

الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

الطعن رقم ٠٦٦٤ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٢٦٤

بتاريخ ١٩٧٥-٠٦-٢٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٦

إنه وإن كانت المادة ٢/د من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و مقابله المادة ٢٣/د من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك مما قد يستفاد منه أن للمؤجر الحق في طلب إخراج المستأجر بمجرد إستعمال المكان المؤجر إستعمالاً مخالفاً لشروط الإيجار المعقولة و لو لم ينشأ عن ذلك ضرر للمؤجر إلا أنه طبقاً للقواعد العامة يشترط لفسخ عقد الإيجار و الإخلاء فى هذه الحالة أن ينشأ ضرر للمؤجر بسبب إستعمال المكان المؤجر إستعمالاً ينافى شروط العقد . و لما كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه قضى برفض دعوى الإخلاء تأسيساً على أنه لا خطورة على سلامة المبنى من بقاء الآلات بالعين المؤجرة - و رشة - مما مفاده أنه أقام قضاءه على نفى وقوع ضرر للمؤجر و هو ما يكفى لحمل الحكم و من ثم فلا جدوى من البحث فيما إذا كان المستأجر قد إستعمل المكان المؤجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة و يكون النعى على الحكم المطعون فيه على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٦٤ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٥/٦/٢٤)

الطعن رقم ٠٢٣٤ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٢٠٩

بتاريخ ١٩٧٦-٠١-١٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٢٣/د من قانون إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن التشريع الإستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند إنتهاء مدة العقد مقررأ مبدأ إمتداد عقود الإيجار إمتداد تلقائياً أجازة للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار إليها بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى . و لئن كان المستفاد من هذا النص - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد إستعمال المكان المؤجر إستعمالاً ينافى شروط العقد ، إعتباراً بأن هذا النص خلو مما يقيد سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ و لم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه ، و إذا كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدنى أنه متى تعين الإستعمال المحدد الذى أوجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه و ألا يعتمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، على أن تستثنى الحالة التى لا يترتب على هذا التغيير فى نوع الإستعمال ضرر للمؤجر ، فتتفى عند ذاك حكمة التقيد و يصبح التغيير جائزاً ، و لا يغير من ذلك أن يتضمن العقد حظراً صريحاً لتغيير الإستعمال ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتقاء الضرر يجعله متعسفاً فى إستعمال حقه فى طلب الفسخ . لما كان ما تقدم ، و كان الحكم المطعون فيه قد أعتبر أن مجرد تغيير إستعمال العين المؤجرة يجيز الإخلاء حتى و لو لم ينجم ضرر للمالك ، و حجب نفسه بذلك عن الرد على دفاع الطاعنين بأن ضرر لم يلحق المطعون عليهما من جراء ذلك التغيير ، و كان ما إنتهى الحكم إليه يتجافى و مقصود الشارع من المادة ٢٣ سالف الذكر ، فإنه يكون أخطأ فى تطبيق القانون و شابه القصور فى التسبيب .

(الطعن ٢٣٤ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٩٧٦/١/١٤)

الطعن رقم ٠٤٥٦ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١١٣١

بتاريخ ١٩-٠٥-١٩٧٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين - المنطبقة على واقعة الدعوى و المقابلة للمادة ٢٣ "جـ" من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الإستثنائي بعد أن سلب المؤجر الحق الذي تخول إياه القواعد العامة في مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند إنتهاء مدة العقد مقررًا إمتداد عقود الإيجار إمتداد تلقائياً ، أجاز للمؤجر طلب الإخلال إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار إليها بالمواد ٧٥٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ ، من القانون المدني ، و لنن كان المستفاد من هذا النعى أن للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر بمجرد إستعمال المكان إستعمالاً ينافى شروط العقد ، سواء كان تغييراً مادياً في العين المؤجرة أو تغييراً معنوياً بتعديل الإستعمال ، إلا أن هذا النص جاء خلواً مما يقيد سلطة القاضي التقديرية في الفسخ و لم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه . و إذا كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٨٠/١ من القانون المدني من أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر " أن المحظور هو التغيير الذي ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، فإذا إنتفى الضرر إرتفع الخطر ، لا يغير من ذلك أن يتضمن العقد منعاً صريحاً لإجراء أى تغيير في العين المؤجر ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتفاء الضرر يجعله متعسفاً في إستعمال حقه في طلب الفسخ . لما كان ذلك ، و كان البند الثاني من العقد قد حظر على المستأجر إحداث أى تغيير أو هدم أو بناء إلا بتصريح كتابي صريح من المالك و كان الحكم المطعون فيه قد ذهب إلى أن ما قام به الطاعن - المستأجر - من أعمال لا تسمح بها نصوص العقد ، و أن القواعد العامة في القانون المدني لا تسرى في نطاق التشريع الإستثنائي ، و رتب على ذلك إفتراض وقوع الضرر ، فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٣٤٨ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٥٤٢

بتاريخ ٢٣-٠٢-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٣

مفاد المادة ٢٣/جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبقة على واقعة الدعوى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الإستثنائي بعد أن سلب المؤجر الحق الذي تخوله القواعد العامة في مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند إنتهاء مدة العقد ، و مقررًا مبدأ إمتداد عقود الإيجار إمتداداً تلقائياً ، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزامه الخاص باستعمال العين المؤجرة المشار إليها في المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدني ، و لنن كان المستفاد من هذا النص أن للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر بمجرد إستعمال المكان المؤجر إستعمالاً ينافى شروط العقد ، إلا أن هذا النص جاء خلواً مما يفيد سلطة القاضي التقديرية في الفسخ ، و لم يعرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه ، و إذ كان مفاد ما تقضى به المادة ٥٧٩ من القانون المدني أنه متى تعين الإستعمال المحدد الذي أوجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه و ألا يعمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر على أن يستثنى الحالة التي لا يترتب على هذا التغيير في نوع الاستعمال ضرر للمؤجر ، فتنتفى عند ذلك حكمه التقييد و يصبح التغيير جائزاً لما كان ماتقدم و كان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر و أعتبر أن مجرد تغيير وجه إستعمال العين المؤجرة حتى و لو لم ينجم عنه ضرر للمالك ، و لم يجعل للمحكمة سلطة تقديرية في هذا الشأن ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٧٧/٢/٢٣)

الطعن رقم ٥٤٠٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢٩١
بتاريخ ١٩٧٧-٠١-٢٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٥٨٠ من التقنين المدنى أن الشارع ألزم المستأجر بألا يحدث تغييراً ضاراً فى العين المؤجرة بدون إذن المالك ورتب على الإخلال بهذا الإلتزام قيام حق المؤجر فى المطالبة بالزام المستأجر بإزالة ما يكون قد أحدثه بالعين المؤجرة من تغيير فضلاً عن التعويض إن كان له مقتضى ، وإذ كان ترتيب الأثر على هذا الإخلال يتوقف على إرادة المؤجر المنفردة فإن له النزول عن حقه فيه وليس لهذا النزول شكل خاص ، فكما يصح التعبير عنه صراحة يجوز أن يكون ضمناً ، ولقضى الموضوع إستخلاص هذه الإرادة من الظروف والملابسات المحيطة بموقف المؤجر والتي تكشف عن نزوله عن الحق ، ولا يصح للمؤجر متى ثبت فى حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفاً قانونياً صادراً من جانب واحد لا حاجة فيه إلى قبول المستأجر .
(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٧٧/١/٢٦)

الطعن رقم ٥٤٥٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١١٧٧
بتاريخ ١٩٧٧-٠٥-١١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ١

مفاد المادة ٢ فقرة جـ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة ٢٣ فقرة جـ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط لإخلاء المكان المؤجر أن يكون المستأجر قد إستعمله أو صرح بإستعماله بطريقه تخالف شروط الإيجار المعقول بغير موافقة المؤجر ، و أن ينشأ ضرر له بسبب ذلك .

الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٥٠٥
بتاريخ ١٩٧٨-٠٦-٢١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٢

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الإستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند إنتهاء مدة العقد مقررأ مبدأ إمتداد عقود الإيجار إمتداداً تلقائياً أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة بإستعمال العين المؤجرة المشار إليها بالمواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨١ من القانون المدنى ، و لنن كان المستفاد من هذا النص أن للمؤجر الحق فى طلب إخلاء المستأجر بمجرد إستعمال المكان المؤجر إستعمالاً ينافى شروط العقد ، سواء كان تغييراً مادياً فى العين المؤجرة أو تغييراً معنوياً بتعديل الإستعمال ، إلا أن هذا النص جاء خلوا مما يفيد سلطة القاضى التقديرية فى الفسخ و لم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التى حددت شروطها فيه و إذ كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدنى من أن المحظور هو تعديل الإستعمال الذى ينشأ عن ضرر للمؤجر ، فإذا إنتفى الضرر أرتفع الخطر . لما كان ذلك و كان الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و أقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن مجرد تغيير إستعمال العين المؤجرة يعتبر مخالفاً لشروط الإيجار المعقولة تستوجب الإخلاء دون إستلزام توافر ركن الضرر ، و لم يمحص مدى تحقق الضرر ، فإنه يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٨/٦/٢١)

الطعن رقم ٠٦٩٢ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٥٦٣
بتاريخ ١٩٧٨-٠٢-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

مفاد المادة ٥٨٠ مدنى أن المشرع حظر على المستأجر التغيير المادى فى كيان العين المؤجرة إذا كان ينشأ عنه ضرر إلا بإذن المؤجر ، و يستوى أن يكون الإذن صريحاً أو ضمنياً . و إذا عين الإذن نوعاً معيناً من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزاً و تعين التزام نطاقه و مداه ، أما إذا ورد الإذن بصيغة عامة تجيز للمستأجر إجراء التغييرات التى يرى أنها تفيده فى الإنتفاع بالعين ، فإنه لا ينصب إلا على التغييرات العادية المألوفة فى الظروف العادية و التى تعينها طبيعة العين المؤجرة و ما أعدت له بحسب تلك الطبيعة ، و لا ينصرف هذا الإذن إلى التعديلات الجوهرية التى تمحو معالم العين و تتناول كيانها و تبدل شكلها .

الطعن رقم ٠٦٩٢ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٥٦٣
بتاريخ ١٩٧٨-٠٢-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

متى أجرى المستأجر تغييراً جوهرياً فى العين المؤجرة متجافياً مع طبيعتها إعتبر رغم الإذن الوارد فى صيغة عامة بإجراء التغيير مخالاً بالتزامه و جاز للمؤجر المطالبة بإزالة التعديلات أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض ، و لا يلزم المؤجر بالتريث إلى نهاية مدة الإيجار ، إذ مجرد إحداث التغيير يجعل المستأجر مخالاً بالتزام يرتبه القانون فى ذمته مفروض بمقتضى المادة ٥٨٠ من القانون المدنى أثناء سريان عقد الإيجار و هو سابق و مستقل عن الإلتزام برد العين بالحالة التى سلمت عليها فى معنى المادة ٥٩١ من ذات القانون و الذى لا يصادف محله إلا بعد نهاية العقد ، و لا مساع للقول بأن المشرع قصد بإغفال النص على الفسخ فى المادة ٥٨٠ أن المؤجر يجب أن ينتظر إلى نهاية الإيجار ، لأن المطالبة بالتنفيذ العينى و الفسخ مع التعويض فى الحالتين مستمد من القواعد القانونية العامة . لما كان ذلك و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار أنصب على دارين للخيالة إحداها شتوية و الأخرى صيفية بما تتحدد معه طبيعة العين المؤجرة ، و أن عبارة الإذن بالتغيير جاءت بصيغة عامة فلا ينصب إلا على التغييرات العادية المألوفة المتفقة مع طبيعة العين المؤجرة و فى الظروف المعتادة . و كان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير الخبير فى دعوى إثبات الحالة أن المطعون عليه الثانى أزال معالم الدار الصيفية بحيث درست آثارها و أمحى شكلها و إندثر كيانها ، فهدمت الحجرات المخصصة للآلات السينمائية و تحطمت كافة المقاعد و إختفت كل أجهزة العرض و مكبرات الصوت و التوصيلات الكهربائية و إستعملت ساحة العرض كمخزن و ترك باقيها أرضاً فضاء ، و كان الحكم المطعون فيه إعتبر هذه التغييرات مما يجيزه الترخيص الصادر من مأمور التفليسة بإعتباره ممثلاً للمؤجر و إنتهى إلى أن الدعوى مرفوعة قبل أوانها مع أن مبناها هو مجاوزة المستأجر للحدود التى يتقيد بها رغم الإذن ، و أن حق المؤجر المطالبة بالتعويض أثناء سريان عقد الإيجار فإنه يكون قد خالف القانون و شابه القصور .
(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢)

الطعن رقم ١٠٢٠ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٦٩٩
بتاريخ ١٩٧٨-١١-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ٢٣ / ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث تغييراً فى العين المؤجرة بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، فإذا إمتنع الضرر إرتفع الحظر ، لا يغير من ذلك أن يتضمن العقد منعاً صريحاً من إجراء أى تغيير فى العين المؤجرة و إذ يبين من مطالعة الحكم المطعون فيه أنه إعتد فى قضائه بالإخلاء على تغيير وجه الإستعمال للعين المؤجرة و أن هذا التغيير رتب ضرراً للمطعون عليه ، إستخلاصاً من تحقيقات الشرطة و ما جاء بتقرير الخبير من وجود أكوام من الدواسات بالحديقة على شكل أكوام كثيرة و بكميات وفيرة و وجود نولين مركبين لصناعة الدواسات و من قطع جذوع أشجار و إلقائها بالحديقة و إمتلاء إحدى حجرات السكن بالأدوات اللازمة للصناعة التى يمارسها الطاعن و من تلوث الحائط بالأصابع و محاولة طمسها بالحريق ، فإن ما خلص إليه الحكم على هذا النحو كاف لتوافر الضرر فى جانب المطعون عليه من جراء تغيير وجه إستعمال العين المؤجرة . هذا إلى أن الواضح من الحكم أنه فى واقع الأمر قد وازن بين المعايينتين و إعتد بأولاهما فى نطاق السلطة المخولة لقاضى الموضوع و إهدر الدلالة المستمدة من الثانية على سند من أن الفترة الفاصلة بينهما تكفى تماماً لإزالة أسباب المخالفة التى وقعت من قبل و أن حق المؤجر فى طلب الإخلاء ثبت بمجرد وقوع المخالفة و لو أزيلت بعد ذلك ، و ما إنتهى إليه الحكم فى هذا الخصوص صحيحاً فى القانون .

الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٩٢٤

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

مؤدى المادة ٢٣/جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين إن المستأجر يتقيد فى إستعماله العين بالغرض الذى أجرت من أجله و يتحدد الغرض بمقتضى العقد ذاته و يجوز أن يستدل عليه ضمناً من ظروف الحال . و ينبغى لجواز الحكم بالإخلاء - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يقوم الدليل على أن المستأجر غير الإستعمال المحدد بالمعايير السالفة على نحو يلحق الضرر بالمؤجر .

الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٩٢٤

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

إذا كان الواقع فى الدعوى أنه أشير فى العقد المبرم إلى أن التأجير بقصد إستعمال المحل المؤجر فى التجارة ، و كان نوع التجارة الذى يمارسه الطاعن هو "تجارة العطارة" و إذ كانت هذه التجارة بطبيعتها تقتضى طحن بعض مواد العطارة طبقاً لرغبات العملاء فإن إستعمال ماكينة لهذا الغرض لا يمكن إعتباره من قبيل عمليات التصنيع ، متى كان ذلك و كان لم يثبت من الأوراق أن الطاعن توقف عن ممارسة تجارة العطارة أو أفرد المحل المؤجر لطحن موادها فإن ما أقام عليه الحكم قضاءه - بالإخلاء - لا يؤدى إلى ما إنتهى إليه .

(الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٧٨)

الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢١٧

بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٢٣ / جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - أن المشرع بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء المكان المؤجر عند إنتهاء مدة العقد مقررراً مبدأ إمتداد عقود الإيجار تلقائياً ، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة و منها ما نصت عليه المادة ٥٨٠/١ من القانون المدنى من أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان التغيير لا ينشأ عنه ضرر بالعين المؤجرة " مما مؤداه أن المحظور على المستأجر هو الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، و المقرر فى قضاء هذه المحكمة كذلك أن حق المؤجر فى الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة و لا ينقضى بإزالتها . فيبقى له هذا الحق و لو أزال المستأجر المخالفة بعد وقوعها ، وإستخلاص ثبوت الضرر من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع ، ما دام الدليل الذى أخذت به حكمها مقبولاً قانوناً .

الطعن رقم ١٠٠ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢١٧
بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٧٩
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٢

و إن كان يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه فى طلب إخلاء المستأجر بسبب إستعماله للمكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة ، و كان لا يلزم أن يكون هذا التنازل صريحاً بل يجوز أن يكون ضمناً ، و ذلك بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على قصد التنازل حسبما تقضى به المادة ٩٠ من القانون المدنى ، إلا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة و عدم إعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلاً ضمناً عن الحق فى طلب الإخلاء لإنقضاء التلازم بين هذا الموقف السلبي و بين التعبير الإيجابى عن الإرادة ، لما كان ذلك ، و كان عبء إثبات التنازل صريحاً كان أو ضمناً يقع على عاتق مدعيه ، و كان الطاعن لم يقدم ما يثبت أنه قد أقام الدليل لدى محكمة الموضوع على أن المطعون عليه الأول قد إتخذ موقفاً إيجابياً يقطع فى الدلالة على قصد التنازل عن حقه فى طلب الإخلاء أو أنه طلب إلى محكمة الموضوع تمكينه من إقامة الدليل على ذلك . لما كان ما تقدم و كان مجرد السكوت من إستعمال الحق فى طلب الإخلاء فترة من الزمن رغم العلم بقيام المخالفة لا يعتبر تنازلاً عن الحق ، فإن النعى يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٨/٤/١٩٧٩)

الطعن رقم ٢٠٤ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٩٤
بتاريخ ٢٠-٠٦-١٩٧٩
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ٢٣ / جـ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حظر التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، و تقدير ما إذا كانت الوقائع المادية المنسوبة للمستأجر بشكل إساءة للإستعمال ضارة بالمؤجر من المسائل التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع دون رقابة متى كان إستخلاصه سائغاً و إذ كان الحكم المطعون فيه قد إعتد بتقرير الخبير الذى إنتهى إلى حدوث ضرر لحق المالك و السكان و العين المؤجرة يتمثل فى أن إقتطاع الطاعن جزءاً من الحديقة و إقامة ثلاثة حظائر للدجاج و رابعة للحمام عليها يعتبر إستعمالاً غير مألوف و ينطوى على إقلاق السكان و إضرار بالصحة العامة ، و هو قول منطقي و سنده فإن النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٠/٦/١٩٧٩)

الطعن رقم ٩٣٤ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٦٧
بتاريخ ٠٣-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

للمؤجر عند التعاقد أن ينزل على التمسك بالرخصة التي خولتها آياه الفقرة "ج" من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، يطلب إخلاء المستأجر لاستعماله المكان بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة .
(الطعن رقم ٩٣٤ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٩/٣/٢)

الطعن رقم ٥٤١ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٨٨

بتاريخ ١٩٧٩-١٢-٢٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الحريق وقع نتيجة إلقاء أحد رواد المقهى لبقايا لفافة تبغ ، فإن المطعون عليه يكون مسئولاً عنه . و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، و حصر مسئولية المطعون عليه في حالتى حصول الحريق بفعله أو بفعل أحد تابعية ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون و حجب هذا عن بحث مدى توافر شروط المادة ٢٣/ج من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و التى يستند إليها الطاعن فى دعواه ، و التى تجيز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر إذا إستعمل المكان المؤجر أو سمح بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر .

(الطعن رقم ٥٤١ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

الطعن رقم ٨٦٦ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٧٠

بتاريخ ١٩٧٩-٠١-١٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

من المقرر أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر أو سمح بإستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب على هذا الإستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، إلا أنه يشترط فى ترتيب الإخلاء على وقوع تلك المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضا المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة .

الطعن رقم ٥٨٥ . لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٣٩

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-١٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

يجوز للمؤجر أن ينزل من حقه فى طلب إخلاء المستأجر بسبب إستعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة و لا يلزم أن يكون هذا التنازل صريحاً بل يجوز أن يكون ضمناً و ذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على قصد التنازل ، إلا أن مجرد علم المؤجر بخصوص المخالفة و عدم إعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلاً ضمنها من الحق فى طلب الإخلاء لإنتقاء التلازم بين هذا الموقف السلبي و بين التعبير الإيجابى عن الإرادة .

الطعن رقم ٥٨٥ . لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٣٩

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-١٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٣

التحقق من الضرر الذي يلحق المؤجر من جراء استعمال المستأجر العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب عليها ما دامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة ، و لما كان الحكم المطعون فيه بعد إن إنتهى إلى ثبوت واقعة تغيير استعمال عين النزاع من مسكن إلى عيادة طبية - خلص إلى توافر الضرر من طبيعة هذا التغيير و ما يصاحبه من إستقبال الطاعن لمرضاه من رجال و نساء و أطفال في عين النزاع التي تقع في عقار مخصص للسكن العائلي ، و كان ما إستخلصه الحكم سائغاً و له أصله الثابت في الأوراق أو يؤد إلى النتيجة التي إنتهى إليها فإن النعي عليه بالفساد في الإستدلال يكون غير سديد .

الطعن رقم ٠٧٧٠ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤١٣
بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٧
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ١

تجيز الفقرة "ج" من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة و أن يصير ذلك بمصلحة المؤجر إلا أنه لا يلزم أن تبلغ مخالفة المستأجر لتلك الشروط حد التغيير الشامل في الإستعمال إذ من المقرر في قضاء هذه المحكمة إلزام المستأجر بإحترام كافة شروط عقد الإيجار إلا ما كان منها مشوباً بالتعسف في إستعمال الحق .

الطعن رقم ٠٣٩١ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٠٩
بتاريخ ١٩٨٠-٠١-٠٩
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ١

تنص المادة ٢/د من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة ٢٣/د من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر أو سمح بإستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك مما يستفاد منه أن للمؤجر الحق في طلب إخراج المستأجر لمجرد إستعمال المكان المؤجر إستعمالاً مخالفاً لشروط الإيجار المعقولة و لو لم ينشأ من ذلك ضرر للمؤجر ، إلا أنه طبقاً للقواعد العامة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يشترط لفسخ العقد و الإخلاء في هذه الحالة أن يحصل ضرر للمؤجر من إستعمال المكان المؤجر إستعمالاً يناق شروط العقد .

الطعن رقم ٠٧٨١ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٤٩٠
بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-١٣
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٢

مجرد العلم- علم المؤجر - بتغيير استعمال العين المؤجرة لا يغنى الموافقة عليه .
(الطعن رقم ٧٨١ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٣/٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٤٢٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٥٥٦
بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-٢٨
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء محكمة النقض أن تكييف التعديلات التي تجرى في العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى و تجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث به هذا الأثر إنما هو تكييف قانوني يستند إلى تقرير الواقع و تتولاه محكمة الموضوع و لا سلطان عليها طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله ، و لما كان البين من تقرير الخبير أن الدكانين محل النزاع كانا أصلاً دكاناً فأصبح في سنة ١٩٧٢ بفعل الطاعنة - المالكة - دكانين منفصلين بعد إدخال بعض التعديلات بإضافة مساحة من المدخل و إقامة عمود مسلح و كمره مسلحة و عمل صندرة و تركيب باب بالدكان إستتجار المطعون عليه الأول ، فإن هذه التعديلات و قد غيرات من طبيعة المبنى ، تجعله في حكم المنشأ في سنة ١٩٧٢ و تسرى عليه أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و لم يجعل للتعديلات من أثر في المبنى ، فإنه يكون قد شابته فساد في الإستدلال .

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٢٨/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ٥١٩ . لسنة ٤٦ مكتب فني ٣١ صفحة رقم ١٠٦٩
بتاريخ ١٢-١٩٨٠-٠٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٣

إذ كانت محكمة النقض قد إنتهت إلى رفض الطعن - المنضم - المرفوع من المطعون عليه في الطعن المائل عن الحكم رقم ٧٥١ لسنة ٣٠ ق إستئناف الإسكندرية الذي قضى بصحة و نفاذ عقد الإيجار الشفوي الصادر من المطعون عليه - المالك - إلى الطاعن الأول عن الشقة رقم ٨ و الملاصقة للشقة رقم ٧ - موضوع التداعي المائل - فإن مؤدى ذلك أن التغيير الذي قام به الطاعن مستأجر الشقتين - بإجراء فتحة بينهما لتيسير الإنتفاع بهما - لم يترتب عليه ضرر على النحو السالف بيانه ، و كان من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التغيير المحظور على المستأجر في حكم المادة ٢٣/٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو الذي يلحق ضرراً بالعين المؤجرة أو بالمؤجر ، فإن دعوى المطعون عليه تكون بذلك على غير سند من القانون خليفة بالرفض .

