري إلى إلتزام بسيط له محل واحد هو إخلاء العين المؤجرة لأن هذا التصرف يدل على إنعدام الرغبة فى توفير مثل ذلك المكان الملائم فى المبنى الجديد . لما كان ذلك و كان الثابت - فى الأوراق - و حصله الحكم المطعون فيه - أن دفاع الطاعن قام على أنه أجر وحدات المبنى الذى أقامه جميعاً بعقود ثابتة التاريخ - قدمها لمحكمة الموضوع فإنه يكون قد أسقط خياره ذلك و يكون للمؤجر طلب إخلائه من العين المؤجرة له .
(الطعن رقم ٣٧٩ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٢٥/١/١٩٩٠)

اثبات عقد الإيجار

تصدي محكمة أول درجة للفصل فى النزاع القائم بين الطاعن و المطعون ضده المتدخل فى الدعوى بصفته مشتري العقار الكائن به عين النزاع بشأن صحة واقعة استئجار الطاعن لها من أبيه المؤجر و المالك الأصلي للعقار منتهية فى قضاءها إلى ثبوت العلاقة الإيجارية . قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء حكم أول درجة و برفض دعواه تأسيساً على وجوب إقامتها ابتداء على المطعون ضده . خطأ .
(الطعن رقم ٤٢٨ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠٣ / ١ / ١٣)

تمسك الطاعنة بتقاضى المطعون ضده مقدم إيجار منها على أن يخصم من الأجرة الشهرية المستحقة عليها إلا أنه كلفها بالوفاء بالأجرة كاملة دون إعمال الخصم مما يقع معه التكاليف بالوفاء باطلاً و طلبها إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على أن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار يشكل جريمة لا يجوز إحالة الدعوى للتحقيق لإثباتها . مخالفة للقانون و خطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣ / ٨ / ١٨)

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن اشترى العقار الكائن به الشقة محل النزاع وتم إخطار المستأجرين ومنهم المطعون ضده الأول بحوالة عقود الإيجار إلى المالك الجديد الطاعن بتاريخ ١٩٩٢/٦/١ وأن الأخير قام بصفته

المالك الجديد الدعوى الماثلة بطلب إخلاء الشقة محل النزاع لترك العين المؤجرة للمطعون ضدهما الثانية والثالث دون إذن فأقام المطعون ضده الثالث دعوى فرعية بطلب إلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار عن ذات الشقة تأسيساً على أن يستأجرها بعقد إيجار فقد منه وكان الطاعن قد تمسك لدى محكمة الموضوع بدفاع حاصله أن إيصال سداد أجرة شهر مايو سنة ١٩٩٢ قد صدر من (.....) فى ١٩٩٢/٥/٢٥ بطريق التواطؤ بينه وبين المطعون ضده الثالث عام ١٩٩٤ بعد شرائه العقار وحوالة عقود إيجار عين النزاع إليه بما لزمه انتفاء قيام علاقة إيجار سابقة على واقعة شرائه العقار وقدم إثباتاً لهذا الدفاع ضمن حوافظ مستنداته إخطاراً مؤرخاً ١٩٩٢/٦/١ مرسلأ من الملاك السابقين للعقار للمطعون ضده الأول بصفته - مستأجراً - لشقة النزاع بحوالة عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٥/٢/١ إلى المالك الجديد - الطاعن - اعتباراً من ١٩٩٢/٦/١ - وإقرارين صادرين من بعض مستأجرى وحدات العقار بصور إيصال أجرة شهر مايو ١٩٩٢ من أحد ملاك العقار للمطعون ضده الثالث باستلامه منه أجرة شقة النزاع عن شهر مايو ١٩٩٢ بطريق التواطؤ ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى برفض دعوى الإخلاء وبثبوت العلاقة الإيجارية للمطعون ضده الثالث عن شقة النزاع استناداً إلى إيصال سداد أجرة شهر مايو ١٩٩٢ المذكور وإقرار مصدره أمام المحكمة باستلام أجرة شقة النزاع من المطعون ضده الثالث واعتبار ذلك دليلاً على قيام علاقة إيجارية عن شقة النزاع رغم ثبوت توقيعه على الإخطار المرسل من الملاك السابقين للمطعون ضده الأول المستأجر لشقة النزاع بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٥/٢/١ بحوالة ذلك العقد للمالك الجديد - الطاعن - ودون أن يعنى ببحث وتحقيق دفاع الأخير بشأن صورية هذا الإيصال ودلالة المستندات التى يركن إليها فى إثبات دفاعه - ورغم أنه دفاع جوهرى من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٨٧٣ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بدفاع حاصله بثبوت العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده وأنه يشغل عين التداعى بوصفه مستأجراً لها ودل على صحة هذا الدفاع بمستندات منها شهادتان صادرتان من جهاز المدعى العام الاشتراكى مؤرختان ١٩٨٨/١١/١٣ ، ١٩٩١/١٢/٢ تفيدان إقرار المطعون ضده أمام الجهاز بتعاقدته معه على استئجار الشقة محل النزاع فى ١٩٨٦/١١/٦ وتقاضيه منه مبلغ مقداره الفاً جنييه وإخطار من لجنة تقدير الإيجارات مرسل إليه فى ١٩٨٨/٣/٢٤ بتحديد القيمة الإيجارية لهذه العين . وإذ قضى الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن من عين النزاع استناداً إلى نهائية الحكم الصادر فى الجنحة رقم ... لسنة مستأنف قليوب ببراءة المطعون ضده من تهمة تقاضى مبالغ مالية خارج نطاق عقد الإيجار ولم يبيح أثر هذا الحكم فى ثبوت أو نفي العلاقة الإيجارية رغم استناده فى قضائه بالبراءة إلى عدم خضوع واقعة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار للتأثير والعقاب واعتبارها عملاً مباحاً بعد صدور القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ باعتباره القانون الأصلى للمتهم وبالرغم من أن هذا الدفاع جوهرى ومن شأنه - إن صح - أن يغير وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٧٩٥ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٣)

تمسك الطاعن بنشوء علاقة إيجارية جديدة بينه وبين المطعون ضدها عن الشقة محل النزاع بموجب عقد إيجار وقعته والدته نيابة عن الورثة وتدليله على ذلك بصورتى إيصالى سداد الأجرة صادرين من وكيل المطعون ضده بأسم الورثة . دفاع جوهرى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيساً على إقامة المستأجرة الأصلية بشقة النزاع بمفردها حتى وفاتها وتردد الطاعن عليها قبل الوفاة دون أن يواجه الدفاع سالف البيان بما يصلح رداً عليه قصور .

(الطعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٤)

قضاء المحكمة الجنائية ببراءة الطاعنة من تهمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار المطعون ضده الثانى لعدم كفاية الأدلة على قيام علاقة إيجارية بينهما وصيرورة هذا القضاء باتاً . قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت

العلاقة الإيجارية وإلزام الطاعنة بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده الثانى خلافاً لحجية الحكم الجنائى السابق . خطأ .

(الطعن رقم ٩١٩٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٥)

عقود إيجار الأماكن . وجوب إثباتها من جانب المؤجر بالكتابة . م١٦ ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . نشوء العلاقة الإيجارية قبل العمل بأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . إثباتها . خضوعه للقواعد العامة السارية وقتها .

(الطعن رقم ٢٢٧٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

إذ كانت الطاعنتان قد تفتتا العلاقة الإيجارية بين مورثهما وسلف المطعون ضده الأول ، وتمسكتا بإنعدام صفة الأخير في رفع الدعوى لعدم تقديمه عقد إيجار مكتوب ، فاطرح الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا الدفاع وأقام قضاؤه في ثبوت العلاقة الإيجارية على ما ساقه من قرائن دون أن يقف على تاريخ نشأة العلاقة الإيجارية توصلاً لتحديد القانون الواجب التطبيق في إثباتها ، فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٢٢٧٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

إذ كانت البين من الأوراق أن الطاعن أقام دعواه بطلب الحكم على أبيه المؤجر والمالك الأصلي للعقار بثبوت العلاقة الإيجارية بينهما عن شقة النزاع وتدخل المطعون ضده بصفته المشتري للعقار الكائن به العين منازعاً في صحة واقعة التأجير ، وتصدت محكمة أول درجة للفصل في هذا النزاع وانتهت إلى ثبوت العلاقة الإيجارية ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاؤه برفض الدعوى على أنه كان على الطاعن أن يقيم دعواه ابتداءً على المطعون ضده يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٨/١٨)

نص المشرع في المادة ٢٤ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات" حتى يبسر له إثبات التحايل على مقدار الأجرة أو صورية العقد المفروش أو تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار ، ولا يغير من هذا النظر ما نصت عليه المادة ١١٥ من قانون الإثبات على أنه "لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام العام" إذ أن هذا الحكم خاص بعدم جواز توجيه تلك اليمين فقط دون ما عداها من أدلة الإثبات وقد أملت اعتبارات متعددة منها أنه لا يجوز توجيهها فيما لا يمكن التنازل عنه أو التصالح عليه ، أو مخالفة حجية أمر مقضى ، ومنها كذلك عدم جواز تحليف المتهم بإطلاق ، أو استجوابه من قبل المحكمة إلا إذا قل ذلك احتراماً لمبدأ عدم التزامه بإثبات براءته ، ومنها حماية طالب اليمين نفسه من أن يحتكم ليمين مضطراً إلى الكذب وكل ذلك خاص باليمين ولا شأن له بجواز الإثبات بالبينة التى لها الصدارة في إثبات الجرائم .

إذ كان البين أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بتقاضى المطعون ضد مبلغ ثلاثة آلاف جنيه مقدم إيجار يخضم بواقع ٢٥ جنيه شهرياً لمدة عشر سنوات تنتهى في ٢٠٠٢/١٠/٣١ فتكون الأجرة المستحقة ٤٠ جنيه شهرياً ، إلا أنه كلفها بالوفاء بالأجرة كاملة باعتبارها ٦٥ جنيه شهرياً ، وطلبها إحالة الدعوى للتحقيق فرد عليها الحكم المطعون فيه بمقولة أنه لا يجوز توجيه اليمين في واقعة تكون جريمة تأسيساً على أنه لا يصلح أن يكون النكول دليلاً على ارتكاب الجريمة ولا يجوز إحراج مركز الخصم وتحليفه مدنياً على ما لا يجوز التحليف عليه جنائياً ، وأن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار يعد جريمة لا يجوز إحالة الدعوى للتحقيق لإثباتها ، ويكون بذلك قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٨/١٨)

٨ الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية - وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها - استحالة تحديدها - أثره - تقديرها بأجرة المثل - م ٥٦٢ مدنى .

(الطعن رقم ٩٠٦١ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٣/١١/٢٠٠٠)

٨ تمسك الطاعن بسداده أجرة المدة المطالب بها وتدليله على ذلك بمخالصة سداد مذيلة ببصمة إبهام منسوباً صدورها للمطعون ضدها وتوقيع منسوب لإبنها - طعن الأخيرة على المخالصة بالتزوير لعدم توقيعها وإبنها عليها - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء بعد استبعاد المحكمة دلالة هذا المستند دون تحقيق استناداً إلى خلوه من توقيع للمطعون ضدها ودون أن تبين كيفية استدلالها على أن البصمة ليست للمذكورة - قصور .

(الطعن رقم ١٠٠٤٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٣/١١/٢٠٠٠)

٨ استخلاص الحكم المطعون فيه سائغاً أن عقد الإيجار ورد على جراج بقصد الانتفاع به واستغلاله وصورية ما ورد بالعقد من وصف العين المؤجر بأنها أرض فضاء لأنه قصد به إفاء طبيعة العين محل التعاقد لإخراجها من نطاق أحكام قوانين إيجار الأماكن - النعى عليه بالقصور والفساد والإخلال بحق الدفاع - جدل موضوعي فيما لمحكمة الموضوع تقديره - غير مقبول .

(الطعن رقم ٢٤٥٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ٢١/١٢/٢٠٠٠)

(الطعن رقم ٥٣٠٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢١/١٢/٢٠٠٠)

٨ إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد - جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة - م ٣/٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - ثبوت العلاقة الإيجارية بالكتابة أو حصول المستأجر على إيصالات بسداد الأجرة - غير لازم .

(الطعن رقم ٢٧٧٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٣/١/٢٠٠١)

٨ تمسك الطاعن بأنه استأجر العين محل النزاع بعقد شفهي وبسداده أجرتها دون الحصول على مخالصات كتابية - تدليله على ذلك بالمستندات وطلبه الإثبات بكافة طرق الإثبات - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع استناداً إلى خلو الأوراق من دليل عليه مرتباً أن إقامة الطاعن بالعين على سبيل الاستضافة دون استنفاد وسائل الإثبات التي تمسك بها الطاعن - قصور .

(الطعن رقم ٢٧٧٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٣/١/٢٠٠١)

٨ حق المستأجر فى إثبات أن العين أجرت له خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات - علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٧٠ق - جلسة ٣/١/٢٠٠١)

(الطعن رقم ٩١٢٨ لسنة ٦٦ق - جلسة ٢٣/٣/١٩٩٨)

٨ الطعن بالصورية - عدم جواز إقامة الحكم على نصوص المحرر المطعون فيه أو الاستدلال على عدم جدية الطعن بصورية عقد الإيجار من السكوت عنه لمدة طويلة .

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٧٠ق - جلسة ٣/١/٢٠٠١)

(الطعن رقم ٢٣٨٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/٩)

٨ إقامة الطاعن دعواه بصورية الإيجار المفروش محل النزاع وأنه انصب على عين خالية وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثباتها - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه برفض الدعوى وبانتهاء عقد الإيجار تأسيساً على أن العين أجرت مفروشة استدللاً بما ورد بنصوص العقد وقائمة المنقولات وعدم تمسك الطاعن بالصورية منذ تحرير العقد وحتى إنذاره بانتهاء مدته - فساد فى الاستدلال - علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٣)

٨ إثبات التحايل على أحكام قوانين إيجار الأماكن وإثبات عكس ما ورد بعقد الإيجار - جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات - م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٢٣٤ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٢)

٨ تمسك الطاعن بصورية عقد إيجار العين الصادر للمطعون ضدها من والدها بإعطائه تاريخاً سابقاً على انتقال الملكية إليه - تدليله على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات الصورية - دفاع جوهرى - التفات الحكم عنه وقضاؤه برفض الدعوى تأسيساً على صدور حكم ببراءة المطعون ضدها من تهمة تزوير هذا العقد وما أورده تقرير الخبير من صدوره من المالك الحقيقى قبل انتقال الملكية للطاعن رغم خلوه من الدلائل على انتفاء الصورية - فساد فى الاستدلال وقصور .

(الطعن رقم ٤٧٢٠ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٧)

٨ تمسك الطاعن بقيام مانع أدبى من الحصول على إيصالات بسداد أجرة عين النزاع وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثباته - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء دون أن يعمل سلطته فى تقدير الظروف التى ساقها الطاعن - قصور .

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٨)

٨ انقضاء عقد الإيجار وعدم امتداده لورثة المستأجر الأسمى - لا يحول دون نشوء علاقة إيجارية جديدة بينهم وبين مالك العقار - علة ذلك - استقلال هذه الرابطة القانونية عن عقد الإيجار السابق .

(الطعن رقم ٢٣٤٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/١٢)

٨ تمسك الطاعنين باعتبار الاستئناف كأن لم يكن لعدم إعلان صحيفته خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداعها وبقيام علاقة إيجارية جديدة مع مورث المطعون ضدهم ودلوا على ذلك بإيصالات سداد الأجرة الصادرة بأسمانهم كورثة للمستأجر الأسمى والمتضمنة قبوله الأجرة منهم بعد وفاة مورثهم - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيساً على انتهاء عقد الإيجار الأسمى دون تمحيض هذا الدفاع إيراداً ورداً - قصور .

(الطعن رقم ٢٣٤٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/١٢)

٨ استخلاص ثبوت العلاقة الإيجارية أو انتفائها وإسباغ وصف المتعاقد فيها - من إطلاقات محكمة الموضوع - شرطه - أن يكون استخلاصها سائغاً له سنده من الأوراق ومؤدياً إلى النتيجة التى انتهت إليها .

(الطعن رقم ٦٢٩٣ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٢)
(الطعن رقم ١٤٤٤ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٦/٣/٢٧)

٨ صدور حكم أول درجة بناء على حلف الطاعنين اليمين الحاسمة على أن عقد الإيجار ير على عين مفروشة وليست خالية - إقامة المطعون ضدهما الاستئناف على أساس عدم جواز توجيه اليمين لمخالفتها النظام العام - قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف - صحيح .
(الطعن رقم ٢٢٢٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨)

٨ عقد الإيجار - عقد رضائي - خضوعه لمبدأ سلطان الإدارة - مؤداه - جواز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين إن كان غير مكتوب - التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو حسب ما أعدت له إن لم يكن هناك اتفاق - إحداث المستأجر تغييراً بالعين المؤجرة بغير إذن المؤجر - للأخير حق إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها .
(الطعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٨)

٨ تمسك الطاعنة بصورية عقدي الإيجار وأن القصد منها عرقلة تنفيذ الحكم الصادر لصالحها بأحقيتها في عقار التداعى بالشفعة وتداولها على ذلك بالقرائن والمستندات - استدلال الحكم المطعون فيه على صورية التصرف بما ورد في نصوص العقدين دون مناقشة دلالة هذه القرائن والمستندات وملفتناً عن إحالة الدعوى إلى التحقيق - إخلال بحق الدفاع وفساد في الاستدلال .
(الطعن رقم ٢٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٨)

٨ تمسك الطاعن باستنجاها العين محل النزاع من المالك السابق منذ عشر سنوات سابقة على تحرير عقدها المحدد المدة وتحصل المطعون ضده منها على ذلك العقد بطريق الإكراه وطلبها إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك - دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة استناداً إلى عدم تقديمها مستندات تؤيد دفاعها - قصور وفساد .
(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٨ إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد - جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات - شرطه - عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء هذا العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة - م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - عدم كفاية الشهادة الصادرة من الشهر العقارى لإثبات العلاقة الإيجارية فى مواجهة المؤجر .
(الطعن رقم ١٦٢٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٦)

٨ إثبات العلاقة الإيجارية من سلطة محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سانعاً .
(الطعن رقم ١٦٢٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٦)

٨ تحرير المستأجر عقد إيجار جديد - لا يحول دون تمسكه بالعلاقة الإيجارية السابقة - شرطه - عدم اتجاه إرادة الطرفين إلى إنشاء علاقة إيجارية جديدة منبثة الصلة بالعلاقة السابقة .
(الطعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٨ تمسك الطاعن باستنجاره العين محل النزاع من المالك السابق للعقار بعقد خاضع لقانون إيجار الأماكن وأن العقد اللاحق الذي يستند إليه المطعون ضده والمحزر بمناسبة شرائه العقار ليس إلا امتداداً للعقد السابق ولا ينشئ علاقة جديدة منبئة الصلة عنه - تدليله على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استناداً إلى أن مجرد تحرير عقد إيجار جديد للعين محل النزاع يعد تقايلاً عن العقد السابق ويخضع العلاقة الجديدة لأحكام الفسخ فى القانون المدنى دون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان ودلالة ما قدمه من مستندات - قصور وفساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٨ تمسك الطاعنة بقيام علاقة إيجارية جديدة بينها وبين الشركة المطعون ضدها شملت الأرض وما عليها من مبان - تدليلها على ذلك بالمستندات وطلبها إحالة الدعوى للتحقيق لإثباتها - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أن العين المؤجرة أرض فضاء دون تمحيص هذا الدفاع بما يقتضيه ودون أن يرد على الدفع الذى أبدته الطاعنة بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذلك صفة فيما جاوز المساحة المملوكة للمطعون ضدها - قصور .

(الطعن رقم ١٥٦٠ ، ١٦٦٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

٨ إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد - جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات - م ٣/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٢٩٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

(الطعن رقم ٣٦٥٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/٤/١٩)

٨ تمسك الطاعنة بنشوء علاقة تجارية جديدة بينه وبين المالك السابق للعقار منذ وفاة جده وتقاضيه مبالغ تمثل نصيبه فى صيانة العقار وتقاضى وكيله الأجرة ومن بعده المالك الجديد بموجب إيصالات صادرة منهما وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى عدم امتداد العقد للحكم بعدم دستورية نص م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن يواجه هذا الدفاع بما يصلح رداً عليه - خطأ .

(الطعن رقم ١٢٩٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٨ استخلاص ثبوت العلاقة الإيجارية أو انتفائها وفهم الواقع وتقدير الأدلة فى الدعوى من سلطة محكمة الموضوع - شرطه - عدم التزامها بتتبع أقوال وحجج وطلبات الخصوم والرد عليها استقلالاً مادام فى قيام الحقيقة التى اقتصت بها وأوردت دليلها الرد الضمنى المسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات .

(الطعن رقم ٢٦٠٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٧/٨)

٨ إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد - جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات - شرطه - عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة .

(الطعن رقم ٤٨٥ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٣)

قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية بين الطاعن والمطعون ضدها برفض دعوى الطاعن بطرد المطعون ضدها من عين النزاع للغضب استناداً لشهادة شاهدي المطعون ضدها من أنها تضع اليد على تلك العين دون تقديم دليل على قيام علاقة إيجارية بينهما - خطأ في تطبيق القانون وفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٥٧ق - جلسة ١١/٨/١٩٩٩)

صورية عقد الإيجار المفروش - إثباته على من يدعيه - عجزه عن ذلك - أثره - وجوب أعمال ظاهر نصوص العقد .

(الطعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٦٤ق - جلسة ١١/١٥/١٩٩٩)

(الطعن رقم ٢١٠٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ٤/٢٦/١٩٩٩)

تمسك الطاعن بأنه لم يتسلم العقار الكائنة به عين النزاع إلا بعد الحكم له وأنه قام بتأجيرها للمطعون ضده مفروشة بعقود إيجار ملحق بكل منها قائمة منقولات موقعة منه وبعقود متعددة محددة المدة قيد بعضها بالوحدة المحلية المختصة وحوسب ضرانياً عن هذا التأجير المفروش مدلاً على ذلك بالمستندات - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع والقضاء بصورية وصف التأجير المفروش واعتبار الإيجار وارداً على عين خالية استناداً لشهادة شاهدي المطعون ضده رغم كونها شهادة سماعية متضاربة تخالف ما أورده المطعون ضده في صحيفة دعواه ومن أن مستندات الطاعن من صنعه رغم أن بعضها عقود الإيجار المبرمة مع المطعون ضده نفسه - مخالفة للثابت بالأوراق وفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٦٤ق - جلسة ١١/١٥/١٩٩٩)

عدم انتهاء عقود إيجار الأطيان الزراعية المؤجرة للطاعنين - قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمساكن الملحقة بها والزامهم بتحرير عقود إيجار عنها - خطأ في تطبيق القانون - علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٢٠١ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٢/٥/١٩٩٩)

استخلاص ثبوت قيام العلاقة الإيجارية أو انتفانها وإسباغ وصف المتعاقد فيها - من إطلاقات محكمة الموضوع - شرطه - بيان المصدر الذي استقت منه الحقيقة التي أقامت عليها قضاءها وأن يكون استخلاصها سائغاً له سنده من الأوراق ومؤدياً إلى النتيجة التي انتهت إليها .

(الطعن رقم ٢٢٥٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٢/١٥/١٩٩٩)

(الطعن رقم ٥٣١٠ لسنة ٦٢ق - جلسة ٥/١٨/١٩٩٤)

دعوى الطاعنين بانتهاء عقد الإيجار استناداً للإقرار الصادر من المستأجر الأصلي - قضاء الحكم المطعون فيه برفضها تأسيساً على قيام علاقة إيجارية بينهما وبين المطعون ضده الأخير لسداده أجرة عين النزاع وإخطار مصلحة الضرائب له بصفته مستأجراً بالوفاء بالضرائب المستحقة ومن تحرير عقد شركة تضامن مع المستأجر الأصلي - عدم بيان الحكم المصدر الذي استقى منه سداد المطعون ضده الأخير للأجرة وعدم صلاحية القرانن الأخرى بمجرد الاستدلال بها على نشوء علاقة إيجارية - قصور وفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٢٢٥٩ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٢/٢٩/١٩٩٩)

حق المستأجر في إثبات صورية التصرف الظاهر ولو كان طرفاً فيه بكافة طرق الإثبات .

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

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأنه المستأجر الحقيقي لعين النزاع من مالكيها المطعون ضده الأول مدلاً على ذلك بعدة قرائن وأن الأخير تواطأ من المطعون ضده الثاني وحرر له عقد إيجار صوري بوصفه مستأجراً للعين وحمله على التوقيع على عقد بيع بالجدك تضمن تنازله للطاعن عن الإيجار وطلب الإحالة للتحقيق لإثبات الصورية ، دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى اعتبار الطاعن مستأجراً من الباطن وأن البيع بالجدك لم تتوافر شروطه والتفاتته عن الدفع بالصورية - فساد فى الاستدلال وقصور .

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

قضاء الحكم المطعون فيه بتمكين المطعون ضده من عين النزاع استناداً إلى حجية الحكم الصادر فى دعوى الحيازة بعدم قبولها لوجود علاقة إيجارية بين الطاعن والمطعون ضده - خطأ فى تطبيق القانون - علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٩٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٧)

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

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

انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن العين محل النزاع أجرت خالية وليست مفروشة استناداً إلى ما ورد بعقد الصلح المكمل للعقد الأصيل من تحديد أجرة للمكان الموجر وأخرى للمنقولات المستعملة فيه وضالة الزيادة المتفق عليها للأجرة وعدم اكتساب المحل للسمعة التجارية والاتصال بالعملاء - قرائن لا تؤدى بذاتها إلى ما استخلصه منها - فساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ٧٣٢٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤)

تمسك الطاعن بوجود اتفاق بينه وبين المطعون ضدهما على قيام الشركة التى يمثلها باستخدام العين المؤجرة كمحطة لخدمة وتموين السيارات بنفسها أو بمن تراه لمدة تجدد برضاء الطرفين وإقرار المطعون ضدهما لهذا الاتفاق بالمطالبة بالأجرة المتفق عليها فيه - تدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء لتأجير جزء منها للغير دون إذن الموجر - قصور .

(الطعن رقم ١٧٠٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤)

قبض المالك الأجرة من المتنازل إليه - أثره - قيام علاقة إيجارية جديدة مباشرة بينهما .

(الطعن رقم ٢٢١٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٢)

تمسك الطاعن بإقامته بعين النزاع مع والده المستأجر الأصيل حتى وفاته وبتنازل الشركة المطعون ضدها عن حقها فى طلب الإخلاء لعلمها بإقامته بها منذ أربعة عشر عاماً لاحقة على وفاة والده وقبولها سداد الأجرة وملحقاتها دون اعتراض منها أو من تابعيها حتى رفع دعاواها - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بإنهاء عقد الإيجار ورفض الدعوى الفرعية بطلب الحكم بإلزام الشركة بتحرير عقد إيجار له على سند من

انتهاء إقامته مع والده حتى الوفاة وبدء إقامته بها بعدها وأن إيصالات سداده الأجرة جميعها صادرة باسم المستأجر الأصلي في تاريخ لاحق لوفاة - فساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٢٢١٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٢)

حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة - م ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مؤداه عدم لزوم إثبات العلاقة الإيجارية بالكتابة أو حصول المستأجر على إيصالات بسداد الأجرة .

(الطعن رقم ٧٦٣٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

استخلاص ثبوت العلاقة الإيجارية أو انتفانها من سلطة محكمة الموضوع - شرطه - أن يكون استخلاصها سائغاً وله أصله الثابت بالأوراق - عدم التزامها بالتحدث عن كل قرينة يدلى بها الخصوم أو تتبعهم في مختلف أقوالهم وحججهم أو الرد على كل منها استقلالاً مادام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لما عداها .

(الطعن رقم ٧٦٣٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

(الطعن رقم ١١٤٥٧ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٨/٦/٨)

استخلاص الحكم المطعون فيه سائغاً أن المطعون ضده مستأجر لعين النزاع وإلزامه الطاعنين بتحرير عقد إيجار له - النعى على ذلك جدل موضوعي - عدم جواز إثارته أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٧٦٣٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية - وجوب بيان مقدار الأجرة الواجب على المستأجر أدائها .

(الطعن رقم ٧٦٣٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

تمسك الطاعن بإقرار مورث المطعون ضدهم بوكيله الحاضر عنه في دعوى أخرى أقيمت منه ضد الأخير بثبوت العلاقة الإيجارية بينهما عن عين النزاع - تدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون تمحيص ذلك الإقرار وصحة نسبته إلى مورث المطعون ضدهم والظروف التي صدر فيها - قصور - لا يغير منه إلغاء الحكم الصادر في الدعوى الأخرى طالما لم يكن محله محاضر الجلسات التي أثبت فيها الإقرار .

(الطعن رقم ١٩٩٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/٧/٥)

اثر الهلاك الكلى للعين المؤجرة

الطعن رقم ٠٤٢١ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٧٠٣

بتاريخ ١٦-١١-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الهلاك الكلى للعين المؤجرة

فقرة رقم : ٢

الهلاك الكلى فى معنى المادة ٣٧٠/٢ من التقنين المدنى القديم المقابلة للمادة ٥٦٩/١ من القانون المدنى الحالى - هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتى عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذى أجرت من أجله ، و الهلاك هنا مادي يلحق مقومات العين المؤجرة و كيانها الذاتى و لنن إنعقد الإجماع على منح نفس الأثر للهلاك المعنوى أو القانونى الذى لم يمس نفس الشيء المؤجر فى مادته إلا أنه يحول دون أدائه المنفعة التى قصد أن يستوفيهها المستأجر منه ، إلا أن شرطه أن يحول دون الإنتفاع بالعين جميعها و ألا يكون المانع مؤقتاً بل دائماً ، فإن لم يترتب إلا إنتفاء الفائدة من جزء من العين أو كان المانع مصيره إلى الزوال قبل إنتهاء مدة العقد إعتبر الهلاك جزئياً . و مسألة ما إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً من مسائل الواقع التى تخضع لسلطان قاضى الموضوع و تقديره دون رقابة محكمة النقض ما دام إستخلاصه سائغاً .

الطعن رقم ٠٠٢٨ لسنة ٤٥ مكتب فى ٣٢ صفحة رقم ٢٣٦٥

بتاريخ ١٩٨١-١٢-٢١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : اثر الهلاك الكلى للعين المؤجرة

فقرة رقم : ٣

طبقاً للقواعد العامة و لما نصت عليه المادة ٥٦٩ - ١ من القانون المدنى ينقضى عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً ، إذ يترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ بإنعدام المحل . أياً كان السبب فى هذا الهلاك ، أى سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ، و لا يجبر المؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها و لا يلزم إذا أقام بناءً جديداً مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر ، و إنما يكون المؤجر ملزماً بتعويض المستأجر فى حالة هلاك العين المؤجرة بخطأ المؤجر .

الطعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٤٨ مكتب فى ٣٣ صفحة رقم ٩٧٧

بتاريخ ١٩٨٢-١١-٢١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : اثر الهلاك الكلى للعين المؤجرة

فقرة رقم : ٥

مفاد نص المادة ٥٦٩/٢ من القانون المدنى أن العلاقة الإيجارية لا تنتهى لمجرد هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً و إنما يكون للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الإنتفاع أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق فى أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها و أن يقوم فى أثناء الأجازة بجميع الترميمات الضرورية .

الطعن رقم ١٤٠١ لسنة ٥٠ مكتب فى ٣٥ صفحة رقم ١٨٦٥

بتاريخ ١٩٨٤-١١-٢١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : اثر الهلاك الكلى للعين المؤجرة

فقرة رقم : ١

مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٩ من القانون المدنى ، أنه إذا ما هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً أو جزائياً ، أو أصبحت فى حالة لا تصلح معها للإنتفاع الذى أجرت من أجله أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً ، و لم يكن للمستأجر يد فى شىء من ذلك ، فإن للمستأجر - فى حالة تعذر إعادة العين إلى الحالة التى كان عليها - أن يرجع على المؤجر بالتعويض عن كافة الأضرار التى أصابته نتيجة هذا الهلاك أو النقص ، سواء فى شخصه أو ماله ، أو بسبب فسخ الإيجار قبل إنقضاء مدته أو نقص الإنتفاع بالعين المؤجرة إلى وقت الفسخ .

(الطعن رقم ١٤٠١ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٤/١١/٢١)

الطعن رقم ٥٨٦ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٨٢٧

بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الهلاك الكلى للمعين المؤجرة

فقرة رقم : ٤

أوجب الشارع فى الفقرة الثالثة من المادة ٥٩ سالفه البيان على المحكمة فى حالة الهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلاً لتنفيذ حكمها ، ورتب فى المادة ٦٠ من ذات القانون على إنتهاء الأجل الذى حددته المحكمة دون قيام ذوى الشأن بتنفيذه نشوء حق الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى القيام بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن أو تحصيل قيمة التكاليف و جميع النفقات بطريق الحجز الإدارى كما رتب للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن و الجهة الإدارية المذكورة عن القيام بالتنفيذ حق الحصول على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة إذا رأى أن صالحه يقتضى إجرائها دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك ، و أن يسئوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه ، لما كان ما تقدم و كان الحكم المطعون فيه ... قد أغفل تحديد أجل لتنفيذ الهدم المقضى به فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٥٨٦ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٦/٣/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٢٠١ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٠٧٤

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الهلاك الكلى للمعين المؤجرة

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - انه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة ، تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى ، و كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تاجير الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر الذى يحكم واقعة الدعوى قد خلا من تنظيم خاص عن أثر حكم إزالة العين المؤجرة على عقد الإيجار الوارد عليها بما يتعين معه الرجوع فى هذا الشأن إلى أحكام القانون المدنى ، و كانت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من القانون المدنى تنص على أن " إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً إنفسخ العقد من تلقاء نفسه " و كان الهلاك القانونى للمعين المؤجرة بصور حكم نهائى بإزالتها بأخذ حكم الهلاك المادى لها ، فينفسخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ الذى يرجع إلى إنعدام المحل .

الطعن رقم ١٩٦٠ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٠٢

بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الهلاك الكلى للمعين المؤجرة

فقرة رقم : ١

عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينقضى وفقاً لنص المادة ٥٦٩/١ من القانون المدنى بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ بإنعدام المحل أياً كان السبب فى هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المستأجر أو الغير و لا يجيز للمؤجر فى أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها و لا يلتزم إذا أقام بناء جديداً مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبزم عقد إيجار جديد مع المستأجر .

الطعن رقم ١١٥٤ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٧١

بتاريخ ١٩-٠٧-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الهلاك الكلى للمعين المؤجرة

فقرة رقم : ١

عقد الإيجار - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ينقض وفقاً لنص المادة ٥٦٦/١ من القانون المدني بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً و يترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ بإنعدام المحل أياً كان السبب في هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير و لا يجبر المؤجر في أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناء جديداً مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر .

الطعن رقم ١٧٢٣ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٨١

بتاريخ ١٧-٠١-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الهلاك الكلى للعين المؤجرة

فقرة رقم : ١

عقد الإيجار - و على ما جرى به قضائه هذه المحكمة - ينقض وفقاً لنص المادة ٥٦٩/١ من القانون المدني بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً و يترتب على هذا الهلاك إنفساخ العقد من تلقاء نفسه لإستحالة التنفيذ بإنعدام المحل أياً كان السبب في هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ، و لا يجبر المؤجر في أى من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ، و لا يلزم إذا ما أقام بناء جديداً مكان البناء الذى هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر .

الطعن رقم ١٨٨٦ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٠٤٨

بتاريخ ٠٩-٠٥-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الهلاك الكلى للعين المؤجرة

فقرة رقم : ٤

النص في المادة ٥٦٩/١ من القانون المدني على أنه " إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً إنفسخ العقد من تلقاء نفسه " هذا النص يعتبر تطبيقاً للقاعدة العامة التي تفضى بإنفساخ العقد لإستحالة التنفيذ الراجع إلى إنعدام المحل لهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أصبح معه تنفيذ عقد الإيجار مستحيلًا و من ثم ينفسخ من تلقاء نفسه و بحكم القانون ، و تقرر المادة ١٥٩ من القانون المدني القاعدة العامة في هذا الصدد إذ تقول " في العقود الملزمة للجانبين إذا إنقضى التزام بسبب إستحالة تنفيذه إنقضت معه الإلتزامات المقابلة له و ينفسخ العقد من تلقاء نفسه " و المشرع في النصين سالفى الذكر لم يميز بين ما إذا كان الهلاك غير راجع لخطأ المؤجر فينفسخ العقد بحكم القانون و بين ما إذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المؤجر فيجوز للمستأجر طلب الفسخ قضاء بل جعل الحكم في الحالتين واحد هو إنفساخ العقد بحكم القانون و ترتيباً على ذلك يكون لكل من الطرفين طلب الإنفساخ و يعتبر العقد مفسوخاً من وقت الهلاك و لا حاجة إلى حكم بذلك و إن صدر مثل هذا الحكم فإنما يكون مقررًا لهلاك العين و إنفساخ العقد و يؤيد ذلك ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني في هذا الصدد بأنه قد تهلك العين هلاكاً كلياً سواء كان ذلك من جراء عدم القيام بالترميمات اللازمة لحفظ العين أو بخطأ المؤجر أو المستأجر أو بقوة القاهرة و في كل هذه الأحوال ينفسخ العقد من تلقاء نفسه لإنعدام المحل و هذا هو المقرر في قضاء النقض في أحكامه الأخيرة إذ جرى على أن هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً يؤدي إلى إنفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه أياً كان السبب في هذا الهلاك و لو كان ذلك بسبب المؤجر و لا يجبر على إعادة العين إلى أصلها .

الطعن رقم ١٨٨٦ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٠٤٨

بتاريخ ٠٩-٠٥-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الهلاك الكلى للعين المؤجرة

فقرة رقم : ٥

الهلاك القانوني يلحق بالهالك المادي الذي يؤدي إلى إنفساخ عقد الإيجار مثل نزع الملكية للمنفعة العامة أو الإستيلاء على العين المؤجرة إذ يبقى في حالة الهلاك القانوني الكيان المادي للعين المؤجرة إلا أنه يتعذر على المستأجر الإنتفاع بها و يقاس على تلك الحالة إذا ما أصبح الإنتفاع بالعين المؤجرة مستحيلًا فيجب إلحاقه بهلاك الشيء نفسه و يكون مبرراً لإنفساخ العقد إذ أن الحرمان الكلي من الإنتفاع بالعين المؤجرة و لو لم يكن هناك هلاك مادي يستحيل معه تنفيذ العقد و يترتب عليه إنحلال الرابطة العقدية فلا جدوى من بقاء العقد . لما كان ذلك و إذ إنترم المستأفون بتسليم العين المؤجرة و ملحقاتها في حالة تصلح معها للعرض السينمائي لكي تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الإتفاق المؤرخ ٢٠/٨/١٩٧١ و الذي جاء به أن مدة التعاقد لا تبدأ إلا بتسليم العين المؤجرة صالحة للغرض و لا يلتزم المستأجران - المستأف ضد هما - بسداد الأجرة إلا إذا تم هذا التسليم . و لما كان هذا التسليم مؤجل إلى أن يتم إعداد العين صالحة للإستعمال و قد أصبح هذا التنفيذ العيني مرهقاً للمؤجرين و إنتهت المحكمة إلى إلزامهم بالتنفيذ بطريق التعويض و هذا القضاء منها لا يعنى البتة أن العين المؤجرة أصبحت معدة للعرض السينمائي . و من ثم لا تبدأ مدة التعاقد و لا ينفذ إلزام المستأجرين بسداد الأجرة و هو يعنى بطريق اللزوم عدم الإنتفاع كلية بالعين المؤجرة لعدم إعدادها للإستغلال المتفق عليه و هذه الإستحالة الحكمية تعادل الهلاك المادي و تسرى عليها أحكامه خاصة و قد تمسك المستأف ضد هما - المستأجران - في جميع مراحل التقاضي بتنفيذ العقد وفقاً لشروطه و من ثم فإن طلب المستأفين - المؤجرين - إنفساخ العقد يكون له ما يبرره يؤيد ذلك ما جاء بتقرير الخبير السابق بأن العين المؤجرة أصبحت في يد المستأجرين خربة لإخلالهما بصيانة العين المؤجرة في فترة إستلامها لتنفيذ حكم التمكن المستعجل ، و لا يحول دون إنفساخ العقد تقاعس المستأفين عن التنفيذ العيني بعد أن قضت المحكمة بإلزامهم بالتنفيذ بطريق التعويض النقدي وفقاً لأحكام المادة ٢٠٣/٢ من القانون المدني .
(الطعن رقم ١٨٨٦ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٩/٥/١٩٩١)

الطعن رقم ١٩٤١ لسنة ٥٤ مكتب فني ٤٢ صفحة رقم ٢٢١
بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الهلاك الكلي للعين المؤجرة

فقرة رقم : ٢

الهلاك الكلي في معنى المادة ٥٦٩/١ من القانون المدني - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن يلحق الدمار بالعين المؤجرة ، فيأتى عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذي أوجرت من أجله ، و الهلاك هنا مادي يلحق مقومات العين المؤجرة و كيانها الذاتي ، و لئن إنعقد الإجماع على منح نفس الأثر للهلاك المعنوي أو القانوني الذي لم يحس نفس الشيء المؤجر في مادته ، إلا أنه يحول دون أدائه المنفعة التي قصد أن يستوفيه المستأجر منه ، إلا أن شرطه أن يحول دون الإنتفاع بالعين جميعها و ألا يكون المانع مؤقتاً بل دائماً ، فإن لم يترتب إلا إنتفاء الفائدة من جزء من العين ، أو كان المانع مصيره إلى الزوال قبل إنتهاء مدة العقد إعتبر الهلاك جزئياً ، و لما كانت المسألة ما إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً من مسائل الواقع التي تخضع لسُلطان قاضي الموضوع و تقديره دون رقابه من محكمة النقض ما دام إستخلاصه سانعاً و كان إثبات الهلاك يجوز بكافة الطرق بإعتباره من الوقائع المادية .
(الطعن رقم ١٩٤١ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٧/٢/١٩٩١)

اثر الوفاء بالاجرة

الطعن رقم ٠٠٢٩ لسنة ٥٦ مكتب فني ٣٨ صفحة رقم ٣٤٩
بتاريخ ٠٥-٠٣-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الوفاء بالاجرة

فقرة رقم : ٦

إذ كان الوفاء بالأجرة اللاحق على قفل باب المرافعة ، و لا يعتد به لتوقى الحكم بالإخلاء ، و بالتالى فإن الإنذار المؤرخ ٢١/١٢/١٩٨٥ بعد صدور الحكم المطعون فيه الصادر من الشركة الطاعنة ، و المرفق بحافظة المستندات المقدمة إلى محكمة النقض ، و المتضمن عرض مبلغ ... على المطعون ضدهم يكون و لا أثر له في هذا الخصوص ، باعتبار أن محكمة النقض ليست درجة من درجات التقاضى ، إذ تقتصر على مراقبة صحة تطبيق المحاكم للقانون بما لا يجوز معه للخصوم أن يطرحوا عليها وقائع جديدة لم يسبق عرضها على محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٩٨٧/٣/٥)

الطعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٨٢٧

بتاريخ ٢٣-٠٣-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اثر الوفاء بالأجرة

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن من المشرع أراد أن يجنب المستأجر إجراءات العرض و الإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من القواعد العامة المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر و رفض إستلام الأجرة فرسم له - إستثناء من القواعد العامة للوفاء بالدين - طريقاً ميسراً للوفاء بالأجرة التى رفض المؤجر إستلامها تعنتاً بأن خوله - قبل مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إستحقاق الأجرة. أن يخطر المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا إنقض هذا الأجل و لم يتسلمها كان له أن يودعها - خلال الأسبوع التالى و دون رسوم - خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار بالنسبة للمدن و القرى التى لا يوجد بها مأموريات عوائد ثم أوجب عليه و الجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بخطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول و إعتبر إيصال هذا الإيداع سنداً مبرراً لذمته من دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع و لئن لم ينص المشرع على البطلان كجزء على عدم إتباع المستأجر للإجراءات المشار إليها إلا أن ذلك مستفاد ضمناً من إعتداد المشرع بالإيداع الحاصل وفقاً لهذه الإجراءات التى سجل بها المستأجر على المؤجر بالإخطار تعسفيه و عنته هذا الإيداع و إعتبره هذا الإيداع مبرراً لذمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر المودع فإذا لم تحصل هذه الإخطارات من المستأجر أو وقعت باطلة إنتفى الدليل على تعسف و عنت المؤجر و بالتالى فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الإستثنائى قائماً و لا تبرأ ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التى هدف إليها المشرع من هذا الإجراء الذى أردا به أن يقوم مقام إجراءات العرض و الإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات و قد إستقر قضاء هذه المحكمة على مخالفة الإجراءات التى تطلبها المشرع فيهما تجعل الإيداع غير مبرر لذمة المدين .

احكام العقد واجبة الاتباع

الطعن رقم ٠٤٨٩ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٣٧١

بتاريخ ١٤-١١-١٩٦٨

الموضوع : عقد الايجار

الموضوع الفرعي : احكام العقد واجبة الاتباع

فقرة رقم : ١

إذا كان الثابت أن علاقة الطرفين يحكمها عقد إيجار مبروم بينهما فلا محل لتطبيق قواعد الإثراء بلا سبب لوجود رابطة عقدية بينهما بل تكون أحكام العقد هى المرجع فى تحديد حقوق وواجبات كل من الطرفين قبل الآخر .

إخلاء الأماكن المؤجرة للحكومة

صدر قرار من مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢ يأمر فيه الجهات الإدارية الحكومية بتسليم الوحدات المؤجرة لها إلى المؤجرين في موعد أقصاه خمسة سنوات من تاريخ صدور ذلك القرار . ولما تقاعست العديد من الجهات الإدارية الحكومية عن الإخلاء رغم فوات الموعد الذي حدده القرار المذكور فقد قام بعض المؤجرون برفع دعاوى أمام مجلس الدولة بطلب إلغاء قرار الجهة الإدارية السلبى بالامتناع عن تنفيذ قرار مجلس الوزراء بالإخلاء والقضاء مجدداً بالإخلاء.

المقرر في قضاء محكمة النقض بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن هو امتداد عقود إيجار الوحدات المؤجرة للحكومة والجهات الإدارية التابعة لها الكائنة في عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدناً بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية أما القرى فلا تسري عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق وذلك عملاً بالمادة رقم ٦ مكرر(أ). وعلى ذلك فإن الأماكن المؤجرة لأفراد أو جهات إدارية والخارجة عن هذا النطاق المكاني فلا تخضع لأحكام ذلك القانون و بالتالي لا يمتد عقد إيجارها بقوة القانون .

وذلك على أساس أن المشرع قد حدد في كافة التشريعات المتعاقبة في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين النطاق المكاني لسريان أحكامها وأن مفاد نصوص القوانين المتعاقبة أن الأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية في القرى والجهات التي لا تسري عليها أحكام تشريعات الإسكان الإستثنائية والتي تم تأجيرها إلى تلك المصالح قبل ٩ سبتمبر ١٩٧٧ تسري عليها - استثناء - أحكام تحديد الأجرة والامتداد القانوني لعقد الإيجار الواردة بالقانونين رقمي ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و ٥٢ لسنة ١٩٦٩ رغم أن الأصل أن جميع الأماكن المؤجرة بالقرى وغيرها من المناطق الكائنة خارج النطاق المكاني للقانونين المشار إليهما لا تتمتع بتلك الميزة إلا أن المشرع ارتأى منحها لتلك المصالح تيسيراً لها لحسن القيام بنشاطها المتصل بالمرافق العامة و المتعلقة بالصالح العام .

وبصدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن والذي جاء خلواً من نص مماثل يمنح تلك الميزة لتلك المصالح في القرى المذكورة وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد ألغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة و كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد ألغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وكل حكم يخالف أحكامه عدا تلك المتعلقة بالأجرة الأمر الذي يجعل ميزة الإمتداد القانوني تنحسر عن تلك الأماكن المؤجرة بتلك القرى بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وترتيباً على ما تقدم جميعه و وفقاً للوضع القانوني الراهن فإن الأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية داخل القرى لا تخضع لقوانين إيجار الأماكن ولا تستفيد من الإمتداد القانوني أما تلك الأماكن المؤجرة لها داخل النطاق المكاني لقوانين إيجار الأماكن فتستفيد من الإمتداد القانوني و بالتالي فإن ما ورد بتلك الأحكام وإن كان صحيحاً بالنسبة للأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية بالقرى والجهات التي لا تخضع لقوانين إيجار الأماكن إلا أنه غير صحيح بالنسبة للأماكن المؤجرة لتلك المصالح دخل النطاق المكاني المذكور سلفاً . و قد قضت محكمة النقض في ذلك بأنه:

لئن كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نص في الفقرة الأولى من المادة الرابعة عشر منه على أنه :
- تسري أحكام هذا القانون على الأماكن و أجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها أو لمجالس المديريات البلدية و القروية .
و لئن كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد سار على ذات النهج فنص في الفقرة الأخيرة من المادة الأولى على أنه :

- تسري أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة و فروعها والمجالس المحلية و المؤسسات العامة في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق إلا أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد جاء خلواً من نص مماثل و إذ كان ما جاء بالقانونين ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بهذا الشأن إن هو إلا استثناء من الأصل المقرر في قوانين إيجار الأماكن عامة من عدم تطبيق أحكامها إلا في النطاق المكاني الذي تحدده وكانت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد ألغت القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها إعمالاً

لصريح المادة ٤٣ منه، و كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نص في المادة ٨٦ منه على إلغاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و كل حكم يخالف أحكامه عدا تلك المتعلقة بالأجرة عملاً بنص المادة التاسعة منه فإن مودى ما تقدم أن عقود إيجار الأماكن الكائنة خارج النطاق المكاني لقوانين إيجار الأماكن و المؤجرة لمصالح الحكومة و فروعها أو للمجالس المحلية أو للهيئات والمؤسسات العامة و إن كانت قد خضعت للإمتداد القانوني إعمالاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و من بعده القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فقد انحسر عنها هذا الإمتداد منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي ألغى ما كان ينص عليه القانونان السابقان في هذا الشأن .

طعن رقم ٩٩١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/٤/٢

طعن رقم ٢١٠٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥

٨ ترك المستأجر العين المؤجرة - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقصود به - تعبيره عن إرادته في التخلي عنها - جواز أن يكون صريحاً أو ضمناً - تنازل المستأجر عن الإيجار لأحد أقاربه يعد تعبيراً صريحاً عن التخلي ينتج أثره دون إعلان المؤجر به أو قبوله له

(الطعن رقم ١٠١٢٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٥)

ترك العين المؤجرة - عنصرها - هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩)

تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن العين المؤجرة - جواز أن يكون صريحاً أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على انصراف قصده إليه .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩)

(الطعن رقم ١٨٥ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٤/١٨)

٨ استخلاص التخلي عن العين المؤجرة أو نفيه - واقع - استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاؤها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩)

٨ لا يترتب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين المؤجرة فعلاً مادام قائماً بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩)

(الطعن رقم ٤٤٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/٢/١٤)

٨ تمسك الطاعن بعدم تركه عين النزاع وانتظامه في سداد أجزائها - دفاع جوهرى - استخلاص الحكم المطعون فيه ترك الطاعن لشقة النزاع من مجرد إقامته في مسكن آخر أخذاً بأقوال شاهدهى المطعون ضده وثبوت عنوانه الآخر بصورتى شهادتى ميلاد نجليه وشهادتى وفاة والديه واستلامه إنذار على ذات العنوان وقضاؤه بالإخلاء دون أن يعرض لذلك الدفاع ، قصور وفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩)

٨ سماح المستأجرة لشقيقها بمشاركتها في استعمال العين المؤجرة لعدم زواجها لا يعتبر بمجرد تخلياً له عنها - لا يغير منه تركيب عداد الإنارة باسمه لسفرها ، مخالفة ذلك خطأ .

(الطعن رقم ١٠١١٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٨)

٨ مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية - لا تعنى تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى إنهاء العلاقة الإيجارية .

(الظعن رقم ٥٣٧ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٥/٣/٢٠٠١)

٨ إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة - من مسائل الواقع - استقلال محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاها على أسباب سانغة .

(الظعن رقم ٧٠٣٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٥/٤/٢٠٠٠)

٨ استخلاص الحكم المطعون فيه ترك مورث الطاعنة شقة النزاع على مجرد بطلان الإقرار الصادر من المطعون ضدهما الأول والثانية بتركها وتركيب المطعون ضده الأول تليفون فى غيبته دون الرد على ما تسمك به مورث الطاعنة من عدم تركه لها وسدادها أجرتها وأن إقامة المطعون ضدهما بها بقصد التردد عليها وحرستها قصور .

(الظعن رقم ٧٠٣٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٥/٤/٢٠٠٠)

٨ ترك العين المؤجرة - شرطه - هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية طواعية واختياراً - تخلف ذلك - أثره - عدم تحققه فى معنى المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧

(الظعن رقم ٣٤٣٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢١/٥/٢٠٠١)

٨ استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة - واقع - استقلال محكمة الموضوع بتقديره - شرطه - أن يكون تحصيلها سانغاً متفقاً مع النتيجة التى انتهى إليها .

(الظعن رقم ١٦١٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٣/٦/٢٠٠١)

٨ طلب إخلاء العين المؤجرة لتخلى المستأجر عنها للغير - عبء إثبات وجود غير المستأجر أو من يتبعه فى العين المؤجرة - وقوعه على عاتق المؤجر - م ١٨ ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - إثبات أن وجود الغير يستند إلى سبب قانونى يبرره - عبوة على المستأجر أو الغير الذى تواجد بالعين بوصفه مدعياً خلاف الأصل .

(الظعن رقم ٢١٢٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٥/١٠/١٩٩٩)

٨ لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلاً مادام قائماً بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر .

(الظعن رقم ١٣٠٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٩/٣/١٩٩٩)

٨ تخلى المستأجر عن المكان المؤجر للغير - أثره - حق المؤجر فى طلب إخلاء العين سواء انصبت المخالفة على العين المؤجرة جميعها أو على جزء منها .

(الظعن رقم ٣٧٨٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٠/٢/٢٠٠٠)

٨ مغادرة المستأجر البلاد ولو كانت نهائية لا تعنى تخليه عن الإقامة بالعين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى إنهاء العلاقة الإيجارية - علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٥٩ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)
(الطعن رقم ١١١٩ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٩/٧/١)

ترك المستأجر العين المؤجرة أو تخليه عنها للغير - واقع استقلال محكمة الموضوع بتقديره - شرطه - (مثال لاستخلاص غير سائغ) .

(الطعن رقم ٦٥٩ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)
(الطعن رقم ٦٥٩ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)

٨ ترك العين المؤجرة - ماهيته - م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - قيامه على عنصرين - مادي يتمثل في هجر المستأجر الإقامة على نحو نهائي ومعنوي هو تخليه عن العلاقة الإيجارية - عدم إقامة المستأجر الفعلية بالعين المؤجرة - عدم اعتباره تخلياً منهيماً لعقد إيجارها - لازمه - أن تقيم محكمة الموضوع قضاءها ترك المستأجر العين على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ١١٤٧ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٣٠)

٨ إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة أو تنازله عنها لآخر أو قيام شركة بينهما من عدمه - واقع - استقلال محكمة الموضوع بتقديره - متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله
(الطعن رقم ٨١٥٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١١)
(الطعن رقم ٢١٥٤ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٣/٤/٢٨)

الإخلاء

تمسك الشركة الطاعنة بحيازتها لعين النزاع منذ تاريخ تصفية الشركة المؤممة السابق إدماجها مع الشركة التي أنشأها المطعون ضده الثاني - المستأجر الأصلي - بتلك العين وقبض المطعون ضدها الأولى - المالكة - منها الأجرة ومبالغ نظير إصلاح المصعد ومواسير الصرف وأعمال الدهان بما يعد تعبيراً صريحاً بقبول الأخيرة التعامل معها بحسبانها مستأجرة وقيام علاقة إيجارية جديدة بينهما وتنازلها عن حقها في طلب الإخلاء - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أن هذا المسلك من المطعون ضدها الأولى موقف سلبي لا يكشف عن إرادتها في التنازل عن طلب الإخلاء - مخالفة للثابت بالأوراق وفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ١٤٤٨ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٥)

٨ تعبير المؤجر عن إرادته في التنازل عن حقه في طلب الإخلاء - شرطه - أن يكون صريحاً أو باتخاذ موقف لا تدع الظروف مجالاً للشك في دلالة إرادته على التنازل - (مثال لتسبب معيب) .

(الطعن رقم ٢١٢٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٥)
(الطعن رقم ٧٠٣٠ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٢)

٨ تمسك الطاعنة بالتنازل الضمني لمالكة العقار عن حقها في طلب الإخلاء وعلمها بشغلها عين النزاع منذ ثلاثين عاماً وعدم اعتراضها على ذلك - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيساً على أن وضع يدها على عين النزاع لا سند له من القانون دون الرد على دفاع الطاعنة - قصور .

(الطعن رقم ١٣٤١ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١١/١)

٨ التنازل عن الحق - جواز أن يكون صريحاً أو ضمناً - التنازل الضمني - وجوب أن يكون بعمل أو إجراء يدل دلالة واضحة لا تحتمل الشك على التنازل - تقدير الأدلة على التنازل من سلطة محكمة الموضوع - شرطه

(الطعن رقم ١ لسنة ٦٩ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٧)

٨ الدعوى بفسخ عقد الإيجار - ماهيتها - تقادمها بمضى خمس عشرة سنة - سريان التقادم من وقت نشأة الحق في رفعها - علة ذلك .

(الطعن رقم ١ لسنة ٦٩ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٧)

٨ تمسك الطاعنين بسقوط حق المطعون ضدهم في رفع دعوى فسخ عقد إيجار عن النزاع للتنازل دون إذن من المالك السابق لمضى خمس عشرة سنة من تاريخ ذلك التنازل لمضى خمس عشرة سنة من تاريخ ذلك التنازل إلى وقت رفع الدعوى وتدليلهم على ذلك بالمستندات - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالفسخ والإخلاء استناداً إلى أن الحق المدعى به لا يكتسب ولا يسقط بمضى المدة - خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٧)

٨ الدعوى بفسخ عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة - عدم قابليتها للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها - قضاء الحكم المطعون فيه بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصاص بعض المحكوم عليهم الذين لم يطعنوا بالاستئناف - أثره - بطلان الحكم - علة ذلك .

(الطعن رقم ٦٥٥٦ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٦)

٨ الحكم بالإخلاء - وجوب اشتماله على ما ينبى عن تمييز كل دفاع أدلى به أمام المحكمة بتعسف المؤجر في استعمال حقه بطلب الإخلاء والظروف والملابسات التي تبرر ذلك في ضوء ما يقتضيه تنفيذ العقود من حسن نية علة ذلك المواد ٤ ، ٥ ، ١٤٨ ، ١٥٧ مدني

(الطعن رقم ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

٨ حق المؤجر في طلب الإخلاء - حق شخصي - جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود منه - لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الظروف والملابسات التي تحيط بتراخي المؤجر في طلب الإخلاء - شرطه - أن يكون تقديرها سانعاً .

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

(الطعن رقم ٧٥٧ ، ٦٩٤ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٩/١٠/٤)

٨ طلب الإخلاء والتسليم وطلب الطاعن ثبوت العلاقة الإيجارية - موضوع غير قابل للتجزئة - إغفال الطاعن اختصاص أحد المحكوم لهم في صحيفة الطعن بالنقض - أثره - بطلان الطعن .

(الطعن رقم ٥٥٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٧)

٨ حق المؤجر في طلب الإخلاء - حق شخصي - جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود منه - استخلاص النزول عن طلب الإخلاء من سلطة محكمة الموضوع - شرطه - أن يكون استخلاصها سائغاً .

(الطعن رقم ٢٢١٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٢)
(الطعن رقم ١٤٤٨ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/٢٥)

إدارة المال الشائع

إذ كانت الطاعنات قد تمسكن أمام محكمة الموضوع بملكيتهن للعقار الكائن به العين محل النزاع ، وقدمن سنداً لذلك عقد البيع المشهر رقم (...) لسنة (...) شرقية والذي يفيد شراء الطاعنة الأولى لحصة شقيقتها في ذات العقار وقدرها ٦ ط والثابت منه أيضاً بالبند الثالث منه أن العقار المذكور مكلف باسم الطاعنات الثلاثة ومما مؤداه في القليل - وبلا خلاف بين الخصوم - تملك الطاعنة الأولى لحصة شائعة في العقار تمثل نصيب الأخت البائعة وهو ما يكفي لتوافر الصفة في رفع دعوى الإخلاء الراهنة فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد حكم أول درجة القاضي بعدم قبول الدعوى من غير ذي صفة بمقولة أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٠/٤/١ الصادر من مورثهن إلى المطعون ضده الأول لم يحول لهن وأنهن لا يمتلكن سوى حصة شائعة في العقار محل النزاع ودون أن يواجه هذا الدفاع بما يقتضيه من بحث ودلالة المستند المقدم تأييداً له - العقد المسجل برقم (...) لسنة (...) شرقية - رغم أنه دفاع جوهرى يتغير به وجه الرأى في الدعوى واعتد بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١١/١ الصادر للمطعون ضده الأول من (...) دون أن يبين صلة الأخير بالعقار وصفته في تأجير العين ، فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٤٨٧٢ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

إدارة الأموال الشائعة . حق للشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك . تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض من الباقين . اعتباره وكيلاً عنهم . أثره . ما يصدر منه من أعمال الإدارة المعتادة ومنها إيجار المال الشائع . نفاذه في حق الشركاء جميعاً . لمحكمة الموضوع استخلاص قيام وكالة ضمنية من الشركاء لأحدهم في إدارة المال الشائع .

(الطعن رقم ٢٥١٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٦)

تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بأن عقد الإيجار المحرر بينهما قد صدر من أولهما - وهو أحد الملاك المشتاعين - أصيلاً عن نفسه وبصفته مفوضاً عن باقى الملاك بعد أن قعد المطعون ضده الأول عن تنفيذ الاتفاق المؤرخ / / لمدة حوالى ثلاث عشرة سنة تولى هو خلالها إدارة العقار الكائن به عين النزاع دون اعتراض من أى من الشركاء - بمن فيهم المطعون ضده الأول - فإن الحكم المطعون فيه وقد أقام قضاءه بالإخلاء استناداً إلى أن عقد إيجار عين النزاع لم يصدر من المطعون ضده الأول المفوض من الشركاء في الإدارة بموجب الاتفاق المؤرخ / / وإنما صدر من الطاعن الأول الذى لا يملك حق إصداره ، دون أن يعنى يبحث دفاع الطاعنين على نحو يدل على أن المحكمة قد فطنت إلى حقيقته وأخضعته لتقديرها ، رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه - لو صح - ثبوت تقايل الشركاء للاتفاق المؤرخ / / وتفويض الطاعن الأول في إدارة العقار المملوك لهم على الشيوخ بما يجعل الإجارة الصادرة منه إلى الطاعن الثانى - والواردة على إحدى وحداته - نافذة في حق الشركاء جميعاً ، فإن الحكم يكون مشوباً بقصور يبطله .

(الطعن رقم ٢٥١٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٦)

اسباب الاخلاء

الطعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٩٢٧

بتاريخ ١٩٧٩-٠٣-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٢

مفاد المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من إنتهاء الإيجار المنعقد للفترة المبينة لدفع الأجر بإنقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالنص ، أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو قانونى من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن إرادته فى إنتهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة ، و كان تحديد هذه المدة مقررراً لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه لا يفاجأ بما لم يكن فى حسبانته قبل أن يتهيأ لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد ، فإذا ما تحقق هذا الأمر إنقضى العقد فلا يقوم من بعد بإيجاب و قبول جديدين ، و كان لا وجه القول ببطلان التنبيه الذى يتجاوز فيه موجهه الميعاد المنصوص عليه فى المادة سالفة الذكر لإنتقاء مبرر هذ البطلان قانوناً و إن جاز للطرف الموجه إليه التنبيه أن يختار بين إنهاء العقد قبل إستيفائه الفترة التى حددها القانون لمصلحته و بين التمسك باستكمال هذه الفترة قبل إنهاء العقد ، لما كان ما تقدم و كان الحكم المطعون فيه لم يخالف هذ النظر و خلص فى قضائه إلى إنتهاء عقد الإيجار بإرادة الطاعن - المستأجر - فإن النعى عليه بمخالفة القانون و الخطأ فى تطبيقه أو تأويله - إستناداً إلى أن التنبيه بالإخلاء الصادر منه لم يراع فيه المواعيد القانونية - يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٠١٠٨ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢٩٧

بتاريخ ١٩٨٠-٠١-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ١

الإضرار بالمؤجر - الذى يبيح له إخلاء المستأجر للتغير فى العين المؤجرة - كما يتحقق بالإخلال بإحدى مصالحه التى يحميها القانون . مادية كانت أو أدبية . حالاً كان هذا الإخلال أو مستقبلاً ما دام لا ريب واقعاً إذ كل فى الحق فى الإحتماء برعاية القانون سواء. يقوم كذلك بتهديد أى من هذه المصالح تهديداً جديداً إذ فى هذا تعريض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالاً بحق صاحب المصلحة فى الإطمئنان إلى فرصته فى الإنتفاع الكامل بها بغير إنقراض و هو ما يشكل إضرار واقعاً به ، و كان على المؤجر حسبما تقضى به المادة ٥٧١ من القانون المدنى " أنه يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة و لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر " و كان من المقرر أنه و إن كان لا مسئولية على المؤجر عن التعويض المادى الواقع علىالمستأجر منه إذا كان صادراً من الغير إلا أنه يكون مسئولاً عنه إذا كان هذا الغير مستأجراً منه أيضاً إذ يعتبر بذلك فى حكم أتباعه المشار إليهم فى المادة ٥٧١ من القانون المدنى باعتبار أنه فى تلقى الحق فى الإيجار عنه و أن صلته به هى التى مكنت له من التعويض للمستأجر الآخر ، فيمتد ضمان المؤجر إلى هذا التعرض ، لما كان ما تقدم ، و كان الحكم المطعون فيه قد إستند فيما إرتآه من تحقق الضرر بالمطعون عليه نتيجة فعل الطاعن إلى ما يصيب المستأجرين من المجاورين لهذا الأخير من ضرر يمثل فى سهولة التسلل إلى مسكنيهما مما يعتبر معه المطعون عليه مسئولاً عنه تجاههما ، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠١٨ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢٨٦

بتاريخ ١٩٨٠-٠١-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٥

النص في المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يكفي لإخلاء المكان المؤجر أن يكون المستأجر قد إستعمله أو سمح بإستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة بغير موافقة المؤجر و أن ينشأ لهذا الأخير ضرر بسبب ذلك . لما كان ذلك ، و كان الحكم - المطعون فيه - قد إستخلص من أوراق الدعوى - و في حدود سلطته الموضوعية ، أن من شأن تغيير إستعمال العين من مسكن خاص إلى مصنع يحتوي على مواد كيميائية تعرض المبنى و سكانه لخطر يترتب عليه ضرر للمالك ذلك أن الخشية على العقار و سكانه من إصابتهم بسوء نتيجة إساءة إستعمال العين المؤجر تكفي لقيام الضرر المبرر لطلب الإخلاء إذ من حق المالك الإطمئنان إلى سلامة عقاره و سكانه بل و من واجبه حماية هؤلاء الأخيرين مما يعرضهم للخطر كما أن مجرد ترخيص جهة الإدارة للطاعنين و في إستغلال عين النزاع مصنعا للمواد الكيميائية لا يعدو أن يكون تنظيماً لعلاقة لانحائية بينها و بين المرخص له لا يمتد أثره إلى العلاقة التعاقدية القائمة بين هذا الأخير و بين المؤجر له .

الطعن رقم ٠١٨ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢٨٦

بتاريخ ٢٦-٠١-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٧

يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه في طلب إخلاء المستأجر بسبب إستعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة و كان لا يلزم أن يكون هذا التنازل صريحاً بل يجوز أن يكون ضمناً و ذلك بإتخاذ موقف لاتدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على قصد التنازل إلا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة و عدم إعتراضه عليها لا يعتبر بذاته - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تنازلاً ضمناً عن الحق في طلب الإخلاء لإنتفاء التلازم من هذا الموقف السلبي و بين التعبير الإيجابي عن الإرادة .

(الطعن رقم ١٨ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٦/١/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٧٨٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٤٦٤

بتاريخ ٢١-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ١

الأصل أن لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق إستعماله و إستغلاله و التصرف فيه ، مراعيأ في ذلك ما تقضى به القوانين و المراسيم و اللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة عملاً بالمادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدني مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التي يملكها ، و أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا إنتهت المدة المتفق عليها ، أو قام سبب لفسخ عقد الإيجار ، و أن يختار مستأجره ، أو يستعمل العين في أى وجه مشروع يراه ، غير أن المشرع بمناسبة أزمة الإسكان تقييد حق المؤجر في طلب الإخلاء لإنتهاء المدة المتفق عليها ، أو لفسخ العقد إلا لأحد الأسباب التي نص عليها في المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

الطعن رقم ١٢١٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٣٦٥

بتاريخ ١٤-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٢

النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجوز أن يحتجز في البلد الواحدة أكثر من مسكن دون مقتض " يدل على أن المشرع قد حظر من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر ، ونص في المادة ٧٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور ، و على أن يحكم فضلاً عن العقوبة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون ، و هذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفاً للنظام العام ، فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد ، أما إذا كان توافر هذا السبب في وقت لاحق فإنه يؤدي لإنفساخ العقد ، و يكون للمؤجر بإعتباره طرفاً في العقد أن يطلب إخلاء المخالف ، و تتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في إخراج المستأجر الذي بطل عقده أو إنفسخ حتى يسترد حريته في إستغلال العين على الوجه الذي يراه ، خاصة و قد أوجبت المادة ٧٦ عند ثبوت المخالفة الحكم بالجزاء الجنائي و الحكم بإنهاء العقد لصالح المؤجر ، و لا يتعارض هذا و ما نصت عليه المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم و منتج لآثاره ، لأن مخالفة حظر الإحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة إعمالاً لأحكام القانون دون أن يتعلق بإرادته المؤجر .

الطعن رقم ٧٨٢ لسنة ٤٦ مكتب فني ٣٢ صفحة رقم ٨٩٠

بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٢

إذ كان مدلول الترك في معنى المادة ٢٣ ب من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينصرف إلى حالة تخلى مستأجر العين المؤجرة إلى آخر لم يكن مقيماً معه و ليس عليه التزام بإسكانه دون تعاقد بشأن الإنتفاع ، و كان الحكم قد إستخلص مما قدم إليه من قرائن و أدلة أن المطعون ضده لم يترك شقة النزاع بل إن له إقامة بها و إن كانت غير متصلة و أفصح بماله من سلطة تقديرية أن إقامة المطعون عليها الثانية و الثالثة بعين النزاع إنما تمت على سبيل الإستضافة بعد وفاة زوج المطعون عليها الثانية و تعاقد ابنها المطعون عليه الثالث على العمل خارج البلاد و أن صلة القربى التي تربطها بالمطعون ضده الأول بوصفه خالها أملت عليه إستضافتها دون أن يتخلى عن عين النزاع ، و إذ كانت هذه الإستضافة مهما طال أمدها لا تبيح الإخلاء طالما أن المطعون ضده الأول لم يترك العين المؤجرة فإن الحكم يكون قد طبق صحيح القانون .

(الطعن رقم ٧٨٢ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٢١/٣/١٩٨١)

الطعن رقم ١٨٠٦ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ١٣٠١

بتاريخ ٢٢-١٢-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٤

إن ما أورده المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من بيان للأسباب التي يجوز معها للمؤجر المطالبة بإخلاء العين المؤجرة هو في حقيقته تحديد للوقائع التي يستمد منها المؤجر حقه في طلب الإخلاء .

الطعن رقم ١٨٠٦ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ١٣٠١

بتاريخ ٢٢-١٢-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٥

إذا استند المؤجر أمام محكمة الدرجة الأولى في دعواه بإخلاء العين المؤجرة إلى سبب أو أكثر من هذه الأسباب - أسباب الإخلاء - فقضت المحكمة بالإخلاء على سند من أحدها و أفصحت عن أنها لم تر مسوغاً للتعرض لباقي الأسباب بعد أن أجيب المؤجر إلى طلبه و إستأنف المستأجر هذا الحكم فإن الدعوى تنتقل إلى محكمة الإستئناف بما سبق أن أبداه - المؤجر - من أسباب و تعتبر مطروحة أمام المحكمة للفصل فيها بمجرد رفع الإستئناف إلا إذا تنازل عن التمسك بأى منها .

الطعن رقم ١٨٠٦ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١٣٠١

بتاريخ ١٩٨٦-١٢-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٦

مقتضى الأثر الناقل للإستئناف أن يعتبر مطروحاً على محكمة الدرجة الثانية الأسباب التى أقام المستأنف ضده عليها طلباته بالنسبة لما رفع عنه الإستئناف سواء فى ذلك الأسباب التى فصلت فيها لغير صالحه أو تلك التى لم تعرض لها محكمة أول درجة و أنه على المحكمة الإستئنافية أن تعرض لها ما لم يتنازل المستأنف ضده عن التمسك بأى منها صراحة أو ضمناً ، و كان البين من الأوراق أن الطاعنة [المؤجرة] قد أقامت دعواها بطلب إخلاء المطعون ضدهما الأولين من العين المؤجرة على سند من تأجير أولهما العين من باطنه للمطعون ضده الثانى بدون موافقتها و تأخره فى الوفاء بالأجرة و صدور قرار من الجهة المختصة بإزالة العين حتى سطح الأرض ، فتكون قد إستمدت حقها فى الطلب من كل هذه الأسباب ، و إذ قضى الحكم المستأنف بالإخلاء على سند من ثبوت واقعة التأجير من الباطن دون إذن من المالك و أفصح عن عدم جدوى التعرض إزاء ذلك للأسباب الأخرى و ألغت محكمة الإستئناف هذا الحكم لما ثبت لديها من إنتفاء واقعة التأجير من الباطن دون أن تعرض لباقي الأسباب التى لم تتنازل عنها الطاعنة بل تمسكت بها صراحة أمامها فإنها تكون قد خالفت القانون .

(الطعن رقم ١٨٠٦ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٢)

الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٦٢٩

بتاريخ ١٩٨٥-٠٣-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٢

المشروع إستحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨ - من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - أمرين أولهما أنه عدل سبب الإخلاء الذى كان مقرراً بنص المادة ٣١/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جعله قاصراً على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار المؤجر و هو أعم و أشمل - و هو مناط الإخلاء فى مجال تطبيق الحالة و الأمر الثانى أنه حدد وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الإستعمال الضار بسلامة المبنى أمام محكمة الإخلاء بصدور حكم نهائى بذلك . لما كان ما تقدم و كان ما إستحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى الأمر الأول من تعديل فى سبب الإخلاء يتصل بقاعدة موضوعية أمرة و متعلقة بالنظام العام و من ثم فإنها تسرى أثر فوري مباشر على المراكز القانونية القائمة و التى لم تستقر بحكم نهائى وقت العمل به و لو كانت قد نشأت فى ظل القانون السابق .

الطعن رقم ٠٩٨٢ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٦٢٧

بتاريخ ١٩٨٦-٠٥-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٢

النص في المادة ٥٨٨ من التقنين المدني يدل على أن عقد الإيجار من عقود المعارضة تتقابل فيه الإلتزامات بين طرفيه . و الأجرة فيه و على ما جاء بمذكرة المشروع التمهيدي تقابل مدة الإنتفاع فلا يستحق المؤجر الأجرة إلا إذا مكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، و لما كانت عقود إيجار الأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الإستثنائية قد لحقها الإمتداد القانوني لمدة غير محددة و يتعلق ذلك بالنظام العام ، إلا أن المشرع قد كفل للمؤجر الحق في إخلاء المكان المؤجر في الحالات التي نص عليها القانون على سبيل الحصر ، و من المسلم به أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها في تلك القوانين - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من الأمور المتعلقة بالنظام العام ، و من ثم يتعين على محكمة الموضوع و من تلقاء نفسها أن تبحث سبب الأخلاء أساس الدعوى ، و تتحقق من توافره ، و ألا تقضى بالإخلاء إذا لم يتحقق سببه ، و لما كان النص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ الذي تخضع له واقعة النزاع للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر " إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك .. " يدل على أن مناط الإخلاء هو عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة للمؤجر ، و يرجع في بيانها للقانون الذي يحددها ، أما أساس الإلتزام بها و مدها ، فتحكمه القواعد العامة ، التي تقضى بأن الأجرة مقابل الإنتفاع . أعمالاً لأحكام المادة ٥٥٨ من القانون المدني ، فإذا ثبت أن المؤجر مكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة . و لم يقيم الأخير بسدادها ، و يجب الحكم بالإخلاء ، و على العكس و بطريق اللزوم ، إذا حال المؤجر بين المستأجر و الإنتفاع بالعين المؤجرة ، فلا تكون هناك أجرة مستحقة ، و لا يحق للمؤجر طلب الإخلاء .
(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٩/٥/١٩٨٦)

الطعن رقم ٠٠٩٠ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٨ صفحة رقم ١١٤١

بتاريخ ١٩٨٧-١٢-٢١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٤

مفاد المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - بشأن إيجار الأماكن الذي رفعت الدعوى في ظله ، و نص المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ في شأن تاجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و المعمول به إعتباراً من ٩/٩/١٩٧٧ . الذي ألغى القانون السابق - أن المشرع تطلب في الفقرة "جـ" من المادة ٣١ من القانون المذكور - للإخلاء لمخالفة شروط الإيجار المعقولة أو إستعمال المكان المؤجر في غير الأغراض المؤجر من أجلها إعدار المستأجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه .

الطعن رقم ٢٣٥١ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٨ صفحة رقم ١٠٢٥

بتاريخ ١٩٨٧-١١-٢٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٣

إذ كان طلب المطعون ضدها إخلاء شقة النزاع يقوم على تنازل المطعون ضده الثاني عنها إلى الطاعنة بالمخالفة لشروط عقد الإيجار ، و كان إقرار الطاعنة بتسليمها بحق المطعون ضدها الذي أخذ به الحكم المطعون فيه هو إقرار منها بأن التنازل الصادر إليها عن شقة النزاع قد تم بالمخالفة لأحكام العقد مما يحق معه للمطعون ضدها الأولى طلب إخلاء الشقة ، و كان هذا الإقرار بالحق المدعى به لا مخالفة فيه لقواعد النظام العام الواردة في قوانين الإيجارات ، فإن الحكم إذ عمل أثر هذا الإقرار يكون قد إلتزم صحيح القانون .

الطعن رقم ٠٨٧٨ لسنة ٥٤ مكتب فني ٣٨ صفحة رقم ٦٠

بتاريخ ١٩٨٧-٠١-٠١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٤

النص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :
"أ" إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر يدل على أن تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته هو شرط أساسي لقبول طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة بسبب التأخير في سدادها يستوى في ذلك أن يتقدم المؤجر بهذا الطلب في دعوى أصلية يرفعها ضد المستأجر أو يتقدم به في صورة طلب عارض من المدعى عليه طالما أن التكليف سابق على طلب الإخلاء بخمسة عشر يوماً .

الطعن رقم ١٠٨٤ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٥٥٨

بتاريخ ١٩٨٧-٠٤-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ١

نظمت المادة ٦١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - الذى رفعت الدعوى فى ظله - كيفية إقتضاء المؤجر من المستأجر مقابل ما أنفقته فى أعمال الترميم و الصيانة ، فقضت بأحقية فى تقاضى الأجرة إعتباراً من الشهر التالى لإتمام تلك الأعمال بزيادة سنوية توازى ٢٠% من قيمة أعمال الترميم أو الصيانة ، و رتبت فى عجزها على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

الطعن رقم ٢٦٩١ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٨٥٦

بتاريخ ١٩٨٧-٠٦-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ بشأن ايجار الأماكن المقابلة لنص المادة ٢٣/أ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ و المادة ٣١/أ من القانون رقم ٩ سنة ١٩٧٧ ، يدل على أن مناط الحكم بالإخلاء فى حالة إدعاء المؤجر بتوافر التكرار - فى جانب المستأجر - بامتناعه أو تأخره فى الوفاء بالأجرة ، ثبوت الإمتناع أو التأخير فى السداد إلى ما بعد إنقضاء الميعاد المحدد قانوناً حيث يكون قد أساء إستعمال حقه بتفادى حكم الإخلاء بالوفاء بالأجرة قبل قفل باب المرافعة ، فإذا ما ثبت وفاء المستأجر بالأجرة من قبل رفع دعوى الإخلاء و قبل إنقضاء خمسة عشر يوماً من تكليفه بالوفاء بها فقد إنقضى التأخير كشرط لتوافر التكرار المدعى به .

الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٣٢٣

بتاريخ ١٩٨٨-١٢-١٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٤

لا تلازم بين إقامة بناء ترخيص و بين الإضرار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء عملاً بالمادة ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

الطعن رقم ٠١٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٩٢

بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٢

الأصل أنه لا جناح على من يستعمل حقه إستعمالاً مشروعاً فلا يكون من ثم مسنولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر بغيره على نحو ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون المدني أما ما أورده المادة الخامسة منه من قيد على هذا الأصل فهو أعمال لنظرية إساءة إستعمال الحق بتمثيل في أحد معايير ثلاثة يجمع بينها ضابط مشترك هو نية الأضرار سواء في صورة تعمد الإساءة إلى الغير دون نفع يعود على صاحب الحق في إستعماله أو في صورة إستهانة بما يحق بذلك الغير من ضرر جسيم تحقيقاً لنفع يسير يجنبه صاحب الحق بحيث لا يكاد يلحقه ضرر من الإستغناء عنه ، الأمر الذي يربط بين نظرية إساءة إستعمال الحق و بين قواعد المسؤولية المدنية و قوامها الخطأ و ينأى بها عن مجرد إعتبارات الشفقة، و على ذلك فإنه لا يسوغ إعتبار المؤجر مسيناً لإستعمال حقه في طلب الأخلاء وفقاً لأحكام القانون إذا ما وقع من المستأجر ما يبرره لمجرد أنه يترتب عليه حرمان هذا الأخير من الإنتفاع بالمكان المؤجر .

الطعن رقم ٠١٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ٦٩٢

بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٣

إن إقامة الطاعنين - المؤجرين - دعواهم بطلب إخلاء العين المؤجرة لتأجيرها بأكملها من الباطن على خلاف التصريح الصادر من المؤجر الأصلي بقصر الإذن للمستأجر بالتأجير على جزء منها يتم الإتفاق عليه بين طرفي العقد هو إستعمال مشروع لحقهم في هذا الطلب و لا تعسف فيه - إذ ليس هناك ما يمنع قانوناً من أن يتفق طرفاً عقد الإيجار على تحديد نطاق الإذن بالتأجير من الباطن .