(الطعن رقم ٥١٩ لسنة ٤٦ و ٩٨٣ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٢/٤/١٩٨٠)

الطعن رقم ٦٣٣ . لسنة ٤٦ مكتب فني ٣١ صفحة رقم ١٣٩٣
بتاريخ ١٧-١٩٨٠-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٣

طريقة استعمال العين المؤجرة مردها لإرادة المتعاقدين ما دامت لا تحالف قاعدة أمره في التشريع الإستثنائية فإن إتفاقها يكون في هذا النطاق مشروعاً و من ثم أوجب الأعمال تفادياً مما يترتب على مخالفة ذلك من ضرر سواء لعين ذاتها أو بمصلحة مادية أو معنوية للمؤجر أو لمن يكون المؤجر ضامناً لهم عدم التعرض أو الإضرار بمصالحهم و لا جناح على الطرفين في أن يتفقا على تحديد النطاق الذي يعتبر معه الفعل مؤدياً إلى إحداث الضرر سواء أكان واقعاً داخل العين المؤجرة أو مستطيلاً إلى ما يتصل بها ما دامت هي السبيل المباشر لوقوع الفعل المؤدى إلى إحداث الضرر ذلك أنه لما كان العقد هو شريعة المتعاقدين [المادة ١٤٧ من القانون المدني] و أن من الواجب تنفيذه طبقاً لما إشتمل عليه [المادة ١٤٨] فإنه يكون هو مصدر المسؤولية التي يملك طرفاها تعديل قواعدها تخفيفاً أو تشديداً في نطاق المشروعية و يكون إتفاقهما بشأنها في عقد الإيجار الذي ينظم حدود إستعمال المستأجر للعين المؤجرة بما لا يضر بالمؤجر من شرط الإيجار التي يترتب على مخالفتها تحقق الأثر المبين في الفقرة [د] من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و هو إخلاء

المكان المؤجر و حالة توافر شروطها ، لما كان ما تقدم و كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد إيجار العين مثار النزاع قد حظر على الطاعن استعمال البدروم و السطح و الحديقة أو إحداث أى تعديل فيها دون إذن كتابي من المالك و أن قوام دعوى المطعون عليه - المؤجر - أن الطاعن - المستأجر - قد خالف هذا الحظر العقدي المتصل بطريقة استعمال العين المؤجرة بما يعتبر معه مخالفة لحكم الفقرة [د] آنفة الذكر فإن الدعوى الماثلة تكون ناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مما يسلكها فى عداد ما تختص به المحكمة الابتدائية و يكون الدفع بعدم اختصاصها على غير أساس .

الطعن رقم ٠٦٣٣ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٣٩٣
بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٤

جرى قضاء هذه المحكمة من أن للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر فى استعماله للمكان بالتزاماته المتعلقة بهذا الإستعمال المنصوص عليها فى المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى و التى تلحق بالمؤجر ضرراً . و لما كان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين و الذى نظم حقوقهم و إلزاماتهما المتبادلة قد حظر على الطاعن - المستأجر - استعمال بدروم المنزل و حديقته و كان الحكم المطعون فيه - الذى قضى بإخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المنقولة فى عقد الإيجار - موافقاً لصحيح القانون و مؤدياً إلى النتيجة التى خلص إليها فإن النعى عليه بمخالفة القانون و الخطأ فى تطبيقه يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٠٦٣٣ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٣٩٣
بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٥

لا وجه لتحدى الطاعن - المستأجر - بمسارعتة إلى إزالة أسباب المخالفة بعد وقوعها - مخالفة شروط الإيجار المعقولة - لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة من تعلق حق المؤجر بطلب الإخلاء تطبيقاً لحكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بوقوع الضرر من جانب المستأجر و لو عمد إلى إزالته بعد ذلك .
(الطعن رقم ٦٣٣ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٧/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٠٧٨ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٩٢١
بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٢

يشترط لقيام حق المؤجر فى طلب إخلاء العين المؤجرة تبعاً لإجراء المستأجر تعديلاً و تغييره من إستعمالها وفقاً لنص الفقرة [ج] من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن يلحق المؤجر من جراء ذلك ، و أنه لا يغنى عن التحقق من توافره النص فى العقد على منع المستأجر من إجراء هذه التعديلات ، لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه إذا طرح دفاع الطاعن القائم على عدم ترتب أية أضرار على إستغلاله العين المؤجرة فى تصنيع الحلوى ، على سند من أن تضمين العقد حظراً على المستأجر من إدخاله تعديلات على العين المؤجرة يكفى لقيام حق المؤجر فى طلب الإخلاء ، يكون قد حجب نفسه عن تمحيص دفاع جوهرى للطاعن .

الطعن رقم ٠٤٤٦ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٨٩٣

بتاريخ ٢٨-٠٦-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر و لو عند إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية . ج إذا إستعمل المستأجر أو سمح بإستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك ثم في الفقرة . ج من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي حل محل القانون السابق بمثل ذلك ، يدل على أن الأصل في إستعمال العين المؤجرة هو إلزام المستأجر بأحكام العقد ما دامت لا تخرج عن المقبول في المعاملات فليس له بهذه المثابة أن يحدث تغيير في الطريقة المتفق عليها لإستعمال العين إلا أن يثبت التعسف فيما فرضه عليه العقد أو إنتفاء كل ضرر من ذلك التغيير يستوى في ذلك و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن يكون تغيير الإستعمال المؤدجى إلى الضرر واقعاً بداخل العين المؤجرة ذاتها أو مستطلاً منها إلى ما يتصل بها مما يؤثر فيها ما دامت هي السبيل المباشر لوقوع الفعل المترتب عليه الضرر كما يستوى أن يكون الضرر لاحقاً في كيانها المادى أو واقعاً على مصلحة مادية أو معنوية للمؤجر أم لمن يكون هو ضامناً له عدم الإضرار لمصالحه و ذلك منعاً من إساءة إستعمال العقد فيما يجاوز المتعاقد عليه ، لما كان ذلك . و كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه مما لم يكن محل نعى من الطاعنين أن الغرض من إستئجار العين مثار النزاع بيع أدوات و زيوت السيارات و أن عقد إيجارها يحظر إستعمالها بطريقة تنافي شروط العقد و أنهما قد أضافا إلى نشاطهما المتعاقد عليه بيع البنزين و السولار من مضختين أقامها بالعين و أن هذا النشاط المستحدث يختلف عن النشاط الأصلي و أن الحكم قد رتب على ذلك إعتبار الطاعنين مختلفين لشروط العقد و أنه لا وجه لما تمسك به من وقوع المضختين على الرصيف خارج العين المؤجرة لإرتباط إستغلالها بإستئجار الطاعنين للعين إرتباطاً عضوياً قوامه أنه ما كان لهما الحصول على ترخيص بإقامة المضختين لولا إستئجارها لتلك العين التى أضحت بذلك مستخدمة في تسويق البنزين مما يعتبر واضحاً في الإنتفاع بالعين يرتب ضرراً للمطعون عليهم . لما كان ذلك ، و كان لا تلتزم حتماً في الواقع أو القانون بين حصول الطاعنين على ترخيص من جهة الإدارة بإقامة مضختين أمام العين المؤجرة لهما من المطعون عليهم و بين عدم الإضرار بمصلحة مشروعة لهؤلاء الآخرين و ذلك لإقتصار دلالة الترخيص الإدارى على عدم مخالفة النشاط المرخص به لأحكام القوانين المرخصة له دون أن يمتد إلى ما يجاوز ذلك من علاقات الإدارة و بين المرخص له دون أن يمتد إلى ما يجاوز ذلك من علاقات تعاقدية تنظمها قوانين أخرى ، و كان ما إرتأه الحكم من أن شأن إستعمال مضختين للبنزين و السولار أمام العين المؤجرة تعريض عقار المطعون عليهم لخطر الحريق أمر لا يحتاج القاضى في إثباته إلى ما يجاوز المعلومات العامة المبذولة للكافة مما لا وجه للنعى على الحكم بإنتزاعه ذلك النظر من مصدر لا وجود له .

(الطعن رقم ٤٤٦ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٢٨/٦/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٦٨٧

بتاريخ ٠١-٠٣-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى يدل على أن مناط حق المؤجر في إنهاء عقد الإيجار في هذه الحالة هو إخلال المستأجر بالتزامه المعقول للإيجار و يضر بمصلحة يكفلها العقد و القانون للمؤجر ، هذا و لنن من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير مدى ما تنطوى عليه طريقة إستعمال المستأجر للعين المجرة من إساءة تضر بالمؤجر هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع بغير تعقيب عليها من محكمة النقض إلا أن ذلك مشروط بأن يكون إستخلاصها لذلك مستمداً من واقع صحيح يودى إليه في منطق سائغ .

الطعن رقم ٥٥٠ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢٠٢٧

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حق المؤجر فى طلب الإخلاء وفقاً لحكم المادة ٢٣ ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يقوم بمجرد الإستعمال المحظور على المستأجر بل يشترط أن يقع عنه ضرر للمؤجر بحيث إذا إنتفى الضرر إمتنع الحكم بالإخلاء، و إذ نصت المادة ٣١ ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على هذا الحكم فى حالة مخالفة المستأجر لطريقة إستعمال العين المؤجرة مما قد يوحى فى ظاهره بإنتفاء هذا الشرط فى حالة مخالفة الغرض من الإستعمال بإعتبار أن شرط الضرر حسبما ورد فى النص قد إقترن بمخالفة شروط الإيجار المعقولة دون مخالفته للغرض من الإستعمال إلا أن ذلك مردود بأن المستفاد من مناقشات مجلس الشعب فى شأن هذه الفقرة أن واضعى النص إعتبروا أن توافر الضرر شرط للحكم بالإخلاء فى الحالتين المنصوص عليهما لوحدة العلة بينهما و هى حماية المستأجرين من عنت المالك و بإعتبار أن طلب الإخلاء مع عدم توافر الضرر ينطوى على تعسف فى إستعمال الحق فضلاً عن أن النص فى المادة ٥٨٠ من القانون المدنى منه أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجر تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر للمؤجر " يدل على أن المحظور هو الإستعمال أو التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر .

(الطعن رقم ٥٠ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ٣٤٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٤١٨

بتاريخ ٢٤-١٢-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

أجازت المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى أقيمت الدعوى فى ظلها و المقابلة للمادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - للمؤجر ... طلب إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر فى غير الأغراض المؤجر من أجلها ، و كان قضاء هذه المحكمة قد جرى - على أنه يشترط للحكم بفسخ العقد و الإخلاء نشوء ضرر يلحق بالمؤجر من جراء هذا التغيير ، و كان تغيير الغرض من إستعمال عين النزاع - من محل تجارى إلى مسكن من شأنه أن يصيب المؤجر بضرر يتمثل فى إسقاط حقه فى إقتضاء الزيادة القانونية المقررة على الأجرة .

الطعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١١٦١

بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٢/ ج من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة ٢٣/ ج من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر أو سمح بإستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك، مما قد يستفاد منه أن للمؤجر الحق فى طلب إخراج المستأجر لمجرد إستعمال المكان المؤجر إستعمالاً مخالفاً لشروط الإيجار المعقولة و لو لم ينشأ عن ذلك ضرر للمؤجر، إلا أنه طبقاً للقواعد العامة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يشترط لفسخ العقد و الإخلاء فى هذه الحالة حصول ضرر للمؤجر من إستعمال المكان المؤجر إستعمالاً ينافى شروط العقد ، لا يغير من ذلك أن

يتضمن العقد منعاً صريحاً من إجراء أى تغيير فى العين المؤجرة لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتفاء الضرر يجعله متعسفاً فى إستعمال حقه فى طلب الفسخ .

الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٦٢٩

بتاريخ ١٩٨٥-٠٣-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٣

ما إستحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى الأمر الثانى و المتعلق بإشتراط الحصول على حكم نهائى لإثبات واقعة الإستعمال الضار بسلامة المبنى فإنه لا يمس ذاتية القاعدة الأمرة و لا يغير من حكمها بل يضع شرطاً لإعمالها إذ إستلزم للحكم بالإخلاء ثبوت الإستعمال الضار بسلامة المبنى بحكم قضائى نهائى " هو ما لم يكن مقررأ فى القانون السابق و من ثم فإنه لا يسرى من تاريخ نفاذ القانون الأخير - رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - و العمل به دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره .

الطعن رقم ١٣٥٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٦٤٥

بتاريخ ١٩٨٣-٠٣-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

نص الفقرة [د] من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى يحكم واقعة النزاع و الذى أسس عليه الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الطاعن و المطعون ضده الثالث من العين المؤجرة يستلزم لجواز طلب الإخلاء أن يثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر إستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب العامة ، و إذ إستند الحكم المطعون فيه فى إثبات إستعمال المكان المؤجر المعد ورشة للنجارة الصغيرة التى يشترط هذا القانون الحصول على ترخيص لإدارتها أن تكون مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة كما و أنه إذا كان عنوان بدون ترخيص بالمخالفة لنص المادة الثالثة من القانون ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون ٣٥٩ سنة ١٩٥٦ فى شأن المحال الصناعية و التجارية و غيرها من المحال المقلقة للراحة و المضرة بالصحة و الخطرة ، فى حين أنه ليس بلامزم فى المحلات التى يشترط هذا القانون الحصول على ترخيص لإدارتها أن تكون مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى و بالصحة العامة كما وأنه إذا كان عنوان القانون ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ قد عدل بالقانون ٣٥٩ لسنة ١٩٥٦ من " بشأن المحال الصناعية و التجارية " إلى " فى شأن المحال الصناعية و التجارية و غيرها من المحال المقلقة للراحة و المضرة بالصحة و الخطرة " فما ذلك إلا للإفصاح عن قصد المشرع من تنظيم المحال التى تخضع لأحكام هذا القانون و هو ألا يترتب على مباشرتها لنشاطها إضرار بالصحة أو إقلاق للراحة أو إخلال بالأمن و ذلك بالنسبة إلى من يشتغلون فيها أو يترددون عليها أو يقيمون بجوارها " على ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون الأخير ، كما و أن مجرد إدارة الطاعن المكان المؤجر كمحل صناعى بدون ترخيص ليس دليلاً على أنه قد إستعمله أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابته الفساد فى الإستدلال بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٣٥٢ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٣/٧/٣)

الطعن رقم ٠٩٨٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢١٦١

بتاريخ ١٩٨٤-١٢-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن رضاء المؤجر بإستعمال المستأجر للمكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة ينفي المخالفة عن هذا الإستعمال و لو ترتب عليه ضرر بالمؤجر ، و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه بأن المؤجرين قد أباحا للطاعن بموجب الإتفاق المؤرخ ٣/٥/١٩٦٧ إجراء التعديلات و الترميمات و البناء و الهدم في المكان المؤجر فأطلق بذلك على المستأجر بما مؤداه رضاء المؤجرين منذ ذلك التاريخ بإستعمال الطاعن للمكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة و لو ترتب على هذا الإستعمال ضرر بمصلحة المؤجر فإذا أقام الطاعن هذه التعديلات و التغييرات و البناء بالمكان المؤجر و تأجييره للعديد من السكان إستعمالاً لحقه المستمد من تصريح المؤجرين له فإن هذا الرضاء السابق ينفي المخالفة عن فعل الطاعن رغم الضرر الذي قد يلحق بالعقار أو بالمطعون ضدهما اللذان آلت إليهما ملكية هذا العقار كما أن هذا الرضاء يعد في حد ذاته تنازلاً ضمناً منهما عن حقهما في طلب الإخلاء ، لما كان ذلك و كان مناط إستحقاق التعويض في هذا الصدد يقوم بتوافر أركان المسؤولية العقدية من خطأ و ضرر و علاقة سببه بينهما فإذا إنتفى الخطأ على النحو الذي سلف بيانه إنتفت تلك المسؤولية فلا للمطعون ضدهما حق في التعويض فإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بالإخلاء و التعويض لإساءة الطاعن إستعمال العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٩٨٧ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٤/١٢/١٩)

الطعن رقم ١٠٤٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢١٤٣
بتاريخ ١٧-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط لإخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر أو سمح بإستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو إستعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها أن يكون هذا الإستعمال بغير موافقة المؤجر و أن ينشأ عنه ضرر للأخير ، و لا يلزم للقضاء بالإخلاء في هذه الحالة أن يكون الإستعمال المذكور هو السبب الوحيد للضرر بل يكفي أن يكون له شأن في إحداث الضرر دون أن يستغرقه سبب آخر .

(الطعن رقم ١٠٤٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٤/١٢/١٧)

الطعن رقم ١٨٠٨ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٧٥٩
بتاريخ ٠٣-٠٦-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٣

النص في المادة ٣١/ج من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى على أنه " إذا إستعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة و المتعارف عليها و تضرر بمصلحة المؤجر أو إستعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها ... " 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 للأخير ضرر بسبب ذلك.

الطعن رقم ١٨٠٨ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٧٥٩
بتاريخ ٠٣-٠٦-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٤

الإضرار بالمؤجر الذى يبيح له إخلاء المستأجر للتغيير فى العين المؤجرة كما يتحقق بالإخلال بإحدى مصالحه التى يحميها القانون مادية كانت أو أدبية حالاً كان هذا الإخلال أو مستقبلاً يقوم كذلك بتهديد أى من هذه المصالح تهديداً جديداً ، إذ فى هذا التعرض لها لخطر المساس بها مما يعتبر بذاته إخلالاً بحق صاحب المصلحة فى الإطمئنان إلى فرصته فى الإنتفاع الكامل بها بغير إنقاص و هو ما يشكل إضراراً أو واقعاً به.
(الطعن رقم ١٨٠٨ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٧/٦/٣)

الطعن رقم ٢١٣٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٩١٥
بتاريخ ٢٦-١٠-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٣١/جـ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر ، يدل على أن المشرع أدخل تعديلاً جوهرياً على قوانين إيجار الأماكن السابقة و التى كانت تجعل للمؤجر حقاً فى طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة بمجرد ثبوت مخالفة المستأجر شروط العقد المعقولة و نشوء ضرر بسبب ذلك للمؤجر و مؤدى هذا التعديل أن يقوم الأخير بإعذار المستأجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل نشوء المخالفة و ذلك تنبيهاً للمستأجر عن ارتكابه مخالفة تضر بالمؤجر ليتمكن له إزالتها و إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوعها و يتوقى بذلك الحكم بإخلائه من العين المؤجرة فإن إستمر مصرراً على المخالفة رغم إعذاره حق للمؤجر أن يطلب إخلاءه منها و إذ كانت تلك هى حكمه الشارع من النص على ضرورة الإعذار ، و كان إعادة الحالة إلى ما كانت عليه تقتضى حتماً إزالة الضرر بأن يعود الأمر إلى سابق عهده قبل نشوء المخالفة و هو ما لا يتحقق إلا إذا رفع الضرر الذى أصاب المؤجر نتيجة ارتكابها و الذى كان مبرراً لطلبه الحكم بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة فإذا ظل الضرر قائماً كأثر للمخالفة فإن مفاد ذلك أن الحالة لم تعد إلى ما كانت عليه و لا يكون المستأجر بالتالى قد أذعن للإعذار الموجه إليه بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه إذ لا يتحقق غرض الشارع من الإعذار على ما سلف البيان مع إستمرار الضرر الذى نشأ بنشأة المخالفة و لما يزال بعد باقياً .

(الطعن رقم ٢١٣٧ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٧/١٠/٢٦)

الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٣٢٣
بتاريخ ١٥-١٢-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٣

المقرر أن إستخلاص وقوع ضرر بالمبنى يجيز الحكم بالإخلاء من عدمه هو مسألة موضوعية يستقل بتقديرها قاضى الموضوع ما دام إستخلاصه سائغاً .

الطعن رقم ١٠٢٣ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٢٦٥
بتاريخ ٣٠-١١-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٣١/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن المنطبق عليها فى واقعة الدعوى - على إنه " فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز أن يطلب إخلاء المكان المؤجر و لو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية " د " - إذا إستعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة منافية للأداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى " يدل على أن إخلاء

المكان المؤجر في هذه الحالة منوط بصدور حكم قضائي نهائي يثبت استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالاً منافياً للآداب العامة و لا يجوز الإلتجاء إلى أى طريق آخر لإثبات هذه الواقعة ، لما كان ذلك و كان البين من الأوراق أنه قضى نهائياً فى الجنحة رقم " " مستأنف آداب غرب الإسكندرية ببراءة الطاعن من تهمة تسهيل ارتكاب جرائم الدعارة بالعين إستجاره محل النزاع و هو ما يستتبع بطريق اللزوم عدم مساهمته فى ارتكاب هذه الجريمة بأية صورة من صور المساهمة الجنائية بالعين المؤجرة و إذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف بإخلاء عين النزاع إستناداً إلى ما حصله من تحقيقات الجنحة المشار إليها و خلص إلى ثبوت ارتكاب الطاعن مع مطلقته المطعون ضدها الثانية لأفعال منافية للآداب و استعمال جهاز التليفون المركب بالعين المؤجرة فى تسهيل الدعارة للغير رغم أن هذه الواقعة التى إستخلصها الحكم من الأوراق لم تثبت بحكم قضائى نهائى إعمالاً لنص المادة ٣١/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر و من ثم فإنه قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٠٢٣ لسنة ٥٨ ق ، جلسة ٣٠/١١/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٦٣١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٥٦
بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٣

المقرر- فى قضاء هذه المحكمة - أن حق المؤجر فى طلب الإخلاء وفقاً لحكم المادة ٢٣ ج من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الواجب التطبيق على موضوع الدعوى - و المقابلة للمادة ٣١/ج من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - لا يقوم بمجرد الإستعمال المحظور على المستأجر بل يشترط أن يقع عنه ضرر بالمؤجر بحيث إذا إنتفى الضرر إمتنع الحكم بالإخلاء و يقع عبء إثبات الضرر وفقاً للقواعد العامة على عاتق مدعيه المؤجر .

الطعن رقم ٠٠٥٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٩٤
بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٣

إذا كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد إستحدث بالمادة ١٨ منه حكماً عدل بموجبه سبب الإخلاء و الذى كان مقررأً بنص المادة ٣١/ج من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جعله قاصراً على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر - و هو أعم و أشمل - هو مناط الإخلاء فى مجال تطبيق تلك الحالة - و كان ما إستحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ من تعديل فى سبب الإخلاء يتصل بقاعدة موضوعية أمرة و متعلقة بالنظام العام ، و من ثم فإنها تسرى بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية القائمة و التى لم تستقر بحكم نهائى وقت العمل به و لو كانت فى ظل القانون السابق .

الطعن رقم ١١٨٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٢١
بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٢

لما كان المشرع قد إستحدث بالتعديل الوارد فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ أمرين أولهما أنه عدل سبب الإخلاء الذى كان مقررأً بنص المادة ٣١/ج من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جعله قاصراً على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر وهو أعم و أشمل - هو مناط الإخلاء فى مجال تطبيق تلك الحالة و كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد عمل به إعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره فى

٣٠/٧/١٩٨١ و من ثم أدرك النزاع الراهن أبان نظره أمام محكمة الإستئناف و لم تكن قد إستقرت المراكز القانونية فيه نهائياً لصدور الحكم المطعون فيه في ٢٧/٢/١٩٨٢ بما مؤداه أن مجرد تغيير الغرض في استعمال العين محل النزاع من تجارة الأسمنت إلى تجارة المواد الغذائية لم يعد سبباً للإخلاء .

الطعن رقم ١٣٨٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤١
بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ٥

لما كان المشرع قد إستحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تغييراً بسبب الإخلاء الذى كان مقررراً بنص المادة ٣١/ج من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جعله قاصر على حالة الاضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر - و هو أعم و أشمل و كان ذلك القانون قد أدرك الدعوى قبل أن تستقر مراكز الخصوم فيها بحكم نهائى ، و كان الحكم قد إنتهى إلى القضاء برفض طلب الإخلاء المستند إلى قيام المطعون ضده بأعمال من شأنها الإضرار بمصلحة المؤجر و ليس بالعين المؤجرة فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون .

الطعن رقم ٢٦٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٠
بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-٠٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ١

مفاد النص في المادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة الدعوى و إن كان يفصح عن أن المشرع إكتفى لثبوت الإستعمال المقلق للراحة أو الضار لسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو أغراض منافية للأداب العامة صدور حكم قضائى نهائى إلا أنه لما كان الأمر يتعلق بالتقيد بحجية ذلك الحكم السابق صدوره بإعتباره وسيلة الإثبات الوحيدة في هذا الصدد و كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأحكام الجنائية لا يكون لها حجية أمام القضاء المدنى إلا إذا كانت باتة بإستنفاد طرق الطعن المتاحة على خلاف التقيد بحجية الأحكام المدنية التى يكتفى بشأنها أن تكون نهائية لإستنفاد طرق الطعن العادية و بالتالى فإنه حيث يتعين للتقيد بحجية حكم جنائى لإثبات الإستعمال المقلق للراحة أو الضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب العامة إعمالاً للمادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يتعين أن يكون ذلك الحكم باتاً لما كان ذلك ، و كانت الدعوى قد أقيمت لطلب إخلاء عين النزاع المؤجرة للطاعة لإستعمالها فى أغراض منافية للأداب ، و هى ذات الواقعة التى أقيمت عنها الدعوى الجنائية فى الجثة رقم " " آداب العطارين و التى صدر الحكم بإدانتها فيها و تأيد هذا الحكم بالإستئناف رقم " " غرب الإسكندرية و كان هذا الحكم النهائى لم يصبح باتاً ، فإن الحكم المطعون فيه إذا إعتد بحجته و أهدر دفاع الطاعة المتمثل فى إقامتها طعن بالنقض عليه فإنه قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٢٦٥ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٨٩/٤/٣)

الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٥٦
بتاريخ ١٩٨٩-١٢-١٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً
فقرة رقم : ١

إذ كان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نص فى مادته الثامنة عشر من أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : <د> إذا ثبت بحكم قضائى

نهائى أن المستأجر إستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة فإنه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان المؤجر لإساءة إستعماله بإحدى الطرق المنصوص عليها فى تلك الفقرة أن يصدر حكم قضائى فى ثبوت هذه الإساءة فى الإستعمال فتكون له حجية الأمر المقضى فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر الإخلاء ، و لا يعد من هذا القبيل الحكم الصادر فى دعوى إثبات الحالة و هى دعوى إجراءات وقتية تحفظية يقوم بها صاحبها للمحافظة على حقه قبل الغير لتكون له سنداً يتقدم به أمام محكمة الموضوع عند الفصل فى أصل الحق ، و على ذلك فإن الحكم الذى يصدر فيها هو حكم وقتى لا يحسم النزاع و لا تأثير له على الموضوع عند نظر الدعوى أو أصل الحق و لا يحوز أمامها قوة الشئ المقضى فيه .

الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٥٦

بتاريخ ١٧-١٢-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

صدور حكم قضائى نهائى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو وسيلة الإثبات القانونية الوحيدة لواقعة الإستعمال الضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو المقلقة للراحة أو المنافية للآداب العامة التى تطلبها المشرع فى الغرض القانونى سالف الذكر ، و لكونه وسيلة إثبات فإنه لا يشترط توافرها قبل رفع الدعوى و إنما يكفى أن تتوافر أثناء نظرها و قبل صدور حكم فيها .

(الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٧/١٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ٣١٥٥ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٨١

بتاريخ ١٢-٠٦-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر و لو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية " <د> إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر إستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة .. ضارة بالصحة العامة - يدل على أن المشرع حدد سبب الإخلاء لإساءة إستعمال العين المؤجرة و حصرها فى حالات معينة منها حالة الإضرار بالصحة العامة و أوجب ثبوتها بحكم قضائى نهائى بإعتباره وسيلة الإثبات القانونية الوحيدة للثبوت من إستعمال المستأجر للعين المؤجرة إستعمالاً ضاراً بالصحة العامة على نحو جازم و قاطع و لما كان القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة كما أوضحت مذكرته الإيضاحية قد أدمج القانون ١٥٩ لسنة ١٩٥٢ المعدل فى شأن نظافة الميادين و الطرق و الشوارع و تنظيم عملية جمع و نقل القمامة و القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ المعدل فى شأن تسوير الأراضى الفضاء و المحافظة على نظافتها بإعتبار أن الهدف الأساسى من إصدار القانونين المذكورين واحداً و هو المحافظة على نظافة المدن و القرى و جمال تنسيقها و العمل على منع كل ما يخالف ذلك و لمعالجة أوجه القصور فى القانونين المذكورين و لتلاشى الصعوبات التى واجهت تطبيق أحكامها ، و لنن كان الأخلال بالنظام العامة قد يؤدى إلى الإضرار بالصحة العامة إلا أنه إزاء خلو القانون المذكور من معالجة حالة الإضرار بالصحة العامة أو تجريمها فإن مؤدى ذلك أن أحد المستأجرين فى إحدى الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ - سالف الإشارة و صيرورة هذا الحكم باتاً ، لا يكفى لثبوت إضراره بالصحة العامة الموجب للإخلاء فى معنى المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨٣ لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و قضى بإخلاء الطاعن - المستأجر - من عين التداعى لصدور أكثر من حكم جنائى بإدانته فى تهمة إلقاء قاذورات بمنور العقار الكائن به شقة النزاع فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٣١٥٥ لسنة ٥٨ ق ، جلسة ١٢/٦/١٩٨٩)

الطعن رقم ٣٩٩٢ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٤٣

بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن إستعمال المكان المؤجر أو السماح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة هو من صور الإستعمال المخالفة لشروط الإيجار المقبولة ، و من ثم يندرج ضمن أسباب إخلاء العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة ٢٣/ج من قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذى رفعت الدعوى فى ظله - و قد أبقي المشرع على هذا السبب فى كل من القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - بشأن إيجار الأماكن - حيث أورده ضمن أسباب الإخلاء فى الفقرة "د" من المادتين ٣١ من القانون الأول ، ١٨ من الثانى و لئن كان كل من القانونين الأخيرين قد إستحدث وسيلة إثبات واقعة الإستعمال المقلق للراحة و إستلزم ثبوتها بحكم قضائى نهائى إلا أن هذا الشرط و هو لم يكن مقررأ فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يسرى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا من تاريخ نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يكون له أثر على الدعوى السابقة التى رفعت قبل العمل بأحكامه .

الطعن رقم ٣٩٩٢ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٤٣

بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد أقام دعواه فى ١٧/٢/١٩٧٧ - فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - إستناداً إلى قيام المطعون ضدها " المستأجرة " بتغيير الغرض من إستعمال العين المؤجرة يجعلها نادياً لطلبة دولة البحرين مما ترتب عليه إقلاق راحة السكان و هو ما يندرج ضمن أسباب الإخلاء التى أوردهتها الفقرة "د" من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و هو القانون الواجب التطبيق إذ أدرك الدعوى عند نظرها فى مرحلة الإستئناف و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض إخلاء العين المؤجرة على سند من أن للمطعون ضدها حق تأجيرها مفروشة أو خالية من باطنها لمن عددهم الفقرة "أ" من المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و لو لغير أغراض السكنى و إذ لم يعرض الحكم لبحث السبب الذى أقام عليه الطاعن دعواه و وفقاً لأحكام القانون الواجب التطبيق و أعراض عن التصدى له مع أن حق المستأجر فى تأجير المكان من باطنه لا يحول دون وجوب التقيد بالتزامه القانونى بعدم السماح بإستعمال المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و شابه القصور فى التسبيب .

الطعن رقم ٠٠٩٩ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٣٧٩

بتاريخ ٣١-٠١-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٧

قيام المستأجر بإنشاء حظيرة فى فناء المنور الملحق بالعين المؤجرة له و تربية الدواجن فيها هو من الأمور الضارة بالصحة العامة و ينطوى على إقلاق لراحة السكان مما يخول للمؤجر طلب إخلاء العين ، و ذلك وفقاً لنص الفقرة <د> من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه أنفاً و لا يغير من ذلك وقوف الجيران أو باقى سكان العقار من هذا التصرف الصادر من المستأجر موقفاً سلبياً ذلك أن طلب الإخلاء فى هذه الحالة هو حق مقرر للمؤجر وحده متى توافرت شروطها و لو لم يكن مقيماً فى العقار الكائن به عين النزاع .

(الطعن رقم ٩٩ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٣١/١/١٩٩٠)

الطعن رقم ٢٧١٩ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٦٥
بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ١

المقرر - فى أحكام القانون المدنى - و هو التى يجب الرجوع إليها فيما لم يرد به نص فى قوانين إيجار الأماكن - أن مسئولية المستأجر فى المحافظة على العين المؤجرة و فى إستعمالها الإستعمال المألوف الذى لا يضر بها أو بالمؤجر لا تقتصر على الأعمال الصادرة منه شخصياً بل تمتد إلى أعمال المنتفعين معه بالعين المؤجرة و تابعيه و هم فى هذا المعنى كل شخص تكون صلته بالمستأجر هى التى مكنت له من الإضرار بالعين فيعتبر من أتباع المستأجر أهل بيته من زوجه و أولاده و أقارب يسكنون معه أو يستضيفهم و كذلك خدمه و عماله و المستأجر من الباطن و المتنازل له عن الإيجار ، و كان المادة ٣٧٨ من القانون المدنى القيم تنص على ذلك بقولها " يجب على المستأجر حيث إنتهاء عقد الإيجار أن يرد ما إستأجره بالحالة التى هو عليها بغير تلف حاصل من فعله أو فعل مستخدميه أو من فعل من كان مساكناً معه أو من فعل المستأجر الثانى إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك و لئن لم يتضمن التقنين المدنى الحالى نصاً مماثلاً إلا أن ذلك لم يقصد به حذف الحكم الوارد بالتقنين المدنى القديم و إنما لأنه من القواعد العامة التى لا تحتاج إلى نص خاص لما لعقد إيجار المسكن من طابع عائلى و جماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن لمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته و من يتراعى له أن يأويه من أقارب و ضيوف و خدم .

الطعن رقم ٢٧١٩ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٦٥
بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

إذ كان المشرع قد أجاز للمؤجر - بنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة النزاع - طلب إخلاء العين المؤجرة إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر إستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب العامة دون أن يبين فى النص حكم الأفعال الصادرة من تابعي المستأجر ، إلا أن ذلك لا يعنى بحال عدم مسئولية المستأجر على أعمال تابعيه و إنما يتعين الرجوع فى ذلك إلى القواعد العامة - فى القانون المدنى - سالف البيان - و مؤداها مسئولية المستأجر عن فعل المنتفعين معه بالإقامة بالعين المؤجرة ، أما من عداهم من المترددين على المستأجر من أصدقاء أو زائرين و غيرهم فسواء وقع الفعل منهم بالعين المؤجرة أو إستطال - إلى ما يتصل بها - فلا تنشأ مسئولية المستأجر إلا إذا كان قد سمح بهذا الفعل الضار و هو ما تضمنته صراحة الفقرة [٥] من نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعبارة " أو سمح بإستعماله و هذا لا يتأتى إلا إذا إرتضى المستأجر وقوع الفعل من مرتكبه بسماحه له به أو علمه به قبل وقوعه أو أن تدل ظروف الحال بأنه لم يكن ليمنع أو ليعترض على وقوعه و يتعين على محكمة الموضوع عند نظر دعوى الإخلاء أن تتحقق من سماح المستأجر لغير المنتفع المقيم معه بالعين من إتيان الفعل الضار و أن يكون ذلك بأسباب سائغة .

الطعن رقم ٣٢٥٢ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٨٨١
بتاريخ ١٠-٠٤-١٩٩١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لاستعمال العين استعمالاً ضاراً

فقرة رقم : ٢

مفاد النص في المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على أن المشرع رغبة منه في تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر و المستأجر و لحسن الانتفاع بالأماكن المؤجرة قد أجاز للأول طلب إخلاء المكان المؤجر إذا إستعمله المستأجر أو سمح بإستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى و إشتراط لذلك أن يثبت ذلك بالفعل بحكم قضائي نهائي و لمحكمة الموضوع أن تستخلص من أوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم ، إذا كان فعل الإساءة في إستعمال العين المؤجرة من شأنه الإضرار بسلامة المبنى من عدمه بإعتبار أن ذلك من مسائل الواقع التي تخضع لتقدير قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله ، لما كان ذلك ، و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه إجتزأ في الدليل على أن إستعمال العين المؤجرة كان بطريقة ضارة بسلامة المبنى على قوله " الثابت من دعوى التعويض رقم " . . . " مدنى ببندر المحلة الكبرى بين ذات الخصوم و التي بات فيها الحكم نهائياً أن المستأنف بصفته قد إستعمل العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى . . " و من ثم جاءت أسباب الحكم في خصوص ثبوت الإضرار بسلامة المبنى مجهلة في بيان مدى تأثير الإستعمال الضار على سلامة المبنى و هو ما يشوبه بالقصور .
(الطعن رقم ٣٢٥٢ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ١٠/٤/١٩٩١)

الإخلاء لاعادة البناء

الطعن رقم ٧٦٧ . لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٨٢
بتاريخ ١٩٨٩-٠٥-٣١
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لاعادة البناء
فقرة رقم : ٢

قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد أن بين في الفصل الثاني من الباب الثاني منه الإجراءات الواجب إتباعها بشأن المنشآت الآيلة للسقوط أو الترميم و الصيانة جعل لذوى الشأن الحق في الطعن على القرار الصادر من اللجنة المختصة في هذا الخصوص في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم به ، مما مفاده و لازمه أنه متى أصبح هذا القرار نهائياً بعدم الطعن عليه في الميعاد فإنه يمتنع بحث أسباب ما يكون قد شابته من عوار و لا سبيل لإلغائه بدعوى بطلانه أو سلامة العقار بما يحول دون ترميمه أو إزالته ، و لا يتسع نطاق دعوى الإخلاء للهدم الكلى لبحث ما قد يثيره ذوو الشأن في هذا الخصوص بعد أن أصبح قرار اللجنة المختصة نهائياً واجب النفاذ .
(الطعن رقم ٧٦٧ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٣١/٥/١٩٨٩)

الإخلاء لاقامة المستأجر مبنى به اكثر من ثلاث وحدات

الطعن رقم ١٠٦٩ . لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٨٦٠
بتاريخ ١٩٨٧-٠٦-٢٥
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لاقامة المستأجر مبنى به اكثر من ثلاث وحدات
فقرة رقم : ٢

النص في المادة ٢٢/٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، على أنه " إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لإستجاره يكون بالخيار بين الإحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " . يدل على أن إلتزام المستأجر الناشئ عن هذا النص هو إلتزام تخييرى بين محلين ، الإلتزام الأول هو إخلاء العين المؤجرة له ، و الإلتزام الثانى هو توفير مكان ملائم لمالك العين المؤجرة فى المبنى الذى أقامه المستأجر ، و الخيار بين تنفيذ أى من هذين الإلتزامين معقود للمستأجر و هو المدين فى الإلتزام ، و متى كان مصدر الخيار هو نص فى القانون الذى جعل الخيار للمدين ، فإنه لا يجوز

للدائن و هو مالك العين المؤجرة أن يختار بمشيئته تنفيذ أحد هذين الإلتزامين دون الآخر وذلك وفقاً للأحكام العامة في القانون المدنى .

الطعن رقم ٠٩٥٤ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٨٧٠
بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاقامة المستأجر مبنى به اكثر من ثلاث وحدات
فقرة رقم : ٣

النص في المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - على أن تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكن الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية و الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية - و ما ورد بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان و المرافق العامة و التعمير و مكتب لجنة الشئون الدستورية و التشريعية بمجلس الشعب مشروع هذا القانون من أنه " رعاية للأنشطة المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة نصت المادة من المشروع على معاملة الأماكن المؤجرة للأنشطة المذكورة معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكن - و ما أفصحت عنه مذكرة وزير التعمير و الدولة للإسكان فى شأن مشروع القانون عن سبب إيلاد هذه الأماكن تلك المعاملة من أنها تمارس فيها أنشطة إجتماعية أو دينية أو ثقافية - و تلك أنشطة لا يتوخى المستأجر من ورائها ربحاً مادياً و لكنها تسهم فى النشاطات الإجتماعية أو الدينية أو الثقافية و كل ذلك يدل على أن يولى هذه الأماكن رعاية خاصة لا أن يضيف على مستأجريها قيود أو إلتزامات جديدة فساوى فى المعاملة بينها و بين الأماكن المؤجرة لأغراض السكن كى تتمتع بما تتمتع به من مميزات لا تتوافر للأماكن الأخرى كالإعفاء من الضرائب العقارية و عدم دخول إيراداتها فى وعاء الضريبة العامة الإيراد المنصوص عليها بالمادة ١١ من هذا القانون - يؤكد ذلك ما أورده الفقرة الأخيرة من المادة ٢٧ من إنه و لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين دون غيرهم مما يدل على أن المشرع تفيها - رعاية تعود بالفائدة فخص بها المستأجرين المصريين دون غيرهم بحسبانهم أولى بالرعاية فى بهذا المجال ، و من ثم فلا يتصور منطقاً أن يطبق فى شأن الحكم الذى أورده المادة ٢٢/٢ من ذات القانون و التى تقضى بأنه و إذا أقام المستأجر من مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لإستجاره يكون بالخيار بين الإحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثامنة بالمبنى الذى أقامه بما لا يتجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " ذلك أن مؤدى تطبيق هذا النص على مستأجرى هذه الأماكن هو إضافة قيود و أكثر أمان جديدة لم تكن تتغل كاهلهم قبل تطبيق نص المادة ٢٧ سالفه البيان و يجعل مستأجرى الأماكن المستعملة فى غير أغراض السكن و تخضع للضريبة على الأرباح التجارية و الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية فى مركز أكثر رعاية من مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير السكن و لا تخضع لهذه الضريبة أو تلك و هو ما يتنافى و قصد المشرع و متى كانت تلك حكمة المشرع من إيراد نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن حكمها ينحسر عن نص المادة ٢٢٥/٢ منه و من ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ خلص إلى عدم سريان حكم المادتين ٢٢ ، ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على واقعة الدعوى يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ٩٥٤ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٦/٣/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٥١٠ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٣٥
بتاريخ ٠٥-٠٤-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاقامة المستأجر مبنى به اكثر من ثلاث وحدات
فقرة رقم : ٢

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - يدل على أن المشرع إستهدف تحقيق نوع من التوازن في العلاقات الإيجارية فإرتأى أنه مما يحقق العدل أن يخير المستأجر بين إخلاء المسكن الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم للمؤجر أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بأجرة لا تزيد عن مثلى الأجرة التي يدفعها إذا أقام لحسابه في تاريخ لاحق على عقد إستجاره بناء تزيد وحداته عن ثلاث إذ يكون في مكنته حينئذ الإستغناء عن سكنه و الإستعاضة عنه بآخر في المبنى الذي أقامه ، و من ثم فإنه يتعين أعمال هذا الحكم في جميع الحالات التي يقيم فيها المستأجر المبنى الجديد لحسابه و يكون له وحده حق إستعماله و إستغلاله و التصرف فيه حتى لو لم يستند في ذلك إلى أى من أسباب كسب الملكية الواردة في القانون على سبيل الحصر إذ محل ذلك هو " إدعاء الملكية في دعوى الإستحقاق باعتبارها دعوى عينية يقيمها مالك الشئ و يكون محلها المطالبة به حيث لا تثبت هذه الملكية إلا بسبب من تلك الأسباب ، أما في الدعوى التي يقيمها المؤجر على المستأجر إستعمالاً للرخصة التي خولها له النص المشار إليه فهي من الدعاوى الشخصية القائمة على إلتزامات ناشئة عن عقد الإيجار فلا يكلف المدعى فيها بإثبات ملكية المستأجر منه للمبنى الجديد ، و إنما كل ما يطلب منه هو إقامة الدليل على أن هذا المستأجر أقام المبنى لحسابه و كانت له عليه سلطات المالك ، و القول بغير ذلك يجافى قصد الشارع و يؤدي إلى أن يصبح مشترى أرض المبنى بعقد غير مسجل أحسن حالاً ممن إلتزم بأحكام القانون و بادر إلى تسجيل عقد شرانه و أنه مما يؤيد أن المشرع في المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سألفة الذكر إنصرف عن المعنى الإصطلاحي للفظ المالك إلى ذلك المعنى الآخر ما يبين من إستقراء أحكام هذا القانون من أنه أطلق على المؤجر إصطلاح المالك في نصوص المواد ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٩ ، ١١ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢٥ ، الخاصة بتحديد الأجرة ، و تقاضى مقدم إيجار ، و زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى و توزيع تكاليف الترميم و الصيانة ، و أجر حارس المبنى ، و الإعفاء من الضرائب العقارية للمباني الجديدة و زيادة الأجرة عند تغيير الإستعمال ، و الحق في تقاضى نسبة من ثمن بيع المتجر أو المصنع ، و تأثيم تقاضى " خلو رجل " و بيع أو تأجير الوحدات المبنية لأكثر من شخص ، و التخلف عن تسليم الوحدات المؤجرة في الموعد المحدد ، و بطلان الشروط المخالفة لأحكام القوانين المنظمة للعلاقة بين طرفي العلاقة الإيجارية فقد إستخدم المشرع في النصوص متقدمة البيان لفظ المالك في غير معناه الإصطلاحي .

الطعن رقم ١٧٧٨ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٤٢

بتاريخ ١٩٩٠-٠٤-٠٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لإقامة المستأجر مبنى به اكثر من ثلاث وحدات

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٢٢/٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على أن - المشروع قصد من هذا الحكم المستحدث الموازنة بين مصلحة كل من المؤجر و المستأجر إذ ما أصبح الأخير من طبقة الملاك بأن أقام مبنى مملوكاً له يزيد على ثلاث وحدات ، إذ أن المستأجر المالك أصبح في غنى عن الحماية التي قررها المشرع للمستأجرين عامة عن طريق الإمتداد القانوني لعقود الإيجار إذ في إستطاعته نقل مسكنه إلى المبنى الجديد الذي يملكه أو يوفر مكاناً ملائماً لمالك العين المؤجرة له في المبنى الجديد لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة عليه و العمل بغير ذلك يؤدي إلى إثراء طائفة من الملاك على غيرهم بغير مبرر و يعد ذلك مجافاه لروح العدالة و هو ما لا يتفق مع العقل و المنطق ، و لما كان حكم المادة ٢٢/٢ سألفة البيان متعلق بالنظام العام فإن ذلك يتطلب و بطريق اللزوم كى تنحسر الحماية المقررة لصالح المستأجر الذى أصبح مالكا أن يكون المبنى الذى تملكه من ذات البلد الذى يوجد فيه مسكنه و هذا الشرط مستفاد من روح النص و يتفق مع الحكمة في تطبيقه لأن تخيير المستأجر بين إخلاء مسكنه و بين توفير مكان ملائم لمالك العين المؤجرة له في المبنى الجديد لا يتأتى إلا إذا أقام المستأجر المبنى الجديد في ذات البلد حتى يكون في إستطاعته نقل مسكنه إليه ، لما كان ذلك الثابت من الأوراق - و لا خلاف فيه بين الطرفين أن المسكن الذى يستأجره المطعون ضده كائن بمدينة الأوقاف بالعجوزة محافظة الجيزة ، و أن المبنى الجديد الذى أقامه كائن بوادى حوف قسم حلوان محافظة القاهرة ، و هما عاصمتان لمحافظتين مختلفتين تستقل كل مدينة منها عن الأخرى حسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهورى رقم

١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ و من ثم فإن المادة ٢٢/٢ سالفه البيان تكون غير واجبة التطبيق لتخلف أحد شروطها الجوهرية و هو أن يكون المبنى الجديد الذى يقيمة المستأجر فى ذات البلد الذى يقع فيه مسكنه .

الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٨٠٥
بتاريخ ١٩٩١-٠٣-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاقامة المستأجر مبنى به اكثر من ثلاث وحدات
فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٢٢/٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع أوجب على المستأجر إذا أقام بناء يمتلكه يتكون من أكثر من ثلاث وحدات أن يعيد العين المؤجرة إلى مالكها إذا رغب فى ذلك أو توفير مكاناً ملائماً له أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه إذا أراد الاحتفاظ بالعين التى يستأجرها ، وأنه إذا رغب المستأجر فى استعمال حقه فى هذا الاختيار و تقديم العين البديلة عن العين المؤجرة له فإنه يتعين أن تكون هذه العين نظيرة للعين المؤجرة فى مواصفاتها باعتبارها مسكناً دون اشتراط التطابق بينهما ، و أن تقرير حق المستأجر فى الاختيار بين الاحتفاظ بالعين المؤجرة أو تقديم غيرها فى عقاره الذى بناه يقتضى ذلك التناظر فى تكوين الإثنتين مع الاعتبار بما يكون له من عوامل أخرى معنوية نشأت عنده نتيجة سكنى العين المؤجرة رداً من الزمن ، يدل على ذلك أن المشرع إستهدف بتقرير ذلك النص على ما يبين من تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان و المرافق العامة و مكتب لجنة الشئون الدستورية و التشريعية بمجلس الشعب تحقيق العدالة بين طرفى العلاقة الإيجارية ، و أنه أورد النص ضمن المجموعة الخامسة من مواد القانون التى إستهدف بها على ما يبين من العنوان الذى وضعه بها مبيناً لمقصوده من تقريرها و هو فى شأن تحقيق التوازن التى قدمها المطعون ضده ملائمة رغم ما بينها و بين العين المؤجرة من التفاوت مع أن هذا الاعتبار تخلف لدى المطعون ضده بعد أن صار مالكاً لعقار من أكثر من ثلاث وحدات مما لا يقوم به قصد المشرع من تقرير نص المادة ٢٢/٢ آنفة الذكر من التوازن بين الطرفين فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بما يوجب نقضه .
(الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٥/٣/١٩٩١)

الطعن رقم ٢٤٦٧ لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٤٢١
بتاريخ ١٩٩١-٠٢-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لاقامة المستأجر مبنى به اكثر من ثلاث وحدات
فقرة رقم : ١

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن مناط إعمال حكم هذا النص أن تكون وحدات المبنى الذى أقامه مستأجر الوحدة السكنية أكثر من ثلاث تامة البناء و صالحة للإنتفاع بها بالإضافة إلى أن يكون المبنى ما زال مملوكاً له حتى تاريخ رفع الدعوى .

الاخلاء لتغيير النشاط فى العين المؤجرة

الطعن رقم ٠٧٧٠ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤١٣
بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لتغيير النشاط فى العين المؤجرة
فقرة رقم : ٢

إذ كان الحكم المطعون فيه قد إستند فى قضائه بالإخلاء إلى أن الطاعن قد خالف شروط عقد الإيجار بتغييره إستعمال المكان المؤجر من مخزن للأثاث إلى ورشة لأعمال النجارة و طلائها و أنه قد ترتب على هذا التغيير ضرر بمصلحة المطعون عليها تمثل فى إزعاج السكان نتيجة لما يحدثه هذا الإستعمال من ضوضاء ، فضلاً عن تشويه واجهة العقار الواقع فى منطقى حظر القانون مباشرة مثل هذا النشاط فيها لإعتبارات تتعلق بالهدوء و النظافة و حسن المظهر فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تفسير القانون أو فى تطبيقه على ما ثبت له من الواقع فى الدعوى .

(الطعن رقم ٧٧٠ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٢٧/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢٥٨
بتاريخ ١٩٨٤-١٢-٢٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء لتغيير النشاط فى العين المؤجرة

فقرة رقم : ٢

و لا يحول ذلك بين المؤجر و بين طلب الإخلاء لتغيير الإستعمال المنطوى على الإساءة إذا ما تحقق سببه .

الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢٥٨
بتاريخ ١٩٨٤-١٢-٢٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء لتغيير النشاط فى العين المؤجرة

فقرة رقم : ٣

و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، و إعتد بما إتفق عليه الطرفان فى عقد الإيجار غرضاً للإستعمال دون الواقع الفعلى للنشاط وقت البيع ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و حجب به هذا الخطأ عن البحث فيما إذا كان تغيير وجه الإستعمال الذى طرأ على العين بعد تأجيرها يبيح للمطعون ضده الأول طلب إخلائها ، و مدى توافر الشروط المنصوص عليها فى المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى فشابه القصور .

(الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٧/١٢/١٩٨٤)

الطعن رقم ٢٤٢٨ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٢٧
بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٢٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء لتغيير النشاط فى العين المؤجرة

فقرة رقم : ٢

(١) المقرر فى قوانين إيجار الأماكن - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة و الإمتداد القانونى و تعيين أسباب الإخلاء هى قواعد أمرة متعلقة بالنظام العام ، و من ثم فإنها تسرى بأثر فوري على جميع المراكز و الوقائع القائمة و التى لم تستقر نهائياً وقت نفاذها و لو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها و مؤدى ذلك أنه إذا صدر قانون لاحق يتضمن تعديلاً فى تشريعات إيجار الأماكن كان من شأنه إستحداث حكم جديد متعلق بذاتيه تلك القواعد الموضوعية الأمره سواء بالإبقاء أو بالتغيير إضافة أو حذفاً فإن هذا التعديل يأخذ بدوره حكم القاعدة الأمره من حيث سريانه بأثر فوري مباشر على المراكز و الوقائع القائمة وقت نفاذه .

(٢،٣) لنن كان عقد إيجار العين محل النزاع قد أبرم فى ظل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و يخضعان بحسب الأصل لأحكامه - إلا أنه و قد صدر أثناء سريانها - و قبل أن تتحدد مراكز الخصوم بحكم نهائى - القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و الذى نصت المادة ٢٩ منه فى فقرتها الثالثة " إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين و يستمر

لصالح ورثته و شركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال " . و هو ما يدل على أن المشرع قد أقر حق الشريك الذى يدخله المستأجر الأصلى معه فى إستغلال العين فى الإستمرار بالإنتفاع بها بعد ترك الأخير لها ، و إلزام المؤجر بموجب الفقرة الأخيرة من هذه المادة بتحرير عقد إيجار له و هو ما أقره المشرع كذلك بما نص عليه فى الفقرة ج من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من إستثناء هذه الحالة من الحظر الذى أوردته على حق المستأجر فى التنازل عن المكان المؤجر بغير إذن كتابى صريح من المالك .
(الطعن رقم ٢٤٢٨ لسنة ٥٨ ق ، جلسة ٢٢/١/١٩٨٩)

الاخلاء لتكرار عدم الوفاء بالاجرة

الطعن رقم ٥٨٩ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٥٥
بتاريخ ١٩٧٩-٠٢-٠٧
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالاجرة
فقرة رقم : ٥

تكرار تأخير المستأجر فى وفاء الأجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيما إذا كان المستأجر مسيئاً فى إستعمال حقه لتفادى حكم الإخلاء أم لا .
(الطعن رقم ٥٨٩ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٧/٢/١٩٧٩)

الطعن رقم ٩٨٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٨٥
بتاريخ ١٩٨٢-٠١-١٣
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالاجرة
فقرة رقم : ٣

إستقر قضاء محكمة النقض على أن التكرار فى الإمتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء السير فى الدعوى عملاً بنص الفقرة [أ] من المادة ٢٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تحكم واقعة النزاع يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى بالإخلاء وفق الإجراءات المنصوص عليها فى هذه المادة ، و إذ كان البين أنه لم يسبق للطاعن أن أقام دعوى موضوعية بالإخلاء على المطعون ضده فإن الحكم المطعون فيه إذ إنتهى إلى إنتفاء التكرار فى التأخير عن سداد الأجرة لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و لا يؤثر فى ذلك ما تمسك به الطاعن بالجلسة من إنطباق القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١ على واقعة النزاع بسبب إقامة الدعوى رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٣ مستعجل القاهرة على المطعون ضده لما هو مقرر بأنه - لكى يمكن التمسك أمام محكمة النقض لأول مرة بسبب من الأسباب القانونية المتعلقة بالنظام العام أن يثبت أنه كان تحت نظر محكمة الموضوع عند الحكم فى الدعوى جميع العناصر التى تتمكن بها من تلقاء نفسها عن الإلزام بهذا السبب و الحكم فى الدعوى على موجب ، فإذا تبين أن أحد هذه العناصر كانت تعوزها فلا سبيل إلى الدفع بهذا السبب و لا إلى إثارته من محكمة النقض من تلقاء نفسها .

الطعن رقم ٩٨٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٨٥
بتاريخ ١٩٨٢-٠١-١٣
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالاجرة
فقرة رقم : ٥

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يعتبر تشريعاً تفسيرياً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إذ لم يرد به أو المذكرة الإيضاحية ما يفيد هذا المعنى بل إنه أورد أحكاماً مستحدثة تغاير تماماً تلك المنصوص عليها فى هذا القانون

الأخير و إذ أراد الشارع إعتبار التأخر فى وفاء الأجرة أمام قاضى الأمور المستعجلة ضمن حالات التكرار التى تبرر الإخلاء على خلاف ما إستقر عليه قضاء النقض فقد أجرى تعديلاً فى صياغة المادة ١٨ من القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم أضاف فقرتين للنص و هو التعديل الذى أفصح عنه تقرير لجنة مجلس الشعب من أنها رأت نقل عبارة " فإذا تكرر إمتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم بإخلائه أو بطرده بحسب الأحوال " إلى نهاية الفقرة " حتى ينصرف أثرها سواء على القضايا التى يختص بها القضاء العادى أو القضاء المستعجل على حد سواء ، كما حرص المشرع فى عجز تلك المادة و بنص خاص - على إلغاء المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ذلك إعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ما يقطع بأنه ليس تشريعاً تفسيرياً .

الطعن رقم ٠٩٨٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٨٥
بتاريخ ١٣-٠١-١٩٨٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالأجرة
فقرة رقم : ٧

إذ كان البين من الحكم رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٣ مستعجل القاهرة أن المطعون ضده أودع الأجرة المستحقة خزانة المحكمة فى ٢٥/١/١٩٧٣ بعد عرضها قانوناً على الطاعن فى ٢٤/١/١٩٧٣ و قبل إعلانه بصحيفة تلك الدعوى فى ٢٧/١/١٩٧٣ و من ثم فإن الوفاء يكون قد تم قبل إنقضاء الخصومة و لا يعتبر المطعون ضده لذلك قد تراخى عن الوفاء أمام قاضى الأمور المستعجلة و لا يقوم به بالتالى حالة التكرار فى التأخير فى الوفاء .

الطعن رقم ٠١٦٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٩٤٨
بتاريخ ٢٩-١١-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالأجرة
فقرة رقم : ٢

و لا يغير من ذلك ما نصت عليه المادة ١٨ ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أنه " ... فإذا تكرر إمتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال " ، مما يدل و على ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لهذا القانون أنه يجوز التعويل على الحكم المستعجل بالطرد فى إثبات تكرار الإمتناع أو التأخير فى الوفاء بالأجرة ، ذلك أن الحكم المستعجل الصادر قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يصلح - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - دليلاً على ثبوت تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٩/١١/١٩٨٤)

الطعن رقم ٠٩٦٦ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٧٢٠
بتاريخ ٢١-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالأجرة
فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٢٣/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذى يحكم واقعة النزاع - على أنه " لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة و ذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى فإذا تكرر إمتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات للمحكمة حكم عليه بالإخلاء ، يدل و على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة على أن التكرار فى الإمتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم

الوفاء به أثناء السير في الدعوى يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء وفق الإجراءات المنصوص عليها بصدر هذا النص .

الطعن رقم ٢٤١٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٠٥٣
بتاريخ ١٩٨٥-١١-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لتكرار عدم الوفاء بالاجرة

فقرة رقم : ١

لئن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الأجرة المنصوص عليها في صدر الفقرة " ب " من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبق على واقعة الدعوى - فإن خلت منه الدعوى تعين الحكم بعدم قبولها ، إلا أن هذا التكليف بالوفاء غير لازم لقبول دعوى الإخلاء لتكرار إمتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة ، المنصوص عليها في عجز الفقرة سالفه البيان و التي لا يغنى عن وجوب الحكم بالإخلاء فيها مبادرة المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة إلا إذا قدم مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الإمتناع ، لما كان ذلك و كان البين من الأوراق أن الحكم أقام قضاءه بالإخلاء لثبوت تكرار إمتناع الطاعن و تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبرراً مقبولاً ملتفتاً عن التعرض لشرط التكليف بالوفاء بالأجرة ، فإنه يكون قد طبق عجز الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تطبيقاً صحيحاً و التي لا تستلزم هذا التكليف .

الطعن رقم ٢٦٩١ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٨٥٦
بتاريخ ١٩٨٧-٠٦-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لتكرار عدم الوفاء بالاجرة

فقرة رقم : ٢

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن سبق صدور حكم من القضاء المستعجل بطرد المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة قبل نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ لا تقوم به حالة التكرار في التأخير في الوفاء بالأجرة لعدم سريان أحكامه على المراكز التي نشأت و إنتهت قبل العمل به .
(الطعن رقم ٢٦٩١ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٥/٦/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٠٤٥ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٢٣٦
بتاريخ ١٩٨٨-١١-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لتكرار عدم الوفاء بالاجرة

فقرة رقم : ١

المقصود بالتكرار في الإمتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للإخلاء فيما يعنيه عجز المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ٣١/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و المادة ٢٣/١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يكون المستأجر قد رد على عدم الوفاء بالأجرة في موابقتها ، و لا يكفي لتحقيق ذلك التكرار إقامة المؤجر دعوى موضوعية بالإخلاء أو دعوى مستعجلة بالطرد ضد المستأجر لتأخرة أو إمتناعه عن سداد الأجرة في مواعيدها و يستمر تأخر هذا الأخير أو إمتناعه إبان نظر تلك الدعوى عن الوفاء بالأجرة التي إستحققت في ذمته و حتى قفل باب المرافعة فيها إذ مثل ذلك في جملته حالة تأخير أو إمتناع واحدة بإعتبار أن المستأجر إذا قعد عن الوفاء بجزء من هذه الأجرة و لو عن فترة لاحقة لتلك الواردة في التكليف بالوفاء فقد تعرض لصدور حكم ضده بالإخلاء أو الطرد و أن توقيه صدور مثل هذا الحكم لازمة أداء كامل الأجرة المستحقة حتى قفل باب المرافعة في الدعوى إلى جانب المصاريف و النفقات الفعلية و بالتالى فإنه حتى يتحقق التكرار

يتعين أن تكون واقعة التأخير أو الإمتناع التالية عن سداد الأجرة لاحقة على صدور حكم نهائى فى الدعوى الأولى و أن تكون عدم إجابة المؤجر إلى طلب الإخلاء أو الطرد فى تلك الدعوى مرده قيام المستأجر بأداء الأجرة إبان نظرها إذ بذلك تثبت سابقة تأخرة أو إمتناعه عن سدادها أما إذا قضى فى الدعوى الأولى بعدم القبول أو بالرفض لسبب آخر فإنها لا تعد كذلك

الطعن رقم ١٠٤٥ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٢٣٦
بتاريخ ١٩٨٨-١١-٢٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالأجرة
فقرة رقم : ٢

إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضده أقام الدعوى الماثلة - دعوى الإخلاء للتكرار - فور صدور الحكم الابتدائى بإخلاء الطاعن من العين المؤجرة لإمتناعه عن سداد الأجرة فى مدة سابقة و إبان نظر الإستئناف المرفوع عن هذا الحكم و الذى قضى فيه بإلغائه قبل صدور الحكم المطعون فيه لسداد المتأخر من الأجرة بما فيها أجرة المدة المقامة بسببها الدعوى الحالية و أن الطاعن قام بعرض جزء من تلك الأجرة على المطعون ضده فى " " قبل إعلانه بصحيفة الدعوى الأخيرة و إنعقاد الخصومة فيها الأمر الذى لا تقوم معه حالة تكرار الإمتناع أو التأخير عن الوفاء بالأجرة و إذ أتخذ الحكم المطعون فيه من مجرد رفع تلك الدعوى و صدور حكم غير نهائى فيها سنداً فى ثبوت تكرار تأخير الطاعن و إمتناعه عن الوفاء بالأجرة يبرر الحكم بإخلائه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعان رقما ١٠٤٥ ، ١٨٣٤ لسنة ٥٨ ق ، جلسة ٢٨/١١/١٩٨٨)

الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٨٠٤
بتاريخ ١٩٨٩-٠٧-٣٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالأجرة
فقرة رقم : ٢

تكرار الإمتناع أو التأخير عن سداد الأجرة - وفقاً لنص المادة ٣١/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يحكم واقعة النزاع - إنما يتعين التمسك - به فى دعوى الإخلاء المستندة إلى حصول التأخير فى سداد الأجرة لمرة تالية و التى يقوم المستأجر فيها بالوفاء بهذه الأجرة المتأخرة أثناء السير فى الدعوى .

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٣٠/٧/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٠٠٠ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٠٢
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالأجرة
فقرة رقم : ٢

إذ كان المقصود بالتكرار فى تأخير سداد الأجرة فيما يعنيه عجز المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواعيدها ، المدة تلو الأخرى ، ثم سدادها قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك ، بشرط أن يكون التأجير السابق قد رفعت بشأنه دعوى إخلاء موضوعية روعيت فيها الإجراءات التى تتطلبها المادة سالفة الذكر ، بما ينبىء عنه ذلك من إعانت للمؤجر و مشاغبة له بإضطراره أياه الجوء للقضاء و أكثر من مرة لإخلاء المستأجر و إساءه الأخير لإستعمال رخصة توقى الحكم بالإخلاء التى منحها له القانون .

الطعن رقم ٥٧٨٩ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٣٧

بتاريخ ٢٢-١١-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالأجرة

فقرة رقم : ٢

النص في المادة ١٨ "ب" من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " إذا تكرر إمتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال " يدل على أن المقصود بالتكرار في التأخير عن سداد الأجرة أن يكون المستأجر قد سبق له الإخلال بالتزامه بالوفاء بها في مواعييدها و توقي صدور الحكم عليه بإخلاء العين المؤجرة بسداد الأجرة و كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات فعلية و ذلك قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى السابقة التي إضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك ، مما مقتضاه وجوب أن تكون العلاقة الإيجارية مازالت قائمة بين طرفيها بعد الحكم برفض دعوى الإخلاء في المرة السابقة ، أما إذا إنقضت هذه العلاقة بالحكم نهائياً بفسخ عقد الإيجار و تنفيذ الحكم ، فإن واقعة تأخر المستأجر عن أداء الأجرة في تلك المرة السابقة لا تصلح سنداً لثبوت تكرار التأخر عن الوفاء بالأجرة في العلاقة الإيجارية الجديدة التي قد تنشأ عن ذات العين المؤجرة بعد فسخ العقد السابق .

(الطعن رقم ٧٨٩ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ٢٢/١١/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٢٨٣ لسنة ٥٥ مكتب فني ٤١ صفحة رقم ٨٨٣

بتاريخ ٢٨-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالأجرة

فقرة رقم : ٥

يشترط لتوافر واقعة التكرار في إمتناع المستأجر عن سداد الأجرة في المواعيد المتفق عليها الموجب للحكم بالإخلاء وفق نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في شأن إيجار الأماكن - أن يكون قد ثبت سبق إمتناعه عن الوفاء في دعوى سابقة ثم ثبوت تأخر المستأجر أو إمتناعه بعد ذلك عن سداد الأجرة دون مبرر ، مما مفاده أن دعوى المؤجر بإخلاء العين المؤجرة بسبب تكرار إمتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة يطرح على محكمة الموضوع و بطريق اللزوم بحث أمر هذا التأخير أو الإمتناع باعتباره مسألة أولية و سبباً للإخلاء مطروحاً ضمناً على المحكمة و ليس طلباً جديداً بما لا يحول بينها و بين الحكم بالإخلاء عند ثبوت التأخير أو الإمتناع عن الوفاء بالأجرة دون تكرار ، متى كان المستأجر قد تخطى عن إستعمال الرخصة المخولة له بتوقي الحكم بالإخلاء بسداد الأجرة المتأخرة و كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات فعلية قبل قفل باب المرافعة في الدعوى ، كما أنه يجوز للمؤجر متى إستأنف الحكم الصادر برفض دعواه لإنتفاء واقعة التكرار أن يتمسك لأول مرة أمام محكمة الإستئناف بواقعة إمتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة كسبب من أسباب الإخلاء و ذلك وفقاً لما تقضى به المادة ٢٣٥/٢ من قانون المرافعات .

(الطعن رقم ١٢٨٣ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٨/٣/١٩٩٠)

الإخلاء لعدم سداد الأجرة

تمسك الطاعن بتعسف المطعون ضده في طلب أعمال الشرط الفاسخ الصريح لتأخره في الوفاء بالأجرة لمدة ثلاثة أشهر وان الأضرار التي تصيبه من فسخ العقد لا تتناسب البتة مع ما قد يحققه المطعون ضده من مصلحة وتدليله على ذلك بالمستندات والقرائن . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاه بالإخلاء استناداً إلى أن الدفاع سالف البيان لا سند له من الواقع أو القانون وان الشرط الفاسخ الصريح يسلب القضاء سلطته . خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٨٠٣ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠٣ / ٣ / ١٠)

الطعن رقم ٢٩٤ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ١٢٥
بتاريخ ٢٠-١١-١٩٥٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

متى كان الواقع هو أن الطاعنة أقامت دعواها بطلب إخلاء المطعون عليه الأول من العين المؤجرة لعدم وفائه بالأجرة المستحقة استناداً إلى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكانت المحكمة إذ رفضت طلب الاخلاء قد أسسته على دفاع المستأجر من أن علاقه الايجار التى كانت قائمة بينه وبين المؤجرة قد إنتهت بشرائه العين المؤجرة ، فان هذا الذى قرره المحكمة ليس تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و إنما هو وفقاً لقواعد القانون العام .

الطعن رقم ٢٦٢ . لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٤٢٥
بتاريخ ١٥-٠٣-١٩٧٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

متى كان يبين من الرجوع إلى الأوراق أن الطاعن طلب إخلاء المطعون عليه من العين المؤجرة لتأخره في الوفاء ببعض الأجرة المستحقة ، و ذلك إعمالاً للفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و أجاب المطعون عليه بأنه إنما يقوم بأداء الأجرة المستحقة قانوناً ، و أن الطاعن يطالبه بمبالغ تزيد عليها ، و كان بيان حقيقة القيمة الإيجارية و القدر الذى لم يوف به المستأجر منها للتحقق من تخلفه عن أدائها يعتبر أمراً لازماً للفصل في طلب الإخلاء ، فإن الحكم المطعون فيه إذ تعرض لبحث النزاع حول حقيقة الأجرة الواجبة على المستأجر ، و ما يجب خصمه منها إعمالاً لأحكام القانون الصادر بتخفيضها ليتمكن من البت في طلب إخلاء المستأجر بسبب عدم الوفاء بالأجرة القانونية يكون قد فصل في مسألة داخلية في صميم المنازعة الإيجارية المطروحة على المحكمة ، و يكون النعى عليه - بأنه قضى في أسبابه بتخفيض الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار و هو ما لم يطلبه الخصوم على - غير أساس .
(الطعن رقم ٢٦٢ لسنة ٣٧ ق ، جلسة ١٥/٣/١٩٧٣)

الطعن رقم ٦٢٢ . لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٠١٠
بتاريخ ٢٠-٠٥-١٩٧٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

إذ يبين من الحكم الابتدائي أنه قضى بإخلاء الطاعن من الشقة موضوع النزاع طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تأسيساً على أنه لم يقدّم بسداد الأجرة المستحقة عليه مع الفوائد و المصروفات حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٨ فإنه يكون قد قضى في منازعة ناشئة عن تطبيق هذا القانون بالمعنى المقصود في المادة الخامسة عشرة منه و بالتالى غير قابل للطعن فيه بالإستئناف وفقاً للفقرة الرابعة من هذه المادة ، لا يغير من هذا النظر أن الحكم فصل في الإدعاء بتزوير الإيصال الخاص بسداد جزء من الأجرة - و عقد الصلح ، و عقد الإيجار ، ذلك أن هذا الإدعاء بالتزوير لا يعدو أن يكون وسيلة دفاع في ذات موضوع الدعوى و لا يعتبر فصل المحكمة فيه فصلاً في منازعة مدنية مما يخرج عن نطاق تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و يقبل الطعن وفقاً للقواعد العامة ، كما يذهب الطاعن ، بل أنه فصل في صميم المنازعة الإيجارية التى قضت فيها المحكمة إبتغاء تحديد أجرة العين محل النزاع و مقدار ما سدد منها .