الطعن رقم ٠١٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ٦٩٢

بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٤

إذ كان مجرد إنقضاء فترة من الزمن قبل رفع دعوى الإخلاء لا يفيد بمجرد تنازل المؤجر عن حقه في طلب إخلاء العين المؤجرة و كان المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا إنقضى عقد الإيجار الأصلي فإن عقد الإيجار من الباطن ينقض حتماً بإنقضائه و لو كان التأجير من الباطن مأدوناً به من المؤجر ، إذا أن المستأجر الأصلي إنما يؤجر من الباطن حقه المستمد من عقد الإيجار فإذا إنقضى هذا العقد إنقضى العقد المستمد منه و من ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب إخلاء المحل رقم [.....] بعقار النزاع بأنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ٥٣٤

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ٥

إذ كان الحكم المطعون فيه و هو في معرض الرد على دفاع الطاعنه الوارد بسبب النعي - أشار في مدوناته أنها لم تقدم دليلاً على إنصراف نية المطعون ضده إلى تحديد العقد و خلو الأوراق مما يفيد إستلامه الأجرة بعد صدور التنبيه بالإخلاء و إذ كان هذا الرأي خلص إليه الحكم سائغاً و كان مجرد إنقضاء فترة من الزمن بين

حصوله التنبيه و رفع دعوى الإخلاء لا ينهض دليلاً على تنازل المؤجر ضمناً عن أثر هذا التنبيه و لا يحول دون إستعمال حقه فى طلب إخلاء العين المؤجرة فإن النعى عليه فى هذا الخصوص يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٢/٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٤٧٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٦١
بتاريخ ١٩٨٩-١٢-٠٦
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء
فقرة رقم : ٣

البين من إستقراء المراحل التشريعية التى مرت بها قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - منذ القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و حتى القانون الحالى رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع قيد حق المؤجر فى طلب إنهاء أو فسخ العقد إلا لأحد الأسباب المبينة بهذه القوانين و التى وردت فيها على سبيل الحصر لا على سبيل البيان . و هو حصر أمله إعتبارات النظام العام التى دعت إلى إصدار التشريع الخاص ، فلا يصح إقامة دعوى الإخلاء على غير هذه الأسباب .

الطعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٢٤
بتاريخ ١٩٨٩-٠٥-١٨
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء
فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن التكرار فى التأجير أو الإمتناع عن سداد الإجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء السير فى الدعوى عملاً بالمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبق على واقعة الدعوى يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة فى موافقتها و أن يستقر الأمر فيها بحكم نهائى يقضى بعدم أجابة المؤجر إلى طلبه لقيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة أبان نظرها ، أما إذا قضى بترك الخصومة فيها فإنه لا يبتعد فيها على توافر التكرار فى التأجير ذلك أن مقتضى الحكم بترك الخصومة زوال إجراءاتها و زوال كافة الآثار المترتبة على قيامها فيعود الخصوم إلى الحالة التى كانوا عليها قبل رفعها و كأنها لم ترفع . لما كان ذلك يبين من صورة محضر جلسة ٢٨/١٢/١٩٧١ فى الدعوى رقم ٨٠١ لسنة ١٩٧١ مدنى كلى المنيا و المقدمة من الطاعن لمحكمة الموضوع أن الطاعن ترك الخصومة فى هذه الدعوى و قضت المحكمة بهذا الترك ، فإن الأثر المترتب على ذلك زوال إجراءاتها و كأنها لم ترفع بعد و لا يصلح الحكم فيها لأن يتخذ أساساً لتوافر التكرار .

الطعن رقم ٢٠٥٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٠٢
بتاريخ ١٩٨٩-١١-٢٧
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء
فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه وفقاً لنص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات تلزم المحكمة المنظور أمامها الطعن أن تأمر الطاعن باختصاص المحكوم عليه الذى لم يطعن مع زملائه فى الحكم الصادر ضدهم فى نزاع لا يقبل التجزئة و كان البين من الأوراق أن المطعون ضدها إختصت الطاعن بصفته المستأجر من الباطن بإعتباره المستأجر الأصيل طالبة الحكم بطردهما من الشقة موضوع النزاع و تسليمها لها - و حكم ابتدائياً بالإخلاء فإستأنف الطاعن فقط هذا الحكم دون المستأجر الأصيل و لم تأمر المحكمة باختصاصه فى الإستئناف حتى صدور الحكم فيه و كانت دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار دون إذن كتابى من المالك لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الإستئناف شكلاً

دون إختصاص المحكوم عليه المستأجر الأصلي الذى لم يطعن بالإستئناف يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام و كانت عناصرها مطروحة على محكمة الموضوع بما يجوز معه التمسك لأول مرة أمام محكمة النقض مما يبطل الحكم المطعون فيه .
(الطعن رقم ٢٠٥٥ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٧/١١/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٩١٦ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٨٠
بتاريخ ١٤-٠٥-١٩٨٩
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء
فقرة رقم : ٧

و لئن كانت الأحكام العامة فى القانون المدنى ، إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة ، و ما نصت عليه المادة ١٥٨ منه تجيز فى العقود الملزمة للجانبين الإتفاق على إعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عنه عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه بما يودى إلى وقوع الفسخ فى هذه الحالة نفاذاً لذلك الإتفاق بقوة القانون و حرمان المتعاقد بذلك من ضمانين إذ يقع الفسخ حتماً دون أن يكون للقاضى خيار فى أمره ، بل و يتحقق ذلك دون حاجة إلى التفاضى ما لم ينازع المدين فى وقوع موجب الفسخ و إن كانت مهمة القاضى تقف فى هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء بالإلتزام المقرر إعتبار الفسخ حاصلأ فعلاً إلا أنه تحقيقاً للتوازن بين أوضاع المؤجرين للأماكن التى تسرى عليها أحكام القوانين الإستثنائية المنظمة للإيجار ، رأى المشرع التدخل بتعيين أسباب الإخلاء بأحكام أمره و متعلقة بالنظام العام أوردها على سبيل الحصر فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و من بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما مفاده أن المشرع أن لم يصادر حق المتعاقدين فى الإتفاق على الشرط الصريح الفاسخ فى عقد الإيجار إلا أنه أورد عليه قيوداً تتطلب لإعماله ألا يتعارض مع القواعد الموضوعية الأمره فى تلك القوانين الإستثنائية أو إستبقاء الضوابط اللازمة لإعماله فى هذه القوانين ، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر متى كان خاضعاً لأحكام التشريع الإستثنائى إلا لسبب من الأسباب المبينة بهذا التشريع ، فإن كان عقد الإيجار قد تضمن شرطاً صريحاً فاسخاً تعين أن يكون تحقق هذا الشرط وفق ما نصت عليه التشريع الإستثنائى من ضوابط .

الطعن رقم ٠١٣٤ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٨٧
بتاريخ ٢٢-٠٢-١٩٩٠
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء
فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الإخلاء فى قوانين إيجار الأماكن قواعد أمره متعلقة بالنظام العام و من ثم فإنها تسرى بأثر فورى على جميع المراكز و الوقائع القائمة و التى لم تستقر نهائياً وقت نفاذها و لو كانت ناشئة قبل العمل بها .

الطعن رقم ١٧٥٠ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٨٩
بتاريخ ٢٤-٠٥-١٩٩٠
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء
فقرة رقم : ٣

إذ كان البين من الأوراق أن "فلان" "يرث فى والدته" التى سبق لها الإستحقاق فى ميراث نجلها المؤجر مورث المطعون ضدهم الأربعة الأول و قد طلب قبول تدخله أمام محكمة أول درجة منضمماً إليهم و حكمت المحكمة بقول تدخله فأصبح خصماً حقيقياً فى النزاع واحد الورثة الصادر ضدهم الحكم المطعون فيه و لا ينوب عنه باقى الورثة لأنه كان ماثلاً فى الحكم المستأنف و كانت الدعوى بطلب إنهاء عقد الإيجار و الإخلاء

و التسليم و هو موضوع غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة محله ، و إذ قضى الحكم الابتدائي برفض الدعوى و استأنف المطعون ضدهم الأربعة الأول هذا الحكم دون الخصم المنضم "....." و لم تأمر المحكمة باختصاصه في الاستئناف حتى صدر الحكم المطعون فيه فإن هذا الحكم إذ قضى بقبول الاستئناف شكلاً و بإلغاء الحكم المستأنف و الإخلاء و التسليم دون إختصاصه و لم يكن قد طعن بالاستئناف فإنه يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام مما يبطل الحكم المطعون فيه .
(الطعون أرقام ١٧٥٠ ، ١٩١٦ ، ٢١٧٢ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٤/٥/١٩٩٠)

الطعن رقم ١٩٠ . لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٧٨

بتاريخ ٢٥-٠٧-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اسباب الاخلاء

فقرة رقم : ١

الدعوى التى يقيمها المؤجر بفسخ عقد الإيجار - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هى دعوى بإخلاء العين المؤجرة و يعتبر طلب الإخلاء مندمجاً فى طلب الفسخ و أثر حتمى للقضاء به ، و أنه و لئن كانت القواعد العامة فى القانون المدنى عملاً لمبدأ سلطان الإرادة - وفقاً لما نصت عليه المادة ١٥٨ منه - تجيز فى العقود الملزمة للجانبين الإتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه بما يودى إلى وقوع الفسخ فى هذه الحالة نفاذاً لذلك الإتفاق بقوة القانون و دون أن يكون للقاضى خيار فى أمره إلا أنه تحقيقاً للتوازن بين أوضاع المؤجرين و المستأجرين للأماكن التى تسرى عليها أحكام التشريعات الإستثنائية المنظمة للإيجار رأى المشرع التدخل بتعيين أسباب الإخلاء بأحكام أمرة متعلقة بالنظام العام أوردها على سبيل الحصر فى تلك التشريعات مما مفاده أن المشرع لم يصادر حق المتعاقدين فى الإتفاق على الشرط الصريح الفاسخ فى عقد الإيجار إلا إذا تعارض مع القواعد الأمرة الواردة فى تلك القوانين الإستثنائية ، و من ثم فلا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر متى كان خاضعاً لأحكام التشريع الإستثنائى إلا لسبب من الأسباب المبينة به ، فإن كان عقد الإيجار قد تضمن شرطاً صريحاً فاسخاً تعين أن يكون تحقق هذا الشرط موافقاً لما نص عليه التشريع المذكور من قواعد .

أسباب الإخلاء المنصوص عليها فى قوانين الإيجارات الاستثنائية - تعلقها بالنظام العام - أثره - وجوب تحقق محكمة الموضوع من قيام سبب الإخلاء من تلقاء نفسها .

(الطعن رقم ١٦٣٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/١٥)

٨ إقامة المؤجر دعواه بالإخلاء على أكثر من سبب - القضاء بالإخلاء على سند من إحداها دون التعرض للأسباب الأخرى - استئناف المستأجر للحكم - أثره - نقل الدعوى إلى محكمة الاستئناف بما اشتملت عليه من أسباب ما لم يتنازل المؤجر عن التمسك بها .

(الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٢)

٨ استناد مورث الطاعنين فى دعواه بالإخلاء إلى تغيير استعمال العين بالمخالفة لعقد الإيجار والتأجير من الباطن - قضاء محكمة أول درجة بالإخلاء على سند من التأجير من الباطن ورفض الدعوى فى شقها الأول - قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء لاتفاء واقعة التأجير من الباطن دون أن يعرض للسبب الثانى رغم عدم التنازل عنه - خطأ

(الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٢)

٨ الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة والامتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء - تعلقها بالنظام العام - سريانها بأثر فوري على المراكز والوقائع التي لم تستقر نهائياً وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها .
(الطعن رقم ١٥٣٣ لسنة ٧٠ ق- جلسة ١٦/٥/٢٠٠١)

٨ ورود أسباب الإخلاء فى قوانين إيجار الأماكن على سبيل الحصر - مؤداه - عدم جواز إقامة دعوى الإخلاء على غير هذه الأسباب .
(الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٧/٦/٢٠٠١)

٨ الأسباب التى تجيز طلب إخلاء العين المؤجرة بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - اعتبارها تحديداً للوقائع التى يستمد منها المؤجر الحق فى طلب الإخلاء .
(الطعن رقم ٨١٩٤ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٥/٥/٢٠٠٠)

٨ أسباب الإخلاء المنصوص عليها فى قوانين الإجراءات الاستثنائية - تعلقها بالنظام العام - أثره - وجوب تحقق محكمة الموضوع من قيام سبب الإخلاء من تلقاء نفسها .
(الطعن رقم ١٦٠٥ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١/٦/٢٠٠٠)
(الطعن رقم ٢٢٣٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٣٠/٨/١٩٩٩)

٨ الأسباب التى تجيز طلب إخلاء العين المؤجرة وفقاً لقوانين إيجار الأماكن - اعتبارها تحديداً للوقائع التى يستمد منها المؤجر الحق فى طلب الإخلاء .
(الطعن رقم ٩٤٠١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٧/٦/٢٠٠٠)

٨ استناداً للمؤجر فى دعواه بالإخلاء على أكثر من سبب - القضاء بالإخلاء على سند من أحدها دون التعرض للأسباب الأخرى - استئناف المستأجر للحكم - أثره - نقل الدعوى إلى محكمة الاستئناف بكافة أسبابها طالما لم يتناول المؤجر عن التمسك بأى منها .
(الطعن رقم ٩٤٠١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٧/٦/٢٠٠٠)
(الطعن رقم ٨١٩٤ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٥/٥/٢٠٠٠)

٨ إقامة الطاعن دعواه بإخلاء المطعون ضدهما من العين محل النزاع للتأخير فى سداد الأجرة وللتنازل عن الإيجار - القضاء بالإخلاء للسبب الأخير دون التعرض للسبب الأول . إلغاء الحكم من المحكمة الاستئنافية لانتفاء واقعة التنازل دون أن تعرض للسبب الآخر رغم عدم التنازل عنه - خطأ فى القانون .
(الطعن رقم ٩٤٠١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٧/٦/٢٠٠٠)

٨ الأحكام الخاصة بتعيين أسباب الإخلاء - تعلقها بالنظام العام. سريانها بأثر فوري على المراكز والوقائع التى لم تستقر نهائياً وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها .
(الطعن رقم ٢٤١٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٤/٦/٢٠٠٠)

استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار

الطعن رقم ٠٤٨٧ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٥٥٦

بتاريخ ١٩٧٦-٠٣-٠٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ و الإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار و التأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القتال و سيناء المعمول به إعتباراً من أول يوليو سنة ١٩٦٩ ، أنه بعد العدوان الاسرائيلى و إضطراب كثير من سكان محافظات سيناء و بورسعيد و السويس و الاسماعيلية إلى هجر مساكنهم و النزوح إلى سائر مدن الجمهورية و لجونهم إلى إستئجار مساكن لهم من باطن مستأجرين أصليين دون الحصول على ترخيص من مالكي هذه الأماكن ، أرتأى المشرع أن يستثنى التأجير من الباطن و النزول عن الإيجار و ترك العين للمهجرين المذكورين من حكم المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فسلب المؤجر رخصة طلب الاخلاء فى هذه الحالة ، و شرط ذلك أن يكون حق المستأجر الأصلي قائماً ، و أن يكون المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن من المهجرين من إحدى المحافظات المشار إليها ، على أن يثبت له هذه الصفة ببطاقة التهجير المتضمنة الجهة التى هجر إليها مباشرة دون سواها .

الطعن رقم ٠٦٤٧ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٣٤٠

بتاريخ ١٩٧٧-٠٦-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار

فقرة رقم : ٣

مفاد المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ و الإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار و التأجير من الباطن للمهجر من منطقة القناة و سيناء أنه - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بعد العدوان الاسرائيلى و إضطراب كثير من سكان محافظات سيناء و بورسعيد و السويس و الاسماعيلية إلى هجر مساكنهم و النزوح إلى سائر مدن الجمهورية و لجونهم إلى إستئجار مسكن لهم من باطن مستأجرين أصليين دون الحصول على ترخيص من مالكي هذه الأماكن ، أرتأى المشرع أن يستثنى التأجير من الباطن و النزول عن الإيجار و ترك العين للمهجرين المذكورين من حكم المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فسلب المؤجر رخصة طلب الاخلاء فى هذه الحالة ، و شرط ذلك أن يكون حق المستأجر الأصلي قائماً و أن يكون المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن من المهجرين من إحدى المحافظات .

الطعن رقم ٠٣٥٢ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٢٠٤

بتاريخ ١٩٧٨-٠٥-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان الواقع فى الدعوى أن النزاع المطروح كان يدور أمام محكمة أول درجة حول صحة التنازل الصادر من المستأجر الأصلي المطعون عليه الأول إلى المطعون عليه الثانى بإعتباره من مهجرى مدن القناة و ينبسط عليه حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ ، و كان توافر هذه الصفة فيه يجعل له حقاً شخصياً مباشراً فى مواجهة الطاعنين طالما صدق هذا الوصف عليه ، فإن قضاء الحكم الإبتدائى بفسخ عقد الإيجار و برفض إجازة التنازل

الصادر له من المستأجر الأصلي يجعل له حقاً في إستئنافه حتى لو أمسك المستأجر الأصلي المطعون عليه الأول عن الطعن فيه .

الطعن رقم ٣٥٢ . لسنة ٤٤ مكتب فني ٢٩ صفحة رقم ١٢٠٤
بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ٣

يشترط لإعمال القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ في شأن المهجرين من منطقة القتال و سينا أن يكون تحت يد مستأجر أصلي بموجب عقد إيجار صحيح و قائم ، فإذا صدر ضد المستأجر الأصلي حكم بالطرد لم يجز له من بعد النزول أو التاجير من الباطن إلى أحد المهجرين تبعاً لزوال حقه ، إلا أنه لما كان من المسلم به أن واقعة التنازل قد صادفت محلها أثناء سريان عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأصلي و في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة أول درجة بالفسخ فإن للمتنازل إليه الحق في إستئناف هذا الحكم .

الطعن رقم ٣٥٢ . لسنة ٤٤ مكتب فني ٢٩ صفحة رقم ١٢٠٤
بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ٤

يشترط لإفادة المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن من حكم المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ أن يكون من المهجرين من إحدى محافظات بور سعيد و الإسماعيلية و السويس و سينا ، و صفة المهجر تثبت ببطاقة التهجير الصادرة من السلطات المختصة و لا تثبت بسواها و فعالية هذه البطاقة تقتصر على الجهة التي هجر إليها مباشرة من إحدى المحافظات المذكورة و تزول عنه بمجرد تركه هذه الجهة إلى غيرها بصفة مستقرة و بمحض إرادته بحيث يعتبر مستوطناً فيها . و إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه بنى قضاؤه بثبوت صفة المهجر للمطعون عليه الثاني على سند من المستندات التي أشار إليها إلا أنها رغم تعددها ليس من بينها بطاقة التهجير المشار إليها ، لما كان ذلك و كان الطاعنون قد أسسوا دفاعهم أمام محكمة الموضوع على قسور هذه المستندات في إثبات صفة المهجر و أغفل الحكم الرد على هذا الدفاع فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون .

(الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٠/٥/١٩٧٨)

الطعن رقم ٥٧٧ . لسنة ٤٤ مكتب فني ٢٩ صفحة رقم ١٣٢٤
بتاريخ ٢٤-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ١

إن ما شرعه القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خاصاً بسلب المالك رخصة طلب الإخلاء في حالة التاجير من الباطن أو النزول عن الإيجار لمن تثبت صفته كمهجر من إحدى محافظات القناة و سينا هو إستثناء ينبغي التضييق في تطبيقه تبعاً لأنه قصد به مواجهة حالة ملحة عاجلة إستتبع تهجير نفر من المواطنين من مساكنهم الأصلية و نزوحهم إلى سائر مدن الجمهورية و إضطرارهم إلى إستئجار مساكن لهم فيها ، و لئن كانت فعالية صفة المهجر تقتصر إستجابة لهذا النظر على الجهة التي يهجر إليها مباشرة من إحدى المحافظات المشار إليها، بحيث تزول عنه هذه الصفة و يصبح متوطناً عادياً عند تنقله من مكان إلى آخر مستغلاً ما أباحه له المشرع من تيسير ، إعتبار بأنه يقدر

بقدره و فى حدود سد الحاجة الملحة المباشرة فلا تجوز الاستفادة من هذا الإستثناء الميسر كلما وجد مسكناً أكثر ميزة من المسكن اللذى إستقر فيه عند التهجير ، لئن كان ذلك إلا أنه لا مكان للقول بزوال صفة المهجر فإنه يجب أن يثبت على وجه يقينى إستقراره فى المسكن الذى قطنه عقب التهجير و إستقامة عيشه فيه على وجه معتاد و ألا يكون تخليه عن هذا المسكن بسبب إضطرارى يدعو إليه نشدان الإستقرار و البقاء .
(الطعن رقم ٥٧٧ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٨/٥/٢٤)

الطعن رقم ٥٤٥ . لسنة ٤٥ مكتب فى ٢٩ صفحة رقم ١٢٨٢
بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للاستفادة من حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن إيقاف إجراءات التنفيذ و الإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار و التأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القتال و سيناء أن يثبت للمتنازل إليه و المستأجر من الباطن صفة المهجر ، على أن تقتصر فعالية هذه الصفة على الجهة التى هجر إليها مباشرة من إحدى المحافظات المذكورة ، بحيث تزول عنه بمجرد تركه هذه الجهة التى إستقر فيها إلى غيرها و بمحض إرادته ، بمعنى أن تنقله من مكان إلى آخر حتى و لو كان فى نطاق الجهة التى هجر إليها يجعله مستوطناً عادياً لا مهجراً ، و لا يسوغ له التمتع بالمزية التى تحرم المؤجر من رخصة طلب إخلائه بسبب مخالفة الفقرة " ب " من المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الطعن رقم ٥٤٥ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٨/٥/١٧)

الطعن رقم ١٨٦ . لسنة ٤٥ مكتب فى ٣٠ صفحة رقم ٦١٦
بتاريخ ٢٣-٠٦-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاستفادة من حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ بطل المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ يسلب المؤجر رخصة الإخلاء فى حالة التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار لمهجر يقتصر على الأماكن الكائنة بالجهة التى يهجر إليها مباشرة بحيث تزول عنه هذه الصفة بتنقله من جهة إلى أخرى ، لئن كان ذلك ، إلا أن المناطق فى أعمال حكم القانون سالف الإشارة ، هو فى تبعية المكان المهجر إليه و المكان الذى يقع عليه التأجير من الباطن أو النزول عن عقد الإيجار ، هو إنظامها فى جهة سكن واحدة ، و ليس المناطق فى هذا الخصوص إنظام كل فى محافظة واحدة طبقاً لتقسيمات الحكم المحلى . لما كان ذلك و كانت أحياء مدينة الجيزة بما فيها حى الدقى و أحياء محافظة القاهرة تنظمها سكناً جهة واحدة هى مدينة القاهرة الكبرى فإن ثبوت تهجير الطاعن إلى محافظة حى الدقى ، لا ينفى حقه فى الاستفادة من أحكام القانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ إذا كانت العين محل التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار تقع فى أحد أحياء محافظة القاهرة .

الطعن رقم ٠٠٩٤ . لسنة ٤٩ مكتب فى ٣١ صفحة رقم ٤٣٥
بتاريخ ٠٦-٠٢-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء محكمة النقض ، أنه يشترط للاستفادة من حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن إيقاف إجراءات التنفيذ و الإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار و

التأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القتال و سيناء أن يثبت للمتنازل إليه المستأجر من الباطن صفة التهجير ، لما كان ذلك و كان يبين من الحكم الابتدائي المؤيد بأحكام المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالإخلاء على أن المطعون عليه الثاني - المستأجر الأصلي - تنازل عن عقد الإيجار للطاعن قبل وقوع العدوان و رتب على ذلك إنتفاء صفة المهجر عن هذا الأخير و بالتالي عدم إستفادته من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ و الذى يحرم المؤجر من رخصة طلب الإخلاء بسبب مخالفة الفقرة " ب " من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و إستعراض أقوال الشهود إثباتاً و نفياً و وازن بينهما و إنتهى إلى ترجيح أقوال شاهدي المطعون عليه الأول - المؤجر - و ناقش المستندات المقدمة فى الدعوى ، و خلص بأسباب سائغة إلى ما قضى به ، فإن النعى لا يعدو أن يكون جديلاً موضوعياً مما يستقل قاضى الموضوع بتقديره و لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٩٤ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٠/٢/٦)

الطعن رقم ٦٣٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٦٥٤ بتاريخ ١٩٨١-٠٥-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ١

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ على عدم جواز الحكم بالإخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد و الإسماعيلية و السويس و سيناء إذا كان شغلهم لها بطريق التنازل أو التأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر و ذلك حتى إزالة آثار العدوان ، و إذ كان هذا التشريع لم تلغ صراحة أو ضمناً بقانون آخر يقضى بتمام زوال آثار العدوان ، فإنه يظل سارياً واجب التطبيق ، و لا يغير من ذلك صدور الأمر العسكرى رقم ١٤٣ لسنة ١٩٧٤ من محافظة الإسماعيلية فى ٢٩-٥-١٩٧٤ الذى نص فى مادته الأولى على أن " يسمح للمواطنين بالقطاع الجنوبى للمحافظة بدخول المدن و القرى و العزب السابق حظر تواجدهم بها و الموضحة بالملحق المرافق لهذا القرار . ذلك أنه إستهدف مجرد دفع الحظر عن التردد على الأماكن المبينة به .

الطعن رقم ٦٣٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٦٥٤ بتاريخ ١٩٨١-٠٥-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ٢

نص القانون يستدل به على ما يفهم من عبارته أو إشارته أو دلالته أو إقتضائه و إذ كانت عبارة القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ تدل على أن وجه من أوجه الإستدلال المذكورة على أن الشارع قصد تقييد إثبات صفة التهجير بطريق معين مما مقتضاه إباحة إثبات هذه الصفة بإعتبارها واقعة مادية بكافة طرق الإثبات ، و من ثم يكون لمحكمة الموضوع أن تستخلص توافرها أو عدم توافرها مما تقتنع به من أدلة فى الدعوى و لا سلطان عليها فى ذلك طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحملة .

(الطعن رقم ٦٣٢ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٨١/٥/٣٠)

الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٢٤٢ بتاريخ ١٩٨٣-٠٥-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ١

النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ يدل على أن الشارع وإن اشترط لتنازل المستأجر عن الإيجار أو تأجير العین من الباطن أن يصدر له بذلك إذن كتابي صريح من المالك إلا أنه لم يقصر الحق في طلب الإخلاء لمخالفته هذا الشرط على المالك ، فيجوز لكل من له الحق في التأجير أن يطلب إنهاء الإجازة إستنادا حكم المادة المشار إليها لأن من يملك إبرام العقد يملك طلب إنهائه متى قام السبب الموجب له .

الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٤ صفحة رقم ١٢٤٢ بتاريخ ١٩٨٣-٠٥-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ٢

ما شرعه القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨/١٩٧٠ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خاصا بسلب المؤجر رخصة طلب الإخلاء في حالة التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار لمن تثبت صفته كمهجر من إحدى محافظات القناة وسيناء ، هو إستثناء ينبغي التضييق في تطبيقه تبعاً لأنه قصد به مواجهة حالة ملحة عاجلة إستتبعته تهجير نفر من من المواطنين من مساكنهم الأصلية وتزوجهم إلى سائر مدن الجمهورية ، و اضطرارهم إلى إستئجار مساكن لهم فيها ، وصفة التهجير تقتصر إستجابة لهذا النظر على الجهة التي يهجر إليها مباشرة من إحدى المحافظات المشار إليها بحيث تزول عنه هذه الصفة ويصبح مواطناً عادياً عند تنقله من مكان إلى آخر مستغلا ما أباحه له الشارع من تيسير إعتباراً بأنه يقدر بقدره في حدود سد الحاجة الملحة المباشرة فلا يجوز الإستفادة من هذا الإستثناء الميسر كلما وجد مسكناً أكثر ميزة من المسكن الذي إستقر فيه عند التهجير .

(الطعن رقم ٥٩٩ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٣/٥/١٩)

الطعن رقم ١٥١٨ لسنة ٥٢ مكتب فني ٣٤ صفحة رقم ٢٦٢ بتاريخ ١٩٨٣-٠١-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ٦

القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ في شأن أيقاف إجراءات التنفيذ و الإجراءات المترتبة على التنازل على عقود الإيجار و التأجير من الباطن للمهجرين من مدن القناة و سيناء و المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ لم يتضمن نصاً يوجب إثبات صفة المهجر ببطاقة لتهجير الصادرة من السلطات المختصة دون سواها ، مما مقتضاه و على ما جرى به أخيراً قضاء هذه المحكمة ، إباحة إثبات هذه الصفة التي تقوم على وقائع مادية بكافة طرق الأثبات .

الطعن رقم ٠٠٤٦ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ١٧١٢ بتاريخ ١٩٨٤-٠٦-٢١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ٢

نصوص القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ لا تدل عبارتها و إشارتها أو دلالتها أو إقتضاؤها على أن المشرع قصد تقييد إثبات صفة التهجير بطريق معين مما مقتضاه إباحة إثبات هذه الصفة - بإعتبارها واقعة مادية - بكافة طرق الإثبات و من ثم فلمحكمة الموضوع أن تستخلص توافر هذه الصفة أو عدم توافرها مما تقتنع به من أدلة الدعوى و لا سلطان عليها في ذلك طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٤/٦/٢١)

الطعن رقم ٠٨٠٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٤٦٢

بتاريخ ٢٨-٠٥-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار

فقرة رقم : ١

إن ما شرعه القانون رقم ٧٦٠ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خاصاً بسلب المالك رخصة طلب الإخلاء في حالة التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار لمن تثبت صفته كمهجر من إحدى محافظات القناة و سيناء هو إستثناء ينبغى التضييق في تطبيقه تبعاً لأنه قصد به مواجهة حالة ملحة عاجلة إستتبعته تهجير نفر من المواطنين من مساكنهم الأصلية و نزوحهم إلى سائر مدن الجمهورية و إضطرارهم إلى إستئجار مساكن لهم فيها و صفة المهجر تقتصر - إستجابة لهذا النظر - على الجهة التي يهجر إليها مباشرة من إحدى المحافظات المشار إليها بحيث تزول عنه هذه الصفة و يصبح مواطناً عادياً عند نقله من مكان إلى آخر مستغلاً ما أباحه له الشارع من تيسير ، إعتباراً بأن هذا الإستثناء الميسر يقدر بقدره و في حدود سد الحاجة الملحة المباشرة فلا يجوز الإستفادة من هذا الإستثناء الميسر كلما وجد سكناً أكثر ميزة من المسكن الذي إستقر فيه عند التهجير .

الطعن رقم ١٠٠٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٠٧

بتاريخ ٣٠-٠٥-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الغرض من إصدار القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ هو مواجهة حالة المهجر الملحة في الحصول على مسكن يستقر فيه عند التهجير ، بحيث تسقط عنه ميزة هذا الإستئجار من الباطن أو التنازل عن العقد إذا ثبت على وجه يقينى سبق إستجاره لمكان إستقر فيه بمشيئته على وجه معتاد

الطعن رقم ١٠٠٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٠٧

بتاريخ ٣٠-٠٥-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار

فقرة رقم : ٢

مجرد تواجد المهجر بمكان أو إلتحاقه بالسكن فيه على سبيل آخر خلاف التأجير بما مفاده أن تواجد المهجر بمكان على سبيل الإستضافة أو الإيواء لا يسقط عنه ميزة الإستئجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار .

الطعن رقم ١٠٠٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٠٧

بتاريخ ٣٠-٠٥-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار

فقرة رقم : ٣

التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار طبقاً للقانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل - هو إستثناء من القواعد العامة في تطبيقه بحسب كل حالة و كذلك يقتصر عليه صفة المهجر على الجهة التي هجر إليها مباشرة من إحدى محافظات القناة و سيناء بحيث تزول عنه هذه الصفة و يصبح مواطناً عادياً عند تنقله من مكان لآخر

مستغلاً ما أباحه المشرع له من تيسير إذ لا يسوغ للمهجر الاستفادة من هذا التيسير الذي ورد على خلاف الأصل كلما وجد مسكناً أكثر ميزة من المسكن الذي إستقر فيه عند التهجير .

الطعن رقم ١١٤٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٠٤٥
بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الحماية التى أسبغها المشرع على المهجرين فى القانون ٧٦ لسنة ٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ٧٠ قد سلبت من المؤجر حق طلب الإخلاء للتنازل عن الإيجار أو التاجير من الباطن بحيث أضحي ولا خيار أمامه وقد إنقطعت صلته من حيث الواقع بالمستأجر الأصيل إلا قبض الأجرة من المتنازل إليه المهجر لا باعتباره مستأجراً وإنما باعتباره شاغلاً العين لا إعتداداً بإرادته كمؤجر بل بسند من القانون لا يملك حياله صرفاً ولا عدلاً .

الطعن رقم ١١٤٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٠٤٥
بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ٢

زوال آثار العدوان و بالتالى زوال الحماية عن المهجر يتحقق فعلاً و واقعاً إذا عاد المهجر إلى موطنه الأصيل الذى هجر منه و إستقر فيه و باشر عمله هناك على نحو معتاد و كان البين مما أثبتته الحكم المطعون فيه بمدونات و من أوراق الدعوى و مستندات أن الطاعة الأولى - المتنازل إليها - قد عادت إلى موطنها الأصيل ببورسعيد و إستقرت و باشرت عملها فيه على وجه معتاد فإنها بهذه العودة تبلغ حماية القانون لها أجلها بإنقضاء علة إسباغها عليها و هى قيام آثار العدوان و يعود للمؤجر الحق فى الإستناد من جديد إلى قوانين إيجار الأماكن الإستثنائية فى طلب الحكم بالإخلاء إذا توافرت شروطه ذلك أن ما شرعه القانون سالف الذكر قد إستهدف مواجهة حالة ملحة عاجلة إستبقت تهجير نفر من المواطنين من مساكنهم الأصلية و نزوحهم إلى سائر مدن الجمهورية و إضطرارهم إلى إستئجار مساكن بها فيجب عدم التوسع فى تطبيقه باعتباره إستثناء من قوانين إيجار الأماكن .

الطعن رقم ١١٤٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٠٤٥
بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار
فقرة رقم : ٣

الميزة التى منحها القانون للطاعة الأولى - على نحو ما سلف تفصّر عن إنزالها منزلة المستأجر و بالتالى فليس للطاعن الثانى أن يدعى إمتداد عقد إيجار شقة النزاع له بدعوى مساكنته لأمه منذ بداية التهجير إذ لا وجود لمثل هذا العقد و لكن - كما سبق - قد فرض القانون شرعية إقامتها لعين النزاع - على خلاف الأصل - إلى حين ، كما ليس له أن يدعى تنازل الطاعة الأولى له عن الإيجار ذلك أن هذا التنازل بفرض حصوله لا ينتج أثراً فى صحيح القانون إذ يجب للإعتداد بهذا التنازل طبقاً للقانون أن يكون صادراً للمهجر .

(الطعن رقم ١١٤٨ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٨/٤/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٩٠٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٦٩٤
بتاريخ ٢٩-٠٤-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الحماية التى أسبغها المشرع على المهجرين فى القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ و الإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار و التأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة و سيناء المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ قد حالت فقط بين المؤجر و بين استعمال حقه فى طلب الإخلال للتنازل عن الإيجار بحيث أضحي و لا خيار أمامه و قد إنقطعت صلته من حيث الواقعة بالمستأجر الأصلي إلا قبض الأجرة من المتنازل إليه المهجر و ذلك حتى إزالة آثار العدوان فإذا عاد المهجر إلى موطنه الأصلي و إستقر فيه و باشر عمله على وجه معتاد فبهذه العودة تبلغ حماية القانون له أجلها بانتفاء علة إسباغها عليه و هى قيام آثار العدوان و يعود للمؤجر الحق فى الإستناد من جديد إلى قوانين إيجار الأماكن الإستثنائية فى طلب الحكم بالإخلاء إذا توافرت شروطه مما لازمه القول بأن هذه الميزة تقتصر عن إنزال المهجر منزلة المستأجر و بالتالى فليس للطاعن أن يدعى قيام علاقة إيجارية مباشرة بينه و بين المطعون ضده إستناداً إلى الحماية التى أسبغها هذا القانون على المهجرين إذ لا وجود لمثل هذه العلاقة و إنما فرض القانون شرعية إقامته بعين النزاع على خلاف الأصل إلى حين .

(الطعن رقم ١٩٠٣ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٥/٤/٢٩)

الطعن رقم ٢١٧٨ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٠٨

بتاريخ ١٩-٠١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : استثناء المهجرين من بعض احكام قوانين الايجار

فقرة رقم : ٢

صفة التهجير واقعة مادية تستخلصها محكمة الموضوع مما تقتنع به من أدلة الدعوى و لا سلطان عليها فى ذلك طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

اعباء الترميم والصيانة

اعباء الترميم والصيانة . توزيعها بين المالك و المستأجر بنسب متفاوتة حسب تاريخ إنشاء المبنى . م ٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مخالفة ذلك . خطأ

(الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

اعذار المستأجر

الطعن رقم ٠٠٩٠ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١١٤١

بتاريخ ٢١-١٢-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اعذار المستأجر

فقرة رقم : ٧

إذ كان ما إستحدثه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى الفقرة "ج" من المادة ٣١ من إستراط إعدار المستأجر بإعادة الحالة إلى ماكانت عليه لا يمس ذاتيه القاعدة الأمرة و لا يغير من حكمها بل يضع شرطاً لأعمالها خاصاً بإجراءات قبول الدعوى ، و هو ما لم يكن مقررأ فى القانون السابق ، و من ثم فإنه لا يسرى إلا من تاريخ نفاذ القانون الأخير و العمل به ، دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه ، و كانت الدعوى قد رفعت إبتداء فى ٩/٧/١٩٧٣ فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فمن ثم يكون هو الواجب التطبيق فى هذا الخصوص .

اعلان قرار الهدم

الطعن رقم ١٨٥٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٦٢٠

بتاريخ ١١-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : اعلان قرار الهدم

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادتين ٣٣ ، ٣٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - المنطبق على الدعوى - أن الشارع حدد طريقة إعلان قرار اللجنة المختصة الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة على النحو الموضح بالمادة ٣٣ المذكورة و جعل هذا الإعلان هو الإجراء الذى يفتتح به ميعاد الطعن فى ذلك القرار فلا يغنى عنه العلم المؤكد بصدور ذلك القرار بأية طريقة أخرى لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و اعتبر أن علم الطاعن اليقيني بصدور قرار الإزالة تنفتح به مواعيد الطعن و رتب على ذلك نفاذ ذلك القرار و قضى بالإخلاء ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١٨٥٥ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١١/٦/١٩٨٤)

الاثبات فى الاجارة الزراعية

الطعن رقم ١٠٠١ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٠٢٣

بتاريخ ١٧-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى الاجارة الزراعية

فقرة رقم : ١

مفاد حكم المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أن الإلتزام بإيداع عقد ايجار الأرض الزراعية يقع على عاتق المؤجر ، لما كان ذلك و كان الثابت من أوراق الطعن أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بدرجتها أنها تستند فى وضع يدها إلى وجود علاقة ايجارية بينها و بين المطعون ضدها الأولى مالكة الأرض الزراعية و ارتكبت فى ذلك إلى أن الحيازة فى الجمعية التعاونية الزراعية باسمها ، كما قدمت إثباتاً لدفاعها بإيصالات صادرة من المطعون ضدها الأولى تفيد - إستلامها ايجار أطيان النزاع عن المدة من ١٩٦٣ حتى ١٩٧٦ - و لم تجحد الأخيرة صدور هذه الإيصالات منها الأمر الذى يكون معه وضع يد الطاعنة على أطيان النزاع يقوم على سند صادر من المالكة و هو الإيصالات الصادرة منها و التى تفيد إستلامها من الطاعنة ايجار تلك الأطيان الأمر الذى ينتفى معه القول بأن وضع يد الطاعنة بغير سند من القانون و يرتكن إلى الغصب و لا يغير من ذلك عدم ايداع نسخة عقد ايجار بالجمعية التعاونية الزراعية طالما أن ذلك الإلتزام يقع على كاهل المؤجرة المطعون ضدها الأولى و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بمقولة أنه لا يقبل من الطاعنة أن تدفع دعوى المطعون ضدها الأولى بأنها تستند فى وضع يدها إلى علاقة ايجارية و أنه لا يكفى لإثبات ذلك تقديمها المخالصات الصادرة من مالكة الأطيان و التى تفيد إستلامها ايجار طالما أنه لم يتم ايداع عقد ايجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٠٠١ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٧/٤/١٩٨٤)

الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

الطعن رقم ٠٣٩٨ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ١١٥

بتاريخ ٢٩-١٠-١٩٥٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٢

متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها دارا للسینما تصبح مبانيتها مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها ، فإن إنشاء هذه المبانى لا يغير من موضوع عقد الإيجار ، على اعتبار أنه أرض فضاء ، إذ لا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبان ملكا للمؤجر من وقت إنشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض فضاء ما دام أن الأجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقيمها مما يدل على أن المبانى لم تكن هى محل العقد . إذن فإن الحكم المطعون فيه إذ قرر أن عقد الإيجار المشار إليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ولا مخالفة فيه لظاهر نصوص العقد ومدلوله .
(الطعن رقم ٣٩٨ لسنة ٢١ ق ، جلسة ٢٩/١٠/١٩٥٣)

الطعن رقم ٣٠٠ . لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ١٠٩٣

بتاريخ ٠٤-٠٦-١٩٦٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

النزاع حول قيام العلاقة الإيجارية و حبتها على الطاعنين - المالكين - يخضع للفصل فيه لأحكام القانون المدنى و تعتبر مسألة أولية يتوقف على الفصل فيها تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القوانين المعدلة أو عدم تطبيقها و يكون الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية خاضعا للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه وفقا لما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة عشر من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

الطعن رقم ١٥٧ . لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٦٦٧

بتاريخ ٢٤-٠٤-١٩٧٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٣

إذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص فى حدود سلطته الموضوعية إستخلاصاً سائغاً من وقائع الدعوى و مستنداتهما عدم حصول تنازل ضمنى من المطعون عليه عن الدفع بعدم جواز الإثبات بغير الكتابة ، و كانت محكمة الإستئناف قد قضت بعدم جواز إثبات التنبيه بشهادة الشهود بإعتباره تصرفاً قانونياً تزيد قيمة الإيجار الصادر بشأنه هذا التنبيه على عشرة جنيهاً ، و ذلك خلافاً لما ذهب إليه محكمة أول درجة ، و رتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاءه بإعتباره عقد الإيجار قائماً ، فإنه لا يسوغ النعى على الحكم بعدم أخذه بأقوال شاهد إستتمعت إليه محكمة أول درجة نفاذاً للحكم الصادر منها بإحالة الدعوى إلى التحقيق و الذى ألغته محكمة الإستئناف .

(الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٣٨ ق ، جلسة ٢٤/٤/١٩٧٣)

الطعن رقم ٥٧٣ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢٦١

بتاريخ ١٩-٠١-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

إذ كان عبء إثبات أن الأجرة المدونة بالعقد تختلف عن أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ في معنى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، يقع على عاتق من يدعيه زيادة أو نقصاً ، وكان الأصل ألا يصار إلى أجرة المثل إلا عند تعذر ثبوت الأجرة الفعلية ، وكان مفاد المادة الخامسة من ذات القانون أن أجرة الأساس تثبت أولاً بالعقد المكتوب السارى خلال هذا الشهر ، وأن الشارع عامل الأجرة معاملة الواقعة المادية فأحل إثباتها عند عدم إمكان الحصول على العقد المكتوب بطرق الإثبات كافة بما فيها البيينة و القرائن ، وكان عقد الإيجار ويقاس عليه الإيصال الصادر من المؤجر بقبض الأجرة عن مدة لا يدخل فيها الشهر المشار إليه ، وإن كان لا يصلح أيهما بهذه المثابة دليلاً كاملاً على الأجرة التي يعتبرها المشرع أساساً للأجرة القانونية إلا أنه يجوز إتخاذ قرينة قضائية عليها ، لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه إستند في تحديد أجرة سنة النزاع في شهر أبريل سنة ١٩٤١ على الإيصال المقدم من المطعون عليه المؤرخ أول مايو سنة ١٩٥٦ ، وأنه إتخذ من هذا الإيصال قرينة قضائية على أن المبلغ المثبت به يمثل أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ مضافاً إليها الزيادة القانونية ، إعتباراً بأن هذه الأجرة في مجال المصالح المتعارضة بين المؤجرين والمستأجرين هي أقل أجرة يقبلها الطاعنان - المؤجران - وهي في ذات الوقت أقصى ما يسمح به القانون حماية للمستأجر ، وكان ما خلص إليه الحكم في هذا الصدد لا ينطوي على نقل لعبء الإثبات من المستأجر الذي يدعي زيادة الأجرة ، ولا يتضمن قضاءً مبنياً على الافتراض والإستنتاج . فإن النعي بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٠٤٠٣ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢٢٤

بتاريخ ١٢-٠١-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٤

وإن كان مفاد نص الفقرة [ب] من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للفقرة [ب] من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن عقد الإيجار بغير إذن كتابي صريح من المالك ، إلا أن قبض المالك أو وكيله الأجرة من المستأجر من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار مباشرة ودون تحفظ يقوم مقام الإذن الكتابي الصريح الذى إشتراطه القانون باعتبار أن الكتابة وسيلة للإثبات وليست ركناً شكلياً فى الإذن ومن ثم يعد بمثابة إقرار من المالك للإيجار من الباطن أو التنازل عنه .

الطعن رقم ٠٥٥٧ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٨٥٩

بتاريخ ٣٠-٠٣-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٣

مفاد نص المادة الأولى من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ من أن ،، على الدائن إثبات الإلتزام و على المدين إثبات التخالف منه ، إنه إذا أثبت أولهما دينه وجب على الآخر أن يثبت ذمته منه ، لأن الأصل خلوص الذمة و إنشغالها عارض ، و من ثم كان الإثبات على من يدعى ما يخالف الثابت أصلاً أو عرضاً مدعياً كان أو مدعى عليه ، و بذلك يتناوب الخصمان فى الدعوى عبء الإثبات تبعاً لما يدعيه كل منهما ، و إذا أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ما إستخلصه من قيام المطعون عليها بالوفاء بالأجرة الأصلية لعين النزاع بعد تنازلها عن رخصة التأجير من الباطن مفروشاً و إخطار المؤجر بذلك و عدم تقديم الطاعن ما يدل على أنها قامت بتأجيرها مفروشة ، فإن ذلك لا ينطوي على قلب لعبء الإثبات لأن إستحقاق الطاعن لإقتضاء الزيادة بنسبة ٧٠ % بعد تنازل المطعون عليها عن حق التأجير من الباطن مفروشاً لا يقوم إلا فترة التأجير المفروش و عبء إثباته إنما يقع على عاتق المؤجر .

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٤٣ ، جلسة ٣٠/٣/١٩٧٧)

الطعن رقم ٠٤٠٦ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٢١٠
بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٣

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عبء إثبات الأجرة الأساسية يقع على عاتق من يدعى أن الأجرة الحقيقية تختلف عن الأجرة القانونية زيادة أو نقصاً .

الطعن رقم ٠٩٨٩ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٦٢١
بتاريخ ٢٥-١٠-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ من قانون المرافعات أن المشرع أجاز خروجاً على مبدأ نسبية الأثر المترتب على إجراءات المرافعات أن يفيد خصم من طعن مرفوع من غيره فى الميعاد حالة الحكم فى موضوع غير قابل للتجزئة بالتدخل فى الطعن بالوسيلة التى بينها فى المادة المذكورة . و إذ كانت هذه رخصة أجازها الشارع فى هذه الحالة لمن قبل الحكم أو لمن لم يطعن عليه فى باقى المحكوم عليهم صحيحاً فى الميعاد ، و إذ كان الحكم المطعون فيه قد صدر ضد الطاعن و أخرى برفض طلب إنهاء العلاقة الإيجارية و إخلاء المطعون عليهم عدا الأول من العين المؤجرة ، فإنه يجوز للطاعن وحده الطعن فى هذا الحكم و إن صدر فى موضوع غير قابل للتجزئة .

الطعن رقم ٠١٣٧ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٩٥٣
بتاريخ ٢٨-٠٣-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٢

يجوز إثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الإثبات ، و لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى و ملابساتها و ما تستنبطه منها من قرائن قضائية ، إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة .

الطعن رقم ٠٢٢٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٠٩
بتاريخ ٢٠-٠١-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قواعد الإثبات أن البيينة على من يدعى خلاف الأصل ، بمعنى أن من يتمسك بالثابت أصلاً لا يكلف بإثباته و إنما يقع على عاتق من يدعى خلاف هذا الأصل عبء إثبات ما يدعيه ، بإعتبار أنه يستحدث جديداً لا تدعمه قرينه بقاء الأصل على أصله ، و لما كان الأصل هو خلوص المكان المؤجر لمستأجره و من يتبعه و خلوه من غير هؤلاء فإنه يكفى المؤجر إثباتاً للواقعة التى يقوم عليها طلبه بإخلاء المكان إستناداً إلى حكم الفقرة "ب" من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن يقيم الدليل على وجود غير المستأجر و من يتبعه فى المكان المؤجر طبقاً لأحكام عقد الإيجار أو القانون ، لينتقل بذلك عبء إثبات العكس على عاتق المستأجر بوصفه مدعياً خلاف الأصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند إلى سبب قانونى يبرر ذلك ، فإن أثبت

ذلك درأ عن نفسه جزاء الإخلال . لما كان ما تقدم ، و كان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن وجود شخصين مع الطاعن فى العين المؤجرة فى تاريخ رفع الدعوى سنة ١٩٧٥ لم يكن محل نزاع ، فإن عبء الإثبات يكون قد إنتقل بذلك على عاتق الطاعن الذى قام دفاعه على أن وجودهما فى العين إنما يرجع إلى مشاركتهما فى النشاط الذى يباشره بها منذ سنة ١٩٦٨ و بعلم المطعون عليها .

الطعن رقم ٠٢٢٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٠٩ بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن
فقرة رقم : ٣

لا يعيب الحكم عدم إستجابته إلى ما طلبه الطاعن من إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات علم المطعون عليها بمشاركة هذين الشخصين له فى النشاط الذى يزاوله فى العين المؤجرة أو عدم الرد على هذا الطلب ، ذلك أنه لا إلزام على المحكمة بالإستجابة إلى ما يطلبه الخصم من إجراءات الإثبات أو الرد عليه إذا قام لديها من الأدلة فى الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها فى موضوعها أو كان الطلب غير منتج فى الدعوى ، و يعتبر ذلك منها رفضاً ضمنياً لذلك الطلب الذى لا يحتاج إلى تسبب خاص به و لما كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى فساد سند الطاعن فى دفاعه بشأن المشاركة و كان طلب إثبات علم المطعون عليها بوجود الشخصين المشار إليهما فى العين المؤجرة غير منتج لما يستلزمه القانون من ثبوت موافقة المالكه على ذلك بكتابة صريحة منها ، فإنه لا يعيب الحكم المطعون فيه إطراره لكلب الإحالة إلى التحقيق و عدم الرد عليه .
(الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٢٠/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٥٨٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٣٩ بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن
فقرة رقم : ٢

عبء إثبات التنازل صريحاً كان أو ضمناً يقع على عاتق مدعيه و من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدفاع الذى تلتزم محكمة الموضوع بمواجهتها و إبداء الرأى فيه هو الدفاع الجوهرى الذى يترتب على الأخذ به تغيير وجه الرأى فى الدعوى و هو ما يكون قوامه واقعة قام الدليل عليها وفقاً للضوابط التى قررتها لذلك القوانين المنظمة للإثبات أو واقعة طلب الخصم إلى المحكمة تمكينه من إثباتها وفقاً لتلك الضوابط ، و إذ كان الطاعن و أن تمسك فى صحيفة إستئنافه بأن علم المطعون عليه بتغيير إستعمال العين المؤجرة من مسكن إلى عيادة طبيه و سكوته عن ذلك بضع سنين يعد تنازلاً ضمناً عن حقه فى الإخلاء إلا أنه لم يدل على إتخاذ المؤجر موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على التنازل كما لم يطلب تمكينه من إقامة الدليل على ذلك ، فإنه لا يعيب الحكم المطعون فيه إنتفاته عن هذا الدفاع .

الطعن رقم ٠٥٨٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٣٩ بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن
فقرة رقم : ٤

من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إن التغيير المحظور على المستأجر إجراؤه فى العين المؤجرة إعمالاً لنص الفقرة جـ من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر فإذا إنتفى الضرر إرتفع الحظر ، و أن عبء إثبات الضرر وفقاً للقواعد العامة يقع على عاتق مدعيه .

(الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

الطعن رقم ٠٩٩١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٥٦
بتاريخ ١٩٧٩-٠٢-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

المقرر أن المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداذه كامل الأجره المستحقة فى ذمته ، و لا يسوغ قلب عبء الإثبات .

الطعن رقم ٠٠١٢ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٩٥
بتاريخ ١٩٧٩-١٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع فى الدعوى و إنزال حكم القانون عليه غير مقيدة فى ذلك برأى الخصوم ، و إذ كان الثابت من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى أن الطاعن قد أقر بمخالفته البند السابع من عقد الإيجار ، بإقامته حظيرة للدواجن أسفل السلم بغير علم المطعون عليه الذى أصر على إزالتها لما تحويه من قاذورات و ما ينبعث منها من روائح كريهة ، و تعهد الطاعن بإزالتها فى خلال أسبوع من صدور الحكم الابتدائى و إلا كان للمطعون عليه حق فسخ عقد الإيجار و كان المطعون عليه قد تمسك فى صحيفة الاستئناف بما تم الإتفاق عليه أمام الخبير ، و لم يتمسك الطاعن بإزالته الحظيرة فى الأجل المحدد ، و إذ كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لإستعمال الطاعن العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة ، و كان هذا الذى إستند إليه الحكم يستقيم و ما إتفق عليه الطرفان أمام الخبير بما تضمنه من تعديل لشروط العقد ، فإن النعى لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً فى تفسير العقد مما تستقل به محكمة الموضوع .

الطعن رقم ٠٦٤٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٥٥٧
بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٣

النص فى الفقرتين الثالثة و الرابعة من المادة ٥٦٧ من القانون المدنى على أنه " و يتحمل المؤجر التكاليف و و يلتزم بئمن المياه إذا قدر جزافاً فإذا كان تقديره " بالعداد " كان على المستأجر إما ثمن الكهرباء و كل هذا ما لم يقض الإتفاق بغيره " يدل على أنه الأصل فى تحديد من يقع عليه عبء الإلتزام بئمن المياه هو بما يتفق عليه المتعاقدان فإذا خلا العقد منه فإن المؤجر يلتزم بهذا الثمن متى كان مقدراً جزافاً و يلتزم به المستأجر متى كان مقدراً بالعداد ، و لما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه إعتد فى قضائه بإلتزام الطاعنين - المستأجرين - بئمن المياه على ما نص عليه صراحة فى البند السابع عشر من عقود الإيجار المبرمة معهم من إلتزاماتهم به و هو ما يتفق مع التطبيق الصحيح للقواعد المشار إليها .

الطعن رقم ٠٦٩ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢٠٣٢
بتاريخ ١٩٨٠-١٢-١٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

إذ كان الثابت من المستندات المقدمة من الطاعنين بملف الطعن أنهم تمسكوا أمام محكمة الموضوع بدرجتها بدفاع مؤداه أن الرابطة القانونية بينهم وبين آخر هي مشاركته في إستغلال وإدارة جزء من الورشة المقامة على أرض النزاع وأن هذه مشاركة لا تعد تأجييراً من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار ، و كان الحكم المطعون فيه قد إستند في النتيجة التي خلص إليها على ما ساقه الخبير في تقريره للتدليل على أن التصرف القانوني الذي أجراه الطاعن الأول و هو تأجير من الباطن و أن عقد الشركة المقدم هو عقد صوري و رتب الحكم على ذلك قضاءه بفسخ العقد حالة بأن وصف الرابطة بين الخصوم و إسباغ التكييف القانوني عليها - و هي مسألة قانونية بحتة - فلا يجوز للخبير أن يتطرق إليها ، و لا للمحكمة أن تنزل عنها لأنها ولايتها وحدها ، هذا إلى أن الحكم لم يتناول دفاع الطاعنين بالبحث و التمهيص ، و لم يورد أسباباً تكفي لحمل ما إنتهى إليه من رفض ما تهاجوا به رغم أن مثل هذا الدفاع لو صح فإنه يؤثر في النتيجة و يتغير به وجه الرأي مما مقتضاه أن تواجهه محكمة الموضوع صراحة و تفرد أسباباً للرد عليه ، و ما أغنى عنه إستنادها لما أورده الخبير في هذا الصدد ، و إذ لا غناء عن أن تقول هي كلمتها في شأنه ، و إذ كان ذلك . و كان الحكم المطعون فيه قد إلتفت عما أثاره الطاعنون من دفاع جوهرى فإنه يكون مشوباً بقصور في التسبيب جره إلى خطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٦٩ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٦٨٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٤٥٨

بتاريخ ١٩٨١-١٢-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

من المقرر - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن عبء إثبات أن الأجرة المدونة بالعقد تختلف عن أجرة إبريل سنة ١٩٣١ فى معنى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقع على عاتق من يدعيه زيادة أو نقصاً و أن الأصل ألا يصار إلى أجرة المثل إلا عند تعذر ثبوت الأجرة الفعلية .

الطعن رقم ٠٥٣٨ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢١٧٩

بتاريخ ١٩٨١-١١-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٢

عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لإنعدام محله ، علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما ، و من ثم لا يترتب عليه أى أثر .

الطعن رقم ٠٧٦٧ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٤٨٧

بتاريخ ١٩٨١-٠٢-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادتين ١٦ و ٤٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع إعتبر الإلتزام بإفراغ التعاقد على الإيجار فى عقد مكتوب من مسائل النظام العام ، و أجاز للمستأجر فى حالة مخالفة الموجر لهذا الإلتزام أو فى حالة الإحتيال لسر العقد أو شرط من شروطه فى صورة مخالفة إثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الإثبات ، و لما كان المطعون عليه قد طعن فى عقد الإلتفاق المؤرخ بأنه قصد به الإحتيال لإخفاء حقيقة أنه عقد إيجار لغرفة النزاع بأجرة سنوية هى المبلغ الثابت به على أنه مقابل إستشارات قانونية يؤديها الطاعن للمطعون عليه فلا على الحكم المستأنف فيما قضى به من إحالة الدعوى إلى التحقيق لتمكين المستأجر]

المطعون عليه] من إثبات حقيقة الواقع فيه بشهادة الشهود ، و إذ أقام الحكم قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية على خلاف الثابت بالإتفاق المذكور على ما إطمأن إليه من البيانات ، فلا يكون قد أخطأ تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٤/٢/١٩٨١)

الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٦٥
بتاريخ ١٩٨١-٠١-٢٤
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن
فقرة رقم : ٢

إذا كان النص فى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المقابلة للمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على أنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير و جميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات يدل على ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الأمة فى هذا الخصوص - - على أن المشرع حماية للطرف الضعيف و هو المستأجر قد إعتبر واقعة التأجير واقعة مادية و أجاز للمستأجر وحده إثباتها . بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة .

الطعن رقم ١٢٨٥ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٦٢٢
بتاريخ ١٩٨٢-٠٥-٣١
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن
فقرة رقم : ٦

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بطرد الطاعن من عين النزاع لثبوت العلاقة الإيجارية بتسليم الطاعن عين النزاع لمشتريها منذ سنة ١٩٦٠ و من ثم لا يجدى الطاعن القول بأن قانون الإصلاح الزراعى قد نص على الإمتداد القانونى لعقود الإيجار و نفاذها فى حق حلف المجر إذ أن ذلك مشروط بأن يكون العقد قائماً أما و قد إنتهى العقد لسبب أو لآخر بالتراضى أو بالتقاضى فإن الإمتداد القانونى لا يلحقه .
(الطعن رقم ١٢٨٥ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٣١/٥/١٩٨٢)

الطعن رقم ١٨٢٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٧٢١
بتاريخ ١٩٨٢-٠٦-١٠
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن
فقرة رقم : ٢

(١) إذ كانت محكمة الإحالة - التزاماً بالحكم الناقض - قضت بقبول الإستئناف شكلاً ، فإنها تكون قد إستنفذت ولايتها فى هذه المسألة بحيث يمتنع عليها معاودة النظر فيها ، و يتعين عليها التزاماً بالأثر الناقل للإستئناف أن تعرض لموضوع الإستئناف برمته و بكل ما إشتمل عليه من أوجه دفاع لتقول كلمتها فيه لقضاء سبب يواجه عناصر النزاع الواقعية و القانونية ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و أعرض عن مناقشة سببى الإخلاء بحجة إنتهائية الحكم فى نصوصها لصدوره فى ظل القانون ١٢٠ لسنة ١٩٤٧ بأنه يكون قد خالف القانون و شابه قصور .

(٢،٣) من المقرر و إعمالاً للمادة التاسعة من القانون المدنى ما يبين الأدلة التى تعد مقدماً لإثبات النظريات القانونية ، تخضع فى إثباتها للقانون السارى وقت إعداد الدليل أو فى الوقت الذى كان ينبغى فيه إعداده ، و لما كانت العلاقة الإيجارية المدعى بها قد نشأت فى سنة ١٩٤٥ ، ١٩٤٦ أى فى ظل القانون المدنى الملغى فإنها تخضع فى إثباتها لحكم المادة ٢٦٣ منه التى تنص على أن عقد الإيجار الحاصل بغير الكتابة لا يجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه أو إمتناعه عن اليمين ، فلا يجوز الإعتماد فى إثباته على البينة أو القرائن ، و كانت محكمة الإستئناف قد أجازت رغم إعتراض الطاعن - إثبات العلاقة الإيجارية بكافة الطرق بما فيها البينة ، و

أقامت قضاءها المطعون فيه على ما إستخلصه من أقوال الشهود و من القرانين ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه ، و لا يصح هذا الخطأ إستناد الحكم إلى المادة ١١٣ من قانون الإثبات التى تجيز للمحكمة أن تقبل الإثبات بالبينة و القرانين فى الأحوال التى ما كان يجوز فيها ذلك متى تخلف الخصم عن حضور جلسة الإستجواب بغير عذر مقبول أو إمتنع عن الإجابة ذلك أن الإحالة إلى التحقيق جاءت سابقة على حكم الإستجواب الموجه للمطعون ضده الأول دون الطاعن .

(٤) إذ كانت المادة ٢٦٩ من قانون المرافعات توجب على محكمة النقض عن نقض الحكم المطعون فيه - و كان الطعن للمرة الثانية - أن تحكم فى الموضوع إلا أن التصدى لموضوع الدعوى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يقتصر على ما إذا كان الطعن فى المرة الثانية ينصب على ما طعن عليه فى المرة الأولى ، و كان الطعن الأول قد إقتصر على النعى على شكل الإستئناف و إنصب فى هذا الطعن على ما قضى به فى الموضوع و هو ما لم يكن معروضاً أصلاً فى الطعن الأول فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة .
(الطعن رقم ١٨٢٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٢/٦/١٠)

الطعن رقم ١٧٧٩ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٣٨٧
بتاريخ ١٩٨٢-٠٤-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

لئن كان المشرع قد أجاز فى المادة ٢٤/٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٦/٢ من القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٩ للمستأجر إثبات واقعة التأجير و جميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ، إلا أن مجال ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام و أن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم .

الطعن رقم ٠٨٠٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢١٦٩
بتاريخ ١٩٨٤-١٢-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٦

المؤجر هو المكلف قانوناً بإثبات أن ضرراً محققاً قد لحق به من جراء التنازل عن الإيجار .

الطعن رقم ٠٥٨٤ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٨٣
بتاريخ ١٩٨٤-١٢-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٢

عبء إثبات التنازل صريحاً كان أو ضمناً يقع على عاتق مدعيه .

الطعن رقم ٠٨٦٣ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٧٤٦
بتاريخ ١٩٨٦-٠٦-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٤

تقدير الأدلة على قيام أحد طرفى العقد بالتنازل ضمناً عن حق من الحقوق التى يرتبها له العقد هو من إطلاقات محكمة الموضوع .

الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٨٠
بتاريخ ١٩٨٨-٠١-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٢

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة بتمكينها من شقة النزاع على سند من أنها تنازلت عن التمسك بعقد الإيجار المقدم منها و المنسوب صدوره إلى المطعون ضدها الثانية رغم أن هذا التنازل لا يحول دون الطاعنة و إثبات العلاقة الإيجارية بالأدلة الأخرى المقبولة قانوناً ، و قد حجب الحكم نفسه بذلك عن بحث العلاقة بين الطرفين من واقع الأوراق المقدمة فى الدعوى و التى تمسكت الطاعنة بدلالاتها على قيام العلاقة الإيجارية بينهما عن العين محل النزاع و إذ كان يجوز للمستأجر وفق نص المادة ٢٤/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن - المقابلة للمادة ١٦/٢ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - إثبات واقعة التأجير و جميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون و شابه القصور فى التسبيب .
(الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٧/١/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠٦٠١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٤

بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير و جميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات و ذلك وفقاً لنص المادة ٢٤/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن .

الطعن رقم ١٨٣١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٢٩

بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

النص فى الفقرتين الثالثة و الرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٠ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر المنطبق على واقعة الدعوى على أن " يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير و جميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات . و يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار للمبنى أو الوحدة منه و فى حالة المخالفة يقع باطلاً العقد أو العقود اللاحقة لأول - يدل و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع أجاز للمستأجر أن يبحث واقعة التأجير و جميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات سواء كانت الكتابة غير موجودة أصلاً أو وجدت و يراد إثبات ما يخالفها أو يجاوزها و أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فى الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون المذكور بوجوب وقوع البطلان على عقود الإيجار اللاحقة للعقد الأول و من ثم فلا يكون هناك محل فى هذه الحالة لإعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى بإجراء المفاضلة بينهما لأن مناط هذه المفاضلة أن تكون العقود كلها صحيحة .

الطعن رقم ١٨٣١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٢٩

بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٢

إذا كانت المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٧ قد أجازت في فقرتها الثالثة للمستأجر إثبات واقعة التأجير و جميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات و لم تلتزم بتوجيه إنذار إلى المؤجر قبل رفع الدعوى للمطالبة بإثبات تلك الواقعة خروجاً على القواعد العامة المنصوص عليها في المادة ١٥٧ من القانون المدني و التي توجب على الدائن إعدار المدين قبل مطالبته بتنفيذ العقد أو بفسخه ، و كان طلب المطعون ضده تسليمه الوحدتين المؤجرتين إليه و تمكينه من الإنتفاع بها هما طلبين تابعين لطلبه الأصلي بإثبات علاقته الإيجارية لهاتين الوحدتين فإنه لا يكون ملزماً بإعدار الطاعنة قبل رفع دعواه بهذه الطلبات - أو إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لعدم سبقها بإنذار فإن النعي عليه بهذا السبب يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٢٨٠٤ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٧٨
بتاريخ ٢٦-٠٦-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

يشترط لإعتبار المكان المؤجر مفروشاً - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يثبت أن الإجازة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان فى ذاته المنقولات أو مفروشات ذات قيمة تكفى للغرض الذى قصده المتعاقدان من إستعمال المكان مفروشاً و ذلك دون إعتداد بقيمة الأجرة الإتفاقية و قدر زيادتها عن الأجرة القانونية و مدى تناسب تلك الزيادة مع منفعة المنقولات بإعتبار أن تأجير العين مفروشة يخرج بها عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن ليس فحسب من حيث عدم الإلتزام بالأجرة القانونية التى فرضتها تلك القوانين و إنما أيضاً من حيث عدم التقييد بالإمتداد القانونى الذى أوجبه على عقود إيجار الأماكن خالية بما لأزمه أن تكون المفروشات جديده و ليست صورية و أن تكون ذات قيمة و ليست تافهة و إلا كان تأجيرها مفروشة صورياً بقصد التحايل على القانون .

الطعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٥٤
بتاريخ ٢٢-١١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

عقد الإيجار وفقاً لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، و يجوز وفقاً لنص المادة ٥٦١ من القانون المذكور أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أى نقدية أخرى ، أو أى إلتزام آخر يلتزم به المستأجر و يجوز له وفقاً لنص المادة ٣٤/٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إثبات واقعة التأجير و جميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية .

الطعن رقم ٠٤٢١ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٤١
بتاريخ ٢٢-١٠-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٤

إثبات العلاقة الإيجارية من المساكن الموضوعية التى تخضع لمطلق سلطان محكمة الموضوع دون معقب عليها فى ذلك من محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها فى الأوراق و تؤدى إلى النتيجة التى إنتهت إليها .

الطعن رقم ٥٤٢١ . لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٤١

بتاريخ ٢٢-١٠-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٥

إذا كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى ثبوت العلاقة الإيجارية مستنداً بذلك من إيصال مقابل الإنتفاع الصادر من الشركة و قد إنتهى إلى النتيجة الصحيحة و هى رفض الدعوى فلا يبطله ما إشتمل عليه الحكم من تقرير قانونى خاطئ ، إذ لمحكمة النقض تصحيحه دون أن تبطله .

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٢/١٠/١٩٩٠)

الطعن رقم ٥٥٧ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٤٤

بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

وفقاً لنص المادة ٢٤/٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير و جميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية .

الطعن رقم ٠٨٤٣ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٤٤٢

بتاريخ ٠٦-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض طلب الطاعن إحالة الدعوى إلى التحقيق إثبات صورية ما تضمنه عقد الإيجار من وروده على عين مفروشة تأسيساً على أن المطعون عليها الأولى تمسكت بالثابت بعقد الإيجار من أن العين أجرت مفروشة و أن الثابت بالكتابة فى ذلك العقد هو الذى يحكم العلاقة بين طرفيه فإنه يكون قد خالف القانون و شابه القصور فى التسبيب و لا يغير من ذلك ما ورد به الحكم تفصيلاً للقرائن التى ساقها الطاعن تدليلاً على الصورية لأن هذا الرد - أياً كان وجه الرأى فيه - لا يسوغ رفض طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات صورية العقد طالما لم يفصح الحكم عن إقتناع المحكمة بجديّة بغير الإستدلال بما ورد به من عبارات هى محل الطعن بالصورية .

(الطعن رقم ٨٤٣ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٦/٢/١٩٩١)

الطعن رقم ١٤٦١ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١١٣

بتاريخ ٠٣-٠١-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٦

المقرر - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن ثبوت تحديد الإيجارة سواء كان تحديداً ضمناً أم صريحاً هو من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع و لا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ما دام أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من واقى الدعوى و أوراقها .

الطعن رقم ١٥٣٩ . لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٦٠١

بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٣

المقرر- فى قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى و إستخلاص مقتضى الإحتجاج من الأدلة و المستندات المقدمة لها و الموازنة بينها و ترجيح ما تظمن إليه منها و إطراح ما عداه وصولاً للحقيقة متى كان إستخلاصها سائغاً ، و لا عليها بعد ذلك أن تتعقب الخصوم فى مختلف أقوالهم و حججهم و طلباتهم و الرد إستقلالاً على كل قول أو حجة أو طلب أثاروه ما دام قيام الحقيقة التى إقتنعت بها و أوردت دليلها فيه الرد الضمنى المسقط لما عداه .
(الطعن رقم ١٥٣٩ لسنة ٦٠ ق ، جلسة ٢٧/٢/١٩٩١)

الطعن رقم ٢٠٤٤ لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٩٣١

بتاريخ ٢٤-٠٤-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المقابلة للمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل- و على ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الأمة فى هذا الخصوص على أن المشرع حماية منه للطرف الضعيف و هو المستأجر و أن إعتبر واقعة التأجير عملاً قانونياً إلا أنه أجاز للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة .

الطعن رقم ٠٠٩٢ لسنة ٠٣ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٤٩٦

بتاريخ ٢٢-١١-١٩٣٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ٣

علم المستأجر بإنتقال ملكية العقار المؤجر إلى مشتر جديد واقعة يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات للإستدلال بها على سوء نية المستأجر فى وفائه بالأجرة للبايع بعد العلم بالبيع ، و لا محل لقصر هذا الإثبات على تنبيه رسمى يوجهه المشتري للمستأجر . فإذا تمسك المستأجر فى وجه المشتري بإيصال عن دفع جزء من الأجرة إلى المؤجر ، و طعن فيه المشتري بأنه إيصال صوري التاريخ مبنى على التواطؤ لم يصدر إلا بعد علم المستأجر بحصول البيع من خطاب مسجل أرسله إليه المشتري ، و قدم هذا الطاعن القرانن المؤيدة لصحة طعنه ، و لم تأخذ محكمة الموضوع بهذا الدفاع بل قالت " إن المدعى عليه ينكر ذلك الخطاب المسجل السابق الذكر و إنه مع التسليم بإرساله ، فهو لا يقوم مقام التنبيه الرسمى و لا يترتب عليه أثر قانونى طبقاً للمادة الأولى من قانون المرافعات ، و بناء على ذلك يكون الدفع الحاصل من المستأجر إلى البايع حاصلًا بحسن نية ... إلخ " فإن قول المحكمة هذا و عدم بحثها الدلائل و القرانن التى قدمها المشتري لإثبات علم المستأجر بالبيع قبل الدفع المدعى حصوله و عدم صحة تاريخ الإيصال يجعل حكمها قاصر الأسباب باطلاً قانوناً .
(الطعن رقم ٩٢ لسنة ٣ ق ، جلسة ٢٢/١١/١٩٣٤)

الطعن رقم ٠٠٤٣ لسنة ٠٨ مجموعة عمر ٢٢ صفحة رقم ٤٤٣

بتاريخ ١٥-١٢-١٩٣٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن

فقرة رقم : ١

إذا عرضت في المزاد أرض لتأجيرها على مقتضى شروط واردة بقائمة المزاد تتضمن أن لصاحب الأرض الخيار بلا قيد في قبول أو رفض أي عطاء فإن تقديم العطاء ، و مجرد قبول المالك لجزء من التأمين النقدي ، و تحريره إيصالاً عنه لم ينص فيه إلا على أن صاحب العطاء ملتزم بدفع باقى التأمين فى أجل حدده بكتابة منه على القائمة و لم يشر فيه بشيء إلى حقوق صاحب الأرض الواردة فى قائمة المزاد ، بل بالعكس أشر على القائمة فى يوم حصول المزاد الذى حرر فيه الإيصال بأن المالك لا يزال محتفظاً بحقه فى قبول أو رفض العطاء - كل ذلك لا يفيد تمام عقد الإيجار بين الطرفين ، و لا يمنع المالك من أن يستعمل حقه فى قبول العطاء أو عدم قبوله فى أى وقت شاء حتى بعد إنصراف صاحبه . فإذا هو فعل ذلك فى نفس اليوم فقبل عطاء آخر بأجرة أكثر و حرر بالفعل عقد الإيجار بعد أن دون هذا العطاء الأخر فى القائمة قبل إقفال المزاد كان هذا العقد التام اللازم .
(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٨ ق ، جلسة ١٩٣٨/١٢/١٥)

الطعن رقم ٢٣ . لسنة ١٤ مجموعة عمر ٤ ع صفحة رقم ٤٧٩
بتاريخ ١٤-١٢-١٩٤٤
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاثبات فى قوانين ايجار الاماكن
فقرة رقم : ١

إن القانون ينص على وجوب إثبات عقد الإجارة بالكتابة أو بإقرار المدعى عليه ، فلا يجوز الإعتماد فى إثباته على القرانن المستنتجة من وقائع الدعوى ، فإذا قضت المحكمة للمدعى بتعويض على الحكومة بمقولة إنها فسخت من جانبها ، بدون وجه حق ، التعاقد الذى تم بينها و بينه على إستئجار قطعة أرض ، معتمدة فى ثبوت عقد الإجارة على ما قالته من أن الحكومة لم تنكر الإيجار ، و أن مندوبها إمتنع عن تقديم المكاتبات التى تبادلت بين المديرية و وزارة المالية فى شأن هذه الإجارة ، و على ما ورد فى كتاب رئيس لجنة التأجير بالمديرية إلى مدعى الإجارة من أن العطاء المقدم منه عن تأجير الصفقة قد إعتد ، فإن هذا منها يكون خطأ ، لمخالفته مقتضى القانون بصفة عامة ، و لمخالفته ، على الخصوص ما ورد فى المادة ٢٤ من شروط تأجير أطيان الحكومة التى تنص على أن " التأجير لا يكون نافذاً على الحكومة إلا بعد إعتماده من وزارة المالية و توقيع مدير المديرية على عقد الإيجار " مما معناه أن إنعقاد الإيجار معلق على شرط هو إعتماذ وزارة المالية و توقيع المدير على عقد الإيجار ، و ما دام هذا الشرط لم يتحقق فلا يصح القول قانوناً بإنعقاد العقد .
(الطعن رقم ٢٣ لسنة ١٤ ق ، جلسة ١٩٤٤/١٢/١٤)

الاجارة المشتركة

الطعن رقم ٠٠٩٦ . لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ١٤٢٣
بتاريخ ١٩٥٥-١١-٠٣
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاجارة المشتركة
فقرة رقم : ٢

متى كان المستأجر قد استأجر نصيباً مفرزاً فى الأرض بما عليه من المباني فلا صفة له فى التمسك بأن القسمة بين الشركاء إنما وردت على الأرض دون البناء .

الطعن رقم ٠٠٦٩ . لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٨ صفحة رقم ٧١٩
بتاريخ ١٩٥٧-١٠-١٧
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاجارة المشتركة
فقرة رقم : ١

إذا استأجر أحد الشركاء نصيب باقى شركائه فى الأطنان المشتركة فإنه لا تثريب على الحكم إذا استخلص عدول هؤلاء الشركاء عن العلاقة التأجيرية من عريضة دعوى يطالبون فيها شريكهم المستأجر بإيجار نصيبهم فى الأطنان فى سنة معينة و بريعتها فى السنوات التالية و من عريضة دعوى أخرى يطالبون فيها قسمة هذا النصيب ، و استخلص قبول المستأجر لهذا العدول من عبارة محاميه فى إحدى الدعويين بأنه وكيل عن شركائه على الشيوع طالما أن كلا الأمرين لا مخالفة فيه للقانون و ينطوى على تحصيل سانغ للواقع و فهم سليم لمدلوله .

الطعن رقم ٠١٣٧ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٤٩٩

بتاريخ ١٩٧٥-٠٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاجارة المشتركة

فقرة رقم : ١

قيام المطعون ضده - المؤجر - بسد باب الحجره التى تركها شريك الطاعن - المستأجر مع بقاء الأخير شاغلاً للحجرتين اللتين إختص بهما من قبل ، و استعماله للصالة و المنافع الخاصة بالشقة دون تغيير ، لا يعد تعديلاً جوهرياً غير من معالم المكان المؤجر ، أو من كيفية استعماله بحيث يؤثر على قيمته الإيجارية تأثيراً محسوساً ، و من ثم فلا يعتبر المكان بهذا التعديل جديداً مما يخضع فى تقدير أجرته ابتداء للجان تقدير إيجار الأماكن و إنما هو نفس المكان الذى حددت أجرته إتفاقاً من قبل فى سنة ١٩٦٤ ، و خفضت تطبيقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، و إذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر - وحدد أجره الحجرتين على أساس توزيع الأجرة المحددة فى العقد السابق على الحجرات الثلاث بالتساوى و تخفيضها بنسبة ٣٥% تطبيقاً لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ - فإنه يكون قد كيف الواقع الثابت لديه التكييف القانونى الصحيح .

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ٢٦/٢/١٩٧٥)

الطعن رقم ٠٢١٢ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٥٦٣

بتاريخ ١٩٧٦-١١-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاجارة المشتركة

فقرة رقم : ١

إذ كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قد منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر و لو بعد إنتهاء مدة الإيجار و سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلاً له ما دام موفياً بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الإيجار و أحكام القانون ، فإن هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن إيجار الأماكن الخاصة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بإنهاء الإيجار و جعلت عقود الإيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً و بحكم القانون إلى مدة محددة بالنسبة للمؤجر و المستأجر على سواء ، طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى أملتتها إعتبارات تتعلق بالنظام العام إلا إذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيًا فى ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر إتخاذ الإجراءات التى رسمها القانون لإنهاء العقد و وضع حد لإمتداده لأحد الأسباب التى بينتها تلك التشريعات على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين تنهيم عليه أحكام قوانين إيجار الأماكن و ما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى ، و تظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة ركن من أركانه و إن غدت محددة لإمتدادها بحكم القانون بعد إنتهاء مدة العقد .

الطعن رقم ٠٧٤٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٣٤٦

بتاريخ ١٩٧٧-٠٦-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاجارة المشتركة

فقرة رقم : ٣

إذ كان البين من الإتفاق أن المطعون عليها الأولى - المستأجرة الأصلية - ناطت بآخر تشغيل وإدارة المقهى بشروط معينة و إلتزم هذا الأخير بتسليمه فور طلبها ، بما مفاد أنه عقد إدارة و إستغلال أو مشاركة من نوع خاص ، فإنه لا يعد إخلالاً بالشرط المانع من التنازل عن الإيجار أن يتم ذلك بموجب عقد لم يدع بصوريته .

الطعن رقم ١١٠٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١١٥٠
بتاريخ ١١-٠٥-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاجارة المشتركة

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن للمستأجر أن يدخل معه شريكاً فى إستغلال العين المؤجرة . أو أن يعهد إلى غيره بإدارة المحل المؤجر دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه فى الإنتفاع بها إلى شريكه فى المشروع بأى طريق من طرق التخلي لإنتفاء مقتضى ذلك قانوناً بل يظل عقد إيجار العين قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد إلى الغير ، و إذ خلص الحكم سائغاً إلى قيام علاقة إيجارية عن ذات محل النزاع من مورث المطعون ضدها الثانية و بين المؤجر حسبما يبين من عقد الإيجار المورخ .. و كان هذا المورث - المستأجر الأصلي - قد أشرك معه الطاعن و آخر فى إستغلال هذا الجراج ، و لم يتضمن عقد الشركة تنازلاً من المستأجر الأصلي عن هذه الأجرة إلى الشركة ، و من ثم فإن عقد الإيجار يظل قائماً و مرتباً لآثاره بين طرفيه ، و لا يكون هناك أى تعارض بين صفة المورث كشريك فى شركة التضامن و إعتباره مستأجراً لعين النزاع و إمتداد العقد بعد وفاته لصالح ورثته .

الطعن رقم ٠١٣٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٨٧
بتاريخ ٠١-٠٣-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاجارة المشتركة

فقرة رقم : ٢

أجازت قوانين إيجار الأماكن الإستثنائية - للمستأجر أن يدخل معه شركاء فى إستغلال العين المؤجرة بإعتبار أن إشراكه شخصاً آخر معه فى الإستغلال التجارى الذى يباشره فى هذه العين لا يعتبر إخلالاً بالحظر المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بل متابعة من جانب المستأجر فى الإنتفاع بالعين فيما أجرت من أجله ، دون أن ينطوى هذا الأمر بذاته على معنى تخلى المستأجر عن حقه فى الإنتفاع بتلك العين - سواء كلها أو بعضها - إلى شريكه فى المشروع المالى بأى طريق من طرق التخلي مما مقتضاه أن يظل عقد إيجار العين على حاله قائماً لصالح المستأجر وحده دون شركائه فى إستغلال العين ، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه و الإلتزامات المتولدة منه إلا إلى عاقديه و من ثم فإنه يكفى لإعمال أثر التكليف بالوفاء بالأجرة المتأخرة - فى شأن دعوى الإخلاء أن يوجه الإنذار بذلك إلى المستأجر وحده دون شريكه فى إستعمال العين المؤجرة .

الطعن رقم ١٤٨٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٢٥
بتاريخ ٢٢-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاجارة المشتركة

فقرة رقم : ١

الشركة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع مالى بتقديم حصه من مال أو عمل لإقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة مما مؤداه أن محل هذا العقد هو تكوين رأس مال يشترك فيه مجموع حصص الشركاء و ذلك بقصد إستغلاله للحصول على ربح يوزع بينهم و لا رابطة بين قيام الشركة و بين ما قد يكون من مباشرة الشركاء بعد قيام الشركة

لنشاطهم المشترك في عين يستأجرها أحدهم لإنتفاع التلازم بين نشأة الشركة و بين وجود مثل تلك العين أو تحقق ذلك النشاط فيها ما لم يكن حق الإجارة من ضمن مقومات الشركة إذا ما قدمه الشريك المستأجر كحصه له فيها و إنه و إن كان الأصل أن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالى الذى يباشرة فيها عن طريق تكوين شركه بينهما لا يعدو أن يكون متابعه من جانب المستأجر للإنتفاع بالعين و لا ينطوى بذاته على معنى تخلية عنها إلى شريكه فى المشرع إلا أنه إذا ما تخلى عن حقوقه المتولده عن عقد الإيجار إلى الغير فإن هذا الأخير يعد مستأجراً من الباطن أو متنازل له عن الإيجار و يظل عقد الإيجار الأصيل على حالة قائماً لصالح المستأجر الأصيل وحده ، و لا يقوم ثمة رابطة قانونية مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصيل .

الطعن رقم ٢٢٨٩ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٥
بتاريخ ١٩٩٠-٠٥-٠٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإجارة المشتركة

فقرة رقم : ٣

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن للمستأجر أن يدخل معه شريكاً فى إستغلال العين المؤجرة أو أن يعهد إلى غيره بإدارة المحل المؤجر دون أن ينطوى ذلك على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه فى الإنتفاع بها إلى شريكه فى المشروع .

(الطعن رقم ٢٢٨٩ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢/٥/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٠٥٥ لسنة ٠٨ مجموعة عمر ٢٢ صفحة رقم ٤٥١
بتاريخ ١٩٣٨-١٢-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإجارة المشتركة

فقرة رقم : ٢

إذا ادعى شخص أن آخر شاركه فى إستئجار أطيان ، و أن الإجارة إنتهت بالخسارة ، فأنكر المدعى عليه الإشتراك معه ، و لم يجب عن الخسارة بشيء ، فأحالت المحكمة القضية إلى التحقيق لإثبات قيام الإشتراك و حصول الخسارة ، ثم مع ثبوت الإشتراك رفضت الدعوى لعجز المدعى عن إثبات الخسارة فيها ، فهذا الحكم لا يجوز الطعن فيه بدعوى مخالفة المحكمة فيه لقواعد الإثبات إذ إعتبرت المدعى مع تسليم خصمه بالخسارة مكلفاً بإثباتها . و ذلك لأن إنكار الخصم قيام الشركة المدعاة ينطوى فيه عدم تسليمه بالخسارة .

الطعن رقم ٠٠٥٥ لسنة ٠٨ مجموعة عمر ٢٢ صفحة رقم ٤٥١
بتاريخ ١٩٣٨-١٢-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإجارة المشتركة

فقرة رقم : ٣

إذا قضت المحكمة بعد تقديرها للأدلة التى قدمها مدعى الخسارة فى الإجارة المشتركة بينه هو و المدعى عليه بأن الخسارة غير ثابتة و أثبتت فى حكمها ما أعتمدت عليه فى تكوين رأيها فإن ذلك مما يدخل فى فهم الواقع فى الدعوى و لا رقابة فيه لمحكمة النقض عليها .

(الطعن رقم ٥٥ لسنة ٨ ق ، جلسة ٢٩/١٢/١٩٣٨)

الطعن رقم ٠١٠٨ لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢٤٦
بتاريخ ١٩٤٦-١١-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإجارة المشتركة

فقرة رقم : ١

إذا كان الثابت بموجب عقد الإيجار أن المركب المؤجر تكون فى رعاية رجال المؤجر نفسه لا فى رعاية المستأجر ، و أن رجال المؤجر هم الذين عليهم دون المستأجر تنبيه المؤجر إلى ما يطرأ على المركب من خلل ، فهذا وحده يكفى لأن يقام عليه القضاء بعدم مسئولية المستأجر عن غرق هذه المركب . و متى كان عقد الإيجار هكذا قد أعفى المستأجر من العناية بالمركب فلا سبيل للإحتجاج عليه بنص المادة ٣٧٦ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٠٨ لسنة ١٥ ق ، جلسة ١٤/١١/١٩٤٦)

الأجرة المقصود بها

§ الأجرة المستحقة - المقصود بها - الأجرة المتفق عليها فى العقد معدلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لقوانين إيجار الأماكن المتعاقبة .

(الطعن رقم ١٩٥٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٤/٦/٢٠٠١)

(الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٦/١/١٩٩٧)

مبالغ يتعين إضافتها للأجرة

§ الميزة التى تبيح للمؤجر تقاضى مقابل عنها بالإضافة إلى الأجرة القانونية - ماهيتها - وجوب أعمال إنفاق الطرفين بشأن تقويمها ما لم يقصد بمنه التحايل على أحكام القانون .

(الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٩/٤/٢٠٠٠)

§ الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة جواز تقويمها وإضافتها إلى الأجرة القانونية - الإذن بتأجير من الباطن - ميزة جديدة - علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٥٠٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٤/٦/٢٠٠٠)

§ تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بتحويلها المطعون ضده الأول حق التأجير من الباطن وحققها فى إضافة قيمة هذه الميزة إلى مقدار أجرة عين النزاع وثبوت ذلك من عقد الإيجار - دفاع جوهرى - إغفال الحكم المطعون فيه تمحيصه - قصور .

(الطعن رقم ٧٥٠٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٤/٦/٢٠٠٠)

§ التعديلات التى من شأنها اعتبار العين المؤجرة فى حكم المنشأة حديثاً - ماهيتها - تحديد أجرتها - خضوعه للقانون الذى تمت فى ظله

(الطعن رقم ١٧٥٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٣/٥/٢٠٠١)

(الطعن رقم ٦٩٣ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٢٠/٦/١٩٨١)

§ تمسك الطاعن بأن العين محل النزاع أدخلت عليها تعديلات جوهرية جعلتها فى حكم المنشأة الجديدة وبحساب الأجرة وزيادتها وفقاً لأحكام ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى تمت فى ظله وتدليله على ذلك بالمستندات -

دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة وزيادتها وفقاً لتاريخ إنشاء العقار دون أن يواجه هذا الدفاع ودلالة ما قدم من مستندات - خطأ وفساد وقصور .
(الطعن رقم ١٧٥٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٣/٥/٢٠٠١)

٨ إقامة المؤجر منشآت جديدة فى مبنى قديم اعتبار العين فى حكم المنشأة حديثاً - شرطه - أن تكون التعديلات أو التغييرات جوهرية فى الأجزاء الأساسية من المبنى الأسمى - أثره - خضوع تحديد أجرتها للقانون الذى استحدثت التعديلات فى ظله .

(الطعن رقم ١٧٣٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢/٧/٢٠٠١)
(الطعن رقم ٨٨٤٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٠/٤/٢٠٠٠)

٨ تمسك الطاعن بأن المالك أجرى تعديلات جوهرية على عين النزاع التى كانت جراجاً حوله إلى حانوت أبرم معه عقده فى ظل العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتسرى عليه أحكام الأجرة الاتفاقية دون الزيادة المقررة بالقانون ٢ لسنة ١٩٩٧ - التفتات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء دون تحديد تاريخ إنشاء العين المؤجرة ذاتها وطبيعة التعديلات التى أجريت عليها وما إذا كانت جوهرية أم بسيطة والقانون الواجب التطبيق - قصور .

(الطعن رقم ١٧٣٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢/٧/٢٠٠١)
(الطعن رقم ٨٨٤٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٠/٤/٢٠٠٠)

ملحقات الأجرة

أولاً : رسم النظافة

٨ الأجرة المستحقة على المستأجر - شمولها الضرائب والرسوم المقررة بأحكام القوانين الخاصة - تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة - اعتباره نكولاً عن دفع الأجرة - خضوعه لذات أحكام التأخر فى الأجرة .
(الطعن رقم ١٩٦٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٧/٢/٢٠٠١)

٨ رسم النظافة - فرضه - جوازى للمجالس المحلية فى المدن والقرى التى يحددها المحافظ - م ٨ ، ١٠ ق ٣٨ لسنة ١٩٦٧ - اعتبار رسم النظافة جزءاً من الأجرة ويسرى عليه حكمها مناطه صدور قرار من المجلس المحلى المختص بفرض الرسم وتعيين مقداره فى حدود نسبة ٢% من القيمة الإيجارية ودخول العين فى النطاق المكاني لسريانه

(الطعن رقم ٣٢٥ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٤/٣/٢٠٠١)

٨ رسم النظافة - فرضه على العقارات المبنية - جوازى للمجالس المحلية بما لا يتجاوز ٢% من القيمة الإيجارية .

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٨/٢/١٩٩٩)

ثانياً : مقابل استهلاك المياه

٨ عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي - م ٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١/٤/٢٦)
(الطعن رقم ١٠٠١٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨)

ثالثا : رسم الشاغلين

إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها في الدعوى رقم ٣٦ لسنة ١٨ ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٣ بتاريخ ١٥/١/١٩٩٨ بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية وبسقوط الأحكام التي تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وكذلك تلك التي احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٧٠ لسنة ١٩٩٠ ، وكانت المادة الأولى من قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١ سالف البيان قد نصت على أن "تفرض الرسوم المحلية بدائرة المجالس المحلية وفقاً للفئات والقواعد المبينة بالجداول المرفقة ويجوز لكل من المجالس المحلية تحديد بعض الفئات المبينة بالجداول المرفقة ... " وقد تضمن الجدول الثامن المرفق بهذا القرار بالبند السادس الرسم الإيجاري على شاغلي العقارات المبنية بنسبة ٤% على الأكثر من قيمة الإيجارات يؤديه شاغلوا العقارات ، بما مؤداه أن أصبح المستأجر أو الشاغل غير ملزم بأداء الرسم المشار إليه إلى المؤجر ضمن الأجرة .
(الطعن رقم ١٧٣٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٠)

رابعا : الضرائب العقارية الأصلية والإضافية

النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والذي نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٦/٣/١٩٩٧ - على أن "تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع: - ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأكن أنفة الذكر " في المادة الخامسة منه على أن "ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، "والنص في المادة الثانية عشرة من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه ، الصادر بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٦/٥/١٩٩٧ على أنه " اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦/٣/١٩٩٧ (أ) تحدد الأجرة القانونية بواقع: ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل ١/١/١٩٤٤ " وفي المادة الثالثة عشرة على أنه " اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦/٣ من كل عام ، تستحق زيادة سنوية - بصفة دورية - بنسبة (١٠%) من قيمة آخر أجرة قانونية استحققت قبل هذا الموعد ، أي بعد المضاعفة وإضافة الزيادات ، وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة في المادة السابقة . " وفي المادة الخامسة عشرة على أنه " لا يدخل في الأجرة القانونية الحالية - التي تضاعف أو تزداد وفقاً للمواد الثلاث السابقة - الملحقات التي تخص العين المؤجرة ، كقيمة استهلاك المياه ، وأجر الحارس ، والضرائب العقارية والرسوم ، وأعباء الترميم والصيانة ، ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية" يدل على أن الأجرة القانونية التي يتم مضاعفتها أو زيادتها وفقاً لأحكام المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه ولائحته التنفيذية سألغة البيان لا يدخل فيها الملحقات التي تخص العين

المؤجرة ومنها الضرائب العقارية والرسوم بمعنى أن يظل مقدارها كما هو ثابت على حالة قبل مضاعفة الأجرة وزيادتها دورياً بمقتضى القانون المذكور ، وبصريح نص المادة ١٥ من لائحته التنفيذية .
(الطعن رقم ٢٠٩٣ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٧)

إذ كان البين من الأوراق أن التكاليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى الماثلة المعن للطاقن بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٠٢ - المقدم ضمن حافظة مستندات المطعون ضدها أمام محكمة أول درجة - قد تضمن في مدوناته تكليف الطاعن بالوفاء بمبلغ مقداره ٢٥٤٦ جنيهاً قيمة الأجرة المستحقة عليه عن العين محل النزاع المؤجرة لغير أغراض السكنى عن مدة ٣٧ شهراً من ١٩٩٤/٣/١ حتى ١٩٩٧/٣/٣١ بواقع ٦٢ جنيهاً شهرياً بالإضافة إلى مبلغ ٢٥٢. ٣٤ جنيه مقابل الضرائب العقارية - حسبما احتسبتها المطعون ضدها بواقع ١١% من قيمة الأجرة بمبلغ ٨٢,٦ جنيه شهرياً ، كما تضمن أيضاً تكليف الطاعن بالوفاء بالأجرة والزيادة القانونية المقررة عن العين عن الفقرة من ١٩٩٧/٤/١ حتى آخر فبراير سنة ٢٠٠٢ بمبلغ مقداره ٦٦٠٦,٧٢ جنيه عن السنة الأولى اعتباراً من ١٩٩٧/٤/١ حتى ١٩٩٨/٣/٣١ بواقع ٦٢ جنيهاً شهرياً × ٨ أمثال = ٤٩٦ جنيهاً × ١٢ شهر = ٥٩٥٢ جنيهاً بالإضافة إلى مبلغ مقداره ٥٤,٥٦ جنيه مقابل الضرائب العقارية عن تلك السنة بواقع ١١% من مقدار الأجرة السنوية المشار إليها بواقع ٥٤,٥٦ جنيه شهرياً ، في حين أنه كان يتعين احتساب مقابل الضرائب العقارية وفقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من مقدار الأجرة الشهرية قبل زيادتها إلى ٨ أمثال فتكون قيمة الضرائب العقارية مبلغ ٨٢,٦ جنيه شهرياً يضاف إلى الأجرة بعد زيادتها وليس مبلغ ٥٤,٥٦ جنيه شهرياً حسبما جاء بالتكليف ومن ثم تكون المطعون ضدها قد أدخلت قيمة الضرائب في حساب الأجرة القانونية التي أجرت عليها مضاعفة الأجرة وفي حساب الزيادة الدورية عن المدة من ١٩٩٧/٤/١ حتى آخر فبراير سنة ٢٠٠٢ بالمخالفة لنص المادة ١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه ويكون التكليف بذلك قد وقع باطلاً حابط الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه المطالبة بما يجاوز الأجرة المستحقة في ذمة الطاعن ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع - استناداً إلى التكليف المشار إليه - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٢٠٩٣ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٧)

إذ كان الثابت من الأوراق أن عقد الإيجار سند الدعوى حرر بتاريخ ١٩٩٩/٣/١ بما مؤداه خضوعه للقواعد الواردة في القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها والمعمول به اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بإخلاء العين المؤجرة من الطاعنين على دعامتين الأولى أن الطاعنين لم يسددا أجرة شهر مارس سنة ٢٠٠٣ حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة استناداً إلى نص المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في حين أن قواعد القانون المدني هي الواجبة التطبيق على ما سلف بيانه وأن الثابت من إنذار المطعون ضده للطاعنين المعن لهما بتاريخ ٢٠٠٢/١١/١٠ قد اقتصر على التنبيه عليهما بسداد أجرة شهر نوفمبر سنة ٢٠٠٢ والتي كانت قد استحققت في تاريخ الإنذار - فبادر الطاعنان بسدادها بموجب إنذار العرض المؤرخ ٢٠٠٢/١١/٣٠ والذي تسلمها المطعون ضده وذلك قبل صدور الحكم الابتدائي فيكونان قد قاما بتنفيذ التزامهما قبل صدور الحكم بما يمتنع معه القضاء بالفسخ والإخلاء ، والدعامة الثانية أنهما لم يسددا قيمة الضرائب العقارية عن الفترة من عام ٩٩ حتى نهاية عام ٢٠٠١ والتي يلتزمان بها طبقاً للبند الخامس عشر من عقد الإيجار في حين أن الثابت من الصورة الضوئية للعقد المقدمة للبند الخامس عشر من عقد الإيجار في حين أن الثابت من الصورة الضوئية للعقد المقدمة من المطعون ضده والمطابقة للصورة الضوئية المقدمة من الطاعنين والمرفق بطلب فتح باب المرافعة المؤرخ ٢٠٠٣/١٢/١٥ أن البند الخامس عشر قد خلا من النص على التزام الطاعنين بسداد قيمة الضرائب العقارية وإنما اقتصر على التزامهما بدفع ثمن المياه والكهرباء وأجرة البواب بما مؤداه التزام المطعون ضده بها عملاً بالمادة ٥٦٧ من القانون المدني ، وإذ تنكب الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً .

(الطعان رقم ١٧٣٠ ، ٢١٤٧ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

الأجرة القانونية . شمولها القيمة الإيجارية مضافاً إليها مقدار الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بق ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . مسئولية مالك العقار أمام الإدارة الضريبية عن الوفاء بها . ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . تحمل المستأجر وحده بها باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية وفقاً للقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٧ لسنة ١٩٦٥ . عدم وفاء المستأجر بهذه الضرائب . خضوعه لأحكام التأخر في الوفاء بالأجرة . لازمه . وجوب بحث المحكمة النزاع في مقدار الضريبة أو الملزم بأدائها .
(الطعن رقم ١٥٠٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/١٩)

المباني المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية طبقاً لأحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بقاؤها معفاة منها في ظل العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٧٨ - الاستثناء - المباني المستعملة في نشاط خاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية
(الطعن رقم ٥٨٨٠ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/١٩)

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنة من الكافتيريا محل النزاع لتكرار تأخرها في سداد الضريبة العقارية دون تحديد تاريخ إنشاء المبنى لبيان القانون الواجب التطبيق والملتمزم بأداء الضريبة وأثر سبق مطالبة الطاعنة بذات الضريبة - خطأ وقصور .
(الطعن رقم ١٣٥٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٧)

الأجرة المستحقة على المستأجر - ماهيتها - م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - تخلف المستأجر عن سداد الضرائب العقارية - خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة .
(الطعن رقم ٢٢٤٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٨)

الضريبة على العقارات المبنية - مسؤولة مالك البناء أمام الإدارة الضريبية عن سدادها - ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ - تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية - خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر - أثره - تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية - عدم سداد المستأجر لهذه الضرائب - خضوعه لأحكام التأخر في الوفاء بالأجرة .
(الطعن رقم ٢٨٠٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

المباني المؤجرة لأغراض السكنى المنشأة أو التي تنشأ اعتباراً من ١٩٩٧/٩/٩ - إعفاء مالكيها وشاغليها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية - المادتان ١ ، ١١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
(الطعن رقم ٢٨٠٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في هذا القانون - م ١ منه - مؤدها - خضوعها لأحكام القانون المدني لازمه - تحمل مالك العين المؤجرة عبء الضريبة المفروضة عليها .
(الطعن رقم ١٩٥٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

الضريبة على العقارات المبنية وملحقاتها ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ مسئولية مالك العقار أمام الجهة الإدارية عن سدادها تحمل عبء الضريبة - وقوعه على عاتق المستأجر وحده في ظل قوانين إيجار الأماكن - علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٨ القيمة الإيجارية - ماهيتها - مقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك المبنى ومصاريف الصيانة والإدارة - شمولها الضرائب الأصلية والإضافية - تخلف المستأجر عن الوفاء بها - خضوعه لذات الأحكام المترتبة على عدم سداد الأجرة .

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٨ المباني المنشأة لأغراض السكنى - إعفاؤها من الضرائب على العقارات المبنية - م ١ ق ١٦٩ لسنة ١٩٦١ - وجوب تخفيض أجرتها بما يعادل الضريبة المعفاة - استثناء الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى من هذا الإعفاء - ق ٤٦ لسنة ١٩٦٨ .

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٨ ضربتنا الدفاع والأمن القومي على العقارات المبنية قبل إلغائهما - الأصل وقوعهما على عاتق المالك - تحمل المستأجر عبء سدادهما في ظل قوانين إيجار الأماكن - علة ذلك - ق ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل ، ق ٢٣ لسنة ١٩٦٧ ، ١٥٧ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٨ ثبوت أن العين المؤجرة أقيمت لغير أغراض السكنى - الضريبة الأصلية وضريبتى الدفاع والأمن القومي ورسم النظافة - وقوعها على عاتق شاغل العين - مخالفة ذلك - خطأ .

(الطعن رقم ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٨ الضريبة على العقارات المبنية - مسؤولية مالك العقار أمام الإدارة الضريبية عن سدادها - ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ - تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية - خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر - أثره - تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية - عدم سداد المستأجر لهذه الضرائب - خضوعه لأحكام التأخر فى الوفاء بالأجرة .

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠)

٨ ثبوت أن عين النزاع أنشئت فى ظل أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومؤجرة لغير أغراض السكنى - مؤداه - تحمل المالك عبء الضرائب العقارية المفروضة عليها مخالفة ذلك - خطأ .

(الطعن رقم ٩٨١٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٤)

٨ الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى هذا القانون - م ١ منه - مؤداه - خضوعها لأحكام القانون المدنى - لازمه - تحمل مالك العين المؤجرة عبء الضريبة العقارية المفروضة عليها .

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)

٨ تحديد الأجرة وفقاً للأسس الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية - خضوعه لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر - أثره - تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية .

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)

٨ المباني المؤجرة لأغراض السكنى المنشأة أو التي تنشأ اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ إعفاء مالكيها وشاغليها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية - المادتان ١ ، ١١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠)

مقابل استهلاك المياه

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

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

أعباء الترميم والصيانة

إذ كان الحكم الصادر من محكمة النقض بتاريخ (...) في الطعن رقمي (...) المرفوعين عن الحكم الصادر من محكمة الاستئناف بتاريخ (...) قد عرض للمسألة القانونية المتعلقة بتحديد وتوزيع أعباء ونفقات الترميم والصيانة بين المالك والمستأجرين والتزامهم بالحكم النهائي الصادر من القضاء المستعجل في الاستئناف رقمي (...)، (...) مستأنف مستعجل الجيزة وخلص إلى أن حكم القضاء المستعجل حكم وقتي لا يقيد محكمة الموضوع في تقدير التكاليف والأعباء التي تقدر وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المادتين ٣٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ومن ثم يكون الحكم الناقض قد قطع بوجوب توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية ومنها مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحي بين المطعون ضده - المالك - وبين الطاعنين - المستأجرين لبعض وحداته - وفقاً للنسب المحددة بالمادة التاسعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بحسب تاريخ إنشاء المبنى مع تمتعهم بالإعفاء كلية منها خلال العشر سنوات التالية لإنشاء العقار وتحميلها للمالك ، ويتعين على محكمة الإحالة أن تتبع الحكم الناقض في هذه المسألة القانونية التي فصلت فيها محكمة النقض ، وإذ استند الحكم المطعون فيه في تقدير مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحي لعقار التداعى وإلزام الطاعنين وباقي المستأجرين بها إلى ما انتهى إليه تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة الاستئناف والذي قدرها وفقاً للأحكام المقررة في شأن استهلاك المياه دون الأحكام المنصوص عليها في المادة التاسعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفه الذكر ، فإنه يكون قد خالف حجية الحكم الناقض مما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون ، وقد حجب هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعنين بشأن وجوب التقيد بأحكامها وإعفائها منها كلية خلال العشر سنوات التالية لإنشاء العقار لوقوع فترة المطالبة في الدعوى الماثلة خلالها ، مما يعيبه .

(الطعن رقم ٩٥٦ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠٣/٦/٥)

**من أحوال الزيادة فى الأجرة
الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى**

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ - م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٧٧ - حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء - لازمه - وجوب تحديد تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ٢٠٠٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٤)

٨ تمسك الطاعنة بأن المبنى أنشئ عام ١٩٧٨ فلا ترد على عين النزاع الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنصوص عليها فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبخضوعها للزيادة المنصوص عليها بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ - تدليلها على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن تاريخ إنشاء العقار عام ١٩٧٦ معتداً بالتاريخ الثابت بصورة رخصة البناء دون أن يواجه هذا الدفاع - قصور .

(الطعن رقم ٢٠٠٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٤)

٨ الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى أنشئت وأجرت أو شغلت حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة - تحديد أجرتها القانونية - خضوعه للقانون الذى يحكمها - وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن - لا عبء بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جدية - الرجوع إلى أجرة المثل - شرطه - م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولانحته التنفيذية .

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٩)

٨ ثبوت أن العين محل النزاع أنشئت عام ١٩٥١ - عدم تحديد أجرتها بمعرفة لجان التقدير المنازعة جدياً فى عدم مطابقة أجرتها القانونية لتلك الواردة بعقد الإيجار - أثره - وجوب تحديد أجرتها وفقاً لأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حساب التخفيضات المنصوص عليها بالمرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ - كيفيته .

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٩)

٨ الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى - م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار .

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٩)

٨ الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى - م٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت إنشاء العين .
(الطعن رقم ٢١٢١ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٩)

٨ تمسك الطاعنة بأن أجرة عين النزاع لا تخضع للزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ دون أن تتطرق لطبيعة العلاقة الإيجارية أو أنها وردت على عين خالية - ثبوت أن العين مؤجرة بالمفروش - مؤداه - عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة بقوانين إيجار الأماكن - قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استناداً إلى أن الإجارة وردت على عين خالية تخضع للقانون المذكور ملتفتاً عن هذا الدفاع - خطأ وقصور .
(الطعن رقم ١٦٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٧)

٨ انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن عين النزاع مؤجرة مفروشة - مؤداه - خروجها عن نطاق قواعد تحديد الأجرة الواردة بتشريعات إيجار الأماكن - القضاء بإلزام الطاعن بالزيادة الدورية المقررة بنص م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - خطأ .
(الطعن رقم ٥٦٢٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢)

٨ الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ - حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء .
(الطعن رقم ٤١٥ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٥)

إن النص فى المادة الثالثة من قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمواد ١ ، ١١ ، ١٤ من لائحته التنفيذية - يدل على أن المشرع استهدف من تقرير زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر فى تحديد الأجرة فأراد رفع الغبن الذى لحق بملك العقارات بمقدار يتناسب مع هذا الغبن - والعبرة فى نظر المشرع للتعرف على مقدار الزيادة هو بتاريخ إنشاء العين إذا كانت تخضع - ابتداءً - لقانون إيجار الأماكن - أما إذا كانت العين تخضع لمبدأ حرية المتعاقدين فى تحديد الأجرة والمدة بأن تكون العين مفروشة أو لوقوعها فى قرية لا يسرى عليها قانون إيجار الأماكن ثم تدخل المشرع وأخضع العين لقانون إيجار الأماكن فىكون تاريخ تدخل المشرع هو المعول عليه فى تحديد مقدار الزيادة ويؤيد هذا ما صرح به المشرع فى المادة الثالثة من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ من أن مناط الزيادة أن تكون الأجرة القانونية محكومة بقانون إيجار الأماكن فحيثما وجدت أجرى قانونية محكومة بقانون إيجار الأماكن وجبت الزيادة .
(الطعن رقم ٣٧٧٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٨)

إن النص فى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة رقم ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، والنص فى البند سادساً من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه والصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ يدل على أن الأجرة القانونية للأماكن التى خضعت لتقدير لجان تحديد الأجرة بدءاً من تاريخ نفاذ القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٨١ الذى سرى على الأماكن المرخص فى إقامتها اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ هى الأجرة المحددة بقرارات هذه اللجان متى صار هذا التحديد نهائياً سواء طعن عليه أو لم يطعن ثم تحسب كامل الزيادات

والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن ، ولا يعتد بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أياً كان تاريخ تحريره ، كما لا يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية إلا عند حساب الزيادة المنصوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه .
(الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

٨ الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى - م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العين ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار .
(الطعان رقما ١١٢٦ ، ١١٢٧ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢١)
(الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

إذ كان الحكم المطعون فيه في تحديده للزيادة في الأجرة المقررة بالمادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على المبنى محددة وفقاً لربط سنة ١٩٩٠ بمبلغ عشرين جنيهاً ، في حين أن العبرة بقيمتها وقت الإنشاء، وقد تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن العين تم إنشاؤها قبل سنة ١٩٨٠ وأنها خضعت للربط الضريبي بدءاً من سنة ١٩٨١ وتحددت القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة بمبلغ تسعة جنيهاً فقط ، واستدل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير والكشوف المستخرجة من سجلات مصلحة الضرائب العقارية المقدمة في الدعوى، كما أن الحكم اعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة في حساب الزيادة المقررة بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وهي ذات القيمة الواردة بالعقد رغم أنها ليست الأجرة القانونية التي تحسب على أساسها هذه الزيادة والتي تتحدد وفقاً لقانون إيجار الأماكن المنطبق ، سواء كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بواسطة لجان تقدير الإيجارات وطبقاً للأسس المحددة في كل قانون والتي لا يجوز الاتفاق على خلافها لتعلقها بالنظام العام وإذ لم يعن الحكم ببحث وتمحيص الأدلة والمستندات المقدمة في الدعوى وصولاً إلى تحديد تاريخ إنشاء العين محل النزاع وحقيقة الأجرة القانونية المقدرة لها ، ومن ثم تحديد قيمة الزيادة القانونية والوقوف على مقدار المبالغ المستحقة بالفعل في ذمة الطاعن وأثر ذلك على صحة التكليف بالوفاء فإنه يكون معيباً .
(الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

٨ الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي أنشئت وأجرت أو شغلت حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة - تحديد أجرتها القانونية - خضوعه للقانون الذي يحكمها - وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن - لا عبء بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جديّة - الرجوع إلى أجرة المثل - شرطه - م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولانحته التنفيذية .
(الطعن رقم ٨١٤ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٢)

٨ تمسك الطاعن بأن الأجرة القانونية هي أجرة المثل لأن العين منشأة عام ١٩٦٠ وتدلّيه على ذلك بالمستندات وطلبه نذب خبير لتحقيقه - دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن الأجرة الاتفاقية هي الأجرة القانونية باعتبار أن العقد أبرم في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون أن يعرض لهذا الدفاع - خطأ - حجه عن الوقوف على حقيقة الأجرة القانونية التي تحسب عليها الزيادة الواردة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ومدى صحة التكليف بالوفاء بها .
(الطعن رقم ٨١٤ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٢)

٨ الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ - م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ - العبرة فيه بتاريخ إنشاء المبنى - لازمه - وجوب الفصل في النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل في طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ١١٩٦ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٠)
(الطعن رقم ٢١٢١ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٩)

٨ تحديد مقدار الزيادة في أجرة الأماكن غير السكنية - ق ٦ لسنة ١٩٩٧ - العبرة فيه بتاريخ إنشاء العين - شرطه - خضوع الأجرة ابتداء لقانون إيجار الأماكن التي تدخل المشرع وأخضعها للقانون المذكور - العبرة في تحديد مقدارها بتاريخ هذا التدخل .

(الطعن رقم ١٩٤٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٠)
(الطعن رقم ٣٧٧٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٨)

٨ الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي أنشئت وأجرت أو شغلت حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة - تحديد أجرتها القانونية - خضوعه للقانون الذي يحكمها وقت إنشائها لا عبرة بالأجرة الواردة بعقد الإيجار ولا بالقيمة المتخذة لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية - الرجوع إلى أجرة المثل - شرطه - م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ والمادة الأولى من لائحته التنفيذية .

(الطعن رقم ١٦٨٤ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١١)

٨ تمسك الطاعن بعدم مطابقة الأجرة الواردة بعقد الإيجار للأجرة القانونية لعين النزاع وتدليله على ذلك بالمستندات - التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع إيراداً ورداً وقضاؤه بالإخلاء استناداً إلى أن الأجرة المكتوبة في عقد الإيجار هي الأجرة القانونية دون أن يفصل في الخلاف حول حقيقتها ودون أن يتثبت من مقدارها وصولاً لتحديد الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ رغم أنها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٦٨٤ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١١)
(الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

٨ الزيادة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى - م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية - تدرجها حسب تاريخ إنشاء المبنى - وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن وإضافتها للأجرة الواردة بالعقد ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية - منازعة المستأجر في عدم مطابقة الأجرة للأجرة القانونية - وجوب الفصل فيها قبل الفصل في طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ١١٧ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

٨ الزيادة في القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكنى - م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار .

(الطعن رقم ٣٥٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

٨ تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى - م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ - العبرة فيه بتاريخ إنشاء المبني - لازمه - وجوب الفصل في النزاع حول تاريخ إنشاء المبني قبل الفصل في طلب الإخلاء .
(الطعن رقم ٢٢١٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

النص في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قرر هذه الزيادة في القيمة افيجارية لما يصدق عليه وصف المكان المؤجر لاستعماله لغير أغراض السكنى فتسرى عليه سواء كان هذا الاستعمال كلياً أو جزئياً تم ابتداءً عند إبرام العقد أو كان حاصلًا في تاريخ لاحق وذلك أخذاً بعموم النص وإطلاقه وهذه الزيادة تجدر تبريرها في أن الاستعمال لغير أغراض السكنى غالباً ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية تدر عائداً مجزياً على المستأجر فضلاً على أن هذا النوع من الاستعمال سواء كان كلياً أو جزئياً للعين المؤجرة يُعجل باستهلاك المبني ويؤدي إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والترميم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك ومن ثم فلا محل لقصر تطبيق حكمها على حالة الاستعمال الكى للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى دون حالة الاستعمال الجزئى لها في هذا الغرض لما ينطوى عليه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز . هذا إلى أنه لو أراد المشرع قصر حكمه على الحالة الأولى دون الحالة الأخيرة لأفصح عن مراده صراحة .

لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فيما ذهب إليه بمدوناته من أن الزيادة في الأجرة المقررة بنص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى لا تسرى على عين النزاع المؤجرة للمطعون ضده لاستعمالها مكتباً للمحاماة وللسكنى لأن شرط انطباق هذه الزيادة عليها أن يكون استعمالها لغير أغراض السكنى كلياً ، رغم أنه يكفى - وعلى ما سلف بيانه - أن يكون هذا الاستعمال لغير أغراض السكنى جزئياً لعموم النص وإطلاقه ، ورتب على ذلك قضاءه ببراءة ذمة المطعون ضده من دين الأجرة فإنه يكون معيباً .
(الطعن رقم ٩١٢ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٤/١١/١٨)

الزيادة القانونية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والمنشأة من ١/١/١٩٤٤ حتى ٤/١١/١٩٦١ .
تحديدها بواقع خمسة أمثال الأجرة الأصلية .
(الطعن رقم ٥٩٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٥)

احتساب الحكم المطعون فيه الأجرة القانونية وفقاً لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه بواقع خمسة أمثال الأجرة الحالية البالغ قيمتها عشرة جنيهاً فتصير خمسين جنيهاً ثم أضاف إليها قيمة الأجرة الحالية لتصبح ستين جنيهاً شهرياً ثم أعمل عليه أحكام الزيادة المنصوص عليها في ذات القانون بواقع ١٠% سنوياً ورتب على ذلك صحة التكاليف بالوفاء والمتضمن الأجرة القانونية المطالب بها محتسبة على هذا الأساس وإخلاء الطاعن من عين النزاع فإنه يكون معيباً .
(الطعن رقم ٥٩٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٥)

إذ كان الثابت من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين الطرفين - أن العقار الكائن به المحل موضوع النزاع أنشئ في عام ١٩٣٥ بقرية المطيعة وسبق تأجيرها إلى من يدعى (-) بأجرة اتفاقية مقدارها ٧٠ قرش زيدت باتفاقهما في مايو ١٩٨٥ - وهو تاريخ سابق على عقد الإيجار المؤرخ ٢٨/١١/١٩٩٢ - إلى أربعة جنيهاً شهرياً ، وتأييد ذلك بإقرار المطعون ضده بمحاضر أعمال الخبير أمام محكمة أول درجة وبإقرار الاتفاق المقدم أمام ذات المحكمة ، وأنه بتاريخ ٢٦/١١/١٩٨٤ صدر قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٨٤ بمد سريان أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرية الكائن بها عين النزاع ، بما لازمه أن هذه العين

أصبحت خاضعة لقانون إيجار الأماكن في تحديد أجرتها القانونية ويكون هذا التاريخ هو المعول عليه في تحديد مقدار الزيادة إذ يعتبر بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون أجرتها السارية في ذلك التاريخ - تاريخ تدخل المشرع بإخضاع العين لقانون إيجار الأماكن - هي الأجرة القانونية لها ويتعين احتساب الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على هذا الأساس ، وكان الطاعن بصفته قد استأجر عين النزاع من المطعون ضده بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٢/١١/٢٨ بأجرة شهرية مقدارها ١٧ . ٥٠ جنية وتمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن الأجرة القانونية لهذه العين التي تحسب على أساسها الزيادة المذكورة هي ٧٠ قرش بحسبانها الأجرة التي كانت سارية منذ تاريخ إنشاء العقار سنة ١٩٣٥ حتى سنة ١٩٨٤ تاريخ خضوع القرية الكائن بها لقانون إيجار الأماكن وبعد هذا التاريخ حتى سنة ١٩٨٥ حيث زيدت إلى أربعة جنيهات شهرياً ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد في حساب الزيادة بالأجرة الاتفاقية الواردة بعقد إيجار الطاعن المشار إليه معتبراً أن تاريخ إنشاء العين المعول عليه في حسابها هو عام ١٩٣٥ ، ورتب على ذلك قضاءه بصحة التكاليف بالوفاء وبفسخ عقد الإيجار لعدم توفى الطاعن بالإخلاء بسداد الأجرة وزيادتها المطالب بها والمصرفات الفعلية حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى ، ودون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان بما يصلح رداً عليه رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٢٠١٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى . م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الاتفاقية . شرطه . خضوعها للتحديد القانوني قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧ .

(الطعن رقم ٢٣٣٠ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، والمواد ١ ، ١١ ، ١٤ من اللائحة التنفيذية يدل - على أن المشرع استهدف أيضاً من تقرير هذه الزيادة - كما هو الشأن فيما تغياه من المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر في تحديد الأجرة ورفع الغبن الذي أصاب ملاك العقارات بمقدار ما لحق بهم منه ، وأن العبرة في نظره للتعرف على مقدار الزيادة هي بتاريخ إنشاء العين إذا كانت تخضع ابتداء لقوانين إيجار الأماكن ، أما إذا كانت العين خاضعة لمبدأ حرية المتعاقدين في تحديد الأجرة والمدة كان تكون واقعة في قرية لا يسرى عليها قانون إيجار الأماكن ثم تدخل المشرع وأخضعها لذلك القانون ، فإن تاريخ تدخل المشرع يكون هو المعمول عليه في تحديد مقدار الزيادة ، ويؤيد هذا ما أورده المشرع في المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من أن مناط الزيادة أن تكون الأجرة محكومة بقوانين إيجار الأماكن فحيثما وجدت أجرة محكومة بأحد تلك القوانين وجبت الزيادة .

(الطعن رقم ٢٣٣٠ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

إذ كانت عين النزاع لم تخضع لقوانين إيجار الأماكن إلا اعتباراً من ١٩٧٨/٣/١٨ تاريخ العمل بقرار وزير الإسكان رقم ١٠٤ لسنة ١٩٧٨ بعد سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرية الكائنة بها ، فإن هذا التاريخ يكون بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون الأجرة المبنية بالعقد هي الأجرة القانونية لها ويتعين احتساب الزيادات التي قررتها المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على هذا الأساس ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واحتسب تلك الزيادات على أساس أن العين أنشئت في سنة ١٩٦٨ والزم الطاعن بها ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٣٣٠ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

الزيادة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى . م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ العبرة في احتسابها بتاريخ إنشاء المبنى .