الطعن رقم ٦٢٧ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٠٠٧

بتاريخ ٢٠-٠٤-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الأجرة

فقرة رقم : ٣

أنه وإن كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على دفاع الطاعنين بشأن المنازعة في الأجرة فإنه يحمل على أنه إرتأى أن المنازعة غير جدية ، و لا عليه إن لم يرد عليها لأنها غير ذات تأثير و لم يكن من شأنها تغيير الرأي في الدعوى ، لما كان ما تقدم و كان البين من الحكم المطعون فيه أنه لم يعتد بإيداع الطاعنين لفروق الأجرة إستناداً إلى إنهما لم يقوما بإيداع الفوائد و المصاريف الرسمية ، و كان الطاعنان لم يدللا على خلاف ذلك ، فإن النعى على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون و القصور في التسبب يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ٦٢٧ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ٢٠/٤/١٩٧٧)

الطعن رقم ٦٦٨ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٤٧٨

بتاريخ ١٥-٠٢-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الأجرة

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين ، أنه يشترط لطلب الإخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة مضى خمسة عشر يوماً بعد تسليم المستأجر التنبيه بإيفائها دون أن يقوم بالسداد ، و الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها كى يتفادى رفع الدعوى بالإخلاء هى تلك المستحقة فعلاً فى ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء ، و على الرغم من أن المشرع رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر لنكوله عن أداء الأجرة بمجرد إنقضاء المدة السابقة فإنه رغبة منه فى التيسير على المستأجر بعد رفع الدعوى أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المستحقة حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فيها ، و لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن صياغة المادة ٢٣ المشار إليها جاءت عامة مطلقة و لا يجوز قصر نطاقها على إغلاق باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الإستئناف ، لما فيه من تقييد لمطلق النص و تخصيص لعمومه بغير مقتض و هو ما لا يجوز مما مؤداه أنه لتوفى طلب الإخلاء و لإسقاط حق المؤجر فيه يتعين أداء الأجرة و فوائدها و المصاريف الرسمية المستحقة حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الإستئناف أيضاً ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد بنى قضاءه بالإخلاء على سند من أن الطاعن لم يقم بوفاء الأجرة المستحقة حتى تاريخ إغلاق باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف فإنه لا يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٦٦٨ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٤٧٨

بتاريخ ١٥-٠٢-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الأجرة

فقرة رقم : ٢

مؤدى نص المادة ٢٣/أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع إستحدث - إستهدافاً لتحقيق العدالة - حكماً يقضى بأن على المحكمة أن تقضى بالإخلاء حتى و لو دفع المستأجر الأجرة المتأخرة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى متى تحقق لها تكرر إمتناعه أو تراخيه عن الوفاء بالأجرة بلا مبرر تقتنع به مما مفاده أن تكرار تأخير المستأجر فى وفاء الأجرة يخول المحكمة سلطة تقدير فيما إذا كان المستأجر يسيء إستعمال حقه فى تفادى حكم الإخلاء بالوفاء إلى ما قبل قفل باب المرافعة أم لا . و لما كان المقصود بالتكرار بالمعنى السالف أن يكون المستأجر قد مرد على عدم توفيه الأجرة فى موافقتها و دأب على إساءة إستعمال التيسير المخول له بالتقاعس عن أدائها دون عذر يمكن قبوله ، فإنه يكفى لتطبيق هذا النص المستحدث أن يقع فى ظله فعل واحد من أفعال التأجير تكون قد سبقته أفعال مماثلة صادفت محلها قبل صدوره دون أن يكون فى ذلك مخالفة لمبدأ عدم رجعية القانون ، إعتباراً بأن التأخير المتكرر يعتبر حالة موصولة للأسباب لم يثبت تحققها إلا فى ظل

القانون الجديد الذى إقتصر تطبيقه على الواقعة التى حدثت بعد العمل به و لم يتعد دور واقعة التأخير الأولى الحاصلة قبله إلا أنها نبت عن التكرار فيه دون أن تكفى بمجردهما لتوقيع جزاء الإخلاء الذى قرره المادة ، و من ثم فلا سريان للقانون الجديد على الماضى . لما كان ما تقدم و كان الحكم قد قضى بإخلاء الطاعن لثبوت أن تأخره عن دفع الأجرة التى أقيمت بسببها الدعوى ليس إمتناعاً أو تأخيراً منفرداً بل هو تكرار لإمتناع أو تأخير سابق بما يتحقق به ثبوت ميله إلى المماطلة و إتجاهه إلى إعانت المؤجر فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فإن يكون قد طبق عجز المادة ٢٣/١ منه تطبيقاً صحيحاً .
(الطعن رقم ٦٦٨ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٥/٢/١٩٧٨)

الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٤ مكتب فى ٢٩ صفحة رقم ٣٣٣
بتاريخ ٢٥-٠١-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء لعدم سداد الأجرة

فقرة رقم : ٢

مفاد نص الفقرة أ من المادة رقم ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع إعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، و يشترط بأن يبين فى التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة المتأخرة التى يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه و إلا فلا ينتج التكليف أثره ، إلا إذا لم تكن قيمة هذه الأجرة محل خلاف بين الطرفين فلا يشترط عندئذ بيانها ، و الأصل أنه يجب ألا تجاوز الأجرة المطلوبة فى التكليف ما هو فى مدوناته أن المطعون عليها تمسكت ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه أجرة غير قانونية و غير مستحقة ، مستندة إلى قرار لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرة عين النزاع بمبلغ ٤٥٤ مليم ٢ جنيه و إلى ما ورد على لسان الطاعن بالدعوة المرددة بين الخصمين من قصر مطالبته بالأجرة على أساس قرار اللجنة سالف البيان ، و إقراره بتقاضيه مبلغ عشرة جنيهات من الأجرة المتأخرة و بما أثبت على لسانه أيضاً فى المحضر الإدارى من إستلام الأجرة المتأخرة حتى يونيو سنة ١٩٧١ فإن ما خلص إليه الحكم من أن التكليف بالوفاء خليطة الأثر و لا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لمجاوزته القدر المستحق على المطعون عليها و لتضمنه بيانات غير صحيحة لا مخالفة فيه للقانون .
(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٢٥/١/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٤٧٩ لسنة ٤٤ مكتب فى ٣٠ صفحة رقم ٣٧٢
بتاريخ ٢٦-١٢-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء لعدم سداد الأجرة

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٢٣ " أ " من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - و أن المشرع مراعاة منه لجانب التيسير على المستأجرين لم يجعل من مجرد التأخير فى دفع الأجرة لأول مرة سبباً للإخلاء بل أفسح للمستأجر المجال لتوقيه بأدائه الأجرة المستحقة و فوائدها مع المصروفات قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى ، و لكن إذا تكرر إمتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة حكم عليه بالإخلاء ، و لو أوفى بالأجرة أثناء نظر الدعوى ، ما لم يقدم مبررات مقبولة ، و هو ما يدل عليه التعبير فى عجز المادة ٢٣ سالفة الإشارة عن تكرار التأخير و الإمتناع بصيغة العطف على ما سبق من إمتناع إستطال إلى ما بعد رفع دعوى الإخلاء و أثناء نظرها مما يشير إلى وجوب أن يكون التأخير أو الإمتناع قد إستمر إلى ما بعد رفع دعوى موضوعية بالإخلاء فلا يكفى إستمراره إلى ما بعد رفع دعوى مستعجلة بالطرد ، يؤيد هذا النظر ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية تعليقاً على هذا الحكم المستحدث من أنه " روعى فى وضع هذا النص منع بعض المستأجرين من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى تم سدادها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من

المستأجر " . لما كان ما تقدم ، و كان الحكم المطعون فيه قد إتخذ من مجرد رفع العديد من الدعاوى المستعجلة لطرده سنداً في ثبوت تكرار تأخر الطاعن و إمتناعه عن الوفاء بالأجرة ببرر الحكم عليه بالإخلاء ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٤٧٩ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

الطعن رقم ٧٢٥ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٤٩
بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة
فقرة رقم : ١

النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين على أنه " في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر و لو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : " ١ " إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال الخمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة و فوائدها بواقع ٧ % من تاريخ الإستحقاق حتى تاريخ السداد و المصاريف الرسمية و ذلك قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى " و إذ جاءت عبارة المادة مطلقة فإنه - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إذا فوت المستأجر الإستفادة من رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة فإن حقه في الإستئناف منها يظل حتى قفل باب المرافعة في الإستئناف ، إلا أنه إذا إستعمل هذه الرخصة و قام بالسداد حتى قفل باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة أول درجة ، فإن الإخلاء للتأخير في دفع الأجرة يكون ممتنعاً وجوباً . فإذا حكمت محكمة أول درجة رغم ذلك بالإخلاء إستناداً إلى سبب آخر مما حدا بالمستأجر على إستئناف الحكم فإن الأخير لا يكون مطالباً بمواالة سداد الأجرة التي تستجد بعد ذلك في مرحلة الإستئناف توكيلاً للحكم بالإخلاء طالما أن المتوقى قد صادف محله فعلاً و بنص القانون بحصول السداد صحيحاً حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة أول درجة . لما كان ذلك ، و كان البين من الحكم الابتدائي أن الطاعنة سدت الأجرة المتأخرة و الفوائد و المصاريف - وفق المادة ٢٣ آنفة الذكر - حتى قفل باب المرافعة أمامها و حكمت بالإخلاء على أساس آخر هو تكرار التأخر في سداد الأجرة دون عذر مقبول ، فلا يقبل من المحكمة الإستئنافية أن تعود و تقرر إخلاء الطاعنة لتراخيها في سداد الأجرة التي تستجد أثناء نظر الإستئناف لأن الإخلاء لعدم دفع الأجرة قد أصبح ممتنعاً بحصول توقيه أمام محكمة أول درجة على ما سلف بيانه . لما كان ما تقدم و كان الإستئناف - طبقاً لما تقضى به المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات - بنقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الإستئناف فقط ، و كان الحال أن الطاعنة " المستأجرة " إستأنفت حكم محكمة أول درجة بغية إلغائه فيما قضى به من إخلالها لتكرارها التأخر في دفع الأجرة دون عذر مقبول ، فإن سلطة المحكمة الإستئنافية فيما يجاوز هذا الذي رفع عنه الإستئناف - و طبقاً للأثر الناقل - تقف عند حد مراقبة إستيفاء السداد الحاصل أمام محكمة أول درجة لشروط توقي الإخلاء و ما قد يثار أمامها من المستأنف عليه في هذا الخصوص دون حاجة لرفع إستئناف فرعى و إذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون عليهم لم ينازعوا فيما إنتهت إليه محكمة أول درجة من حصول تأجيل السداد بالأجرة حتى قفل باب المرافعة أمامها فإن ما عمدت إليه محكمة الإستئناف من تأسيس حكمها بالإخلاء على عدم سداد ما إستجد من أجرة أمامها هي الأخرى فيه مجاوزة لنطاق الإستئناف بما يضر المستأنفة من إستئنافها

الطعن رقم ٧٢٥ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٤٩
بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة
فقرة رقم : ٢

المقصود بالتكرار فيما يعنيه عجز المادة ٢٣/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و التي تنص على " إذا تكرر إمتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء " ، و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستأجر قد درج على عدم توفيه لأجرة في موافقتها و دأب على إساءة التيسير المخول له بالتفاسع عن أدائها دون عذر يمكن قبوله ، الأمر الذي يحمل على أعناق المؤجرين و يحفزهم على إتخاذ الإجراءات القضائية و كان قد روعي في وضع نص المادة المذكورة — و على ما جلته المذكرة الإيضاحية — منع بعض المستأجرين من التسوية في سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى التي يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر فإن فعل التأخير أو الإمتناع السابق الذي يتم عن التكرار فيه و يكون حالته يتعين أن يكون تأخيراً أو إمتناعاً إستطال إلى ما بعد رفع دعوى الإخلاء الموضوعية إستعمل المستأجر في خصوصه حقه في تفادي الإخلاء بالسداد ، يؤيد هذا النظر أن عبارة " فإذا تكرر إمتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة " وردت بالنص معطوفة على ما سبق — و هي رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة في دعوى الإخلاء ، قصد منه الحد من إساءة إستعمالها ، بإعتبار أن تكرار إستعمال هذه الرخصة — هو وحده — الذي يحمل معنى المماطلة أو التسوية في مفهوم المادة ، و من الخط أن يفسر السداد الحاصل أمام القاضي المستعجل لتوقي الحكم بالطرد لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح بأنه تطبيق لما تجيزه المادة ٢٣/١ من جواز توقي الحكم بالإخلاء بالسداد على النحو الذي تقرر هذه المادة لأن إمتناع الحكم بالطرد في هذه الحالة ليس معناه هذا التوقي إنما معناه إنتقاء الحظر الذي يفقد القضاء المستعجل شرط إختصاصه ، و لأن توقي الحكم بالإخلاء وفقاً للمادة المذكورة هو حلقة من إجراءات موصولة متكاملة بدءاً بالتكليف بالوفاء و إنتهاء برخصة سداد الأجرة حتى قفل باب المرافعة تكون في مجموعها إجراءات دعوى الإخلاء للتأخير في دفع الأجرة ، فلا يسوغ إتخاذ إجراء منها أساساً للحكم في دعوى أخرى مختلفة عنها في طبيعتها و إجراءاتها و هي دعوى الطرد المستعجلة ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد إستخلص تكرار الطاعة في التأخير في الوفاء بالأجرة من مسلكها في عدم الوفاء بالأجرة التي إستجدت في مرحلة الإستئناف — و هو أمر غير وارد من رفع العديد من الدعاوى المستعجلة بالطرد ضدها و هو ما لا يصلح سبباً لتوافر التكرار بالمعنى السابق إيضاحه فإن الحكم يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٧٢٥ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٢٤/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٧٦

بتاريخ ١٩٧٩-٠٤-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الأجرة

فقرة رقم : ١

إذ كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للقضاء بالإخلاء تطبيقاً للمادة ٢٣/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إلا يقوم المستأجر بسداد الأجرة المستحقة كاملة في خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ تكليفه بالوفاء ، و كان المشرع و أن رتب للمؤجر الحق في إخلاء المستأجر لنكوله عن أداء الأجرة بمجرد إنقضاء المدة السابقة ، فإنه رغبة منه في التيسير على المستأجرين أفسح لهم بعد رفع الدعوى مجال الوفاء بالأجرة المستحقة و ما في حكمها و فوائدها بواقع سبعة لكل مائة من تاريخ الإستحقاق حتى السداد و كذلك المصاريف الرسمية حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى سواء أمام محكمة أول درجة أو محكمة الإستئناف ، و بذلك فإنه لا جمع بين جزائين و إنما يستطيع المستأجر أن يدرأ عنه الحكم بالإخلاء متى قام بسداد الأجرة و فوائدها على النسق السابق . و إذ أسس الحكم المطعون فيه قضاءه على سند من أن الطاعن لم يودع مع الأجرة المتأخرة الفوائد و المصروفات الرسمية ، و أنه ليس يعذر ما أدعاه من جهل قيمتها ، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٤٥ ق جلسه ٢٥/٤/١٩٧٩)

الطعن رقم ٤٦٣ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٢١

بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٠٦

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة
فقرة رقم : ١

الإستئناف وفقاً لنص المادتين ٢٣٢ ، ٢٣٣ من قانون المرافعات بنقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بما سبق أن أبداه المستأنف عليه أمام محكمة الدرجة الأولى من دفع و أوجه دفاع و تعتبر هذه و تلك مطروحة أمام محكمة الإستئناف للفصل فيها بمجرد رفع الإستئناف سواء فى ذلك الأوجه التى أغفلت محكمة الدرجة الأولى الفصل فيها أو التى فصلت فيها لغير مصلحته و على المحكمة أن تفصل فيها إلا إذا تنازل المستأنف عليه عن التمسك بشبر منها صراحة أو ضمناً و إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعة قد إستندت أمام محكمة الدرجة الأولى فى دعواها بإخلاء العين المؤجرة للمطعون عليه إلى سببين هما التأخر فى الوفاء بالاجرة و إساءة إستعمال العين فقضت المحكمة لمصلحة الطاعة بالإخلاء على سند من السبب الأول و أفصحت عن أنها لم تر مسوغاً للتعرض للسبب الآخر بعد أن أجيبت الطاعة إلى طلبها و إذ إستأنف المطعون عليه هذا الحكم فقد إنتقلت الدعوى إلى محكمة الإستئناف بما سبق ان أبدته الطاعة أمام محكمة الدرجة الأولى من أوجه دفاع و تعتبر مطروحة أمام محكمة الإستئناف للفصل فيها و كان الثابت مما حصله الحكم المطعون فيه أن الطاعة لم تتخل عن دفاعها القائم على إساءة إستعمال العين المؤجرة و إنها تمسكت به صراحة فى مذكرة دفاعها فقد كان على محكمة الإستئناف أن تعرض له لتقول كلمتها فيه و هى إذ فعلت فإن النعى على حكمها بمخالفة القانون يكون فى غير محله .

الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٦١
بتاريخ ١٩٧٩-٠٢-٠٣

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة
فقرة رقم : ٤

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

(الطعن رقم ٣٨٧ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٩/٣/٢)

الطعن رقم ٩٣٤ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٦٧
بتاريخ ١٩٧٩-٠٢-٠٣

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة
فقرة رقم : ١

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع و أن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر بمجرد إنقضاء خمسة عشر يوماً من تكليفه بوفاء الاجرة المستحقة دون الوفاء بها ، إلا أنه رغبة منه فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجر المتأخره حتى تاريخ أقفال باب المرافعة فى الدعوى ، بحيث أصبح قيام المستأجر بوفاء الاجرة و ملحقاتها حتى ذلك التاريخ مسقطاً حق المؤجر فى الإخلاء ، و اذ جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار إليها عامة مطلقة فإنه لا يجوز قصر نطاقها على إقفال باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الإستئناف ، إذا فى ذلك تخصيص لعموم النص و

تقييد لإطلاقه بغير مخصص و هو ما لا يجوز ومتى كان النص صريحاً قاطعاً فى الدلالة على المراد منه فلا محلى للخروج عليه أو تأويله إستهداء بالمراحل التشريعية التى سبقتة ، إذا محل ذلك عند غموض النص ، لما كان ذلك ، فإنه يجوز توفى طلب الإخلاء بأداء الأجرة و فوائدها الرسمية حتى إقفال باب المرافعة فى الدعوى و لو أمام محكمة الإستئناف .

الطعن رقم ٠٧٠٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٧٩٢

بتاريخ ١٩٧٩-٠٦-٣٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الأجرة

فقرة رقم : ٣

تجيز الأحكام العامة فى القانون المدنى ، إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة ، و على ما نصت عليه المادة ١٥٨ من ذلك القانون ، الإتفاق على إعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه ، مما مؤداه وقوع الفسخ فى هذه الحالة نفاذاً لذلك الإتفاق بقوة القانون و حرمان المتعاقد بذلك - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة و أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون - من ضمانتين ، إذ يقع الفسخ حتماً دون أن يكون للقاضى خيار فى أمره ، بل و تتحقق ذلك دون حاجة إلى التقاضى ما لم ينازع المدين فى وقوع موجب الفسخ و إن كانت مهمة القاضى تقف فى هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء بالإلتزام ، ليقرر إعتبار الفسخ حاصلأً فعلاً ، و أنه و أن كان ذلك قائماً فى العقود الملزمة للجانبين وفقاً للأحكام العامة فى القانون المدنى ، إلا أنه تحقيقاً للتوازن بين أوضاع المؤجرين و المستأجرين للأماكن التى تسرى عليها القوانين الإستثنائية المنظمة للإيجار رأى المشرع التدخل بحكم أمر فى حرية المؤجر فى النص فى العقد على الشرط الفاسخ الصريح فى حالة التأخير فى سداد الأجرة ، فنص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين على أنه " فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : - ١ - إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك .. على أنه لا تحكم بالإخلاء ، إذا قام المستأجر بأداء الأجرة و فوائدها .. و المصاريف الرسمية " و ذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى ... " فدل بذلك على أنه - و إن لم يصادر حق المتعاقدين فى الإتفاق على الشرط الفاسخ الصريح فى عقد الإيجار - إلا أنه أورد عليه قيوداً منها ما يتصل بعدم إعمال الأثر الفورى لهذا الإتفاق و ذلك بما أوجبه على المؤجر من تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة خلال مدة معينة ، و منها ما يتعلق بتفادى الأثر المترتب على الإتفاق و ذلك بما أجازة المستأجر من توفى الإخلاء بأداء الأجرة و فوائدها و المصاريف قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى ، و على ذلك فإنه إذا ما قام المؤجر بواجبه و لم يستعمل المستأجر الرخصة المخولة له ، تحققت للشرط الصريح الفاسخ آثاره

الطعن رقم ٠٤٩٣ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٧٦

بتاريخ ١٩٧٩-١٢-١٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الأجرة

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . يدل على أن من حق المؤجر المطالبة بإخلاء المكان المؤجر إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمتة أياً كان مقدارها إذ ليست الأجرة بذاتها محل المطالبة فى الدعوى المقامة على سند من النص المتقدم ، و إن كان المشرع أخذاً بأسباب الرفع بالمستأجر قد إستلزم من المؤجر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة قبل إستعمال حقه فى المطالبة بالإخلاء و أمهل المستأجر خمسة عشر يوماً لأدائها . كما وفاه الجزاء المترتب على تخلفه عن ذلك إن هو تدارك الأمر فوفى بها و فوائدها و المصاريف الرسمية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى الإخلاء .

الطعن رقم ٥٩٣ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٧٦
بتاريخ ١٥-١٢-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

من المقرر بحكم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات أنه " لا تقبل الطلبات الجديدة فى الإستئناف و تحكم المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها " إلا أنه لما كان على المحكمة نزولاً على حكم المادة ٢٣٣ من ذات القانون أن " تنظر الإستئناف على أساس ما يقدم لها من أدلة و دفوع و أوجه دفاع جديدة و ما كان قدم من ذلك إلى محكمة الدرجة الأولى " لما كان ما تقدم و كان الثابت من أوراق الطعن أن طلب المطعون عليه الأول فى الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه هو إخلاء المحل المؤجر منه إلى الطاعن لفعوده عن أداء الاجرة المستحقة لا المطالبة بقدر معين من الاجرة ، فإن إستحقاق اجرة متجددة فى ذمة الطاعن فى أثناء سير الدعوى بينه و بين المطعون عليه الأول لا يعتبر طلباً جديداً فيها مما لا يجوز إيدأؤه أمام محكمة الإستئناف ، و إنما هو دليل فى الدعوى تلتزم المحكمة بالنظر فيه و أعمال أثره فيها دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما إستجد فى ذمته من اجرة لتحقق العلة من التكليف من باب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير و تمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه ، و لما كان الحكم المطعون فيه قد عالج الدعوى على هذا الأساس فإنه لا يكون قد جاوز نطاقها المطروح على المحكمة ، هذا إلى أنه لما كان الثابت بمدونات الحكم المؤيدة بما قدمه الطاعن رفق طعنه من مستندات من أن المطعون عليه تمسك عند قبضه للأجرة المعروضة عليه و المستحقة حتى ٣١/١٢/١٩٧٦ بإحتفاظه بكافه حقوقه القانونية الصادر بها حكم الطرد المستأنف ، و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه فى الدعوى على أن الطاعن لم يؤد اجرة شهر يناير سنة ١٩٧٧ الذى كان قد إستحق فى ذمته قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى فإن فى ذلك ما يعتبر رداً كافياً على ما ذهب إليه الطاعن من القول بسقوط حق المطعون عليه فى طلب الإخلاء لإستيفائه كامل الاجرة المستحقة له ، هذا إلى أنه لما كانت المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد حددت ما يلتزم المستأجر المتخلف عن سداد الاجرة المستحقة فى ذمته بأدائه للمؤجر قبل إقفال باب المرافعة ليتقى بذلك جزاء الإخلاء على الرغم من قبضه الاجرة المستحقة حتى ٣١/١٢/١٩٧٦ فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد أخطأ إذ أعتبر ذلك وفاءً جزئياً لا يعفى الطاعن من الوقوع تحت طائلة الجزاء المقرر على تخلفه عن الوفاء بالتزاماته قبل المطعون عليه الأول و يكون النعى على الحكم بما سلف على غير أساس .

الطعن رقم ٥٨٩ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٠٥
بتاريخ ٠٧-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٣

النص فى المادة ٢٣/أ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " ... فإذا تكرر إمتناعه أو تأخره عن الوفاء بالاجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء " يدل على أن المبررات التى رآها المشرع كافية لإعتبار المستأجر غير مسئ إستعمال حقه فى تفادى الحكم بالإخلاء ، متى تكرر منه التأخر فى الوفاء بالاجرة و تكرر إضطرار المؤجر لرفع دعوى الإخلاء لهذا السبب أكثر من مرة ، إنما تقتصر على تلك التى تساق للمستأجر فى المرة الأخيرة التى على أساسها رفعت الدعوى المعروضة بخلاف مرات التأخير السابقة التى تعتبر مجرد عامل مساعد على إعتبار الفعل المادى تكراراً " إعتباراً يصل بين الماضى و الحاضر دون أن يتطلب بداهة وجوب تمحيص المبررات أو التعللات التى أدت إليها إلا إذا إنتفى المبرر فى المرة الأخيرة .