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٥/٥/٢٠٠٥)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى أنشئت وأجرت أو شغلت حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة . تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذى يحكمها وجوب احتساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن . لا عبء بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جديده . الرجوع إلى أجرة المثل . شرطه . م٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ .
(الطعن رقم ٢٤٢٠ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٦/٦/٢٠٠٥)

ثبوت أن عين النزاع أنشئت عام ١٩٤٤ . عدم تحديد أجرتها بمعرفة لجان التقدير . المنازعة جديداً فى عدم مطابقة أجرتها القانونية لتلك الواردة بعد الإيجار . أثره . وجوب تحديد أجرتها وفقاً لأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء محتسباً الزيادة المقررة بالقانونين رقمى ٦ لسنة ١٩٩٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ استناداً إلى الكشف الرسمى الصادر من مصلحة الضرائب العقارية دون أن يعرض لهذا الخلاف . خطأ حجبته عن الوصول إلى الأجرة القانونية الواجبة الأعمال وما طرأ عليها من تخفيض وزيادة .
(الطعن رقم ٢٤٢٠ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٦/٦/٢٠٠٥)

حق المؤجر فى اقتضاء أجرة إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة فى غير أغراض السكنى - م٢٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، المادتان ٧ ، ١٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - خلو القانون المدنى وقوانين إيجار الأماكن من نصوص تخول المستأجر حق الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى - أثره - عدم جواز إنقاص المستأجر الأجرة بإرادته المنفردة - العبء بالاستعمال الوارد بالعقد دون الاستعمال الواقعى - الرجوع إلى الأجرة الأصلية ، مناطه - موافقة المؤجرة على قبولها واقتضاءها - لا يغير من ذلك علمه وسكوته لتغيير المستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى - علة ذلك .
(الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٧/٦/٢٠٠١)

تعلق تحديد الأجرة بالنظام العام

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن . تعلقه بالنظام العام .
(الطعن رقم ١٨٩٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١/٦/٢٠٠٥)

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام .
(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٥/٢/٢٠٠١)

٨ قواعد تحديد الأجرة وتعيين أسباب الإخلاء - تعلقها بالنظام العام - سريانها بأثر فوري من تاريخ نفاذها .
(الطعن رقم ١٠٠١٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٦/٣/٢٠٠١)

٨ قواعد تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لتشريعات الأماكن الاستثنائية - تعلقها بالنظام العام - الاتفاق على أجرة تجاوز الأجرة القانونية وقوعه باطلاً بطلاناً مطلقاً - مؤداه - عدم جواز توجيه اليمين الحاسمة لإثبات أن الأجرة المتفق عليها تجاوز الأجرة القانونية - علة ذلك - م ١١٥ إثبات .

(الطعن رقم ٢٢٣٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٨/٣/٢٠٠١)

٨ تحديد أجره الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام - مؤداه الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية - وقوعه باطلاً - مستوى ورود الاتفاق على الزيادة في عقد الإيجار أو أثناء سريانه .

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٠/٦/٢٠٠١)

(الطعن رقم ٨٧٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢١/٦/٢٠٠٠)

٨ الاتفاق أو الشرط المخالف لأحكام قوانين إيجار الأماكن - وقوعه باطلاً - التحايل على زيادة الأجرة - جواز إثباته بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٠/٦/٢٠٠١)

(الطعن رقم ٨٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١١/٧/٢٠٠٠)

٨ قواعد تحديد الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الخاصة - قواعد أمره عدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التي حددتها .

(الطعن رقم ١٦٨٤ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٧/٦/٢٠٠١)

(قرب الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٤/٣/٢٠٠١)

٨ تحديد أجره الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام - الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية - وقوعه باطلاً .

(الطعن رقم ٢٢٨١ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠/٦/٢٠٠١)

٨ قواعد تحديد الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الخاصة - قواعد أمره عدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التي حددتها .

(الطعن رقم ٢٤٧٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٩/١١/١٩٩٩)

(الطعن رقم ٣٨٧٤ لسنة ٦١ ق - جلسة ٧/٥/١٩٩٥)

٨ الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلاناً مطلقاً - لا يغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد تم أثناء سريان العقد وانتفاع المستأجر بالعين .

(الطعن رقم ٤٦٤٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩/١٢/١٩٩٩)

٨ تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام .

(الطعن رقم ٨٨٤٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٠/٤/٢٠٠٠)

(الطعن رقم ٣٥٣٣ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٣/٣/٢٠٠٠)

٨ تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن - تعلقها بالنظام العام - أثره .

(الطعن رقم ٢٨٩٧ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٧/٥/٢٠٠٠)

(الطعن رقم ٢٦٦١ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢٣/٢/١٩٩٤)

٨ تحديد أجره الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام - عدم جواز الحد الأقصى للأجرة القانونية - وقوعه باطلاً يستوى ورود الاتفاق على الزيادة في عقد الإيجار أو أثناء سريانه

(الطعن رقم ٨٧٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)
(الطعن رقم ٢٤٤٩ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

من قواعد تحديد الأجرة

النص في المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مفاده أن المشرع يقرر بهذا النص حكماً خاصاً لتنظيم طريقة سداد فرق الأجرة التي تستحق نتيجة تقدير أجره المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقاً لأحكامه تيسيراً على المدين بها ولا شأن بطريقة سداد فرق الأجرة الاتفاقية أو التي تنشأ لسبب آخر - وإذ خلت نصوص تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية من إيراد نص يحكم طريقة سداد فرق الأجرة التي تستحق نتيجة بطلان قرار لجنة تقدير الإيجارات أو اعتباره كأن لم يكن والارتداد إلى الأجرة التعاقدية أو الاتفاقية بعد صيرورتها قانونية وملزمة ، فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة باعتبارها هي التي تحكم واقعة النزاع ومنها ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٣٤٢ من القانون المدني من أنه " لا يجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاءً جزئياً لحقه ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك .

(الطعن رقم ٩٤٣٦ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢)

إذ كان الثابت بالأوراق أن الأجرة الواردة بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٣/٣/٧ قدرها ٤٥ جنيهاً شهرياً وقد قضى باعتبار قرار لجنة أجره شقة لتداعي كأن لم يكن وسريان القيمة الإيجارية الواردة بالعقد ، فإنها تكون واجبة الأداء كاملة ولا يحق إجبار المالك على قبولها على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحققت عنها ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه قياساً على حكم المادة ٢٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب على ذلك بطلان التكليف بالوفاء لتضمنه فروق الأجرة كاملة وليست مقسطة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩٤٣٦ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢)

٨ تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه، المادتان ٤ ، ٥ منه ، حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - سريان هذا الميعاد من تاريخ التعاقد إن كان لاحقاً على إتمام البناء - ومن تاريخ الإخطار بالأجرة المحددة أو شغل المكان أيهما أقرب إن كان سابقاً عليه - عدم مراعاة هذا الميعاد - أثره - سقوط حق المستأجر في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافاً - عدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة .

(الطعن رقم ٨٢٥٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢)

٨ القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - سريانه على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في ١٩٨١/٧/٣١ م ٥ منه

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠١/١٢/٦)

٨ المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية - تعلقها بوحدة رخص في إنشائها أو أنشئت في ظل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أثره - خضوعه لأحكامه .
(الطعن رقم ٨٢٧٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٣)

٨ المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية - تعلقها بمبنى رخص في إنشائه في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أثره - خضوعها لأحكامه دون اعتداد بصور الحكم المطعون فيه في تاريخ لاحق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٨٢٩٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/١٢/١٣)
(الطعن رقم ١٧٦٧ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٦/٦/١٩)

٨ تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور - حق المستأجر وحده في الطعن أمام لجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً من تاريخ ثبوت علمه بهذا التقدير ومستوى العين المؤجرة - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - سقوط حقه في الطعن وضرورة التقدير المبدئي للأجرة باتاً - اعتبار المستأجر عالماً بالأجرة وتناسبها مع مستوى العين - حالاته .

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٢٢)

٨ تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة - معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان ٤ ، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - حق المستأجر في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - ضرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافاً - مؤداه - عدم جواز تصدى اللجنة لتحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر لانتفاء ولايتها بداية - تعلق ذلك بالنظام العام - مخالفة ذلك - لكل ذي مصلحة التمسك ببطان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة .

(الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٢٨)
(الطعن رقم ٥٤٨٢ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٨/١١/٨)

٨ قواعد تحديد الأجرة - سريانها على الأماكن التي تستحدث أو تؤجر لأول مرة في القرى بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إليها - م ١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مؤداه - الأماكن المؤجرة وقت نشر القرار المذكور - هدم اختصاص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها - مخالفة ذلك - خطأ .
(الطعن رقم ٢٣٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٣١)

٨ تمسك الطاعنين بأن عقار النزاع رخص في إنشائه وتم بناؤه في ظل العمل بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن الوحدات المؤجرة لهم أنشئت في ظل ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استناداً إلى تقرير الخبير الذي لم يبين المصدر الذي استقى منه هذه النتيجة ودون أن يحسم الحكم النزاع حول تاريخ إنشاء العقار - قصور .

(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٥)

٨ تاريخ إنشاء المبنى - العبرة فيه بتمام الإنشاء ولو استغرق الإتمام وقتاً طويلاً .
(الطعن رقم ٢٣٠٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٤)

٨ تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور - حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور أثره سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافاً عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر بتقدير أجرتها بعد الميعاد .

(الطعن رقم ٢٣٠٢ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٨/٣/٢٠٠١)

٨ العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجره المبنى هي بتاريخ إنشائه تمام إنشاء المبنى قبل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوع أجره عين النزاع لأحكامه - مخالفة ذلك - خطأ

(الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٨/٤/٢٠٠١)

٨ تحديد أجره مبدئية للوحدات المرخص ببنائها إلى أن يتم تحديد الأجرة النهائية من لجنة تقدير الأجرة - وجوب تزامنه مع صدور الترخيص بالبناء من الجهة المختصة بشئون التنظيم - التزام المالك بإخطار اللجنة المختصة بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ أول عقد إيجار عن أى وحدة من الوحدات - تقاعسه عن ذلك - أثره - توقيع عقوبة عليه - مؤداه - أن تقدير اللجنة النهائية قد يسبق استكمال العين للمستأجر استكمالها بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة بعد أذار المالك مع خصم التكاليف من الأجرة - المواد ٦ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ٤٤ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمذكرة الإيضاحية والمادة ٣/٣ من اللائحة التنفيذية .

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٢/٥/٢٠٠١)

٨ النص في المادتين ٦ ، ٧ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - يدل على أن المشرع أوجب أن يتزامن مع صدور الترخيص بالبناء تحديد أجره مبدئية للوحدات المرخص ببنائها إلى أن يتم تحديد الأجرة النهائية من اللجنة المنصوص عليها بالمادة الثامنة من هذا القانون - واستهدف من ذلك على ما جاء بالمذكرة الإيضاحية أن تكون الفروق بين الأجرة المبدئية والنهائية طفيفة والنص في المواد ٨ ، ٩ ، ٤٤ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - يدل على أن المشرع أوجب أن يقوم المالك بإخطار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ أو عقد إيجار عن أى وحدة والأحق عقابه وهو ما مفاده أن تقدير اللجنة النهائي قد يسبق استكمال العين ولهذا نص المشرع صراحة على حق المستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وهو ما دلت عليه الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون والصادرة بقرار من وزير الإسكان والمرافق رقم ١٩٤٣ لسنة ١٩٦٩ والتي نصت على أنه إذا تبين للجنة عدم استكمال بعض الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص فتحدد للمالك مهلة لاستكمالها فإذا انقضت المهلة دون ذلك قامت بالتحديد على أساس التكاليف الفعلية وقت المعاينة التي تتم بعد هذه المهلة ... "

لما كان ذلك وكان الثابت من الخطاب المؤرخ ٣١/١٠/١٩٩٦ والصادر من لجنة تقدير الإيجارات بالإدارة الهندسية لمركز ومدينة الزقازيق أنه صدر قرار اللجنة رقم ٣٧ لسنة ١٩٧٥ بتقدير أجره شقة النزاع بمبلغ ٤,٤١٠ جنيه ومن ثم هذا التقديم نهائياً دون ما نظر لما جاء بهذا الخطاب من أن الشقة كانت تحت الإتمام ويصير التقدير نافذاً في حق المؤجر باعتباره الأجرة القانونية .

العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجره المبنى هو بتاريخ إنشائه - سريان القانون على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه .

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ١٠/٦/٢٠٠١)

٨ القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - استمرار سريانها في النطاق القانوني لكل منها .

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٠)

(الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٨ تقدير أجرة العين لصيق بها - صيرورته نهائياً - أثره - عدم جواز المنازعة فيه ولو من مستأجر لاحق .

(الطعن رقم ١٠٣٦ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٠)

٨ تعاقد المطعون ضدها مع ابن مالك العقار على استئجار عين النزاع - إجازة المالك لهذا العقد - أثره - صيرورته صحيحاً وناظراً من وقت التعاقد - اعتبار الحكم المطعون فيه تاريخ الإجازة هو تاريخ بدء العلاقة الإيجارية مرتباً أن إخطار لجنة تقدير الأجرة كان خلال المدة القانونية رغم انقضاءها - خطأ .

(الطعن رقم ٨٧٩٩ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٨ قيمة الأتعاب الهندسية وتكاليف ترخيص البناء وجوب حسابها ضمن تكاليف المبنى عدد تقدير أجرته .

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٧)

٨ تحديد الأجرة - وجوب تقدير قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية - وقت البناء - م٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٩٥٨ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٧)

٨ العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هي بتاريخ إنشائه .

(الطعن رقم ٦٠٩٦ ، ٦٣٥٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢)

٨ تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ معقود للجان المشكلة لهذا الغرض - وقوع عبء إخطار اللجنة على عاتق مالك المبنى - للجنة تقدير الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار المستأجر .

(الطعن رقم ٦٠٩٦ ، ٦٣٥٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢)

٨ الأماكن التي تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة - اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .

(الطعن رقم ٦٠٩٦ ، ٦٣٥٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢)

٨ الشهادة الصادرة من مصلحة الضرائب العقارية - اعتبارها دليلاً على الأجرة القانونية حتى يثبت العكس .

(الطعن رقم ٦٠٩٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢)

٨ تحديد أجره الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه في العقد - للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التي استحققت عنها - م ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - عدم سريان ذلك على الفروق التي تستحق لسبب آخر .

(الطعن رقم ٤٦٤٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/١٩)

٨ الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور - م ١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - مؤداه - تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجره هذه الأماكن - اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها - لا يغير من ذلك اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يكون تحديد الأجرة بمعرفة اللجنة - علة ذلك .

(الطعن رقم ٦١٣٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٣)

٨ اختصاص لجان تقدير الأجرة في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام - مخالفتها لسلطتها الولائية في تقدير الأجرة - أثره - وقوعه باطلاً لكل من طرفي العلاقة الإيجارية التمسك ببطان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة

(الطعن رقم ٦١٣٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٣)

٨ الأماكن المؤجرة مفروشة - عدم خضوعها لأحكام الامتداد القانوني وقواعد تحديد الأجرة - سريان ذلك على الأماكن المؤجرة مفروشة لأغراض السكنى أو غيرها - خضوعها للقواعد العامة في القانون المدني .

(الطعن رقم ١٦٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٧)

٨ تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً حالته عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافاً - مؤداه - اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام - اعتبارها جهة طعن في ظل القانون المذكور - أثره - قيام المالك بتقدير أجره الأماكن الخاضعة لذلك القانون وصيرورته نهائياً وقانونياً بعدم الطعن عليه من المستأجر - أثره - عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها - مخالفتها ذلك لكل من المؤجر والمستأجر التمسك ببطان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره .

(الطعن رقم ٨٤٤٣ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٤)

٨ تحديد أجره الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه في العقد - للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التي استحققت عنها - علة ذلك - المادتان ١٧ ، ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٨)

٨ لجان تقدير الأجرة - اختصاصها بتحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقوانين اللاحقة عليه .

(الطعن رقم ٣٥٣٣ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣)
(الطعن رقم ٢٠٣٧ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٢/١/٣٠)

٨ تحديد القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة لأحكام ق ١٦٨ لسنة ١٩٦١ - مناطه - ما يدفعه المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل أو أجرة المثل بالنسبة للمكان الذي لم يسبق تأجيره عند العمل بأحكام ذلك القانون - الأماكن الخاضعة لأحكام ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تحديد أجرتها منوط بلجان تقدير الأجرة المنصوص عليها فيه
(الطعن رقم ٣٥٣٣ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣)

٨ عقد الإيجار - تقدير الأجرة بأجرة المثل - حالاته - م ٥٦٢ مدنى - وجوب تقديرها وقت تمام العقد وفى مكان الشئ المؤجر متى كان عقاراً - للقاضي تحديدها مستعيناً بأهل الخبرة أو ما يقدمه الطرفان من عقود إيجار عن نفس الشئ المؤجر أو أعيان أخرى مماثلة .
(الطعن رقم ٧٨١٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٧)

٨ تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان ٤ ، ٥ منه حق المستأجر فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً ونافاً - وعدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة - علة ذلك .
(الطعن رقم ٨٥٠٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١)

٨ تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان ٤ ، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - صيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً ونافاً - مؤداه - اختصاص لجان تحديد الأجرة فى ظل القانون المذكور من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام - اعتبارها جهة طعن - أثره - عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر بتقدير الجرة لانتفاء ولايتها ابتداءً - تعلق ذلك بالنظام العام - مخالفة ذلك - لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة .
(الطعن رقم ٨٦٦٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١)
(الطعن رقم ١٧٦٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٧/١٢/١٤)

٨ العبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هى بتاريخ إنشائه تمام إنشاء المبنى قبل نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - عدم خضوع أجرة عين النزاع لأحكامه - مخالفة ذلك - خطأ .
(الطعن رقم ٨٠٢٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤)
(الطعن رقم ٢٠٢٢ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٣٠)

٨ قرارات لجان تحديد الأجرة - اعتبارها نافذة من تاريخ صدورهما - تقدير أجرة العين لصيق بها - مؤداه - سريانه على المستأجر اللاحق .

(الطعن رقم ٨٧٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١) الأماكن التي تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة . اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك . خضوعه لرقابة محكمة الموضوع دون رقابة محكمة النقض . شرطه . إقامة قضائها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٨١ لسنة ٧٤ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٥)

إذ كان الثابت من تقارير الخبراء أن عين النزاع أنشئت في سنة ١٩٧٤ ومن ثم تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي أناط بلجان تحديد الأجرة تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه وأنه لم تقدر أجرتها بمعرفة تلك اللجان كما تعذر تحديد أجرة المثل لعدم إرشاد الطرفين عن مكان مثيل لها وكان الطاعن قد قدم أمام خبير الدعوى كشفاً رسمياً مستخرجاً من مصلحة الضرائب العقارية يتضمن الأجرة المتخذة أساساً لحساب الضريبة على ذلك المستند في تحديد أجرة عين النزاع وأنها الأجرة القانونية لها فالتفت الحكم عن مناقشته وبحث دلالاته ولم يخضعه لتقديره ويرد عليه بأسباب خاصة واعتد بالأجرة الاتفاقية الواردة بعقد الإيجار باعتبارها الأجرة القانونية بما يعيب الحكم .

(الطعن رقم ٨١ لسنة ٧٤ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٥)

خضوع القرية الكائن بها العين المؤجرة لقانون إيجار الأماكن . اعتبار تاريخ إخضاعها بمثابة تاريخ إنشاء لعقار عين النزاع معولاً عليه في تحديد القانون الواجب التطبيق على امتداد عقد إيجارها وتحديد أجرتها القانونية .

(الطعن رقم ١٨٩٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

إذ كان الثابت من الأوراق أن عين النزاع محل في عقار كائن في قرية سبرباى مركز طنطا والتي صدر قرار وزير الإسكان رقم ٧٢٩ في ١٩٨١/١٢/٢ بمد سريان قانون إيجار الأماكن عليها فإن تاريخ تدخل المشرع بإخضاع القرية الكائن بها المحل المؤجر في ١٩٨١/١٢/٢ يكون هو المعول عليه سواء في امتداد عقد الإيجار أو تحديد أجرتها القانونية ويعد بمثابة تاريخ إنشاء للعقار الكائن به العين المؤجرة وهو تاريخ لاحق على سريان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في ١٩٨١/٧/٣١ ومن ثم يكون القانون الأخير هو الواجب التطبيق في خصوص تحديد أجرتها ، وإذ كان البين من الأوراق أن العين محل النزاع مؤجرة لغير أغراض السكنى فلا تخضع لقواعد تحديد الأجرة ولا اختصاص اللجان تقدير الإيجارات المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون بتحديد أجرتها وتكون الأجرة الاتفاقية الواردة بعد الإيجار المؤرخ ١٩٨٥/١٢/١٨ هي الأجرة القانونية ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأخضع الأجرة لتقدير لجان تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وانتهى إلى تأييد قرار لجنة تقدير الإيجارات المطعون عليه بالدعوى الراهنة رغم صدوره خارج حدود ولايتها المتعلقة بالنظام العام فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ١٨٩٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن المنشأة اعتباراً من ١٩٦١/١١/٥ . إثبات أجرتها . اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر متضمنة قيمة أجرتها والضريبة المفروضة عليها دليلاً كاملاً على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس الثابت بها

(الطعن رقم ٣٩٧ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٥)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي انشئت وأجرت أو شغلت حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة . تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذي يحكمها . لا عبرة بالأجرة الواردة بعقد الإيجار ولا بالقيمة المتخذة لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية الرجوع إلى اجرة المثل . شرطه . م ٣ق لسنة ١٩٩٧ وم ٦/١ من لائحته التنفيذية .

(الطعن رقم ١٧٨٢ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي استجدت بعد إنشاء المبنى . تحديد أجرتها القانوني خضوعه للقانون الذى يحكمها وقت إنشائها .

(الطعن رقم ١٧٨٢ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨)

قرارات لجان تقدير الأجرة والطعن عليها

النص فى المادة الأولى من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول 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 لجان الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب فى تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور يستوى فى ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص ومن ثم فإن الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر لا تخضع لقواعد تحديد الأجرة ولا اختصاص لجان تقدير الإيجارات المنصوص عليها فى المادة الخامسة من هذا القانون بتحديد أجرتها . فإذا ما تصدت تلك اللجان وقدرت أجرة هذه الأماكن فإن القرارات الصادرة تكون خارجة عن حدود الولاية التى حولها الشارع للجان تقدير الإيجارات وتضحي غير ذات موضوع وعديمة الأثر فلا يتعلق بها أى حق للمؤجر أو المستأجر ولا تكون لها أية حجية وتعتبر كأن لم تكن .

(الطعن رقم ١٨٩٩ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

قوانين الإيجارات الاستثنائية قد نصت كل منها على القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظر واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها .

(الطعن رقم ١٢٣٦ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/٥)

المقرر – فى قضاء محكمة النقض – أن اختصاص لجان الأجرة من قبيل الاختصاص الولانى المتعلق بالنظام العام ويعتبر مطروحاً دائماً على محكمة الموضوع وعليها أن تقضى من تلقاء نفسها فى سلطة تلك اللجان والقرارات الصادرة فيها .

(الطعن رقم ١٢٣٦ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/٥)

القرارات الصادرة من لجان تقدير إيجارات الأماكن خارج حدود ولايتها . لا حجية لها . للمحكمة ذات ولاية نظر النزاع وكان لم يسبق عرضه عليها . مسابرة الحكم المطعون فيه هذا النظر . صحح .

(الطعن رقم ١٢٣٦ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/٥)

النص فى المادتين الرابعة والخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن يدل على أن المشرع جعل تحديد الأجرة معقوداً للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار إليها بالقانون إلا فى حالة عدم

موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له أن يلجأ إلى اللجنة لتحديد الأجرة وذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد إذا كان تعاقد لاحقاً على إتمام البناء أما إذا كان تعاقد سابقاً على ذلك فإن الميعاد يسرى من تاريخ إخطاره من قبل المالك بالأجرة المحددة أو من تاريخ شغله للمكان المؤجر أيهما أقرب مما مؤداه أنه ما لم يتقدم المستأجر إلى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة في الميعاد المشار إليه فإن التقدير المبدئي للأجرة يصير نهائياً وناظراً ولا يجوز للجنة بعد ذلك أن تتصدى لتحديد الأجرة سواء من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد باعتبار أن هذا الميعاد - أخذاً بالغرض من تقريره - يُعد ميعاداً حتمياً وليس ميعاداً تنظيمياً بما يرتب سقوط حق المستأجر في اللجوء إلى تلك اللجنة بعد إنقضاء الأجل المحدد (الطعن رقم ٨٢٧ لسنة ٧٤ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٢)

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى نصوص المواد ٩ ، ٨٥ ، ٨٦ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن القواعد الموضوعية التي ينبغي مراعاتها في تحديد أجرة الأماكن تبقى خاضعة للقانون الذي أنشئ المكان في ظلّه، أما القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن على قرارات تحديد الأجرة ، ومنها نص المادة ٢٠ من هذا القانون الذي لم يجز الطعن على أحكامه المحاكم الابتدائية بطريق الاستئناف إلا للخطأ في تطبيق القانون وجعل حكم محكمة الاستئناف غير قابل للطعن بأي طريق ، فهذه القواعد تسرى على الدعاوى التي رفعت بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ١٩٧٧/٩/٩ ولو رفعت الدعوى بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي سمح بالطعن بالنقض على هذه الأحكام ، لأن حكمه مقصور بصريح نص الفقرة الأولى للمادة الأولى على الأماكن التي تخضع لحكمه دون غيرها من المباني . (الطعن رقم ٧٧٤ لسنة ٥٨ق - جلسة ٢٠٠٣/١/١٣)

الطعن بالنقض على أحكام محاكم الاستئناف الصادرة في الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة تكون جائزة في الأحوال التالية وحدها (١) أن تكون الدعوى قد أقيمت قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك التزاماً بنص المادة ٨٥ من هذا القانون (٢) أن تكون أجرة المكان تخضع في تحديدها لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عملاً بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من هذا القانون (٣) إذا كانت أجرة المكان لا تخضع في تحديدها للجان تقدير الأجرة ويكون ذلك في واحدة من اثنتين الأولى أن يكون المكان لا يخضع أساساً لقوانين إيجار الأماكن لسبب أو لآخر ، والثانية أن يكون القانون قد حدد سبباً آخر لتحديد الأجرة القانونية دون اللجوء للجان وهي حالات متعددة منها ، أن يكون المبنى قد أنشئ قبل العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ عملاً بصريح نص المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ومنها أيضاً أن تكون أجرة المكان قد حددت بنسبة من الأجرة المتعاقد عليها عملاً بنص الفقرة الأولى للمادة الثانية من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ، أو أن يكون المبنى قد أقيم في مكان لا يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ثم صدر قرار من وزير الإسكان بمد نطاق سريان القانون إليه بعد أن تحددت أجرته بالعقد عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة الأولى للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ففي هذه الحالات وأشباهها يكون الطعن بالنقض على أحكام محاكم الاستئناف الصادرة في طعون على قرارات اللجان جائزاً ، أما إذا كانت الدعوى تخضع لأحكام الإجرائية المنصوص عليها في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكان كل ما يبيغ الطاعن ينحصر فيما إذا كانت القواعد الموضوعية المحددة لمقدار الأجرة تحكمها القواعد الموضوعية لهذا القانون أو القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فإن الطعن بالنقض يكون غير جائز.

(الطعن رقم ٧٧٤ لسنة ٥٨ق - جلسة ٢٠٠٣/١/١٣)

عهد المشرع بتقدير أجرة العين القانونية إلى لجان إدارية كالتشأن في قوانين إيجار الأماكن ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ذلك أن بيان مقدار الأجرة الوارد في شأن دعوى إثبات العلاقة الإيجارية ينصرف إلى الأجرة الاتفاقية التي لا يقوم العقد إلا بها وليس مقدار الأجرة القانونية للعين ، لأن الاتفاق على

مقدار معين لها جانز طالما لم تتحدد الأجرة القانونية بعد، وبالتالي فإن الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية نظير مقدار معين من الأجرة تم الاتفاق عليه أو قدرته المحكمة إعمالاً لنص المادة ٥٦٢ من القانون المدني ليس من شأنه أن يمنع لجان الأجرة من القيام بواجبها أو الطعن على قراراتها أمام المحكمة المختصة وتعديل الأجرة الاتفاقية وصولاً للأجرة القانونية زيادة أو نقصاً عن المحكوم به في دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية .

(الطعن رقم ٦٩٨٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦)

إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد قضى بثبوت العلاقة الإيجارية ثم امتنع عن بيان مقدار الأجرة التي يلتزم بها المستأجر بمقولة أن العين منشأة سنة ١٩٨٠ - بعد هلاك العين الأصلية - فلا يجوز للمحاكم أن تتصدى لتقدير أجزائها ابتداءً ، وإنما تختص فقط بالطعن على قرارات اللجان ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ٦٩٨٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦)

مؤدى نص المواد ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٥ ، ١٦ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يوحى في ظاهرة بأن اللجان المبينة بنصوصه باتت هي المختصة بتقدير أجرة الأماكن التي تخضع لأحكامه، إلا أن التفسير الصحيح لهذه النصوص ، باعتبارها استثناء من القواعد العامة يحد من ولاية المحاكم وتنقلها إلى اللجان الإدارية ويوجب إعمال هذه النصوص في نطاق الهدف منها وهو محدد فيها صراحة بأنه يستهدف المباني التي تنشأ ابتداءً على أرض فضاء أو المباني التي تستحدث عن طريق التعلية ، وحرصاً على تحقيق هذا الهدف الخاص عنى المشرع بوضع قواعد لتقدير قيمة الأرض ومتى يعاد تقديرها وحالة شغل كل المساحة أو بعضها وحالات التعلية ثم وضع قواعد لتقدير قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وتقدير قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة أو بعضها واستيفاء قيود الارتفاع ، ثم أوجب حساب كل ذلك جملة وتوزيعه على الوحدات تمهيداً لحساب أجرة كل وحدة بمراعاة مساحتها منسوبة للمساحة الكلية للمبنى وموقعها منه والغرض من استعمالها وصفتها وكافة الظروف التي تؤدي إلى تمييز وحدة عن غيرها .

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦)

الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة بشأن العقار المستحدث يستوجب أن يعتبر كل مستأجرى العقار خصوماً في الطعن واعتبار الخصومة في هذا الشأن لا تقبل للتجزئة ، وهذا لا يتصور إلا في حالة إنشاء المباني المستحدثة .

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦)

لا شأن للجان في تحديد مقابل الترميم المنصوص عليه في المادة ٦١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكذلك ما نصت عليه المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من زيادة أجرة الوحدة بنسبة تبلغ ٤٠% حين التأجير مفروشاً أو المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من زيادة الأجرة عند تغيير الغرض من الاستعمال ، فكل هذه التعديلات التي تلحق أجرة جزء من المبنى بسبب التحسين أو الترميم أو تغيير الغرض لا ينبغي أن تؤثر على أجرة المبنى الكلى ولا يتعلق به حق سائر مستأجريه ، حرصاً على استقرار المعاملات ولانتفاء مظنة الاستغلال لعموم المؤجرين ، ومن ثم فلا محل لسلب ولاية المحاكم وإقحام لجان تحديد الأجرة المحكومة بقواعد صارمة للتقدير .

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦)

تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور - حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافاً - مؤداه - اختصاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام - اعتبارها جهة طعن - أثره - عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر بعد فوات المعاد بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها - مخالفتها ذلك - لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره - اعتبار مسألة الاختصاص الولائي مطروحة دائماً على محكمة الموضوع الذي تنظر الطعن .

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨ لجنة تحديد الأجرة - هيئة إدارية لها ولاية القضاء للفصل في الخصومة بين المؤجر والمستأجر - أثره - ثبوت صفة الأحكام لقراراتها - مؤداه - خضوعها لقواعد قانون المرافعات من حيث بدء ميعاد الطعن فيها .

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

(الطعن رقم ٩٥٧٢ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٢/١٦)

٨ الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة - سريان ميعاده من تاريخ الإعلان - لا يغنى عن ذلك العلم اليقيني بصدوره بأية طريقة أخرى .

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨ إعلان قرار لجنة تحديد الأجرة - إثباته بالبيان الوارد عنه في ورقة الإعلان - تحقق المحكمة من هذا التاريخ - وجوب الرجوع فيه إلى ورقة الإعلان ذاتها للتحقق من تسلمه قانوناً .

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨ ثبوت أن وحدات العقار محل النزاع أنشئت بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - عدم طعن أي من مستأجرى العقار - عدا الثاني - على الأجرة التعاقدية خلال الميعاد القانوني - أثره - اعتبارها نهائية - تصدى لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها - اعتبار قرارها كأن لم يكن لصدوره من لجنة لا ولاية لها - قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول طعن المالك لرفعه بعد الميعاد - خطأ - علة ذلك .

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨ قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الطعن في قرار لجنة تقدير الإيجارات الذي ضمنه صحيفة دعواه لرفعه بعد الميعاد استناداً إلى تاريخ ارتداد صورة قرار اللجنة ودون الرجوع إلى ورقة الإخطار ذاتها للتحقق من تاريخ الإخطار به - خطأ - حجب عن بحث مدى قبول الطعن وما يستتبع من إعادة النظر في أجره العين محل النزاع .

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

§ القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في أحكام تحديد الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه - النصوص الواردة في القوانين السابقة - استمرار سريانها على الأماكن غير الخاضعة لأحكامه .
(الطعن رقم ٨٢٧٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٣)

§ أحكام المحاكم الابتدائية في الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة - الطعن عليها بالاستئناف - حالاته - أحكام المحكمة الاستئنافية - باتة - عدم جواز الطعن فيها بأى وجه من أوجه الطعن - المادتان ١٨ ، ٢٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .
(الطعن رقم ٨٢٩٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٣)

إن المقصود بشغل العين هو مجرد استلامها بعد تمام البناء على النحو المتفق عليه وهذا هو الوصف الظاهر المنضبط فلا يمكن أن يكون المقصود بالشغل هو سكنى المستأجر أو تزويد العين المؤجرة بالمياه أو الكهرباء أو غيره فكل ذلك معلق على مطلق إرادة المستأجر ولا يستساغ تعليق جريان الميعاد المسقط للحق في الطعن على مطلق إرادة المستأجر ، وهو غير ملزم بسكنى العين وكان من شأن جريان ميعاد الطعن بوحدة من الوقائع الثلاث المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - إسقاط حق المستأجر إلى غير عودة لأن الساقط لا يعود طبقاً للقواعد العامة ويؤكد هذا النظر أن نص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من مشروع الحكومة كان يتضمن " أى هذه التواريخ ألحق " ، ثم قامت اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان ولجنة الشئون الدستورية والتشريعية برفع هذه العبارة وأوردت في تقريرها أنها " رفعتها " زيادة في الإيضاح ودفعا للبس .

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٢٢)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه معتبراً أن الطعن المقام من المطعون ضده الأول على الأجرة أمام لجنة تقدير الإجراءات قد تم في الميعاد معتداً في ذلك بتاريخ إدخال الكهرباء لشقة النزاع الحاصل في ١٩٨٦/٢/٦ على أنه تاريخ شغل العين في حين أن الثابت من إقرار وكيل المطعون ضده بمحاضر أعمال الخبير أن المطعون ضده استلم عين النزاع وشغلها في ١٩٨٥/١٠/١ وسدد أجرتها بالإيصال المؤرخ ١٩٨٥/١٠/١ فيكون لجوئه إلى اللجنة بتاريخ ١٩٨٦/٤/٧ قد تم بعد انقضاء أكثر من تسعين يوماً وتكون الأجرة الواردة بعقد الإيجار هي الأجرة القانونية النهائية - وإذ خالف الحكم هذا النظر فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٢٢)

§ الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة - صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقاً للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - تعارض كل منهما مع الآخر في أحكامه - قبول الطعن في ظل العمل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أثره - إعادة النظر في تقدير أجرة الوحدات التي شملها قرار اللجنة - الطعن في الأحكام الصادرة على قرارات لجان تحديد الأجرة في ظل ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٢٢)

§ لا يترتب عليه الأخذ بتقدير اللجنة لأجرة باقى وحدات العقار التي حددها المالك متى أصبحت نهائية بقبول مستأجرها لها وعدم طعنهم عليها - مؤداه - صيرورة تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه - موضوعاً وفقاً لأحكامه - خضوعها للقواعد العامة في قانون المرافعات .
(الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠١/١١/٢٨)

§ القواعد والإجراءات المتعلقة بالطعن في تحديد الأجرة الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧ - سرياتها على الأماكن المرخص بإقامتها أو المنشأة في ظل العمل بأحكامه ولو رفع الطعن في ظل العمل بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٥/٢/٢٠٠١)

§ الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة دون ترخيص في ظل العمل بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - الطعن في الأحكام الصادرة في قرارات لجان تحديد أجرتها - خضوعه للقواعد العامة في قانون المرافعات. مؤداه - جواز الطعن بالنقض أو الاستئناف - م ٤ ، ٤٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٥/٢/٢٠٠١)

§ القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في أحكام تحديد الأجرة الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - سرياتها على كافة الدعاوى التي رفعت في ظل العمل بأحكامه ولو كانت متعلقة بأجرة مكان تحكمه قاعدة موضوعية واردة في قانون سابق .

(الطعن رقم ٢٢٩٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٨/٣/٢٠٠١)

§ المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية - تعلقها بمبنى رخص بإنشائه في ظل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أثره - خضوع الطعن في الحكم للقواعد والإجراءات المنصوص عليها فيه - صدور الحكم المطعون فيه في تاريخ لاحق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو إتمام بناء بعض الوحدات في ظل العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - لا أثر له .

(الطعن رقم ٢٢٩٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٨/٣/٢٠٠١)

§ القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - قصر سرياتها على الأماكن المرخص بإقامتها بعد العمل بأحكامه - م ١ منه - مؤداه - سريان القواعد الموضوعية بتقدير الأجرة في القوانين السابقة والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التي لا تخضع لأحكام تقدير الأجرة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - مخالفة ذلك - خطأ .

(الطعن رقم ٢٤٨٥ ، ٢٥٥٢ لسنة ٦٩ق - جلسة ١٨/٤/٢٠٠١)

§ الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف في المنازعات المتعلقة بتحديد القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - عدم جواز الطعن عليها بأي وجه من أوجه الطعن - م ٢٠ منه - المنازعة في خضوع المكان لأحكام قانون إيجار الأماكن - خضوعها من حيث قابليتها للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات .

(الطعن رقم ٢٤٨٥ ، ٢٥٥٢ لسنة ٦٩ق - جلسة ١٨/٤/٢٠٠١)

تحديد أجرة الأماكن طبقاً لقوانين الإيجار الاستثنائية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من النظام العام إذ تتحدد به متى صار نهائياً القيمة الإيجارية إزاء الكافة - وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بهذه

الأجرة ورتب على ذلك قضاءه بتخفيض القيمة الإيجارية وبطلان التكليف بالوفاء فإنه يكون قد وافق صحيح القانون .

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢١)

٨ القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في أحكام تحديد الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في ١٩٨١/٧/٣١ .

(الطعن رقم ٥٣٧٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٣)

٨ المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية - تعلقها بوحدة أنشئت قبل العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - رفع الطعن على قرار اللجنة بتحديد أجرتها في ظل العمل بأحكامه - مؤداه - خضوعها للقواعد الإجرائية التي تضمنها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ٥٣٧٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٣)

٨ قرارات لجان تحديد الأجرة صيرورتها نافذة رغم الطعن عليها - وجوب إعمالها فور صدورها - لازمه - الأجرة التي قدرتها اللجنة هي الأجرة القانونية حتى صدور حكم نهائي بتعديلها زيادة أو نقصاً - سداد المستأجر للأجرة في تاريخ استحقاقها وفقاً لقرار اللجنة أو سدادها لها والمصاريف والنفقات بعد رفع الدعوى - أثره - عدم اعتباره متخلفاً عن الوفاء بها وسقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ١١١٨ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

٨ تمسك الطاعنة في الطعن على قرار لجنة تقدير الجرة بأن المبانى موضوع الدعوى أنشئت في ظل سريان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتحكمها قواعده وتداولها على ذلك بما ورد بتقرير الخبير - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وإقامة قضائه على أن العقار بنى دون ترخيص دون أن يفصل في تاريخ إنشائه لتحديد القانون الواجب التطبيق - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٦٤٦٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٧)

٨ القواعد الموضوعية الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه - م منه - مؤداه - الطعن في الأحكام الصادرة في الطعون على قرارات لجان تحديد أجره الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة أو التي تم إنشاؤها دون ترخيص بعد العمل بأحكام القانون المذكور - خضوعه للقواعد الموضوعية والإجرائية المقررة فيه .

(الطعن رقم ٥٧١٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٣)

٨ القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة بتشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة - تعلقها بالنظام العام - استمرار سريانها في النطاق القانوني لكل منها حسب تاريخ إنشاء المكان .

(الطعن رقم ١٠٥٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)

(الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٩/٢/١٥)

٨ البناء ولو بغير ترخيص - واقعة مادية - جواز إثباتها بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ١٠٥٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)

(الطعن رقم ٧٧٣٠ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٩/٤/٢٩)

٨ طعن المستأجر وحده على قرار لجنة تقدير الإيجارات الذي خفض أجره عين النزاع - قضاء محكمة أول درجة ببطلان القرار - استئناف المستأجر له دون المالك - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى إلغاء قرار اللجنة وعدم قبول طلب المستأجر لتقديره بعد الميعاد بما مؤداه اعتبار الجرة الاتفاقية لعين النزاع هي الأجرة القانونية خطأ علة ذلك .