الطعن رقم ٥٨٩ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٠٥
بتاريخ ٠٧-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة
فقرة رقم : ٤

إذ كان الواقع في الدعوى أنها أقيمت بناء على تأخر الطاعنة في سداد أجرة شهر يناير ١٩٧٦ برغم إنقضاء خمسة عشر يوماً على تكليفها بوفائها ، وإن الحكم الابتدائي إستجاب للأعذار التي قدمتها الطاعنة و لم يحكم بالإخلاء و رأى فيها مبررات مقبولة ، و كان المقرر في قضاء هذه المحكمة ألا إلزام على محكمة الاستئناف إذا هي ألغت الحكم الابتدائي ببحث أو تفنيد أسبابه إلا أنه يتعين أن تقيم قضاءه على أسباب كافية لحمله ، و كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائي على أسباب مرسلة ، دون أن يبين من الحكم أنه أهدر الأعذار التي قدمتها الطاعنة للتأخر عن الأجرة موضوع الدعوى الراهنة ، رغم أنها هي المدار الذي ينبغي أن تقبل أو تطرح المبررات في خصوصها ، الأمر الذي من شأنه أن يجهل الأساس الذي أقام عليه قضاءه و يكون معيباً بالقصور في التسبيب .

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

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة
فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر شرطاً أساسياً لقبول الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو رفع باطلاً تعين الحكم بعدم قبولها ، و يشترط أن يبين في التكليف الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها ، و إلا تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر شريطة ألا يكون متنازِعاً فيها جدياً ، و بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام ، فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى و لو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به ، و بهذه المثابة لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان مبنياً على سبب قانون بحت أو يخالطه عنصر واقعى سبق عرضه على محكمة الموضوع .

الطعن رقم ٠٣٢٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٧٥٤
بتاريخ ١٩٨٠-٠٦-١١

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة
فقرة رقم : ١

تشترط المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ليتوقى المستأجر طلب الإخلاء أدائه الأجرة المستحقة و فوائدها و المصاريف الرسمية قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى ، و كان باب المرافعة في الدعوى يعد مقفولاً في حالة الترخيص للخصوم بتقديم مذكرات أو مستندات في فترة حجز القضية للحكم بانتهاء الأجل الذي حددته المحكمة للخصم ليقدم فيه مذكرته أو مستنداته لأنه يقفل إذا إنتهت فعلاً المرافعة شفوية كانت أو كتابية ، و كان الثابت من الصورة الرسمية لمحضر الجلسة الإستئنافية بتاريخ ٥/١/١٩٧٦ أن الدعوى حجزت للحكم لجلسة ٢٣/٢/١٩٧٦ و صرح بتقديم مستندات في الأسبوع الأول و مذكرات بالإيداع في الأسبوع الثانى ، و الثابت من الأوراق أن الطاعنة عرضت على المطعون ضدها قيمة الأجرة حتى فبراير سنة ١٩٧٦ و مصاريف الدعوى بتاريخ ٢١/١/١٩٧٦ ، ثم أودعت هذا المبلغ خزينة المحكمة في ٢٢/١/١٩٧٦ ، و كان ذلك بعد قفل باب المرافعة بالدعوى في ١٩/١/١٩٧٦ بإنقضاء مدة الأسبوعين المحددة لتقديم المستندات و المذكرات فيكون عرض الأجرة قد تم بعد الميعاد الذى حدده القانون و لا يكون الحكم إذ قضى بإخلاء الطاعنة لعدم وفائها بالأجرة إعمالاً لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد خالف القانون .
(الطعن رقم ٣٢٥ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١١/٦/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٧٩٨

بتاريخ ١٢-٠٣-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

المقصود بالتكرار في تأخير سداد الأجرة فيما يعنيه عجز المادة ٢٣/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة في موافيتها ، المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل قفل باب المرافعة في الدعوى التي يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك . لما كان ذلك ، و كان البين الحكم الصادر في الدعوى ... مدنى كلى المنصورة أنها أقيمت بطلب إخلاء الطاعن من العين المؤجرة لإمتناعه عن سداد الأجرة عن مدة سابقة فتفادى الحكم عليه بالإخلاء بسداد المتأخر عليه من الأجرة قبل قفل باب المرافعة ، و على هذا الأساس و طبقاً لنص المادة ٢٣/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، قضت المحكمة برفض الدعوى ، فإن هذا المسلك من الطاعن مع معاودة إمتناعه عن الوفاء بالأجرة عن المدة المقامة بسببها الدعوى الحالية ، يوفر في حقه التكرار الذى عنته المادة ٢٣/١ سالفه البيان

الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٧٩٨

بتاريخ ١٢-٠٣-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

توافر حالة تكرار الإمتناع أو التأخير في سداد الأجرة موجب للحكم بالإخلاء و لو قام المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة ، إلا إذا قدم لمحكمة الموضوع مبررات مقبولة لهذا التأخير أو الإمتناع .

الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٧٩٨

بتاريخ ١٢-٠٣-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٣

تقدير المبرر و قبوله - فى تأخر المستأجر فى سداد الأجرة أو إمتناعه عن سدادها- من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع ، و لما كان الطاعن لم يودع بملف الطعن على ما يبين منه أنه تمسك أمامها بوجود منازعة جدية على قيمة الأجرة تبرر تأخره فى سدادها . فإنه لا يجوز له إثارة هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨٠/٣/١٢)

الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢٦٦

بتاريخ ٢٣-٠١-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

الأجرة هى مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة ، و المؤجر ملزم طبقاً لنص المادة ٥٦٤ من التقنين المدنى بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له. فلا تستحق الأجرة إلا من تاريخ إستلام المستأجر العين و تمكنه من الإنتفاع بها ، لما كان ذلك ، و كانت الطاعنة - المستأجرة التى قضى بإخلائها الوفاء بالأجرة - قد تمسكت أمام محكمة الإستئناف ، بأن محل المؤجر فى ١٩٦٩/٤/٢٦ - لم يتم إعداده للإنتفاع قبل ١٩٧٦/٩/١ و إستدلت على ذلك بما أثبت بالشكاوى الإدارية المشار إليها بسبب الطعن ، و إذا لم يعرض الطعن الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع و يرد عليه و يحدد مقدار الأجرة المنسوب إليها تأخير سدادها

فإنه يكون معيباً بالقصور و يبطله .
(الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٣/١/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٦٤٣ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٥١

بتاريخ ١٩٨١-٠١-٢٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين أن المشرع و إن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر بمجرد إنقضاء خمسة عشر يوماً من تكليفه بوفاء الأجرة المستحقة دون الوفاء بها ، إلا أنه رغبة منه فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة ، حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى الدعوى ، بحيث أصبح قيام المستأجر بوفاء الأجرة و ملحقاتها قبل قفل باب المرافعة يسقط حق المؤجر فى الإخلاء و يمنع المحكمة من الحكم . و إذ جاءت صياغة المادة ٢٣ المشار إليها عامة مطلقة ، فإنه لا يجوز قصر نطاقها على قفل باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف ، لأن ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص و تخصيصاً لعمومه بغير مخصص و هو ما لا يجوز ، و متى كان النص صريحاً قاطعاً فى الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الإستهداف بالمرحلة التشريعية التى سبقتها أو بالحكمة التى أملت و قصد الشارع منه ، لأن محله عند غموض النص أو وجود لبس فيه . لما كان ذلك ، فإنه يجوز توفى طلب الإخلاء بأداء الأجرة و فوائدها و المصاريف الرسمية قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى أمام محكمة الاستئناف ، و إذ إلزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٧٥٤ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٢٥٤

بتاريخ ١٩٨٢-٠٢-١٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٤

إذ كانت المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت فى الفقرة الثانية منها على أنه " ... و لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة و فوائدها بواقع ٧ ٪ عن تاريخ الإستحقاق و حتى تاريخ السداد و المصاريف الرسمية و ذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى ... " إلا أنه و قد صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ متضمناً فى الفقرة الثانية من المادة ٣١ منه و التى حلت محل المادة ٢٣/٢ سالف الذكر على أنه " ... و لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة و كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات فعلية ... " فإن مؤدى ذلك أن المشرع قد إستحدث بالنص الجديد تعديلاً مفاده أن المشرع يجعل من أداء الفوائد شرطاً لتوفى الإخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها فى هذه الحالة سبباً من أسباب الإخلاء .

الطعن رقم ٠٧٥٤ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٢٥٤

بتاريخ ١٩٨٢-٠٢-١٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٥

الغاية التى دعت المشرع إلى هذا التعديل - [المادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧] ليس مجرد التيسير على المستأجر الذى وضع حكم توفى الإخلاء فى الأصل بقصد حمايته - بل إتجاهها من المشرع إلى مناهضة الفوائد و

النزوع إلى استنكار الربا أخذاً بما تملّيه مبادئ الشريعة الإسلامية في هذا الصدد و إتساقاً مع ما نصت عليه المادة الثانية من الدستور المعدلة الصادر في سنة ١٩٨١ من إعتبار هذه المبادئ المصدر الرئيسي للتشريع ، لما كان ذلك . فإن هذا النص المستحدث يكون متعلقاً بالنظام العام و يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية وقت نفاذه و لو كانت ناشئة قبله طالما لم تستقر بعد بصور حكم نهائي فيها ، و إذ كانت آثار القانوني الذي يتمتع به المطعون ضده الأول طبقاً لنص المادة ٢٣/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و يخول حق إخلاء الطاعن لعدم سداد الفوائد قد أدركها القانون الجديد ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق تلك الآثار و تستقر فعلاً بصور حكم نهائي في النزاع بما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء إستناداً إلى عدم سداد الفوائد .

الطعن رقم ٥٢٦ . لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ٩٥٧

بتاريخ ١٨-١١-١٩٨٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

إذ إستند المطعون ضده أمام محكمة الدرجة الأولى في دعواه بإخلاء العين المؤجرة للطاعن الأول على سببين هي عدم الوفاء بالأجرة المستحقة على العين المؤجرة ، و تأجيرها من الباطن . فقضت المحكمة لمصلحة المطعون ضده بالإخلاء على سند من السبب الثاني ، و أفصحت عن أنها لم تر مسوغاً للتعرض للسبب الآخر بعد أن أجيب المطعون ضده إلى طلبه ، و إذ إستأنف الطاعنان هذا الحكم فقد إنتقلت الدعوى إلى محكمة الإستئناف بما سبق أن أبداه المطعون ضده أمام محكمة الدرجة الأولى من أوجه دفاع ، و تعتبر مطروحة أمام محكمة الإستئناف للفصل فيها ، و كان الثابت مما حصله الحكم المطعون فيه - مما له أصله الثابت بالأوراق - أن المطعون ضده لم يتخلى عن طلب الإخلاء المؤسس على عدم الوفاء بالأجرة المستحقة على العين المؤجرة ، و أنه تمسك صراحة في مذكرته المقدمة لجلسة ٢٠/٣/١٩٧٦ أمام محكمة الدرجة الأولى بعد حجز الدعوى للحكم بطلباته المبينة بصحيفة دعواه ، و من بينها طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة المستحقة على العين المؤجرة ، فهو لم يتنازل عن هذا الطلب - كما يدعى الطاعنان - و كان على محكمة الإستئناف أن تعرض له لتقول كلمتها فيه ، و هي إذ فعلت فإن النعي على حكمها بمخالفة القانون و القضاء بما لم يطلبه الخصوم يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٥٢٦ . لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ٩٥٧

بتاريخ ١٨-١١-١٩٨٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٥

إذ لم يقدم الطاعنان ما يدل على تمسكهما أمام محكمة الموضوع بأداء الأجرة الإضافية للمطعون ضده فيكون نعيهما في هذا الخصوص عار من الدليل ، و بالتالي غير مقبول .

الطعن رقم ٥٢٦ . لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ٩٥٧

بتاريخ ١٨-١١-١٩٨٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٦

لما كان المشرع قد رتب بنص المادة ٢٣/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر لنكوله عن أداء الأجرة المستحقة ، فإن التأخير في سداد الأجرة الإضافية ذات الآثار المترتبة على التأخير في أداء الأجرة الأصلية إذ الجزاء يترتب على التخلف عن الوفاء بأي قدر من الأجرة المستحقة قانوناً .

الطعن رقم ٠٨٣٤ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٤٤٥
بتاريخ ١٩٨٣-٠٢-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التكرار فى التأخير أو الإمتناع عن أداء الأجرة الذى يجيز الحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء سير الدعوى عملاً بنص المادة ٢٣/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى لا يتحقق إلا بسبق رفع دعوى موضوعية بالإخلاء طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى هذه المادة . لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من دعاوى سابقة مستعجلة بالطرد للتخلف عن أداء الأجرة سنده فى إثبات تكرار تأخر الطاعن فى الوفاء بالأجرة يبرر الحكم عليه بالإخلاء فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٥٩٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١١٥٦
بتاريخ ١٩٨٣-٠٥-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٤

مؤدى نص المادة ٣١/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و التى حلت محل المادة ٢٣/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع قد إستحدث بالنص الجديد تعديلاً يقضى بقصر ما يلتزم المستأجر بأدائه - توفياً للحكم عليه بالإخلاء - على الأجرة

و المصاريف و النفقات و ذلك دون الفوائد التى كان يشملها القانون السابق مما مفاده أن المشرع لم يجعل من أداء الفوائد شرطاً لعدم الإخلاء ، و لم يعد التخلف عن سدادها فى هذه الحالة سبباً من أسباب الإخلاء ، و لما كانت الغاية التى دعت إلى هذا التعديل ليس مجرد التيسير على المستأجر الذى وضع حكم توفى الإخلاء فى الأصل بقصد حمايته من المشرع إلى مناهضة الفوائد و النزوح إلى إستنكار الربا و الإستغناء عن تعاطيه أخذاً بما تمليه مبادئ الشريعة الإسلامية الغراء فى هذا الصدد و إتساقاً مع ما نصت عليه المادة الثانية من الدستور الصادر فى سنة ١٩٧١ من إعتبار هذه المبادئ المصدر الرئيسى للتشريع ، لما كان ذلك فإن هذا النص المستحدث يكون متعلقاً بالنظام العام و يسرى لذلك بأثر فوري على المراكز و الوقائع القائمة وقت نفاذه و لو كنت ناشئة قبله ، و إذ كانت آثار المركز القانونى الذى كانت تتمتع به الطاعتان طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و يخولهما الحق فى الإخلاء للتخلف عن سداد الفوائد قد أدركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق تلك الآثار و تستقر بصور حكم نهائى فيه فإنه ينطبق عليهما مما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء لهذا السبب .

الطعن رقم ٠٥٩٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١١٥٦
بتاريخ ١٩٨٣-٠٥-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٥

نص المادة ٣١/٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و من قبلها المادة ٢٣/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع و إن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر بمجرد إنقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بسداد الأجرة المستحقة دون الوفاء بها ، إلا أنه رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بوفاء الأجرة و ملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة مسقطاً لحق المؤجر فى الإخلاء و بمنع المحكمة من الحكم به و إذ جاء نص المادة المشار إليها عاماً و مطلقاً فإنه لا يجوز قصر نطاقها

على إقفال باب المرافعة أمام محكمة أول درجة دون محكمة الاستئناف إذ يعتبر ذلك تقييداً لمطلق النص و تخصيصاً بغير مخصص و هو ما لا يجوز .

(الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٣/٥/١٢)

الطعن رقم ١٣٨٦ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٦٧٩ بتاريخ ١٤-٠٣-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

التكليف بالوفاء - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة- يعتبر شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة فإن خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى و لو لم يتمسك المدعى عليه بذلك ، و لئن كان المشرع لم يحدد البيانات التى يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء إلا أنه لما كان يقصد به إعدار المستأجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة المطالب به و يكفى فيه أن يكون القدر الذى يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به حتى و لو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور فى التكليف بمعنى أن التكليف بوفاء أجرة متنازع عليها لا يقع باطلاً . طالما يستند ادعاء المؤجر إلى أساس من الواقع أو من القانون .

الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٩٤٨ بتاريخ ٢٩-١١-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن تكرار الإمتناع أو التأخير فى الوفاء بالأجرة الموجب بالإخلاء رغم الوفاء بها قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى عملاً بنص الفقرة " أ " من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع - يستلزم سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء وفقاً للإجراءات المنصوص عليها فى هذا النص ، يؤيد ذلك ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية من أن العلة من إستحداث هذا الحكم منع بعض المستأجرين من التسوية فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى التى يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر ، لما كان ذلك ، و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون ضدها لم يسبق لها إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء على الطاعن ، و كان لا يغنى عن ذلك سبق إقامتها دعويين بالطرد أمام القضاء المستعجل ، أو حصولها على أمر بإلزام الطاعن بأداء الأجرة ، فإن الحكم - إذ قضى بالإخلاء رغم وفاء الطاعن بالإجرة قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى على سند من ثبوت تكرار تأخره فى الوفاء بها - يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٩٦٦ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٧٢٠ بتاريخ ٢١-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٣

من حق المؤجر وفقاً للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر بالتزامه بسداد الأجرة فإن الطلب الأصلى هو فسخ عقد الإيجار ، و سبب الإخلاء هو عدم سداد المستأجر للأجرة و إخلاء العين المؤجرة هو الأثر المترتب على هذا الفسخ و يحق للمؤجر و الحالة كذلك - مع بقاء طلب الفسخ على حاله . أن يغير سبب الطلب فى الإستئناف و لا يعتبر ذلك من قبيل الطلبات الجديدة فى

مفهوم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات ، إذ يجوز أن يكون سبب الفسخ هو قيام المستأجر بتأجير عين النزاع من الباطن أو التنازل عنها أو إساءة استعمال العين المؤجرة أو مخالفة المستأجر لشروط الإيجار المعقولة ، - فالطلب في جميع هذه الحالات هو فسخ عقد الإيجار و حالات الإخلاء ما هي إلا أسباب للطلب ، يؤيد ذلك ما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و تقابلها المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - من أنه في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز أن يطلب إخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية ... و قد عدتها المادة في بنود ثلاثة هي عدم سداد المستأجر للأجرة المستحقة ، التأجير من الباطن و التنازل عن الإيجار و ترك العين المؤجرة و استعمال المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة و تضر بمصلحة المؤجر . و من ثم يجوز للمؤجر مع بقاء طلب الفسخ على حاله - أن يغير من سببه أمام محكمة الاستئناف فله أن يطلب الإخلاء لإساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة أو لتنازله عنها أو لتأجيرها من الباطن بدلاً من الإخلاء لعدم سداد الأجرة أو بالإضافة إليه ، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة للطلب المنصوص عليه في المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تنص على حظر إحتجاز أكثر من مسكن دون مقتضى في البلد الواحد ، إذ أن دعوى المؤجر في هذه الحالة هي دعوى بطلان العقد ، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن - عقد إيجار المسكن المحتجز بالمخالفة لحكم هذا النص يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته للنظام العام ، و من ثم فإن لكل ذي مصلحة مالكاً كان أو طالب إستئجار فيه الحق في طلب الإخلاء و لما كانت دعوى بطلان العقد على هذا النحو تعتبر طلباً جديداً في حكم المادة ٢٣ من قانون المرافعات ، فلا يجوز للمؤجر الذي طلب فسخ العقد لعدم سداد الأجرة أو لغير ذلك من الأسباب الواردة بالمادة الثالثة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب لأول مرة - أمام محكمة الاستئناف - بطلان عقد الإيجار لإحتجاز المستأجر أكثر من مسكن دون مقتضى و إن جاز له مع بقاء موضوع طلبه الأصلي على حاله أن يضيف أيضاً من الأسباب الأخرى التي عدتها هذه المادة .

الطعن رقم ٥٥٣ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٦٧
بتاريخ ٢٣-٠١-١٩٨٤
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة
فقرة رقم : ٢

يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها ، فإن كان متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو في استحقاقها ، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف لتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروف عليها ، و إذ كان الحكم المطعون فيه قد أطرح الدفع بالتقادم الخمسى بالنسبة للأجرة بمقولة " أن هذا الدفع لا يكون إلا في مقام المطالبة بالأجرة دون الإخلاء للتأخير في الوفاء بها " برغم أنه كان يتعين عليه أن يفصل في الدفع المذكور باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروف حتى يتبين مقدار الأجرة المتبقية في ذمة الطاعن وتخلفه عن الوفاء بها من عدمه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ٥٥٣ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٦٧
بتاريخ ٢٣-٠١-١٩٨٤
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة
فقرة رقم : ٣

إن المشرع إستحدث تعديلاً في نص المادة ٣١/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقضى بأن ما يلزم المستأجر بأدائه توفيقاً للحكم بالإخلاء هو الأجرة و المصاريف و النفقات و ذلك دون الفوائد التي كان يشملها القانون السابق مما مفاده أن المشرع لم يجعل من أداء الفوائد شرطاً لتوقى الإخلاء بحيث لم يعد التخلف عن سدادها في هذه الحالة سبباً من أسباب الإخلاء ، و قد نهج لمشرع نفس المنهج في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦

لسنة ١٩٨١ المعمول به إعتباراً من ٣١/٧/١٩٨١ و التي حلت محل المادة ٣١/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و لما كان هذا النص المستحدث متعلق بالنظام العام فإنه يسرى بأثر فوري على المراكز و الوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه و لو كانت ناشئة قبله و بالتالي يكون هذا الواجب التطبيق على الواقعة موضوع الدعاى ، لما كان ذلك و كان الثابت من تقرير الخبير المنتدب أن مبلغ الإيجار الذى طلب الإخلاء لعدم الوفاء به يتضمن الفوائد بواقع ٧% و أن الحكم المطعون فيه لم يستبعد تلك الفوائد من هذا المبلغ حتى يتبين ما إذا كان الطاعن متخلفاً عن الوفاء بالأجرة من عدمه فإنه يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ٥٥٣ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٣/١/١٩٨٤)

الطعن رقم ٦٣٠ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢٧٦

بتاريخ ٢٧-١٢-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

البيان من الواقع المطروح فى الدعوى ، أن كل طاعن يستأجر وحدة سكنية من المطعمون ضده بموجب عقد إيجار مستقل عن الآخر ، و لتأخرهم فى سداد الأجرة ، أقام عليهم الدعوى الماثلة بطلب الحكم بإخلاء الأماكن المؤجرة إليهم ، و الدعوى على هذا النحو تتضمن طلبات مستقلة كل منها موجه إلى طاعن من الطاعنين ، و إن - جمعتهما صحيفة واحدة ، إلا إنها فى الحقيقة دعاوى مستقلة بإخلاء أقامها المطعمون ضده على الطاعنين للحكم بالإخلاء لعدم وفاة كل طاعن بالأجرة ، مخالفاً بذلك العقد و القانون ، و لا يغير من ذلك كون السبب الذى يستند إليه المطعمون ضده فى كل دعوى ، من نوع السبب الذى يستند إليه فى الدعاوى الأخرى ، ذلك أن تماثل الأسباب - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يمنع من إعتبارها متعددة و مختلفة إذ لا توجد ثمة رابطة عقد الإيجار المحرر لأحد الطاعنين بعقد الإيجار المحرر للطاعن الآخر . لما كان ذلك فإن دعوى النزاع تعد فى حقيقتها عدة دعاوى تقدر بعدد عقود الإيجار المبرمة بين الطرفين .

الطعن رقم ٦٣٠ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢٧٦

بتاريخ ٢٧-١٢-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

مناط الحكم بالإخلاء وفقاً لنص الفقرة أ من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى تخضع له واقعة النزاع - أن يتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة حتى قفل باب المرافعة فى الدعوى ، فإنه يتعين على محكمة الموضوع أن تستظهر هذا الركن بالنسبة لكل طاعن على حدة حتى يستقيم قضاؤها ، و يتسنى لمحكمة النقض مراقبة تطبيقها لأحكام القانون .

الطعن رقم ٢٠٢٧ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٩٠٧

بتاريخ ٢٣-٠٦-١٩٨٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - المنطبق على واقعة الدعوى - على أنه فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : " أ " إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر و لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى

الدعوى بأداء الأجرة و كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات فعليه ... ، و إذ جاءت عبارة المادة مطلقة فإنه - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إذا فوت المستأجر الاستفادة من رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة فإن حقه في الاستفادة فيها يظل حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف .

الطعن رقم ٢٠٢٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٩٠٧
بتاريخ ٢٣-٠٦-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

إذا استعمل - المستأجر - هذه الرخصة و قام بالسداد حتى قفل باب المرافعة في الدعوى أمام محكمة أول درجة ، فإن الإخلاء للتأخير في دفع الأجرة يكون ممتنعاً وجوباً فإذا حكمت محكمة أول درجة مع ذلك بالإخلاء مما حدى بالمستأجر إلى استئناف الحكم ، فإن الأخير لا يكون مطالباً بموالاته سداد الأجرة التي تستجد بعد ذلك في مرحلة الاستئناف توكيلاً للحكم بالإخلاء ، طالما أن التوقي قد صادف محله بحصول السداد صحيحاً حتى إقفال باب المرافعة أمام محكمة أول درجة .

(الطعن رقم ٢٠٢٧ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٣/٦/١٩٨٥)

الطعن رقم ١١٦٩ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٢٦١
بتاريخ ٢٠-٠٢-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

طلب الأجرة التي ترتب الفسخ على التأخير في دفعها لا يفيد التنازل عن الحكم الصادر بالإخلاء ، إذ لا تعارض بين التمسك بتنفيذ هذا الحكم و المطالبة بتلك الأجرة لأن التنازل الضمني عن الحق لا يثبت بطريق الاستنتاج ، إلا من أفعال لا يشك في أنه قصد بها التنازل عنه ، و ليس في المطالبة بالأجرة ما يدل على ذلك ، و ليس فيها - كذلك - ما يدل على موافقة ضمنية - من جانب المؤجر - على تجديد الأجرة بعد إنتهائها .

(الطعن رقم ١١٦٩ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٠/٢/١٩٨٦)

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

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

النص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر على جواز طلب إخلاء المكان المؤجر " إذا لم يقم 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 التكليف المشار إليه يعتبر شرطاً . أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ، فإن خلت منه الدعوى أو رفع باطلاً تعيين الحكم بعدم قبول الدعوى ، و لو لم يتمسك المستأجر بذلك ، و لنن جاءت المادة خلواً من البيانات التي يجب أن يضمنها التكليف بالوفاء ، إلا أنه لما كان القصد منه إعدار المستأجر بالوفاء بالتأخر عليه من الأجرة فإنه يجب أن يذكر فيه مقدار الأجرة المطالب به ، و يكفي بيان القدر الذي يعتقد أن ذمة المستأجر مشغولة به ، حتى و لو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور في التكليف ، مما يعنى أن التكليف بأجرة متنازع عليها لا يقع باطلاً طالما أن إدعاء المؤجر يستند إلى أساس جدى من الواقع أو القانون .

الطعن رقم ٠٠٢٩ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٣٤٩

بتاريخ ١٩٨٧-٠٣-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٤

النص فى المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " ... و لا يحكم بالإخلاء إذ قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة و كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات فعلية " يدل على أن المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة و ملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى و لو أمام محكمة الإستئناف لتفادى الحكم عليه بالإخلاء .

الطعن رقم ٠٠٢٩ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٣٤٩

بتاريخ ١٩٨٧-٠٣-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٥

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه متى ثار الخلاف بين المؤجر و المستأجر على مقدار الأجرة القانونية المستحقة ، فإنه يتعين على المحكمة أن تقول كلمتها فى ذلك باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء ، و عليها أن تثبت قبل القضاء فيه من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهيداً لتحديد مدى صحة الإدعاء بالتأخير فالوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على هذا التأخير ، دون إلزام عليها بالقضاء إستقلالاً فى هذه المنازعة ، ثم إتاحة الفرصة للمستأجر بسداد الأجرة و ملحقاتها بتحديد جلسة تالية و ذلك سواء كانت هذه المنازعة بدعوى مبتدأة أمام ذات المحكمة المعروض عليها دعوى الإخلاء ، أم كانت مجرد دفاع فيها ، إذ أن الوفاء بالأجرة القانونية لتوقى الإخلاء إنما يقع على مسؤولية المستأجر وحده .

الطعن رقم ٠٤٩٩ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٢٩٠

بتاريخ ١٩٨٨-٠٢-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبق على واقعة الدعوى يدل على إنه من حق المؤجر المطالبة بإخلاء المكان إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمته أى كان مقدارها ، إذ ليست الأجرة بذاتها هى محل المطالبة فى الدعوى المقامة على سند من النص المقدم ، و للمستأجر توقى الإخلاء إذا ما أوفى بالأجرة المستحقة جميعها سواء ما ذكر منها بالتكليف بالوفاء أو ما إستجد من أجرة بعد رفع الدعوى و حتى إقفال باب المرافعة علاوة على المصاريف و النفقات الفعلية .

الطعن رقم ٠١٥٥ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٣٢٨

بتاريخ ١٩٨٨-٠٢-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبق على واقعة الدعوى - و المقابلة للمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، يدل على أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعيين الحكم بعدم قبولها و

ينتفى أثر التكليف بالوفاء بتنازل المؤجر عنه صراحة أو ضمناً أو باستنفاد غرضه بإقامة دعوى الإخلاء بالإستناد إليه أو بقيام المستأجر بالوفاء بالأجرة التي تضمن التكليف التنبيه بالوفاء بها .

الطعن رقم ١٥٥ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٣٢٨
بتاريخ ١٩٨٨-٠٢-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٣

لا يعيب القانون على المؤجر إنذار المستأجر إذا ما كان سبب الإخلاء يرتكن إلى إحتجازه شقة أخرى فى ذات البلد دون مقتضى .

(الطعن رقم ١٥٥ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٨/٢/٢٥)

الطعن رقم ٢٥٤٣ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٣٢٣
بتاريخ ١٩٨٨-١٢-١٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٥

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على أن المشرع - رغبة فى التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث أصبح قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وقيمة ما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات فعلية حتى التاريخ المذكور مسقطاً لحق المؤجر فى الإخلاء و المقصود هو قفل باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف و من ثم فإن تخلف المستأجر عن الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف و النفقات الفعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف كاف للقضاء بإخلائه من العين . لما كان ذلك و كان البين من الحكم المطعون فيه أنه إستند فى قضائه برفض دعوى الإخلاء إلى أن المستأجر - المطعون ضده - قد قام بسداد المبلغ المبين بورقة التكليف بالوفاء و هو عن الفقرة من ١/٩/١٩٧٢ حتى ١٣/٦/١٩٧٧ و سداد الأجرة المستحقة حتى آخر يناير سنة ١٩٨٠ و هو تاريخ كتابة تقرير الخبير المنتدب الذى عول عليه و قد حجبه ذلك عن بحث السداد حتى ٢/١٠/١٩٨٢ تاريخ قفل باب المرافعة أمام محكمة الإستئناف و ما أثارة الطاعن عن عدم كفايته و لا يغير من ذلك ما جاء بالحكم من أن سداد المبلغ الوارد فى التكليف بالوفاء قد تم فى ٢٥/٧/١٩٧٧ و قبل رفع الدعوى - و هو ما يكفى لتوقى الإخلاء فى هذه الحالة على ما جرى به قضاء المحكمة - إذ الثبات من الأوراق أن صحيفة إفتتاح الدعوى قدمت لقلم الكتاب فى ٣٠/٦/١٩٧٧ فيكون هذا السداد لاحقاً لها و من ثم فإنه يتعين على المستأجر موالة سداد الأجرة و ملحقاتها حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى لتوقى الإخلاء .

(الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٨/١٢/١٥)

الطعن رقم ٢٨٦٠ . لسنة ٥٧ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٠٦٨
بتاريخ ١٩٨٨-٠٦-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

مؤدى الفقرة " أ " من المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر إن المشرع إعتبر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً أو صدر من لاحق له فى توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، و كان يشترط فى هذا التكليف بالوفاء أن يصدر إلى المستأجر من المؤجر أصلاً و لو لم يكن مالكاً للعين المؤجرة ، فيجوز صدوره بهذه المثابة من مشترى

العين المؤجرة حتى و لو لم يكن عقده مسجلاً غير إنه كى يترتب على التكليف أثره ينبغى قيام علاقة مسبقة بين
مشتري العين المؤجرة و بين المستأجر عن طريق سريان حوالة عقد الإيجار فى حقه وفقاً للقانون .
(الطعن رقم ٢٨٦٠ لسنة ٥٧ ق ، جلسة ٢٧/٦/١٩٨٨)

الطعن رقم ٥٧٢ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٨٠٤
بتاريخ ١٩٨٩-٠٧-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها كى يتفادى رفع الدعوى عليه
بالإخلاء هى تلك المستحقة فعلاً فى ذمته حتى تاريخ تكليفه بالوفاء ، فإذا ما قام المستأجر بسداد هذه الأجرة
خلال الأجل المضروب فإنه يتعين على المؤجر - و قد بلغ مأربه - أن يقف عند هذا الحد دون المضى فى سلوك
سبل التقاضى فى شأنها و إلا فقد لزمته نفقاته .

الطعن رقم ١٠٠٠ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٠٢
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٣

إذا كان الحكم المطعون فيه قد إستخلص واقعة تكرار تأخر الطاعن فى سداد الأجرة المستحقة عليه من دعاوى
الإخلاء الموضوعية السابقة التى رفعها مورث المطعون ضدهم عليه و التى إنتهت بالترك أو الشطب نتيجة
إساءة الطاعن لإستعمال رخصة توقى الحكم بالإخلاء ضده بسداده الأجرة المتأخرة قبل قفل باب المرافعة فى كل
منها و كان هذا الإستخلاص سائغاً و مستمداً من أدلة صحيحة تؤدى إليه فإن النعى عليه يكون فى غير محله .
(الطعن رقم ١٠٠٠ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٥/٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٥٠٧ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٩٠
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر على أنه
" لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :
..... "ب" إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ تكليفه بذلك
بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول بدون مظروف أو بإعلان على يد محضر ، و لا يحكم بالإخلاء إذا
قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة و كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف فعلية يدل
على أن المشرع و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة و إن رتب للمؤجر الحق فى إخلاء المستأجر الذى لم يقم
بالوفاء بالأجرة و ملحقاتها بمجرد إنقضاء خمسة عشر يوماً من تكليفه بالوفاء بها ، إلا أنه رغبة منه فى
التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى
بحيث إذا وفى بها و بكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات فعلية سقط حق المؤجر فى طلب الإخلاء .

الطعن رقم ١٧٣٢ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٤٧
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٥

التكرار في الإمتناع عن سداد الأجرة الموجب للإخلاء رغم الوفاء بها أثناء سير في الدعوى عملاً بنص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي يحكم واقعة الدعوى يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى بالإخلاء وفق الإجراءات المنصوص عليها بصدور هذا النص و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الدعوى موضوع الاستئناف رقم " " ق القاهرة سند الطاعن في القول بتكرار تأخر صدر الحكم بإلزام المطعون ضده بسدادها أي أنها لم تكن دعوى بطلب إخلاء المطعون ضده جزاء تراخيه في سداد الأجرة و لم ترفع بالتالي طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة المذكورة و من ثم فإن طلب الطاعن بالإخلاء بسبب تكرار المطعون ضده في التأخر عن الوفاء بالأجرة في مواقيتها لا تقوم على سند من القانون و بالتالي فإن النعي على ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من توافر مبرر للتكرار في التأخير دون دليل يسانده - أيأ كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج .

(الطعن رقم ١٧٣٢ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٧/٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧١٦

بتاريخ ١٩٨٩-٠٣-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ١

نص الفقرة أ من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المقابلة لذات الفقرة من المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - و التي حلت محلها الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر في الوفاء بالأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى و يشترط أن يبين في التكليف بالوفاء بالأجرة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه ، و يتعين ألا تجاوز الأجرة المطلوبة ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر إلا إذا كان إدعاء المؤجر في التكليف بأجرة متنازع عليها يستند إلى أساس من الواقع أو القانون .

الطعن رقم ١٩٦٧ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٢٢

بتاريخ ١٩٨٩-١١-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٤

النص في المادة ٣١/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يحكم واقعة النزاع - يدل على أن حق المؤجر المطالبة بإخلاء المكان المؤجر إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة في ذمته أيأ كان مقدارها ، و قد رأى المشرع تيسيراً على المستأجر أن يكلفه المؤجر بالوفاء بالأجرة قبل إستعمال حقه في المطالبة بالإخلاء مع إمهاله خمسة عشر يوماً لأدائها كما وقاه الجزاء المترتب على تخلفه عن ذلك أن هو تدارك الأمر فوفى بها و بالأجرة المستجدة و المصاريف و النفقات الفعلية حتى إقفال باب المرافعة في دعوى الإخلاء .

الطعن رقم ٥٢١ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٧٠

بتاريخ ١٩٨٩-١٢-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لعدم سداد الاجرة

فقرة رقم : ٢

- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المقابلة لنص

المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و التي حلت محلها المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على أن المشرع و إن رتب للمؤجر الحق في إخلاء المستأجر بمجرد إنقضاء خمسة عشر يوماً من تكليفه بوفاء الأجرة المستحقة دون الوفاء بها إلا أنه رغبة منه في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ قفل باب المرافعة في الدعوى ، بحيث أصبح قيام المستأجر بوفاء الأجرة و ملحقاتها قبل إقفال باب المرافعة تسقط حق المؤجر في الإخلاء و يمنع المحكمة من الحكم به ، و إذ جاءت صياغة المادة المشار إليها عامة مطلقة فإنه لا يجوز قصر نطاقها على قفل باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف لأن ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص و تخصيصاً لعمومه بغير مخصص و هو ما لا يجوز و متى كان النص صريحاً قاطعاً في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الإستهداء بالمراحل التشريعية التي تبعتها أو بالحكمة التي أملت و قصد الشارع منه.

الطعن رقم ١٢٤٦ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٧٩
بتاريخ ١٥-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الأجرة
فقرة رقم : ١

مؤدى الفقرة [ب] من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المنطبقة على واقعة النزاع - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو التكليف باطلاً بأن خلا من بيان الأجرة المتأخرة المستحقة و التي يستطيع المستأجر أن تبين منها حقيقة المطلوب منه بمجرد إطلاعه على التكليف أو كان التكليف يتضمن المطالبة بأجر تجاوز الأجرة المستحقة فعلاً في ذمة المستأجر فإن دعوى الإخلاء تكون غير مقبولة .

الطعن رقم ١٢٤٦ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٧٩
بتاريخ ١٥-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الأجرة
فقرة رقم : ٣

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن قد عرض على المطعون ضده - و قبل - تكيف الأخير له بالوفاء الحاصل في ٥/١٢/١٩٨٧ أجره العين محل النزاع شاملة رسم النظافة عن المدة من مايو حتى ديسمبر سنة ١٩٨٣ بموجب العرض محضرى العرض و الإيداع المؤرخين ٢٥/١/١٩٨٤ و أجرة العين شاملة رسم النظافة عن المدة من أول يناير حتى آخر سنة ١٩٨٤ بموجب محضرى العرض و الإيداع المؤرخين ٣/١٢/١٩٨٤ كما تسلم المطعون ضده أجره العين شاملة رسم النظافة عن المدة من أول نوفمبر سنة ١٩٨٤ حتى نهاية مارس ١٩٨٦ بموجب محضر العرض المؤرخ ١٠/٨/١٩٨٦ . و كان لا وجه في القانون و على ما سلف بيانه - لأحقية المطعون ضده في مطالبة الطاعن بأية مبالغ عن تكاليف توصيل الصرف الصحى للعقار الكائنة به العين المؤجرة محل النزاع كما خلت الأوراق من دليل على إتفاق الطرفين على إنترام الطاعن بنصيب من تكاليفها فإن تكليف الطاعن بالوفاء المؤرخ ٥/١٢/١٩٨٧ يكون قد وقع باطلاً لتضمنه تكليف الطاعن بأجره سبق له الوفاء بها قانوناً و مبالغ غير مستحقة في ذمته بدعوى المطعون ضده بالإخلاء - لعدم وفاء الطاعن له بما تضمنه التكليف بالوفاء - غير مقبولة - و إذ خالف الحكم - الحكم المطعون فيه هذا النظر و أيد الحكم الابتدائي بالإخلاء فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون

(الطعن رقم ١٢٤٦ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ١٥/٣/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٧٠٩ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٦٧٤
بتاريخ ٠٦-٠٣-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء لعدم سداد الأجرة

فقرة رقم : ١

النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبول الدعوى و لو لم يتمسك المدعى عليه بذلك لتعلقه بالنظام العام ، لما كان ذلك ، و كانت الطاعنة قد أقامت دعواها ابتداء بطلب إخلاء المطعون ضده الثاني من عين النزاع لإستجاره تلك العين من الباطن و أثناء سير الدعوى أضافت سبباً آخر لطلب الإخلاء و هو عدم وفاء المطعون ضده الثاني لأجرة عين النزاع دون أن يشفع هذا الطلب الأخير بما يفيد سبق تكليفها للمطعون ضده الثاني بالوفاء بهذه الأجرة و مقدارها . و من ثم يكون تخلف شرطاً أساسياً لقبول هذا الطلب وفقاً لما نصت عليه المادة المذكورة ، و لا يجدى الطاعن - أمام صراحة نص هذه المادة - القول بأن شرط التكليف بالوفاء لا يكون إلا عند قيام المؤجر برفع دعوى مبتدأه بالإخلاء ، ذلك أن صياغة المادة المشار إليها جاءت عامة مطلقة في وجوب توافرها الشرط قبل طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة ، سواء تم ذلك بدعوى مبتدأه أو في صورة طلب عارض ، و القول بغير ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص و تخصيصاً لعمومه بغير مخصص ، و هو ما لا يجوز ، لأنه متى كان النص صريحاً و قاطعاً في الدلالة على المراد منه ، فلا محل للخروج عليه بدعوى تأويله أو تفسيره .

(الطعن رقم ٧٠٩ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٩١/٣/٦)

الإخلاء للتأجير من الباطن

الطعن رقم ٠٠٩٨ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٦٢٨

بتاريخ ١٣-٠٣-١٩٥٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

إن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بمقتضى المادة ٣٦٧ مدنى " قديم " المقابلة للمادة ٤٥٠ مدنى مختلط و التى تجيز لها بالقيود الواردة فيها إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير و لأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو تشريع إستثنائى فلا يجوز التوسع فى تفسير نصوصه لتعطيل الرخصة المشار إليها التى خولها القانون المدنى للمحكمة خروجاً على إتفاق المتعاقدين الصريح لإعتبارات تتصل بمصلحه عامة هى رغبة المشرع فى الإبقاء على الرواج المالى و التجارى فى البلاد .

الطعن رقم ٠١٧٨ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ١٤٤١

بتاريخ ٢٩-٠٦-١٩٦٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

تنص المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن أحكامه تسرى - فيما عدا الأراضى الفضاء - على الأماكن وأجزاء الأماكن على إختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض فإذا كانت الوزارة - المطعون ضدها - قد أجرت المحل موضوع النزاع [دكان] ابتداء إلى الطاعن لإستعماله فى مباشرة نشاطه التجارى فإنه يكون من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ٥٦٧ لسنة ١٩٥٣ الذى أضاف أحكاماً جديدة إلى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ منها علاقة مباشرة بين الوقف وبين المستأجر من الباطن لعين موقوفه .

(الطعن رقم ١٧٨ لسنة ٣٤ ق ، جلسة ١٩٦٧/٦/٢٩)

الطعن رقم ٠٢٤٢ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٨٩٦
بتاريخ ٣٠-٠٤-١٩٧٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

مفاد المادتين ٥٩٦ و ٥٩٧ من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلية خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، و يسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، و لا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلى إلا فى شىء واحد هو الأجرة ، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة و من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار ، على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدنى أما سائر الحقوق و الإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى و المستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى ، و لا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى و بين المستأجر من الباطن ، و لو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن ، إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو إستوفى الأجرة من المستأجر من الباطن .

الطعن رقم ٠٢٤٢ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٨٩٦
بتاريخ ٣٠-٠٤-١٩٧٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

لئن كانت العلاقة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن - فيما عدا إلتزام الأخير بأن يؤدى للأول مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدنى - غير مباشرة ، إلا أنه يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة على المؤجر بدعوى المسؤولية التقصيرية إذا ارتكب المؤجر أو أحد تابعيه خطأ ألحق ضرراً بالمستأجر من الباطن . و إذ كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة المطعون ضدها الأولى أجرت للمطعون ضده الثانى طبقاً فى عمارة تملكها ، و صرحت له فى العقد بتأجير كل أو بعض العين المؤجرة من الباطن و أن المطعون ضده الثانى أجر من باطنه للطاعن شقة فى ذلك الطابق ، و أن الطاعن و هو المستأجر من الباطن أقام الدعوى على المؤجرة الأصلية بطلب تعويض عما لحقه من أضرار و إستناداً إلى مسئوليتها التقصيرية ، و قضت له محكمة أول درجة بالتعويض الذى طلبه بعد أن خلصت إلى توافر أركان هذه المسؤولية . و كان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض هذه الدعوى تأسيساً على عدم جواز رجوع المستأجر من الباطن على المؤجر الأصلى بدعوى المسؤولية بعد أن إنتهى إلى قيام علاقة عقدية بين المؤجر الأصلى و بين المستأجر من الباطن أساسها عقد الإيجار من الباطن المتضمن شرط الإعفاء من المسؤولية ، وذلك من مجرد تصريح المؤجر فى عقد الإيجار للمستأجر الأصلى بالتأجير من الباطن فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .
(الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٤١ ق ، جلسة ٣٠/٤/١٩٧٥)

الطعن رقم ٠٠٤٠ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٣١٧
بتاريخ ٢٨-٠١-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

مؤدى نص الفقرة الثانية من البند " ب " من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن

إيجار الأماكن و تنظيم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين المضافة بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ أنه إذا أجرة المستأجر الأصلي العين الموقوفة من الباطن كلها أو بعضها أو تنازل عن الإيجار كان لناظر الوقف الحق في طلب الإخلاء دون إعتداد بسبق الإذن بالتأجير من الباطن الصادر من ناظر الوقف نفسه أو من ناظر سابق ، و إذ صدر المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ المعمول به إعتباراً من ٢٦/١٢/١٩٥٣ في تاريخ لاحق لصدور قانون إلغاء الوقف على غير الخيرات رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ ، و حدد مجال أعماله في إجارة الوقف ، و قصر مكنة الخيار على ناظر الوقف ، فإن هذين الوصفين لا يصدقان و بوجه خاص إلا على إجازة أعيان الأوقاف الخيرية دون الأوقاف الأهلية ، بعد أن زالت عن الوقف الأهلى صفته كوقف و إعتبر منتهياً عملاً بالمادة الثانية من القانون آنف الذكر و بعد أن أصبح لناظر عليه صفة الحارس وفق المادة الخامسة المضافة بالقانون رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢ من أن الأسباب التى دعت إلى هذا التشريع هى أن " بعض القائمين على أمر الأوقاف فى وزارة الأوقاف و فى غيرها من الجهات التى خضعت لنظرها كانوا يتخذون من الأوقاف و على حسابها مسائل دعاية للنفس أو مجادلة للصدقة أو إرضاء للحزبية فلم يكونوا ينظرون إلى الأعيان الموقوفة التى هى أمانة فى أيدهم نظرتهم إلى ممتلكاتهم الخاصة ، و هو أمر نشأ عنه هبوط القيم الإيجارية مع وجود الوسطاء الذين يستأجرون هذه الأعيان ثم يستغلونها إستغلالاً فاحشاً فى بعض الأحيان و لهذا كان لابد من العمل على تدارك هذه الأخطار بإصدار تشريع يجيز فسخ عقود الإيجار الصادرة من الأوقاف و التى وقع فيها تنازل أو إيجار من الباطن منعاً لإستغلال المواطنين من الوسطاء " ، لما كان ذلك ، و كان غير سائغ بهذه المثابة ما ذهب إليه الحكم من أن الحماية التى أسبغها النص المشار إليه قصد بها حماية إلى المستحقين لأنه إنما إستهدف حماية الوقف فى حد ذاته بعد أن أصبح مقصوراً على الوقف الخيرى لأن العناية بشئونه لم تكن لتبلغ مدى عناية الأفراد لأموالهم الخاصة ، لا يغير من ذلك سريان أحكام هذه الفقرة القائمة لأنها تنصرف إلى عقود الإيجار الخاصة بالوقف الخيرى ، لما كان ما تقدم ، و كان الثابت أن المستحقين قد أقاموا الدعوى الراهنة إستناداً إلى مكانة الإخلاء المقررة بالقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ سالف الذكر رغم أن صفة الوقف كانت قد زالت عن عين النزاع و أصبحت ملكاً حراً نفاذاً للمرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإنهاء الوقف على غير الخيرات ، فإن الدعوى تكون و لا سند لها من القانون . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ٤١ ق ، جلسة ٢٨/١/١٩٧٦)

الطعن رقم ٥٦٢ . لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٩٣٦

بتاريخ ١٤-٠٤-١٩٧٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معدلة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أن المشرع أجاز للمؤجر أن يضيف إلى الأجرة التى تتخذ أساساً لحساب الأجرة القانونية مقابل لكل مزية لم تكن ممنوحة للمستأجر فى العقود السارية فى أبريل سنة ١٩٤١ ، فإذا لم تكن العقود المشار إليها تخول المستأجر حق التأجير من الباطن ثم رخص به المؤجر لمستأجر آخر سواء فى عقد الإيجار ذاته أو فى إتفاق لاحق فقد أولاه بهذا الترخيص ميزة جديدة يحق له أن يقومها و أن يضيف قيمتها إلى الأجرة المحددة فى العقد السابق و يتكون من مجموعها الأجرة الأصلية التى تتخذ أساساً لحساب الأجرة القانونية . و لأن كانت زيادة السبعين فى المائة التى نصت عليها الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تتعلق بالأماكن التى تؤجر بقصد إستغلالها مفروشة أو تكون قد أجرت مفروشة فلا تستحق لمجرد الترخيص بالتأجير من الباطن إلا أنه يمكن إعتبار هذه النسبة حداً أقصى لتقويم هذا الترخيص ، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة فإذا تحددت أجرة الأساس على هذا النحو بالوقوف عند حد الأجرة المقررة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ بعد إضافة ما يجب تقويمه من التزامات جديدة مفروضة على المؤجر و من تحسينات و مزايا مخولة للمستأجر و جب لتعيين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ زيادة الأجرة بنسبة مئوية تختلف باختلاف وجوه إستعمال الأماكن و الطريقة التى تستغل بها . و إذا كان المسلم به بين الطرفين أن العين منشأة

منذ سنة ١٩١٠ و إنها كانت مؤجرة إلى مستأجر سابق بموجب عقد إيجار مؤرخ ١/١/١٩٤٠ و نص في ذلك العقد على حظر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار فإن الإذن للطاعنين بذلك يعد ميزة جديدة منحها المؤجر للمستأجر يحق له تقويمها و إضافة قيمتها إلى الأجرة الأساسية المحددة بالعقد الأول على أن يكون هذا التقدير خاضعاً لرقابة المحاكم . لما كان الثابت أن الطاعن قد استأجر العين لتكون مقراً يمارس فيه نشاط شركة للتأمين بصفته و كلاً عاماً مسئولاً عن جميع أعمالها ، و كان يدخل في فئة المحال المؤجرة لأغراض تجارية المنصوص عليها في الفقرة " أولا " من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الأماكن التي تقام فيها الشركات التأمين ، و كان لا يغير من ذلك قول الطاعن أنه يقوم بنشاط خاص به متعلق بالتأمين أيضاً ، فيحق للمؤجر أن يزيد على أجره الأساس المشار إليها نسبة الستين في المائة الخاصة بتلك المحال .