(الطعن رقم ١٠٥٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)
(الطعن رقم ٤٥٨١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/٣/٢٢)

٨ خلو أوراق الدعوى من تحديد تاريخ بناء العقار الكائنة به عين النزاع - تطبيق الحكم المطعون فيه القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على واقعة التداعى تأسيساً على أن أحداً لم ينازع في تاريخ إنشاء العقار - خطأ وقصور .
(الطعن رقم ١٠٥٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)

٨ تمسك الطاعن بأن تحديد أجره عين النزاع يخضع لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لإنشاء العقار الكائنة به في ظل العمل بأحكامه وتدليله على ذلك بالقرائن - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وإعماله أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ استناداً إلى ما أورده تقرير الخبير من شغل الطاعن للعين في تاريخ لاحق لسريانه دون أن يحسم النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى أو الترخيص به لتحديد القانون الواجب التطبيق - قصور .
(الطعن رقم ٨٨٤٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/١٠)

٨ الحكم الصادر بإلغاء قرار لجنة تقدير الإيجارات لعدم خضوع العين المؤجرة لقواعد تحديد الأجرة الواردة بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وخضوعها لاتفاق الطرفين - لا يجوز حجية مائة من نظر الدعوى بطلب تقدير أجرتها وفقاً لأجرة المثل استناداً لنص المادة ٥٦٢ مدنى - على ذلك - اختلاف الموضوع فى الدعويين - مخالفة ذلك - خطأ - حجب الحكم المطعون فيه عن تقدير أجره عين محل النزاع .
(الطعن رقم ٧٨١٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٧)

٨ تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجره المبنى - العبرة فيه بتاريخ إنشائه - سريان القواعد الموضوعية والإجرائية فى القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن المرخص فى إقامتها أو التى تسوغ فى بنائها كل بعد العمل بأحكامه - علة ذلك .
(الطعن رقم ٥٧٣٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٧)

٨ المنازعة فى تحديد القيمة الإيجارية - ثبوت تعلقها بمبنى أنشئت وحداته خلال الفترة من عام ١٩٨١ حتى ١٩٨٤ - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تطبيق أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ استناداً إلى الانتهاء من إتمام الإنشاء عام ١٩٨٤ دون التحقق من تحديد تاريخ إنشاء كل وحدة من وحداته وسنده فى تطبيق القانون المذكور عليها. خطأ .

(الطعن رقم ٥٧٣٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١)

٨ القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - سريانها على الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة أو التى تم إنشاؤها دون ترخيص بعد العمل بأحكامه فى ١٩٨١/٧/٣١ .

(الطعن رقم ٨٦٦٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١)
(الطعن رقم ١٧٦٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٧/١٢/١٤)

٨ القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في قوانين الإجراءات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ استمرار سريانها في النطاق القانوني لكل منها .

(الطعن رقم ٨٠٢٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤)
(الطعن رقم ٧١٧٦ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/٦/٢٠)

٨ القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - قصر سريانها على الأماكن المرخص بإقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه .

(الطعن رقم ٢٤٤٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)
(الطعن رقم ١٥٢١ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٣/٣/١٠)

٨ القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - سريانها على الأماكن بإقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه - القواعد الموضوعية والإجرائية بتقدير الأجرة في القوانين السابقة - استمرار سريانها على الأماكن غير الخاضعة لأحكام تقدير الأجرة بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٥٨١٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤)
(الطعن رقم ٣١٢٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/١٥)

٨ إقامة الطاعن دعواه بتخفيض أجرة العين محل النزاع استناداً لاستتجاره إياها خالية وصورية عقد الإيجار بالمفروش وأن المبنى تم إنشائه منذ أكثر من خمسين عاماً وتدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - النفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وإعماله أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على العين استناداً إلى إبرام عقد استجارها عام ١٩٨٣ دون الوقوف على تاريخ إنشاء المبنى - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٥٨١٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤)

٨ القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - قصر سريانها على الأماكن المرخص بإقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه موداه سريان القواعد الموضوعية بتقدير الأجرة في القوانين السابقة والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التي لا تخضع لأحكام تقدير الأجرة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٧٥٩٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٢)

٨ المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية - تعلقها بعقار أنشئ في ظل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أثره - خضوعها لأحكامه ولو رفعت الدعوى وصدر الحكم فيها بعد العمل بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١

(الطعن رقم ٧٥٩٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

دعوى تخفيض الأجرة

إذ أصدر المشرع القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن ونص في المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥% الأجر المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ التي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقاً لأحكام القانون تقديراً نهائياً غير قابل للطعن ، وجعل لهذا التخفيض أثراً رجعياً من بدء تنفيذ عقد الإيجار ، وإذ كان الدافع إلى إصدار هذا القانون هو - وعلى ما صرحت به بمذكرته الإيضاحية - ما أسفر عنه تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من وجود صعوبات عملية حيث إن القانون يربط عملية تقدير القيمة الإيجارية بعمل اللجان ، مما أدى إلى مغالاة الكثير من الملاك في تقدير الأجرة واستمرار المستأجرين في دفع الأجر المرتفعة وقتاً طويلاً حتى تنتهي اللجان من عملها ، وأن الحالات المنظورة أمام لجان تقدير الإيجارات بلغت حداً كبيراً بحيث أصبحت الحاجة ماسة إلى علاج سريع ينهي تلك الحالات في أقرب وقت حتى يرفع عن المستأجرين عبء الأجر المغالى فيها الذى يبھظ عواتقهم طوال تلك المدة ، وكان - المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن المقصود بالأجرة المتعاقد عليها التى عنها المشرع فى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ واتخذها أساساً للتخفيض بنسبة ٣٥% هى الأجرة التى اتفق عليها الطرفان - دون قيد على إرادتهما قبل صدور قرار لجنة تقدير الإيجارات - إذ تلك الأجرة هى التى افترض فيها المشرع المغالاة فى التقدير ، ولما كان قرار لجنة تقدير الإيجارات يصبح منذ صدوره واجب التطبيق بأثر رجعى ، ولا يجوز التأجير بأكثر من القيمة التى حددها ، فإذا روعيت هذه القيمة فى التأجير اللاحق لهذا القرار انتفت عن الأجرة المتعاقد عليها شبهة المغالاة ، وتكون بذلك بمنأى عن التخفيض الذى قضى به القانون المشار إليه فى المادة الثانية منه .

(الطعن رقم ٤٨٢٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧)

إذ كان الثابت من الأوراق أن الشركة الطاعنة قد أبرمت عقد إيجار عين النزاع مع المطعون ضده بتاريخ (ـ) وهو تاريخ لاحق على صدور قرار لجنة تقدير الإيجارات فى (ـ) بتحديد أجرة العين المؤجرة - قبل تأجيرها له باعتباره الشاغل الأول لها - بمبلغ (ـ) شهرياً وروعت هذه الأجرة عند التعاقد بين الطرفين ، فإن أجرة عين النزاع التى اثبتت فى عقد الإيجار المشار إليه بعد تقدير اللجنة لها وروعى فيها مطابقتها للقيمة الإيجارية التى قدرتها اللجنة فى تاريخ سابق على تأجيرها للمطعون ضده ، لا تعتبر وليدة إرادة حرة للمتعاقدين فلا يجرى عليها التخفيض المنصوص عليه بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ إذ تقيدها بقرار لجنة تقدير الإيجارات بما لا يمكن معه إخضاعها للتخفيض المشار إليه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأجرى التخفيض آنف الذكر على الأجرة الثابتة بالعقد لمجرد أن تقدير اللجنة الذى التزم به الطرفان فى تحديد الأجرة لم يصبح نهائياً ورتب على ذلك قضاءه برفض الدعوى فإنه يكون معيباً

(الطعن رقم ٤٨٢٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧)

التعديلات الجوهرية وأثرها فى تحديد الأجرة

إذ كان من غير المتصور أن يسند إلى اللجان تقدير أجرة غرفة مقتطعة من شقة سكنية فى مبنى منشأ سنة ١٩٥٢ حولها المؤجر سنة ١٩٨١ إلى دكان كى تقوم اللجنة بتقدير قيمة أرض البناء وقيمة الأساسات والتوصيلات والمباني للبناء كله، ثم تحسب قيمة كل ذلك وتوزعه على الوحدات لتحدد قيمة أجرة هذا الدكان مقدرة أجرة بالقى المبنى الذى احتسب على أسس أخرى والتي تغيرت بتغير الغرض من الإجارة أو إدخال تحسينات ، والأولى أن يقاس هذا التعديل الجوهري على التحسينات فيحترم اتفاق الطرفين بخصوصها ما لم يتصور التحايل على قواعد النظام العام فتقوم المحكمة بإنقاصها إلى أجرة المثل

(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦)

الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة - جواز تفويضها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة الأساس - وجوب إعمال اتفاق الطرفين ما لم يقصد منه التحايل على القانون .
(الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨)

٨ تكييف التعديلات التي تجرى في مبنى قديم بأنها جوهرية تغير من طبيعة المكان وتؤثر على قيمته الإيجارية - استقلال محكمة الموضوع بتقديره - شرطه .

(الطعن رقم ٥٤١٥ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٣)
(الطعن رقم ٣٣٦ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٩٨٣/١١/٢٨)

٨ التعديلات التي من شأنها اعتبار العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثاً - شرطها - أن يكون المؤجر هو الذي أجراها .

(الطعن رقم ٥٤١٥ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٣)
(الطعن رقم ١٦٧٣ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٧)

انتهاء الحكم المطعون فيه سائغاً إلى أن التعديلات التي أجريت بالعين المؤجرة جوهرية أدت إلى تحويلها عبادة طبية - قضاؤه برفض دعوى تخفيض الأجرة - لا خطأ - علة ذلك .

(الطعن رقم ٥٤١٥ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٣)

إذ كان من غير المتصور أن يُسند إلى اللجان تقدير أجرة غرفة مقطوعة من شقة سكنية في مبنى منشأ سنة ١٩٥٢ حولها المؤجر سنة ١٩٨١ إلى دكان كي تقوم اللجنة بتقدير قيمة أرض البناء وقيمة الأساسات والتوصيلات والمباني للبناء كله ، ثم تحسب قيمة كل ذلك وتوزعه على الوحدات لتحديد قيمة أجرة هذا الدكان مقدرة أجرة باقى المبنى الذى احتسب على أسس أخرى والتي تغيرت بتغير الغرض من الإجارة أو إدخال تحسينات ، والأولى أن يقاس هذا التعديل الجوهري على التحسينات فيحترم اتفاق الطرفين بخصوصها ما لم يتصور التحايل على قواعد النظام العام فتقوم المحكمة بانقاصها إلى أجرة المثل .
(الطعن رقم ١٠٠٩ لسنة ٧٢ق - جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦)

الزيادة في الأجرة مقابل التأجير بالمفروش

إذ كان الثابت في الأوراق أن الطاعن استأجر عين النزاع وهي شقتين متصلتين من المطعم ضده بعقد إيجار مؤرخ ١٩٧٩/٥/١٣ كمستشفى مجهز بأدواته بأجرة شهرية ١٨٠ جنيهه وبصدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمعمول به في ١٩٨١/٧/٣١ نصت المادة ١٦ منه على أنه "يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المتفق عليها في العقد " فقد امتد عقد إيجار عين النزاع بالشروط والأجرة الواردة بعقد إيجارها المذكور ومنذ هذا التاريخ أصبحت العين في عقد الإيجار وحدة واحدة أى اندمجت الشقتان بما فيهما من مفروشات وأدوات وباتت كل هذه العناصر تمثل العين المؤجرة وأصبحت هذه العين خاضعة لقانون إيجار الأماكن سواء في امتداد عقد الإيجار أو تحديد أجرتها القانونية ، ويصبح هذا التاريخ أيضاً بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون الأجرة المبينة بالعقد - وهي الأجرة التي حددتها المادة ١٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - هي الأجرة القانونية لها ويتعين حساب الزيادة على هذا الأساس وإذ خالف الحكم

المطعون فيه هذا النظر إذ قام قضاءه بحساب الزيادة على أساس تاريخ ترخيص البناء الكائن به عين النزاع مغفلاً تاريخ إنشاء العين كما أخطأ في تحديد الأجرة القانونية فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٣٧٧٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٨)

٨ استحقاق المالك للأجرة الإضافية مقابل التأجير مفروش - مناطه - قيام المستأجر بتأجير العين من الباطن مفروشة - عبء إثبات وقوعه على المالك .
(الطعن رقم ٢٥٠٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٣)

ما لا يخضع لقواعد تحديد الأجرة

٨ الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض - عدم خضوع أجزتها للتحديد القانوني .
(الطعن رقم ٩٥٣٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٠)

٨ الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة في القانون المذكور - م ١ منه - مؤداه - خضوع تقدير أجزتها لإرادة المتعاقدين وفقاً لأحكام القانون المدني - مخالفة ذلك - خطأ وقصور .
(الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨)
(الطعن رقم ١٠٢٠ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٨/٧/١)

الإخلاء المؤقت

الطعن رقم ١١٠٩ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٠ صفحة رقم ٣٤٥ بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء المؤقت

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٣٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " إذا إقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إداري بأسمائهم و لشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك و تعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ، و لا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين ، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد " يدل على أن مؤدى الإخلاء المؤقت أن يظل شاغل العين محتفظاً بها ، و أنه يحق له العودة إلى شغلها بمجرد إنتهاء أعمال الصيانة و الترميم ، و أنه لا يجوز للمالك في فترة الإخلاء المؤقت القيام بأى تغيير في معالم العين إضراراً لشاغليها .
(الطعن رقم ١١٠٩ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٩/٥/١٢)

الطعن رقم ١١٢٨ لسنة ٥٣ مكتب فني ٣٧ صفحة رقم ٢٢٣ بتاريخ ١٩٨٦-٠٢-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء المؤقت

فقرة رقم : ٢

البادى من نص المادتين ٣٢ ، ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و من مناقشات مجلس الشعب أن المشرع أجاز للمالك طلب إخلاء المستأجر مؤقتاً لحين إتمام التعلية أو الإضافة ، أو طلب هدم جزء من العين المؤجرة و حتى إعادة بنائه مع التعلية أو الإضافة ، بل أجاز له إقطاع جزء من الملحقات غير السكنية للعين المؤجرة دون جوهر العين أو ملحقاتها السكنية و ذلك كالحديقة بالنسبة للفيلا أو جراج ملحق أو الحجرات المخصصة للخدمات بأعلى العقر بإعتبار أنه في حالة الملحقات غير السكنية يكون للمؤجر و كما جاء بالمادة ٤٩/د من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخيار بين تعويض المستأجر و أعطائه حق العودة بعد إعادة البناء أو تعويضه فقط دون منحه حق العودة و من ثم كان له إقطاع جزء من هذه الملحقات غير السكنية تفتضيه الإضافة أو التعلية ، أما بالنسبة للملحقات السكنية فإن حق العودة مقرر أبداً للمستأجر لا يملك المؤجر إستبداله بالتعويض إلا إذا أرضى المستأجر ذلك و من ثم فلا حق له فى إقطاع جزء من هذه الملحقات جبراً عن المستأجر

الطعن رقم ١٨٦٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٨٦
بتاريخ ١٣-٠١-١٩٨٨

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء المؤقت
فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير و بيع الأماكن المعمول به إعتباراً من ٣١/٧/١٩٨١ و الذى أدرك واقعة النزاع على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء " المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : (أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط و الإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم و الصيانة وفقاً لأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية و النص فى المادتين ٥٨ ، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن على وجوب إعلان قرار اللجنة المختصة بالمنشآت الآيلة للسقوط بالهدم أو بالترميم " إلى ذوى الشأن من الملاك و شاغلي العقار و أصحاب الحقوق " و إعلان ذوى الشأن من ملاك العقارات و أصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة يدل على أن المقصود بالمؤجر فى حكم المادة ١٨ المشار إليها هو المؤجر المالك .

الطعن رقم ٠٩٥٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١١٨
بتاريخ ١١-٠١-١٩٨٩

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء المؤقت
فقرة رقم : ٣

إذا كان البين من الأوراق أن طرفى النزاع إتفقا بتاريخ " " على نحو ما هو ثابت بالصورة الرسمية للشكوى رقم " " إدارى دمنهور على إتخاذ المطعون ضده للدكان إستجاره من الطاعنة بالعقد المؤرخ " " و تمكين الأخيرة من هدمه و إعادة بناء العقار مقابل تعهدها بأن تؤجره إحدى وحدات هذا العقار الذى سيقوم ببنائه لإستعماله ورشة و هو ما يعد تفسخاً برضاء الطرفين عن عقد الإيجار المبرم بينهما ، و إذا تمت هذه الواقعة و إكتملت المراكز القانونية للطرفين قبل صدور قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و الذى عمل به إعتباراً من ٩/٩/١٩٧٧ و كان الفصل الأول من الباب الثانى من القانون المذكور بشأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع هو فصل مستحدث تضمن أحكاماً لا نظير لها فى القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذى أبرم هذا الإتفاق و نفذ بإخلاء العين المؤجرة فى ظله - و هو ما لا نزاع فيه بين الطرفين - و من ثم فإنه يتعين الرجوع فى شأن الآثار المترتبة على هذا الإتفاق إلى القواعد العامة فى القانون المدنى ، و لا يغير من ذلك إقامة الدعوى بعد تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو أن يكون هدم العقار و إعادة بنائه قد تم بعد هذا التاريخ ، إذ لا أثر لهذه الواقعة على إكتمال المراكز القانونية للطرفين قبل العمل بأحكام هذا القانون ، و إذ خالف الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه هذا النظر و أقام قضاءه بالتعويض المقضى به على سند مما إستحدثه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أحكام دون

إتباع القواعد العامة الواردة في القانون المدني الواجب التطبيق فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ في تطبيقه

(الطعن رقم ٩٥٢ لسنة ٥٢ ق، جلسة ١١/١/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٤٠٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٩٥
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء المؤقت

فقرة رقم : ٢

حول المشرع شاغلى المبنى الذى أقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاءه مؤقتاً من شاغلية الحق - بمقتضى المادة ٦٣ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى - فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك ، و إعتبر العين خلال فترة الإخلاء فى حيازة المستأجر قانوناً ، ما لم يبد رغبته فى إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد

الطعن رقم ٠٧٥٦ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٧٦٧
بتاريخ ١٩٧٥-١٢-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٥/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين أن المشرع قد حظر على كل من المالك و المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه . و لنن رتب المادة ٤٤ من ذات القانون جزاء جنائياً يوقع على كل من يخالف حكم المادة الخامسة سالفه الذكر سواء كان مستأجراً أم مالكاً ، إلا أن ذلك لا ينفى أحقية كل صاحب مصلحة سواء كان مالكاً للعقار المراد الإخلاء منه أو طالب إستئجار فيه لإعمال الجزاء المدنى بإخلاء المخالف ، و إلا كان ذلك تجافياً عن المحكمة التى تغياها الحظر - طبقاً لما أوردته المذكرة الإيضاحية - من الحرص على توفير المساكن ، و كان لا محل للقول بأن أسباب إخلاء المستأجر قد وردت على سبيل الحصر فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ليس من بينها مخالفة ذلك الحظر ، لأن ما أوردته هذه المادة تحديد للحالات التى يجوز للمؤجر وحده من أجلها طلب إخلاء العين من المستأجر ، و هى حالات تغاير حالة مخالفة حظر إحتجاز أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد و التى لا يتعلق بها حق المؤجر بإعتباره مؤجراً فحسب ، بل يفيد منها كل ذى مصلحة سواء كان طالب إستئجار أو مالكاً ، و لذلك خصت هذه الحالة بنص مستقل ، إذ كان ذلك ، و كان ما يذهب إليه الطاعن من قصر الجزاء المدنى على مجرد رفع الدعوى - بتخيير المخالف فى الإحتفاظ بأحد المساكن التى يشغلها لا يسانده النص و كان المناط فى الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد و إنما الإخلاء إستجابة لنص قانونى ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد بغير مقتض ، و هو ما يتصور بالنسبة للمالك المخالف أو المستأجر على سواء ، لما كان ما تقدم و كان يبين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليها أقامت دعاها بطلب إخلاء شقة النزاع مؤسسة إياها على حاجتها إليها لتقطن فيها و أولادها القصر بعد تهجيرهم إجبارياً من بور سعيد إلى دمياط و على عدم وجود سكن خاص لها بهذه المدينة الأخيرة فإن مصلحتها القانونية فى الدعوى تكون متحققة و يكون الحكم - بالإخلاء - قد وافق صحيح القانون .

الطعن رقم ١٠١٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٩١
بتاريخ ١٩٧٩-٠٤-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد
فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٥/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه ، و أنه يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أو طالب إستئجار فيه أن يطلب إخلاء المخالف . لما كان ذلك ، و كان مقتضى أعمال هذا النص بما يتفق و الحكمة التي تغيهاها المشرع منه و هي - و على ما تفصح عنه المذكرة الإيضاحية - الحرص على توفير المساكن و تهينه السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم ، أنه يشترط لتحقيق المصلحة القانونية في الدعوى المقامة من طالب السكنى ألا يكون له سكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطلوب إخلاؤه ، أو يقوم لديه المقتضى لإحتجاز أكثر من مسكن فيه ، و إلا ترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما ينهى عنه القانون .

(الطعن رقم ١٠١٢ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٥/٤/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٢٢٠ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٢٦٤ بتاريخ ٣٠-٠٤-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد
فقرة رقم : ١

الأصل أن لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق إستعماله و إستغلاله و التصرف فيه ، مراعيأ في ذلك ما تقضى به القوانين و المراسيم و اللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة عملاً بالمادتين ٨٠٢ و ٨٠٦ من القانون المدنى ، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التي يملكها و أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا إنتهت المدة المتفق عليها ، أو قام سبب لفسخ عقد الإيجار ، و أن يختار مستأجره أو يستعمل العين في أى وجه مشروع يراه ، غير أن المشرع رأى ، بمناسبة أزمة الإسكان ، تقييد حق المؤجر في طلب الإخلاء لإنهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد ، إلا لأحد الأسباب التي نص عليها في المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، كما نص في المادة الخامسة من ذات القانون و على أنه " لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر و نص في المادة ٤٤ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور ، و هذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفاً للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد بأن تعاقد المستأجر قاصداً إحتجاز المسكن دون مقتض يقره القانون ، أما إذا كان توافره في وقت لاحق بأن زال المقتضى لإحتجاز المسكن أثناء مدة العقد و مع ذلك ظل المستأجر محتجزاً له ففي هذه الحالة يفسخ العقد ، و يكون للمؤجر أن يطلب إخلاء المخالف بإعتباره المتعاقد الآخر و تتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في إخراج المستأجر الذي بطل عقده أو إنفسخ و لو لم يكن طالب سكنى حتى يسترد حريته في إستغلال العين على الوجه الذى يراه ، و لا يتعارض هذا و ما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تنص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم و منتج لآثاره ، في حين أن مخالفة حظر الإحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة ، و إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد وافق صحيح القانون .

(الطعن رقم ٢٢٠ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٣٠/٤/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٧٨٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٤٦٤ بتاريخ ٢١-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد
فقرة رقم : ٢

النص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر و نص في المادة و ٧٦ - من ذات القانون - على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور و إلزام المحكمة عند الحكم بالعقوبة بأن تحكم بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة له ، و هذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفاً للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد ، أما إذا كان توافره في وقت لاحق فإنه يؤدي إلى إنفساخ العقد و يكون للمؤجر بإعتباره المتعاقد الآخر أن يطلب إخلاء المخالف و تتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في إخراج المستأجر الذي بطل عقده أو إنفسخ ، حتى يسترد حريته في إستغلال العين على الوجه الذي يراه ، و لا يتعارض هذا مع ما أورده المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من حصر لأسباب إنتهاء عقود الإيجار القائمة و المنتجة لآثارها ، لأن مخالفة حظر الإحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة .

الطعن رقم ٠٧٨٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٤٦٤
بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-٢١
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لإحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد
فقرة رقم : ٣

إذ كانت الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر على الشخص مالكاً كان أو مستأجراً أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد قد إستثنت من حكمها حالة وجود مقتض للتعدد دون أن تضع المعايير المحددة له ، فإن أمر تقدير المقتضى لحجز أكثر من مسكن في البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى و ملاسباتها و لا رقابة عليه في ذلك لمحكمة النقض طالما ركن في تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدي إلى ما إنتهى إليه في قضائه .

الطعن رقم ٠٧٨٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٤٦٤
بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-٢١
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لإحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد
فقرة رقم : ٤

النص في الفقرة الثانية من المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يعاقب كل من يحتجز أكثر من مسكن في مدينة واحدة دون مقتض ، على أنه " يحكم فضلاً عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة الثامنة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخافة لحكم القانون " ، يدل على أن المسكن الذي ينتهى عقده عند إحتجاز أكثر من مسكن هو الذى لا يتوافر المقتضى لإحتجازه و قد عبر النص عن هذا المعنى بقوله " المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون " أى التى لا يوجد مقتض لإحتجازها و هذا ما يتسق و حكم القانون من أن عقد المسكن الذى ينعقد بقصد إحتجازه دون مقتض بقوة القانون يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته النظام العام و أنه إرتفع المقتضى أثناء سريان العقد فإنه ينفسخ بقوة القانون لمخالفته النظام العام كذلك و مؤدى ما تقدم أنه يتعين على المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لإحتجازه أكثر من مسكن ، أن تستظهره عدم توافر المقتضى لإحتجاز المسكن المطلوب إخلاءه ، و إلا كان حكمها معيباً بالقصور فى البيان .
(الطعن رقم ٧٨٧ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢١/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٢١٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٣٦٥
بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-١٤
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لإحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد

فقرة رقم : ٣

تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشاً و لو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى الذى عنته المادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و ذلك أن المستفاد منه أن المشرع منع المضاربة على الأماكن المعدة للسكنى - فيما لا يتعارض مع المشروعات التجارية التى تتخذ من المباني عنصراً من عناصرها كالفنادق - بمنعه إستجارها لإعادة تأجيرها مفروشة أو خالية ، فهو ممنوع من إحتجاز أكثر من مسكن بقصد المضاربة بالتأجير مفروشاً سواء كان ذلك بموافقة المؤجر أم بغير موافقته ، يؤيد أنه صرح للمستأجر فى المادة ٤٠ على سبيل الإستثناء - بأن يؤجر المكان المؤجر له الإستعمال الشخصى مفروشاً أو خالياً ، فى الحالات التى حددها ، دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر ، بما مواده أنه فى غير الحالات المذكورة لا يجوز التأجير من الباطن بغير موافقة المؤجر ، و أنه إذا حصل المستأجر على موافقة المؤجر بالتأجير من الباطن ، فإن هذه الموافقة لا تعطيه الحق إلا فى تأجير المكان الذى يستأجره لإستعماله الشخصى ، و لا تخوله الحق فى الإستتجار للمضاربة بالتأجير و مفروشاً ، و ما أورده المشرع فى الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٤٠ من أنه " يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو و زوجته و أولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة فى نفس المدينة " ينصرف لحالة إحتجاز المستأجر و زوجته و أولاده القصر أكثر من مسكن فى نفس المدينة عند توافر المقتضى لذلك ، و لا يفيد السماح لهم بإستتجار مكان خلاف المكان المخصص لإستعمالهم الشخصى لتأجيره مفروشاً و قد منع المشرع المالك فى المادة ٣٩ من أن يؤجر أكثر من وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه و إعتبره فى تطبيق هذه المادة و زوجه و أولاده مالكاً واحداً ، و إذ إتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات ، فلا يكون له سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، و لا يتصور أن يكون المشرع قد فضل المستأجر على المالك بحيث يسمح له أن يؤجر من الباطن عدداً غير محدداً من المساكن و هو ما يؤدى إليه السماح له بأن يستأجر بقصد المضاربة و إعادة التأجير ، يضاف لهذا أن المقتضى الذى يبيح للشخص إحتجاز أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة طبقاً للمادة الثامنة ، وفقاً لما يستفاد من النص و حكمته هو السبب المبرر الذى ينبع من حاجة المستأجر لإستعماله الشخصى ، فلا ينصرف للرجعة فى المضاربة .

(الطعان رقما ١٢١٣ ، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٤/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٠ مكتب فى ٣٢ صفحة رقم ٨٠١

بتاريخ ١٤-٠٣-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لإحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ١

لئن نصت المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - التى تقابل المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى " . فإن مراد الشارع من هذا النص أنه يحظر على الشخص بذاته الإحتجاز و لا شأن له به إذا وقع الإحتجاز من زوجته و ذلك لأن لها فى حكم القانون شخصيتها إستقلالاً عنه أخذاً بما ينبىء عنه صريح النص . ذلك أن المشرع لو قصد أن يحظر على الزوجين إحتجاز أكثر من مسكن فى بلد واحد لأفصح عن قصده على النحو الوارد به نص المادة ٣٩ من ذات القانون - " فى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص و زوجته و أولاده القصر مالكاً واحداً " - هذا إلى أن المادة ٧٦ من القانون سالف البيان ، إذ نصت على أنه " يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر و لا تزيد على ستة أشهر و بغرامة لا تقل عن مائة جنيه و لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين الفقرتين كل من يخالف أحكام المواد . . . ، ٨ ، . . . من هذا القانون " ، و كانت المبادئ الأساسية للمسئولية الجنائية و العقوبة تأبى أن ينزل بشخص عقوبة لفعل مؤثم لم يرتكبه هو فإنه لذلك لا يساغ القول بأن إحتجاز الزوجة لمسكن فعلاً صادراً من الزوج و إلا لنزلت به العقوبة سألقة البيان و هو ما يتجافى مع مبدأ شخصية العقوبة ، و مما يؤكد ذلك أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص فى مجلس الشعب قدم إقتراحان بتعديلهما أولهما " أنه لا يجوز للشخص و أولاده القصر أن يحتجزوا فى البلد الواحد أكثر من مسكن " . و ثانيهما " أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد بإسمه و إسم زوجته و أولاده القصر أكثر من مسكن دون مقتضى " - و قد

رفض هذان الإقتراحان و تمت موافقة مجلس الشعب على هذه المادة على النحو الوارد به مما ينبىء أن
المشرع لم يشأ أن يسرى هذا الحظر في حالة إستتجار كل من الزوجين لمسكن في ذات البلد .
(الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٤/٣/١٩٨١)

الطعن رقم ٠٠٢٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٣٨١
بتاريخ ١٩٨٢-٠٤-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن في البلد الواحد
فقرة رقم : ٣

النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم
العلاقة بين المستأجرين على أنه لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل
على أن المشرع قد حظر على كل من المالك و المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون
مبرر مشروع يقتضيه .

و لئن رتب المادة ٤٤ من ذات القانون جزاء جنائياً يوقع على كل من يخالف هذا الحظر ، إلا أن ذلك لا ينفي
أحقية كل صاحب مصلحة إعمال الجزاء المدني بإخلاء المخالف ، و كان ما تذهب إليه الطاعنة من قصر الجزاء
المدنى على مجرد رفع دعوى بتخيير المخالف في الإحتفاظ بإحدى المساكن التى يشغلها لا يسانده النص ، و
كان المناط في الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد و إنما الإخلاء إستجابة لنص قانونى ملزم يقضى يمنع شغل
أكثر من مسكن لشخص واحد في بلد واحد بغير مقتض ، لما كان ما تقدم ، و كان يبين من الحكم المطعون فيه
أنه أثبت أن قاصري المستأجر لشقة النزاع الشموليين بوصاية والدتهم المطعون ضدها كانا يقيمان مع والدهما
المستأجر حتى وفاته فإن من حقهما البقاء في العين المؤجرة إعمالاً لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة
١٩٦٩ و الإستتار بها دون الطاعنة لما ثبت لدى المحكمة بأسباب سائغة بأنها تحتجز مسكنين دون مقتض .

الطعن رقم ٥٩٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٩١٨
بتاريخ ١٩٨٣-١٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن في البلد الواحد
فقرة رقم : ٢

النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ على أنه
" لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " يدل على أن المشرع حظر على كل
من المالك و المستأجر إحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر ، و أن هذا الحظر مقصور على
الشخص الواحد بذاته دون غيره و لو كان ذلك الغير من أفراد أسرته كالأولاد ، إذ لو قصد المشرع أن يحظر
على الشخص و أولاده إحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد لأفصح عن قصده بالنص الصريح كما فعل بشأن
إيجار الأماكن المفروشة إذ نص في المادة ٣٩ من ذات القانون على أنه " في تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص
و زوجه و أولاده القصر مالكاً واحداً " ثم أن المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضت عقوبة
على من يخالف الحظر الوارد في المادة الثامنة سالفه البيان و يأبى مبدأ شخصية العقوبة أن يعاقب الوالد عن
فعل ارتكبه أحد الأولاد و هو ما يؤدى إليه القول بأن إحتجاز أحدهما لمسكن يعتبر إحتجازاً له بمعرفة الآخر في
أن واحد ، و مما يؤكد أن المشرع لم يقصد أن يعتبر الوالد و أولاده بمثابة شخص واحد في مفهوم نص المادة
الثامنة سالفه الذكر ، أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص في مجلس الشعب قدم إقتراح بتعديله يقضى بأنه لا
يجوز للشخص و أولاده القصر أن يحتجزوا في البلد الواحد أكثر من مسكن و قد رفض هذا الإقتراح و تمت
موافقة المجلس الأعلى على النص كما ورد في القانون .

الطعن رقم ١١٤٥ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٢٥٨
بتاريخ ١٩٨٣-٠١-١٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد

فقرة رقم : ١

مؤدى المادة ٥/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبقة على واقعة الدعوى - و المقابلة للمادة ٨/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع قد حظر على كل من المالك و المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه ، و أن هذا الحظر يتعلق بالنظام العام و أنه يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للمقار أو طالب إستئجار فيه أن يطلب إخلاء المخالف .

الطعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٣

بتاريخ ١٦-٠١-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٨/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٥/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " يدل على أن المشرع حظر على المالك ، و المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه ، و من ثم فإن إقامة شخص في مكان ما لا يتوافر به الإحتجاز المحظور قانوناً ما لم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المكان ، لما كان ذلك ، و كان المقرر أن لمحكمة الموضوع كامل الحرية في تقدير الدليل من كافة الأوراق المقدمة في الدعوى ، و كان الحكم المطعون فيه قد ، أقام قضاؤه بنفى إحتجاز المطعون ضده لمسكن آخر غير العين موضوع النزاع على ما أورده في مدوناته من أنه بما مفاده أن الحكم لم يرى في أقوال الشهود و المستندات المقدمة من الطاعنين و الأوراق القضائية ما يؤيد أن المطعون ضده قد إحتجز العين التي أعلن فيها و نقل إليها تليفونه بصفته مستأجراً لها . حتى يتحقق بذلك الإحتجاز الممنوع قانوناً بالمعنى السالف ذكره و إذ كان هذا الذى إنتهى إليه الحكم سائغاً و له أصله الثابت بالأوراق ، و كان الطاعنون لم يدعوا أن المطعون ضده مالكا لتلك العين ، فإن النعى لا يعدو أن يكون مجرد جدل موضوعى في تقدير الدليل بما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض .

الطعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٣

بتاريخ ١٦-٠١-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد

فقرة رقم : ٥

(١) النص في المادة ٨/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٥/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " يدل على أن المشرع حظر على المالك ، و المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه ، و من ثم فإن إقامة شخص في مكان ما لا يتوافر به الإحتجاز المحظور قانوناً ما لم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المكان ، لما كان ذلك ، و كان المقرر أن لمحكمة الموضوع كامل الحرية في تقدير الدليل من كافة الأوراق المقدمة في الدعوى ، و كان الحكم المطعون فيه قد ، أقام قضاؤه بنفى إحتجاز المطعون ضده لمسكن آخر غير العين موضوع النزاع على ما أورده في مدوناته من أنه بما مفاده أن الحكم لم يرى في أقوال الشهود و المستندات المقدمة من الطاعنين و الأوراق القضائية ما يؤيد أن المطعون ضده قد إحتجز العين التي أعلن فيها و نقل إليها تليفونه بصفته مستأجراً لها . حتى يتحقق بذلك الإحتجاز الممنوع قانوناً بالمعنى السالف ذكره و إذ كان هذا الذى إنتهى إليه الحكم سائغاً و له أصله الثابت بالأوراق ، و كان الطاعنون لم يدعوا أن المطعون ضده مالكا لتلك العين ، فإن النعى لا يعدو أن يكون مجرد جدل موضوعى في تقدير الدليل بما لا يجوز إثارته أمام

محكمة النقض .

(٢) الاصل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القانون يسرى . بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه ، سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو إنقضائها ، و هو لا يسرى على الماضي فالمراكز القانونية التي نشأت و إكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد ، تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظلّه ، أما المراكز القانونية التي تنشأ و تكتمل خلال فترة من الزمان فإن القانون القديم يحكم العناصر و الآثار التي تحققت في ظلّه ، في حين يحكم القانون الجديد العناصر و الآثار التي تتم بعد نفاذه ، و لنن كانت المراكز القانونية الإتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذي أنشأت في ظلّه - باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن - في نشوئها أو في آثارها أو في إنقضائها إلا أن هذا مشروط بالأ أن يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفه البيان لقواعد أمره ، فحينئذ يطبق القانون الجديد على ما لم يكن قد إكتمل نشوءه من عناصرها ، و على آثار هذا المراكز الحاضرة و المستقبلية كما يحكم إنقضائها .

(٣) لما كانت المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٢ ه لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجز المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك و إستناداً لهذا النص رفع الطاعنون الدعوى طالبين إخلاء المطعون ضده من العين المؤجرة سكناً له ، قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى ، و أيدت محكمة الإستئناف هذا الحكم إستناداً إلى أن تأجير العين من الباطن تم وفقاً للمادة ١/١ من قرار وزير الإسكان رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ التي تنص على أنه " يجوز تأجير وحدات سكنية مفروشة تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه في الأحوال الآتية ١- التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو الأجانب المرخص لهم بالعمل في الجمهورية العربية المتحدة أو بالإقامة فيها . . . " و إذ كان الإستثناء الوارد بالمادة ٢٦/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر قرار وزير الإسكان آنف الذكر تنظيمياً له قد إستلزم للإفاده منه توافر شرط أن يكون التأجير من الباطن مفروشاً لغرض السكنى فإن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به من ٩/٩/١٩٧٧ أثناء نظر الدعوى قد ضيق نطاق إستلزام هذا الشرط و جعله مقصوراً على حالة واحدة هي الحالة الواردة بالمادة ٣٩/ب منه و المحال إليها من المادة ٥/٥ من ذات القانون و هي حالة ما إذا كان التأجير للسائحين الأجانب أو إحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة و في الأماكن التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير السياحة و من ثم ففي غير هذه الحالة - أصبح لا يشترط في التأجير من الباطن مفروشاً للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة في مصر أن يكون بغرض السكن ، و من ذلك الحالة الواردة في المادة ٣٩/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بالتأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية ، و إذ كان هذا النص الذي تضمنه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أمراً و كانت آثار المركز القانوني الذي كان يتمتع به الطاعنون طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و تخولهم الحق في طلب الإخلاء قد أدركها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق آثاره و تستقر فعلاً بصدور حكم نهائي فإنه ينطبق عليها ، لما كان ذلك و كان الطاعنون لا يجادلون في أن تأجير عين النزاع تم لشركة أجنبية مرخص لها بالعمل أو الإقامة في جمهورية مصر العربية فإن النعى فيما تضمنه بشأن قصر التأجير من الباطن لغرض السكنى يكون على غير أساس " .

(٤) لا يعيب الحكم خطؤه في تقريراته القانونية طالما قد إنتهى إلى نتيجة صحيحة إذ لمحكمة النقض أن تصح ما وقع بأسباب الحكم من أخطاء قانونية .

(٥) المقرر في قضاء هذه المحكمة أن حق المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة لتغيير المستأجر وجه إستعمالها المتفق عليه ، طبقاً لنص المادة ٣١/ح من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على الدعوى لا يقوم بمجرد تغيير وجه الإستعمال بل يشترط أن يقع عنه ضرر للمؤجر بحيث إذا إنتفى الضرر إمتنع الحكم بالإخلاء باعتبار أن طلب الحكم بالإخلاء مع عدم توافر الضرر ينطوي على تعسف في إستعمال الحق ، لما كان ذلك و كان الثابت أن الطاعنين لم يتمسكوا في دفاعهم بأن ضرراً وقع عليهم نجم عن تغيير إستعمال العين المؤجرة من مسكن إلى معرض للبضائع بل إعتبروا أن الضرر يتمثل بإجراء هذا التغيير في ذاته مما لا يتيح لهم الحق في طلب الإخلاء فإن النعى على الحكم المطعون فيه عدم بحث مستندات الطاعنين للتدليل على أن تغيير وجه إستعمال العين المؤجرة من السكنى إلى معرض البضائع أياً كان وجه الرأى فيه - يكون غير منتج .

(الطعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٦/١/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٧

بتاريخ ٣٠-٣-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ١

حدد الشارع فى كافة التشريعات المتعاقبة فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين النطاق المكاني لسريان أحكامها ، فنص فى المادة الأولى من كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ و القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على سريان أحكامهما على " المدن و الجهات و الأحياء المبينة فى الجدول المرافق " . ثم إستحدث فى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ تعديلاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أصبحت بمقتضاه المناطق الخاضعة لأحكامه هى " عواصم المحافظات و البلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان و المرافق " . . . و لما أصدر الشارع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، إلتزم فى المادة الأولى منه نهجه السابق فى تحديد البلاد التى تسرى عليها أحكامه ، كما إلتزمه فى المادة الأولى من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محيلاً إلى أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى الذى حل محل قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، و لما كانت الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة الدعوى - و هى المقابلة لنص المادة العاشرة فى كل من القانونين السابقين رقمى ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و المادة الثامنة من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ، و كان القرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ - الصادر نفاذاً للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ - قد نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات و مدن و قرى وفقاً للجدول المرفقة للقرار و المتضمنة أسماء المدن و القرى فى كل محافظة ، فإن مفاد تلك ، النصوص مجتمعة أن " لفظ البلد " الذى لا يجوز للشخص إحتجاز أكثر من مسكن فيه إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقاً للبيان الوارد بالجدول المرفقة للقرار الجمهورى المشار إليه ، و هو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لا يعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة إعتباراً بأن كل وحدة منها لها كيانها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقاً لأحكام قانون نظام الحكم المحلى . يؤكد هذا النظر أنه بالرجوع إلى مضبطة مجلس الأمة فى جلسته المعقودة بتاريخ ١٣ من يوليو ١٩٦٩ و عند مناقشة نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ آنف البيان ، إقترح أحد أعضاء المجلس إعتبار القاهرة الكبرى بلداً واحداً ليسر الانتقال بين القاهرة و الجيزة و بين شبرا و شبرا الخيمة ، فلم يوافق المجلس على هذا الإقتراح و إكتفى بإثباته فى مضبطة الجلسة ، و هو ما لا يحمل على معنى الموافقة على الإقتراح المذكور أو إعتباره تفسيراً للنص ذلك بأن ما يجب على المخاطبين بالتشريع إتباعه هو ما ورد به نصه ، خاصة و قد فرض الشارع جزاء جنائياً على مخالفة ما إستنته من حظر إحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض ، مما يوجب التحرز فى تحديد نطاق تطبيق هذا الحظر و الإلتزام بما ورد فى عبارة النص ، و لنن كان قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ - الذى صدر نفاذاً له قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ - قد ألغى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذى حل محله قانون نظام الحكم المحلى القائم رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ، إلا أن هذين القانونين الأخيرين قد نصا صراحة على إستمرار العمل بأحكام اللوائح و القرارات التنظيمية العامة السارية فيما لا يتعارض مع أحكامهما ، مما مقتضاه بقاء القرار الجمهورى آنف البيان قائماً حتى الآن ، فلا يكون ثمت محل للقول بوجود الإعتداد - فى صدد تحديد مدلول البلد فى قوانين إيجار الأماكن - بأحكام القرار الجمهورى رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم إقتصادية و إنشاء هيئات التخطيط الإقليمي الذى أجرى تقسيم الجمهورية إلى ثمانية أقاليم و أدمج أكثر من محافظة فى كل إقليم منها ، ذلك أن الهدف من هذا القرار هو تنسيق العمل بين محافظات الإقليم الواحد و تحقيق التعاون بينها فى كافة المجالات ، فهو منبى الصلة بتشريعات إيجار الأماكن و لا شأن له بتقسيم الجمهورية إلى مدن و قرى ، داخل كل محافظة على نحو ما ورد بالقرار

الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ .

الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٧

بتاريخ ٣٠-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ٢

البلد الواحد فى مفهوم نص المادتين الأولى و الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة النزاع و على ما سلف بيانه لا يتسع لأكثر من مدينة واحدة ، و إذ كان البين من الأوراق - و بما لا خلاف عليه بين طرفى الخصومة - أن المسكن محل النزاع يقع فى مدينة الجيزة ، و يقع المسكن الآخر الذى تستأجره المطعون ضدها الأولى فى مدينة القاهرة ، و هما عاصمتان لمحافظةين مختلفتين تستقل كل مدينة منهما عن الأخرى حسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ ، فإن المطعون ضدها الأولى لا تكون قد خالفت الحظر الوارد فى نص المادة الخامسة المشار إليها ، إذ هى لم تحتجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد ، و من ثم يضحى غير منتج نعى الطاعنين على الحكم قصوره فى بحث مقتضى الإحتجاز أو تغيير وجه إستعمال المسكن الواقع بمدينة القاهرة .

الطعن رقم ٢٣٨١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٣٧٤

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى . يدل على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق بإحتجاز الوحدات السكنية وحدها ، فلا ينصرف هذا الحظر إلى إحتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب و العيادات وغيرها ، و العبرة بحقيقة الواقع ، حتى و لو كان ذلك التغيير بغير إذن من المالك و يخالف شروط العقد ، إذ أن المادة ١٩ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به إعتباراً من ٣١/٧/١٩٨١ و الذى لحق الدعوى أمام الإستئناف أجازت للمستأجر تغيير أستعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة على الوجه المبين بهذه المادة بشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه ، فإذا تم تغيير الأستعمال لغير أغراض السكنى وفقاً لما تقدم ، فإن الإحتجاز لوحدة سكنية لا يعتبر قائماً .

الطعن رقم ٢٢١٠ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ١٤١

بتاريخ ٢٣-٠١-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ٢

مناطق الإحتجاز فى مدلول المادة ٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية و القانونية على المسكنين أو المساكن التى أبرم عقود إيجارها ، بحيث لا تقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد كونه طرفاً فى العقد كمستأجر فيها ، و إنما لا بد أن يتوافر فى شأنه الإنفراد المطلق و المستمر بالإنتفاع بسكنى كل عين ، فإذا أقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره القانونى كمستأجر فيها ، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما أستأجروه و أستقل آخرون من ذويه المبيين فى المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالإنتفاع بالمسكن أو المساكن الأخرى إستقلالاً فعلياً لا شبهه فيه ، فإنه يرتفع عنه الحظر المنصوص عليه فى المادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لتوافر مقتضى الإحتجاز .

(الطعن رقم ٢٢١٠ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٩٨٦/١/٢٣)

الطعن رقم ٣١٦ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٠٧٩

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ١

النص فى المادتين ٨ ، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع و إن جعل من إنتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم الفقرة الأولى من المادة ٨ عقوبة تكميلية وجوبية توقع من المحكمة الجنائية على المخالف إلا أن ذلك لا ينفى أحقية كل ذى صاحب مصلحة - سواء كان مالكا للعقار المراد إخلاء منه أو طالب إستجار فيه من طلب أعمال الجزاء المدنى و إقامة الدعوى ببطلان التصرف المخالف و الإخلاء أمام المحكمة المدنية لأن فى قيام الإيجار بالمخالفة لحكم المادتين ٨ ، ٧٦ سالفتى الذكر ما يجعله مخالفاً للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد ، أما إذا كان توافر هذا السبب فى وقت لاحق فإنه يودى إلى إنفساخ العقد ، و يكون لكل ذى مصلحة أن يطلب إخلاء المستأجر المخالف الذى بطل عقده أو إنفسخ و لا يتعارض هذا مع ما أورده المادة ٣١ من ذات القانون من حصر لأسباب إنتهاء عقد الإيجار القائمة و المنتجة لآثارها ، لأن مخالفة حظر الإحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة .

الطعن رقم ٣١٦ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٠٧٩

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ٥

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كانت الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على الشخص مالكاً كان أو مستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد قد إستثنت من حكمها حالة وجود مقتضى للتعدد دون أن تضع المعايير المحددة له ، فإن أمر تقدير المقتضى لحجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى و ملابساتها و لا رقابة عليه فى ذلك طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما إنتهى إليه قضاؤه .

الطعن رقم ٢٥٦١ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٨٦٩

بتاريخ ٢٥-٠٦-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ١

النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ المقابلة لنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون - مقتض " و فى المادة ٣٩ منه على أنه " لا يجوز للمالك فى غير المصايف و المشاتى المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه ، و فى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص و زوجته و أولاده القصر مالكاً واحداً ، و إستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة فى أى من الأحوال أو الأغراض الآتية ... " يدل - و على ما جرى به قضاء به قضاء هذه المحكمة - أن الحظر من إحتجاز الشخص الواحد بذاته لأكثر من مسكن فى المدينة الواحدة ، لا يسرى على الأماكن التى يؤجرها مالكاها لحسابه مفروشه أو خالية للغير عملاً بالرخصة المخولة له قانوناً بالمادة ٣٩ المشار إليها ، لما كان ذلك و كان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الشقة الأخرى المملوكة له مناصفة مع أبنه ، إنما يؤجرها منذ سنة ١٩٧٢ خالية إلى المطعون ضده الثانى ، و قدم

لها صورة عقد إيجارها ، إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاؤه على سند من أن هذا التأجير للغير لا يعد من قبيل المقتضى ، بل هو من قبيل المضاربة الممنوعه ، و رتب على ذلك قضاؤه بإخلاء العين المؤجرة له بإعتباره محتجزاً إياها مع الشقة الأخرى المؤجرة منه للغير و من ثم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٢٥٦١ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٥/٦/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٥٢١ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٩٥

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ١

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ و المقابلة لنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ الملغى على أن " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى " و فى المادة ٧٦ منه على أن " يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر و لا تزيد عن ستة أشهر و بغرامة لا تقل عن مائة جنية و لا تجاوز خمسمائة جنية أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٧/١ ، ٨ ، ١٣/١ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون و يحكم فضلاً عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ٨/١ بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون " يدل - طبقاً للمقرر فى قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع و إن جعل من إنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم الفقرة الأولى من المادة ٨ جزاءً تكميلياً وجوبياً يوقع من المحكمة الجنائية على المخالف ، إلا أن ذلك ينفى أحقية كل ذى مصلحة سواء كان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أو طالب إستجار فيه طلب أعمال هذا الجزاء المدنى و إقامة الدعوى ببطان التصرف المخالف و الإخلاء أمام المحكمة المدنية لأن فى قيام الإيجار بالمخالفة لحكم المادتين ٨ ، ٧٦ سالفتى الذكر ما يجعله مخالفاً للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد ، أما إذا توافر هذا السبب فى وقت لاحق فإنه يودى إلى إنفساخ العقد ، و يكون لكل ذى مصلحة أن يطلب إخلاء المستأجر المخالف الذى بطل عقده أو أنفسخ ، و لا يتعارض هذا مع ما أورده المادة ٣١ من ذات القانون من حصر لأسباب فسخ عقود الإيجار القائمة و المنتجة لآثارها ، لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليه زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة ، و أن حق المؤجر فى طلب الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة و لا ينقضى بإزالتها ، و أن قصر الجزاء المدنى على مجرد رفع الدعوى بتخيير المستأجر للمسكن المراد إنهاء عقد إيجاره لا يسانده النص إذ أن طلب الإخلاء فى مثل تلك الحالة إستجابة لنص قانونى ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد بغير مقتضى دون تمييز بين المساكن . لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر و تصدى للفصل فى النزاع المطروح عليه وفق صحيح القانون فإن النعى عليه بما جاء بسبب النعى يكون على غير أساس .

الطعن رقم ١٥٢١ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٩٥

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ٢

و لنن كان مناط الإحتجاز فى مدلول المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ - و على ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة - هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية و القانونية على المسكنين أو المساكن التى أبرم عقود إيجارها ، بحيث لا تقتصر الروابط الإيجارية الناشئة فى هذه العقود على مجرد كونه طرفاً فى العقد كمستأجر فيها ، و إنما لابد أن يتوافر شأنه الإنفراد المطلق و المستمد بالانتفاع بسكنى كل عين ، و أن مراد المشرع من هذا النص أن يحظر على الشخص ذاته الإحتجاز و لا شأن له إذا وقع الإحتجاز من زوجته و ذلك لأن لها فى حكم شخصيتها المستقلة عنه .

الطعن رقم ٣٨١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٣٥٩

بتاريخ ١٩٨٨-٠٣-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و من المادة ٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على الشخص مالكا كان ، أو مستأجراً أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد قد إستثنت من حكمها حالة وجود مقتض للتعدد دون أن تضع المعايير المحددة له ، فإن أمر تقدير المقتضى لحجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى و ملابتها و لا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما إنتهى إليه فى قضائه .

الطعن رقم ٣٨١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٣٥٩

بتاريخ ١٩٨٨-٠٣-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ٣

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و المادة الثانية من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى " يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك و المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضية ، و نص فى المادة ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وفى المادة ٧٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على عقاب كل من مخالف الحظر المذكور بما مؤداه إعتبار الإحتجاز إذا تجرد من مقتضاه مخالفاً للنظام العام ، فيبطل الإيجار إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد أو يفسخ إذا زال مقتضى الإحتجاز أثناء مدة العقد ، و يكون للمؤجر فى الحالتين طلب إخلاء المخالف بإعتباره المتعاقد الآخر و تتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون فى إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو إنفسخ من العين المؤجرة ، و لا يتعارض هذا مع ما أورده المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من حصر لأسباب إنتهاء عقود الإيجار القائمة المنتجة لآثارها لأن مخالفة حظر الإحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة و إذ يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بإخلاء الطاعن الأول من شقة النزاع لإحتجازه أكثر من مسكن فى مدينة القاهرة دون مقتض فإنه قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ٣٨١ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٨/٣/٦)

الطعن رقم ١٦٤٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٥٢٤

بتاريخ ١٩٨٨-٠٣-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ٤

النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - المقابلة لنص المادة ٥/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى . " يدل على أن مناط الإحتجاز - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية و القانونية على المسكنين أو المساكن التى أبرم عقود إيجارها بحيث لا تقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد كونه طرفاً فى العقد كمستأجر فيها و إنما لا بد أن يتوافر فى شأنه الأفراد المطلق و المستمر بالإنتفاع بسكنى كل عين ، فإذا إقتصرت الروابط

الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره كمستأجر فيها ، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما إستأجره ، فإنه يرتفع الحظر المنصوص عليه في المادة المذكورة ، لما كان ذلك و كانت السيطرة المادية على العين المؤجرة لا تتحقق إلا بتسليم المستأجر لها لينتفع بها وفقاً للغرض الذى خصصت من أجله بعقد الإيجار ، فإذا لم تكن قد سلمت له أو حيل بينه وبين الإنتفاع بها لسبب لا دخل لإرادته فيه ، فإن ذلك لا يعد أحتجازاً لها إذ أن الأصل أن المشرع لا يؤثم أبرام المستأجر أكثر من عقد إيجار ، لأن التعاقد فى حد ذاته جائز ، و بطلان عقد الإيجار أو أنفساخه فى هذه الحالة مرتبط بما قد يترتب عليه من وجود أكثر من مسكن دون مقتضى فى يد شخص واحد بما يستتبعه من حرمان راغبي السكنى من شغل ما يزيد عن حاجة من يحتجز أكثر من مسكن ، و هو ما لا يتوافر فى الأماكن التى لا تصلح للسكنى ، إذ إقتصر الحظر الوارد فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الإحتجاز دون مقتضى ، فإذا تحقق المقتضى فلا حظر ، و من ثم فإنه يبين أن مقصود المشرع لم ينصرف إلى حظر التعاقد عن مسكن لم يتم بناؤه ، و إلا إنطوى هذا الحظر على الإلزام بالإقامة فى مسكن معين لا يستطيع المستأجر أن يستبدل به آخر أكثر سعة أو ملائمة لما قد يطرأ من ظروف أو تحقيقاً لغير ذلك من المقاصد المشروعة التى أباحها القانون ، طالما أنه لم يحتجز المسكن الجديد بعد تسلمه بالإضافة إلى مسكنه السابق دون مقتضى ، إذ أن مؤدى ما يثيره الطاعن إلزام المستأجر بالتخلى عن مسكنه الذى يشغله ، و الإفتراض مسبقاً أنه سوف يحتجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد على خلاف القانون ، و أن يمنع بداءة من التعاقد .

(الطعن رقم ١٦٤٦ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٨/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٦٠

بتاريخ ١٩٨٩-٠٣-٠٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ٣

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لنص المادة الخامسة من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى . يدل على أن هذا الحظر يقتصر على حالة إحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد و لفظ البلد إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقاً للبيان الوارد بالجداول المرافقة للقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وذلك باعتبار أن كل وحده منها لها كيانها المستقل مع الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقاً لأحكام قانون نظام الحكم المحلى ، فلا يتسع مدلول البلد الواحد فى مفهوم هذا النص لأكثر من مدينة واحدة ، و إذ كان الميّن من الأوراق - و بما لا خلاف فيه بين طرفى الخصومة أن المسكن محل النزاع يقع فى مدينة القاهرة و يقع المسكن الآخر - المدعى بإحتجازه من جانب المطعون ضده - بمدينة الجيزة و هما عاصمتان لمحاظتين مختلفتين مستقل كل مدينة فيهما عن الأخرى بحسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهورى المشار إليه فإن المطعون ضده - و يفرض ثبوت واقعة لإحتجاز المدعى بها من جانب الطاعن - لا يكون قد خالف الحظر الوارد بنص المادة الثامنة المشار إليها و من ثم يضحى غير منتج نعى الطاعن على الحكم المطعون فيه قصوره فى الرد على ما قدمه من مستندات تدليلاً على المطعون ضده محتجز المسكن الآخر بمدينة الجيزة .

الطعن رقم ٠٧٨٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٣٢

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٢٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الشارع حدد فى كافة التشريعات المتعاقبة فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين النطاق المكاني لسريان أحكامها ، فنص فى المادة الأولى من كل من

المرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ و القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على سريان أحكامها على المدن و الجهات و الأحياء المبينة فى الجدول المرفق - " ثم إستحداث القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦١ تعديلاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ٤٧ أصبحت بمقتضاه المناطق الخاضعة لأحكامه هى عواصم المحافظات و البلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ٦٠ أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان و المرافق "

و لما أصدر الشارع القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ لتزم فى المادة الأولى منه نهجه السابق فى تحديد البلاد التى تسرى عليها أحكامه كما إلتزمه فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محيلاً إلى أحكام القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محيلاً إلى أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى الذى حل محل قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، و لما كانت الفقرة الأولى من المادة الخامسة رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ - و هى المقابلة لنص المادة العاشرة من كل من القانونين السابقين رقمى ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يحكم واقعة الدعوى ينص على أن " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى ، و كان القرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ - الصادر نفاذاً للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ - قد نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات و مدن و قرى وفقاً للجدول المرفقة للقرار و المتضمنة أسماء المدن و القرى فى كل محافظة ، فإن مفاد تلك النصوص مجتمعة أن لفظ البلد الذى لا يجوز للشخص إحتجاز أكثر من مسكن فيه إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقاً للبيان الوارد بالجدول المرفقة للقرار الجمهورى المشار إليه و هو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لا يعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة إعتباراً بأن كل وحدة منها لها كيانتها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقاً لأحكام قانون نظام الحكم المحلى - يؤكد هذا النظر إنه بالرجوع إلى مضبطه مجلس الأمة فى جلسته المعقودة بتاريخ ١٣ من يوليو ١٩٦٩ و عند مناقشة المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ آنف البيان إقتراح أحد أعضاء المجلس إعتبار القاهرة الكبرى بلداً واحداً ليسر الإنتقال بين القاهرة و الجيزة و بين شبرا و شبرا الخيمة فلم يوافق المجلس على هذا الإقتراح و إكتفى بإثباته فى مضبطه الجلسة و هو لا يتحمل على معنى الموافقة على الإقتراح المذكور أو إعتباره تفسيراً للنص ، ذلك أن ما يجب على المخاطبين بالتشريع إتباعه هو ما ورد به نصه خاصة و قد فرض الشارع جزاءً جنائياً على مخالفة ما إستنته من حظر إحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى ، مما يوجب التحرز فى تحديد نطاق تطبيق هذا الحظر و الإلتزام بما ورد فى عبارة النص و لنن كان قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ الذى صدر نفاذاً له قرار رئيس الجمهورية ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ قد ألغى نص بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذى حل محله قانون نظام الحكم المحلى القائم رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ إلا أن القانونيين الآخرين قد نصا صراحة على إستمرار العمل بأحكام اللوائح و القرارات التنظيمية العامة السارية فيما لا يتعارض مع أحكامها مما مقتضاه بقاء القرار الجمهورى آنف البيان قائماً حتى الآن فلا يكون ثمة محل للقول بوجوب الإعتداد فى صدد تحديد مدلول البلد و قوانين إيجار الأماكن بأحكام القرار الجمهورى رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم إقتصادية و إنشاء هيئات التخطيط الإقليمى الذى أجرى تقسيم الجمهورية إلى ثمانية أقاليم و أدمج أكثر من محافظة فى كل إقليم فيها ، ذلك أن الهدف من هذا القرار هو تنسيق العمل بين محافظات الإقليم الواحد و تحقيق التعاون بينهما فى كافة المجالات ، فهو منبث الصلة بتشريعات إيجار الأماكن و لا شأن له بتقسيم الجمهورية إلى مدن و قرى داخل كل محافظة على نحو ما ورد بالقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ .

الطعن رقم ٠٧٨٩ لسنة ٥٢ مكتب فى ٤٠ صفحة رقم ٢٣٢
بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٢٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد

فقرة رقم : ٢

البلد الواحد فى مفهوم نص المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن المنطبق على واقعة النزاع ما سلف بينته - لا يتسع لأكثر من مدينة واحدة ، و إذا كان البين من الأوراق و مما لاخلاف عليه

بين طرفي الخصوم - أن المسكن محل النزاع يقع في مدينة القاهرة و يقع المسكن الآخر المملوك للمطعون ضده بمدينة الجيزة و هما عاصمتان لمحافظتين مختلفتين تستقل كل مدينة منهما عن الأخرى حسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ فإن المطعون ضده لا يكون قد خالف الحظر الوارد فى نص المادة الثامنة المشار إليها ، إذ هو لم يحتجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد . و من ثم يضحى نعى الطاعنين على الحكم المطعون عليه بأسباب الطعن غير منتج مادام أنه قد إقترن بالصواب فيما إنتهى إليه من رفض دعوى الطاعنين لعدم إحتجاز المطعون ضده لأكثر من مسكن فى بلد واحد .

الطعن رقم ١٤٧٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٦١
بتاريخ ١٩٨٩-١٢-٠٦
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ١

النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن بغير مقتضى " يدل على أن مناط الإحتجاز - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو أن ينفرد الشخص بالسيطرة المادية و القانونية على مسكنين أو المساكن التى أبرم عقود إيجارها بحيث لا تقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد كونه طرفاً فى العقد كمستأجر فيها و إنما لابد أن يتوافر فى شأنه الإنفراد المطلق و المستمر بالانتفاع بسكنى كل عين ، فإذا لم تكن له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد و إستقل آخرون من ذويه بالمسكن أو المساكن الأخرى إستقلالاً فعلياً فإنه لا يعد محتجزاً لها بالمعنى الذى قصده القانون . لما كان ذلك و كان المسكن الذى ذهب الطاعن إلى أن المطعون ضدهما يحتجزانه هو مسكن أسرتهم الذى يقيم فيه والدهما و أخواتهما حسبما أقر به الطاعن و قد خلت الأوراق مما يفيد أن لهما السيطرة المادية و القانونية على ذلك المسكن و من ثم فلا يتوافر فى حقهما معنى الإحتجاز الذى قصده القانون و لا تثريب على الحكم المطعون فيه إذ هو أغفل الرد على دفاع لم يقدم الخصم دليhle .

الطعن رقم ١٨٧٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٨٠
بتاريخ ١٩٨٩-٠١-١٨
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ١

النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى " و النص فى المادة ٢٩ من ذات القانون على أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون و لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاد أو أى من والديه كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " يدل على أن المشرع إشتراط لإمتداد عقد الإيجار للمستفيدين من حكم المادة ٢٩ المشار إليها بعد وفاة المستأجر أن تثبت إقامتهم معه بالعين المؤجرة قبل الوفاة أو الترك و ألا يكون المستفيد من الإمتداد محتجزاً لمسكن آخر و مناط الإحتجاز - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو إنفراد المستأجر بالسيطرة المادية و القانونية على أكثر من مسكن فى أن واحد .

الطعن رقم ١٨٧٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٨٠
بتاريخ ١٩٨٩-٠١-١٨
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٢

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإمتداد عقد إيجار العين محل النزاع لصالح المطعون ضده على سند من ثبوت إقامته بالعين إقامة مستقرة مع والدته المستأجرة الأصلية لها حتى تاريخ وفاتها و أنه لم يتخل عن إقامته فيها حتى بعد زواجه و إستجاره مسكناً آخر لأسرته و إذ كان هذا الذى خلص إليه الحكم - فى حدود سلطته الموضوعية فى تقدير الدليل ليس محل نزاع من جانب الطاعن ، و كان عبء إثبات واقعة إقامة المطعون ضده - بعد وفاة والديه - بالمسكن الآخر الذى كان قد إستأجره لإقامته و أسرته بعد زواجه من أجنبية فى حياة والدته - يقع على عاتق من يدعيه بعد أن أفصح المطعون ضده أمام محكمة الموضوع عن تركه لهذا المسكن فور وفاتها و إحتفاظه فحسب بالشقة محل النزاع و لما كانت الأوراق قد خلّت من دليل يفيد إحتجازه لكل من المسكنين و أنه كان مقيماً بالمسكن الآخر بعد ثبوت حقه فى إمتداد إجارة العين لصالحه بوفاء المستأجرة الأصلية و كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بتكليف الخصم بتقديم الدليل على دفاعه و من ثم فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد شابه القصور لإغفاله الرد على دفاع لم يقدم الخصم دليلاً و لم يطلب تمكينه من إقامة الدليل عليه بطريق الإثبات المقررة قانوناً .

الطعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٩٠٩ بتاريخ ٢٠-٠٣-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٢

النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - يدل على أن المشرع قد إتجه - تفرجاً لأزمة المساكن - إلى التضييق من حقوق المستأجر المستحقة من القانون العام فحظر عليه بهذا النص أو يحتجز لنفسه فى البلد الواحد أكثر من مسكن ما لم تقتض ظروفه هذا الإحتجاز و كان المراد بالمسكن هو ما يتخذ منه الشخص مأوى له و لا فرداً أسرته ، و هو ما يتحدد فى حجمة و مستواه وفقاً للظروف الإجتماعية للمستأجر الذى يتخير عند التعاقد موقعه و عدد حجراته بما يتفق مع هذه الظروف ، و لو تكون هذا المسكن من وحدتين تحرر عن كل منهما عقد إيجار مستقل ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما إستخلصه من الواقع المطروح فى الدعوى من أن المطعون ضده الثانى قد إحتفظ لنفسه بالشقتين رقمى ٥ ، ٨ بالعقار سكناً خاصاً له و أفراد أسرته منذ أن كان مالكا للعقار و بعد أن باعه للطاعنين إستمرت علاقته بهذا المسكن بإعتباره مستأجراً و لا يؤثر فى ذلك أنه قام بتخصيص إحدى شقتى مسكنه لأبنائه - و منهم المطعون ضدها الثانية - و الشقة الثانية لزوجته أخرى ، بما مفاده أن الحكم قد رأى أن الإنتفاع بالمسكن الواحد المكون فلا يغير من ذلك أن تترك الزوجة ما خصص لها من هذا المسكن للإنتفاع به .

(الطعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٠/٣/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٣٩١ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٠٧ بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٦

دعوى الحيازة لا تتسع لبحث واقعة الإحتجاز المدعى بها " إحتجاز أكثر من مسكن " بعد أن خلص الحكم صحيحاً إلى نفي واقعة التعرض و لا على الحكم المطعون فيه إذ هو أغفل الرد على دفاع الطاعنات فى الخصوص .

(الطعن رقم ١٣٩١ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢٠١٤ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٩٤ بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٥

وجود مسكن مستقل لكل من المطعون ضدهن بمدينة القاهرة لا يعد مخالفة للحظر الذى فرضه المشرع على احتجاز أكثر من مسكن لأن هذا الحظر قاصر على المساكن المحتجرة فى نطاق المدينة الواحدة و إذ كان المسكن محل النزاع يقع بمدينة الإسكندرية و من ثم فقد إنتفى مقتضى هذا الحظر .

الطعن رقم ١٦٣ . لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢١٣
بتاريخ ٢٩-١١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ١

من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى و النص فى القرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ على تقسيم الجمهورية إلى محافظات و مدن و قرى وفقاً للجدول المرفقة للقرار و التى تضمنت أسماء المدن و القرى فى كل محافظة يدل على أن البلد الواحد الذى لا يجوز للشخص احتجاز أكثر من مسكن فيه إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقاً للبيان الوارد بالجدول المرفقة بالقرار الجمهورى المشار إليه و هو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لا يعدو أن يكون مدينة واحدة أو قرية واحدة إعتباراً بأن كل وحدة منها لها كيانها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقاً لأحكام قانون نظام الحكم المحلى رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .

الطعن رقم ١٦٣ . لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢١٣
بتاريخ ٢٩-١١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٢

أنه و لئن كانت مدينة الجيزة - الواقع بها شقه النزاع ، و قرية منشأة البكرى الكائن بها الفيلا المملوكة للطاعن كلاهما تابع لمحافظة الجيزة إلا أن لكل منهما كيانه المستقل عن الآخر بحسب التقسيم الوارد بالجدول المرفقة للقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ ، و من ثم فإن الطاعن لا يكون قد خالف الحظر الوارد فى نص المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ هو لم يحتجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد .
(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ٢٩/١١/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٦٨٣ . لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٤٠
بتاريخ ٢٧-١٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٢

النص فى المادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد أكثر من مسكن دون مقتضى يدل على أن الحظر الذى فرضه القانون إنما يتعلق فحسب باحتجاز الوحدات السكنية فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب و العيادات و غيرها ، و العبرة فى ذلك بحقيقة الواقع و لو خالف الغرض من الإجارة المتفق عليه فى العقد ، ذلك أن المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المنطبق على واقعة الدعوى - أجازت للمستأجر تغيير إستعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض

السكنى مقابل زيادة الأجرة بنسبة معينة متى كان هذا التغيير لا يترتب عليه ضرر - بالمبنى أو شاغليه ، فإذا تم تغيير استعمال العين المؤجرة كمسكن إلى غرض آخر غير السكنى فإن إحتجاز المستأجر لها مع مكان آخر معد للسكنى لا يعد مخالفاً للحظر الذى فرضه القانون .

الطعن رقم ٠٩٥٤ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٨٧٠
بتاريخ ١٩٩٠-٠٣-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ١

النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن تأجير الأماكن على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق بإحتجاز الوحدات السكنية وحدها حسبما ينبئ عنه صريح النص ينصرف هذا الخطر إلى إحتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب و العيادات و غيرها - و العبرة فى ذلك هى بحقيقة الواقع بحسب طريقة إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

الطعن رقم ١٣٣٣ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٧٦
بتاريخ ١٩٩٠-٠٥-٢٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٢

النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى " يدل و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن لفظ البلد الذى لا يجوز للشخص إحتجاز أكثر من مسكن فيه إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقاً للبيان الوارد بالجدول المرافق للقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ و الصادر نفاذاً للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ - و هو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لا يعدو أن يكون مدينة واحدة أو قرية واحدة إعتباراً بأن كل وحده منها لها كيانها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقاً لأحكام قانون نظام الحكم المحلى ، يؤكد هذا النظر أنه بالرجوع إلى مضبطة مجلس الأمة فى جلسته المعقودة بتاريخ ١٣ يوليو سنة ١٩٦٩ و عند مناقشة نص المادة الخامسة من قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن تحديد نطاق الإحتجاز إقترح أحد أعضاء المجلس إعتبار القاهرة الكبرى بلداً واحداً لبيسر الإنتقال بين القاهرة و الجيزة و بين شبرا و شبرا الخيمة فلم يوافق المجلس على هذا الإقتراح و إكتفى بإثباته فى مضبطة الجلسة ، و هو ما لا يحمل على معنى الموافقة على الإقتراح المذكور أو إعتباره تفسيراً و إذ فرض المشرع جزاءً جنائياً على مخالفة ما إستنته من حظر إحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى فإنه يتعين التحرز فى تحديد نطاق تطبيق هذا الحظر و إعتباره أمراً متعلقاً بالنظام العام .
(الطعن رقم ١٣٣٣ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣)

الطعن رقم ٠٠٠١ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٥٧
بتاريخ ١٩٩٠-٠٣-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ١

إذ كان المشرع بعد أن حظر فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إقامة الدعوى على الشخص الذى يحتجز فى البلد الواحد أكثر من سكن دون مقتضى أردف بالنص فى الفقرة الأولى من المادة ٧٦ من ذات القانون على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور و فى الفقرة الثانية من هذه المادة على أن يحكم

فضلاً عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة ٨/١ بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة بحكم القانون فإن مفاد ذلك أن المسكن الذي ينتهي عقده عند إحتجاز أكثر من مسكن هو الذي لا يتوافر المقتضى لإحتجازه و هو ما يتعين على المحكمة أن تستظهره في حكمها عند نظر دعوى الإخلاء المقامة بناء على هذا السبب لتعلقه بالنظام العام .

الطعن رقم ٠٠٠١ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٥٧

بتاريخ ١٤-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لإحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد

فقرة رقم : ٢

إذ أقام - الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه - قضاءه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على ما خلص إليه في حدود سلطته التقديرية من واقع أدلة الدعوى و مستنداتها من زوال المقتضى لدى الطاعن لإحتجاز تلك الشقة لوفاة زوجته التي كانت تقيم بها دون إنجاب و إنفاساخ عقد إيجارها منذ ذلك الوقت و ذلك بناء على أسباب سائغة تكفى لحمل قضائه فلا عليه إن هو لم يتبع الطاعن في شتى مناحي دفاعه و يرد عليها إستقلالاً لأن في قيام الحقيقة التي إقتنع بها و أورد عليها الرد الضمنى على ما أشاره في دفاعه .

(الطعن رقم ١ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٤/٣/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٤٧٧ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٨١٣

بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لإحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد

فقرة رقم : ١

مفاد نص المواد ٨ ، ٧٦ من القانون رقم ٤١ لسنة ١٩٧٧ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع رتب على توافر شروط إحتجاز المستأجر لأكثر من مسكن دون مقتضى عند التعاقد ببطلان ذلك العقد مطلقاً متعلقاً بالنظام العام لا يرد عليه تصحيح أو إجازة . و يكون للمؤجر بإعتباره الطرف الآخر في هذا العقد أن يطلب إخلاء العين المؤجرة لا يؤثر في ثبوت هذا الحق المؤجر زوال سبب المخالفة بعد ذلك أو قيام المستأجر بتغيير وجه إستعمال أحد المسكنين إلى غير أغراض السكنى إستعمالاً للرخصة المخولة له طبقاً للمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

الطعن رقم ٢٢٩٧ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٦٠٦

بتاريخ ٢٦-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لإحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد

فقرة رقم : ٢

إذ كان الطاعن قد لاذ - أمام محكمة الموضوع بدرجةيتها - بدفاع قوامه أنه و أن كان محتجزاً أكثر من مسكن في مدينة واحدة إلا أن ذلك له مقتضاه متمثلاً في حاجته إلى شقه مستقلة من أجل زواج أبنته و أنه و أن كان عقد قرانها قد تم بتاريخ ١٤/٤/١٩٨٣ بعد واقعة الإحتجاز إلا أن هذا الزواج له مراحل سبقت عقد القران يتوافر بها المقتضى وقت الإحتجاز - لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه لم يواجه هذا الدفاع رغم إبدائه على وجه صريح جازم مجتزأ في أسبابه بالإعتداد بتاريخ تحرير عقد القران ملتفتاً عن مقتضيات الأعداد له السابقة عليه و كان هذا الدفاع من شأنه لو صح أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى في الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شاب القصور في التسبب و الفساد في الإستدلال مما يتعين نقضه .

(الطعن رقم ٢٢٩٧ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٦/٢/١٩٩٠)

الطعن رقم ١٧٧٨ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٤٢
بتاريخ ١٩٩٠-٠٤-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٢

المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر إحتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى البلد الواحدة بغير مقتضى فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن لفظ البلد الواحدة لا يتسع لأكثر من مدينة واحدة وفقاً لأحكام القرار الجمهورى سالف البيان و لا يكون الحظر متوافر لو أحتجز المطعون ضده مسكناً آخر فى مبناه الجديد بمدينة القاهرة علاوة على العين المؤجر له بمحافظة الجيزة ، و من ثم فإن النعى على ما أورده الحكم المطعون فيه بعدم توافر باقى شروط المادة ٢٢/٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و عدم توافر الإحتجاز أياً كان وجه الرأى فيه . غير منتج ما دام الحكم قد إنتهى إلى النتيجة الصحيحة فى القانون و هى رفضه دعوى الإخلاء .

(الطعن رقم ١٧٧٨ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٩٩٠/٤/٥)

الطعن رقم ٠٩٣٧ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٣٧٠
بتاريخ ١٩٩١-٠١-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ١

النص فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر على أن لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق بإحتجاز الشخص - مالكاً أو مستأجراً - الوحدات السكنية وحدها حسبما يبين من صريح النص فلا ينصرف هذا الحظر إلى إحتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب و العيادات و غيرها ، و العبرة هى بحقيقة الواقع بحسب طريقة إنتفاع الشخص بالعين التى يشغلها .

الطعن رقم ٠٩٣٧ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٣٧٠
بتاريخ ١٩٩١-٠١-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٢

إن حظر إحتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى البلد الواحد يرتفع إذا ما توافر المقتضى فى الإحتجاز و المقصود بالمقتضى هو حاجة الفرد الشخصية للمسكن الذى يشغله ، و قد يكون المقتضى من قبل الرخص التى نص عليها القانون كما فى حالة الترخيص للمالك بتأجير وحدة مفروشه فى العقار الذى يملكه إعمالاً لحكم المادة ٣٩/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تشجيعاً لإستثمار رؤوس الأموال فى إقامة المباني السكنية ، أو الترخيص بإستغلال المنشآت الفندقية إعمالاً لحكم القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ تشجيعاً للسياحة و إعداد المأوى و المقر للوافدين و المغتربين ، أو الترخيص بإستغلال المنشآت الطبية إعمالاً لحكم القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ تشجيعاً لإقامة منشآت لمرضى و علاجهم و تريضهم و المشرع فى هذه الحالة أو غيرها يستهدف مصلحة عامة يمتنع أزمانها إعمال الحظر المقرر على الإحتجاز .

الطعن رقم ٠٩٣٧ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٣٧٠
بتاريخ ١٩٩١-٠١-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٣

إن إنتفاع الشخص نفسه بأكثر من وحدة هو المناط فى تطبيق الحظر المنصوص عليه فى القانون طالما لم يتوافر له المقتضى من الإحتجاز إذ تتوافر له عندئذ السيطرة المادية و القانونية على تلك المساكن و هى عماد الإحتجاز إلا أن الشخص قد يستأجر وحدة معدة أصلاً بمسكن و لا يستغلها بنفسه ثم يقوم بتأجيرها خالية أو مفروشه للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض و قد جرى قضاء هذه المحكمة على أن هذا التأجير و لو بتصريح من المالك يعتبر من قبيل المضاربة على الأماكن المعدة أصلاً للسكنى و قد منعها المشرع إذ أن موافقة المؤجر لا تعطى المستأجر الحق إلا فى تأجير المكان الذى يستأجره لإستعماله الشخصى أخذاً بنص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و هذه الرخصة لا تخول المستأجر الحق فى الإستثمار للمضاربة بالتأجير من الباطن و لا يعتبر ذلك من قبيل المقتضى و هو حاجة المستأجر الشخصية للمكان المؤجر و الذى يجيز الإحتجاز

الطعن رقم ٠٩٣٧ لسنة ٥٩ مكتب فى ٤٢ صفحة رقم ٣٧٠
بتاريخ ٣١-٠١-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ٥

مفاد النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤١ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن من مناط الإحتجاز - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن ينفرد الشخص بالسيطرة المادية و القانونية على المسكنين أو المساكن التى أبرم عقود إيجارها بحيث يتوافر له الإنفراد المطلق و المستمر بالإنتفاع بسكنى كل عين فإذا إقتصرت الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره كمستأجر فيها دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما إستأجره و إستقل آخرون من ذوية بالإنتفاع بالمسكن أو المساكن الأخرى إستقلالاً فعلياً فإنه يرتفع عن الحظر المنصوص عليه فى المادة المذكورة لتوافر مقتضى الإحتجاز و من باب أولى ينتفى القول بالإحتجاز إذا تعدد المستأجرون و شغل أحدهم العين المؤجرة ذلك أن الحظر مقصور على الشخص بذاته دون غيره .

(الطعن رقم ٩٣٧ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ٣١/١/١٩٩١)

الطعن رقم ٠٨٠٩ لسنة ٦٠ مكتب فى ٤٢ صفحة رقم ٤٣٢
بتاريخ ٠٦-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاحتجاز اكثر من مسكن فى البلد الواحد
فقرة رقم : ١

النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى " يدل على أن مناط الإحتجاز هو أن ينفرد بالسيطرة المادية و القانونية على المسكنين و المساكن التى أبرم عقد إيجارها أو إمتلكها ، و كانت السيطرة المادية على العين المؤجرة تتحقق بسليم المستأجر لها - حقيقة أو حكماً - لينتفع بها وفقاً للغرض الذى خصصت من أجله بعقد الإيجار كما تحقق بالنسبة للعين التى يملكها المستأجر منذ أن تكون صالحة للسكنى و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و جرى فى قضائه على إعتبار الشغل الفعلى للعين بالإقامة فيها . هو مناط الإحتجاز - فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٨٠٩ لسنة ٦٠ ق ، جلسة ٦/٢/١٩٩١)