الطعن رقم ٥٦٢ . لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٩٣٦

بتاريخ ١٤-٠٤-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

القول بحظر الجمع بين زيادتي الترخيص بالتأجير من الباطن و التأجير لأغراض تجارية غير سائغ لأن الحظر يقتصر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة- على حالتى الأماكن المؤجرة بقصد إستغلالها مفروشة أو تؤجر مفروشة الأمر المنتفى في واقع الدعوى إذ الثابت من عقد الإيجار أن الإذن بالتأجير من الباطن جاء مجرداً و لم يرخّص فيه بالتأجير من الباطن مفروشاً و لم يدع الطاعن أنه أجراها كذلك . لما كان ما تقدم و كان البين من الحكم المطعون فيه أنه قد إنتهى في حدود سلطته الموضوعية إلى أن تقدير المقابل للترخيص بالتأجير من الباطن غير مبالغ فيه و لم يتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون ، و أنه لم يحدد الزيادة باعتبار العين المؤجرة مصرحاً بتأجيرها مفروشة ، و إنما أضاف مقابل ميزة التأجير من الباطن الممنوحة للمستأجر إستناداً إلى تقويم كل شرط أو إلزام جديد لم يكن وارد في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بمنحه للمستأجر ، و كان الثابت أنه مع إضافة نسبة الستين في المائة الخاصة بالإستعمال التجارى لم يتجاوز الحكم في تقديره مقابل الترخيص معدل السبعين في المائة باعتبارها الحد الأقصى ، فإن النعى على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٥٦٢ . لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٩٣٦

بتاريخ ١٤-٠٤-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

إذ كان ما يثيره الطاعن من صورية الإتفاق على التصريح بالتأجير من الباطن يعد سبباً جديداً لم يسبق له التمسك به أمام محكمة الموضوع لأنه واقع فلا يجوز إيدأوه لأول مرة أمام محكمة النقض .
(الطعن رقم ٥٦٢ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٤/٤/١٩٧٦)

الطعن رقم ٤٠٣ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢٢٤

بتاريخ ١٢-٠١-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٥

إذ كان يبين من الذى قرره الحكم المطعون فيه أنه إتخذ من إستلام وكيل الطاعنين الأجره من المطعون عليه الثانى مباشرة دون تحفظ دليلاً على موافقتهم على تنازل المستأجر الأصلي له عن الإيجار وإعتباره هو المستأجر للعين فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . لما كان ما تقدم وكانت هذه الدعامة كافية لحمل قضاء

الحكم ، فإن من حق المطعون عليه الثانى ترتيباً عليها أن يؤجر العين من باطنه إلى المطعون عليها الأخيرة مدة إقامته الموقوتة بالخارج وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٦٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٢/١/١٩٧٧)

الطعن رقم ٥٥٧ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٨٥٩
بتاريخ ٣٠-٣-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

إذا إستؤجر المكان كسكن خاص و إتفق المستأجر مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشاً فإن حق المؤجر فى إقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠ % فى هذه الحالة يقوم بقيام هذا الإستعمال للمكان مفروشاً ينتهى بإنتهائه و بعد إخطار المستأجر له بذلك ، و هو ما حرص المشرع على تأكيده بما نص عليه فى المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم إستحقاق المؤجر للأجرة الإضافية إلا عن مدة التأجير مفروشاً . و لما كانت الوقائع المسلمة أخذاً من مدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع كانت مؤجرة ابتداءً إلى زوج المطعون عليها بأجرة شهرية قدرها ٣٥٥ قرشاً ، و بعد وفاته ظلت هى شاغلة لها . ثم طلبت من الطاعنين تحرير عقد جديد بإسمها مع التصريح لها بالتأجير من الباطن مفروشاً نظراً لظروفها العائلية الخاصة و يحرر بينهما عقد مؤرخ ١/١٢/١٩٦٧ صرح لها فيه بالتأجير من الباطن مفروشاً مقابل أجرة شهرية قدرها ٥٤٠ قرشاً شاملة الزيادة بنسبة ٧٠ % و فى ١٤/٦/١٩٦٨ أخطرت الطاعن بتنازلها عن حق التأجير من الباطن مفروشاً و تخصيصها العين المؤجرة لسكنها الخاص فإن المؤجر - الطاعن - لا يكون مستحقاً لإقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠ % بعد إخطاره بهذا التنازل سواء بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

الطعن رقم ٦٤٧ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٣٤٠
بتاريخ ٠١-٠٦-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٤

مخالفة شرط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بدون إذن كتابى من المالك تنتج أثرها بمجرد وقوعها و لا تنقضى بإزالتها أو تصحيحها .

الطعن رقم ٦٨٢ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٢٧٨
بتاريخ ٢٥-٠٥-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

مؤدى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ معدلة بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن أنه لا يجوز للمؤجر إستعمال حقه فى إخراج المستأجر الأصلي إلا إذا أجر العين من باطنه دون إذن كتابى منه ، مما مفاده أنه يشترط لإنتفاع المستأجر من الباطن بحق البقاء فى العين أن يكون الإيجار من الباطن قد تم صحيحاً بصور ذلك الإذن وفقاً لأحكام القانون ، و فى هذه الحالة الأخيرة تكون الإجارة من الباطن نافذة فى حق المؤجر فلا يملك الأخير التعرض للمستأجر من الباطن ما دامت الإجارة الأصلية قائمة .

الطعن رقم ٦٨٢ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٢٧٨
بتاريخ ٢٥-٠٥-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

الأصل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلي لإنعدام التعاقد بينهما إلا في حدود ما تقضى المادتان ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدني خاصاً بالأجرة حتى و لو كان مصرحاً للمستأجر بالتأجير من الباطن .

الطعن رقم ٧٥٩ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٦١٠

بتاريخ ١١-٠٢-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

إذا كان النزول عن الإيجار هو نقل المستأجر جميع الحقوق المترتبة له على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها ، و يعتبر في الغالب بيعاً من المستأجر وارداً على حقه في الإنتفاع بالعين المؤجرة ، و كان مشتري المتجر بوصفه متنازلاً إليه يعد خلفاً خاصاً لبائعه إعتباراً بأن المتجر ، و إن كان في ذاته مجموعاً من المال إلا أنه بالنسبة إلى مجموع مال البائع لا يخرج عن أن يكون عيناً معينة و ليس بجزء شائع في هذا المجموع و كان مفاد المادة ١٤٦ من القانون المدني التي تقضى بأنه أنشأ الفقد إلتزامات شخصية تتصل بشيء إنتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الإلتزامات تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته ، و كان الخلف الخاص يعلم بها وقت إنتقال الشيء إليه مفادها أنه و إن كان الأصل في الخلف الخاص أن يعتبر من الغير بالنسبة للإلتزامات المترتبة على عقود أجزاها سلفه ، إلا أن هذه الغيرية تنحصر عنه متى كان ما رتبته السلف يعد من مستلزمات الشيء ، فيصبح في هذه الحالة في حكم الطرف في العقد الذي أجزاه السلف ، و كان الإلتزام يعتبر من مستلزمات الشيء الضرورية إذا كان محدداً له بأن كان من شأنه أن يقيد من إستعمال الشيء أو يغل اليد عن مباشرة بعض الحقوق عليه ، و كان القانون قد إعتبر الحقوق و الإلتزامات الناشئة عن عقود الإيجار من مستلزمات الشيء المؤجر ، فإن المتنازل له عن الإيجار يعتبر خلفاً خاصاً للمؤجر من الباطن أى المستأجر الأصلي فينصرف إليه أثر الإيجار من الباطن لأنه عقد أبرم في شأن ما إستخلف فيه و هو حق المؤجر متى كان الإيجار ثابت التاريخ و سابقاً على التنازل و كان المتنازل إليه عالماً به وقت حصول التنازل بالتطبيق لحكم المادة ١٤٦ آنفة الإشارة . لما كان ذلك و كان الواقع في الدعوى أخذاً من مدونات الحكم المطعون فيه و من المستندات المتبادلة بملف الطعن أن المستأجر السابق للمقهى محل النزاع نزل عن حقه في الإنتفاع بالعين المؤجرة إلى الطاعنين و باعها بمقوماتها المادية و المعنوية بموجب عقد موثق مؤرخ أول مايو ١٩٦٤ ، و أن هذا المستأجر السابق كاي قد أجر جزءاً من العين المؤجرة إليه للمطعون عليه الثاني بمقتضى عقد ثابت التاريخ في ١٤ فبراير سنة ١٩٦٠ ، و كان علم الطاعنين بحصول التأجير من الباطن ثابت ثبوتاً يقينياً في حقهم ، فإن التأجير من الباطن ينفذ في حقهم . لما كان ما تقدم و كان لا مساغ للقول بأن عقد الإيجار المبرم مع المستأجر السابق قد إنقضى ، و أن المطعون عليها الأولى مالكة العقار المؤجر قد أبرمت عقد إيجار آخر مؤرخ ٢ من يوليو ١٩٦٤ مع الطاعنين ، و أن ذلك يستلزم حتماً إنقضاء عقد المطعون عليه الثاني باعتباره مستأجراً من باطن المستأجر السابق الذي إنتهى عقده ، لأن ذلك القول إنما يصدق على إنتقال ملكية العين المؤجرة إلى مشتر لا يسرى في حقه الإيجار من الباطن بالإضافة إلى أن صدور عقد الإيجار من المالكة الأصلية إلى الطاعنين ليس إلا إقراراً للتنازل الذي تم بين المستأجر الأصلي و بينهم و لا تأثير له على التأجير من الباطن .

(الطعن رقم ٧٥٩ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١١/١٩٧٧)

الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٤٤٦

بتاريخ ١٥-٠٦-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

إذ كان الإيجار من الباطن هو إيجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن ، و يرد على حق الأول في الانتفاع بالعين ، و هو الذى يحكم العلاقة بين طرفيه حتى و لو تم هذا العقد خلافاً لنص مانع متفق عليه في الإيجارة الأصلية المبرمة بين المؤجر و المستأجر الأصلي و حتى و لو كانت شروطه مغايرة لشروطها ، و يتعين على المستأجر من الباطن تبعاً لذلك أن يوفى بالتزاماته قبل المستأجر الأصلي ما دام هذا الأخير من جانبته قد نفذ التزاماته ، و لا يحق للأول أن يتمسك قبله بأنه ممنوع من التأجير من الباطن ، لما كان ذلك و كان الطاعن لم يدع أن المطعون عليه قد أخل بالتزاماته تجاهه و منها تمكنه من الانتفاع بالمكان المؤجر ، فيكون غير منتج إدعاء الطاعن أن عقد الإيجار الأصلي يتضمن منعاً من التأجير من الباطن بفرض صحة هذا الإدعاء ، و لا يسوغ له التحلل من التزاماته الناشئة عن الاتفاق المبرم بينه و بين المطعون عليه .

الطعن رقم ٠٨٥١ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٤٤٦

بتاريخ ١٥-٠٦-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى أنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ، و يسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن و لا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلي إلا في شيء واحد هو الأجرة ، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلحق الإنذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من ذلك القانون ، و لا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي و بين المستأجر من الباطن إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن دون تحفظ أيضاً ، لما كان ذلك و كان الواقع في الدعوى أن المالك الجديد للعقار إنما إستأدى الأجرة من الطاعنين لا بوصفه مستأجر من الباطن بل بوصفه مستأجراً أصلياً بناء على العقدين اللذين أبرمهما معه ، بما يتضمن جحداً من المال الجديد لعقد الإيجار من الباطن المبرم بين الطاعن و المطعون عليه ، فإن الحكم المطعون عليه يكون قد أصاب إذا لم يعتد قبل المطعون عليه . المستأجر الأصلي - بالمبالغ التي دفعها الطاعن - المستأجر من الباطن - للمالك الجديد .

(الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٥/٦/١٩٧٧)

الطعن رقم ٠٢٢٦ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١١٣٣

بتاريخ ٢٦-٠٤-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع لم يكتف بمجرد الحصول على ترخيص خاص من المالك بالتأجير من الباطن ليحول دونه و دون طلب الإخلاء ، بل شرط كذلك أن يكون الترخيص كتابة ، مما مؤداه أنه في الأصل لا يجوز عند المنازعة في حصوله إثباته بغير هذه الوسيلة التي حددها المشرع فإثبات الإذن بالتنازل الصريح يجب أن يكون كتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار . غير أن الكتابة في الأذن الخاص ليست - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ركناً شكلياً بل هي مطلوبة لإثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته ، فيمكن الإستعاضة عنها بالبينة أو بالقرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة إستثناء فيجوز إثبات التنازل الضمنى بالبينة إعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية و هي تثبت بجميع الوسائل . و لما كان البين من الحكم الابتدائي أنه أحال الدعوى إلى التحقيق لإثبات التنازل الضمنى عن

الشرط المانع بإثبات الوقائع المادية التي تستخلص منها ، فإن إستخلاص الحكم المطعون فيه للتنازل من واقع أقوال الشهود لا ينطوى بذاته على خطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٢٢٦ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

الطعن رقم ٥٩٥ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٣٧٣
بتاريخ ١٩٧٨-٠٥-٣١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

يقصد بالتأجير من الباطن المعنى المراد فى الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه فى الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما يستوى أن يكون التأجير من الباطن وارداً على العين المؤجرة كلها أو بعضها فإذا إنعدم الدليل على وجود مثل هذا الإتفاق بين المستأجر الأصلي و من أشركه معه أو أحله محله فى الإنتفاع بالعين المؤجرة أو قامت إثارة فى شك حصوله إنتفى التأجير من الباطن ، و إقامة الدليل تقع على عاتق الذى يدعيه . لما كان ذلك و كان الواقع فى الدعوى أخذاً من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن أقام دعواه بالإخلاء على سند من أنه عقب وفاة المستأجر الأصلي ظلت زوجته المطعون عليها الأولى - و ولداه - المطعون عليهما الثانى و الثالث مقيمين بالشقة ثم أجروا جزءاً منها إلى المطعون عليه الرابع ، و كان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أسس قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المطعون عليه الأخير تزوج بالمطعون عليها الثالثة و أقام معها و مع ذويها بالشقة و هو ما لم يجادل فيه الطاعن ، و أنه ليس هناك إتفاق قانونى على إستغلال حق الإجارة أو على تقاضى مقابل عنها ، فإن ذلك كاف لنفى واقعة التأجير من الباطن و لعجز الطعن عن إقامة الدليل عليها .

الطعن رقم ٧٣٦ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٧٥٥
بتاريخ ١٩٧٨-٠٣-١٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين إن للمؤجر الحق فى طلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من الباطن بغير إذن كتابى صريح منه ، و لما كان المقصود بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد هو المعنى المراد به فى الشريعة العامة أى قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كاملاً أو بعضه فى الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر فى مقابل أجره يتفق عليها بينهما ، و كان يقصد بالإيواء أو الأستضافة أن يستنزل المستأجر ضيوفاً تربطهم به صلة قرابة أو صداقة متينة لمدة قصيرة أو طويلة و ذلك بصفة عارضة و إستجابة لظروف طارئة ، شريطة أن يظل المستأجر محتفظاً بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها فإن ما يتذرع به الطاعن من نفى لصلة الخوالة التى تربط بين المطعون عليها و بين الشخص الذى شغل الشقة - أيا كان وجه الحق فيها - لا غناء فيه لجواز إيواء من تربطه بالمستأجر صداقة وثيقة .

(الطعن رقم ٧٣٦ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٨/٣/١٥)

الطعن رقم ١٤٦٣ . لسنة ٤٧ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٠٥٣
بتاريخ ١٩٧٨-١٢-٢٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٥

إذ كانت نصوص العقد فى مجموعها تفيد أن الطرفين أخذاً فى إعتبارهما منذ بدء التعاقد عدم مزاولة المستأجر

بنفسه - و هو ضابط عامل بالجيش - للنشاط المهني المتفق عليه - مكتب محاماه - و أن من حقه إستغلال العين المؤجرة دون إعتداد بشخص من يزاولها طالما أن إستعماله للعين جاء فى الحدود المتفق عليها فلا يعد ذلك تأجيراً من الباطن .

(الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٧)

الطعن رقم ٥٥٢ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٣٦

بتاريخ ١٦-٠٦-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

مؤدى المادة و الفقرة "ب" من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الحظر الوارد بها مقصور على تأجير العين المؤجرة من الباطن و ما يأخذ حكمه من التنازل عنها للغير ، أما فيما عدا ذلك فإن للمستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة بسائر أوجه الإنتفاع المقرره إتفاقاً أو قانوناً ، و لما كان الإيجار من الباطن عقداً يؤجر به المستأجر الأصلى منفعة العين المؤجرة له إلى آخر بأن يلتزم حيال هذا الأخير بتمكينه من الإنتفاع بتلك العين- كلها أو بعضها - مدة معينة لقاء أجر معلوم يؤديه المستأجر من الباطن إليه ، و كان التنازل عن الإيجار عقداً يحيل المستأجر الأصلى بموجبه حقوقه و إلتزاماته المتعلقة بالعين المؤجرة و المستمدة من عقد الإيجار إلى آخر يحل محله فيها مما مؤداه أن محل كل من هذين العقدين هو منفعة العين المؤجرة ، و أنه يترتب عليهما خروج هذه المنفعة - التى كان يرتبها عقد الإيجار الأصلى للمستأجر الأصلى - من حوزة هذا الأخير و دخولها فى حوزة آخر سواء هو المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه ، و كانت الشركة عقداً يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع مالى بتقديم حصة من مال أو من عمل لإقتسام ما ينشأ من هذا الموضوع من ربح أو من خسارة مما مؤداه أن محل هذا العقد هو تكوين رأس مال مشترك من مجموع حصص الشركاء و ذلك بقصد إستغلاله للحصول على ربح يوزع بينهم و كان لا رابطة بين هذا المؤدى و بين ما قد يكون من مباشرة الشركاء بعد قيام الشركة لنشاطهم المشترك فى عين يستأجرها أحدهم ، لإنتقاء التلازم بين قيام الشركة و من وجود مثل تلك العين أو تحقيق ذلك النشاط فيها ، لما كان ذلك فإن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه فى النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما ، لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للإنتفاع بالعين فيما أجريت من أجله بعد أن ضم إلى رأس ماله المستثمر فيها حصة لآخر على سبيل المشاركة فى إستغلال هذا المال المشترك ، دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه الإنتفاع بها سواء كلها أو بعضها إلى شريكه فى المشروع المالى بأى طريق من طرق التخلي - إيجاراً كان من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار - لإنتقاء مقتضى ذلك قانوناً ، بل يظل عند إيجار العين على حالة قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولده عن ذلك العقد إلى الغير .

الطعن رقم ٢٢٣ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٤٣

بتاريخ ١٠-٠١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

شرط قبول الخصومة أمام القضاء قيام نزاع بين أطرافها على الحق موضوع التداعى حتى تعود على المدعى منفعة من إختصام المدعى عليه للحكم عليه بطلباته مما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بأنه المصلحة القائمة التى يقرها القانون و الطعن بالنقض لا يخرج على هذا الأصل فلا يكفى لقبوله مجرد أن يكون المطعون عليه طرفاً فى الخصومة أمام المحكمة التى أصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب أيضاً أن يكون قد نازع خصمه أمامها فى طلباته أو نازعه خصمه فى طلباته هو ، و لما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن إختصم المطعون عليها الثانى و الثالث - المستأجرين من الباطن - ليصدر الحكم ضد الأولى فى مواجهتهما و أنه لم يبد منهما منازعة له أمام محكمة الموضوع فإنه لا تكون للطاعن مصلحة فى إختصامهما

الطعن رقم ٢٢٣ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٤٣

بتاريخ ١٠-١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

تشتط المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - ينطبق على واقعة الدعوى - حصول المستأجر على إذن كتابى بالتأجير من الباطن كى لا يدع للمؤجر سبيلاً إلى طلب الإخلاء و الكتابة فى هذا الإذن الخاص ليس ركناً شكلياً بل إشتطت كوسيلة للإثبات يقوم مقامها الإقرار و يمكن الإستعاضة عنها بالبينة و القرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة إستثناء بحيث يعتبر إثباتاً كافياً للترخيص بالتأجير من الباطن الإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر مضافاً إليها الزيادة القانونية .

الطعن رقم ٢٢٣ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٤٣

بتاريخ ١٠-١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٤

لا يعد تأجيراً من الباطن فى معنى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تأجير المستأجر للعين الكائنة بمدينة الإسكندرية من باطنه فى موسم الصيف فقط إستناداً إلى الصفة العرضية التى يتصف بها هذا التأجير بما يحمل على التجاوز عنه و لأن هذا الإستغلال المألوف الذى يتوقعة المالك و الذى إستقر عليه العرف فى تلك المدينة نظير العلاوة التى يسمح بها القانون ، هذا إلى أن التأجير الموسمى لا يتنافى مع إحتياج المستأجر الأصلى إلى شغل المكان المؤجر و هى العلة التى تبرر إنتفاعه بحق البقاء فى العين فإذا تجاوز التأجير شهور الصيف المتواضع عليها من يونيو حتى سبتمبر ، فإنه يفقد صفته العرضية و يكون مسوغاً لطلب الإخلاء لا يغير من ذلك أن قرار وزير الإسكان رقم ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ لم يذكر ضمن مصاييف محافظة الإسكندرية التى يجوز فيها التأجير من الباطن وفقاً لحكم المادة الثالثة من القرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ الصادر نفاذاً للمادة ٢٧ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، للمنطقة الواقعة بين محطة الرمل و سراى المنتزه - و التى تقع ضمنها شقة النزاع بمنطقة الإبراهيمية - و أورد فى هذا الخصوص مناطق أبقيير ، شاطيء المعمورة ، حدائق المنتزه و مناطق الساحل الشمالى الغربى لأن الإقتصار على إيراد تلك المصاييف التى جدت حديثاً لا يعنى إلغاء المشرع للعرف الذى إستقر و جرى مجرى القانون على إباحة التأجير مفروشاً فى مدينة الإسكندرية بأكملها لما يترتب عليه من شل حركة الأصطياف فى أكثر مناطق الصيف إرتياداً ، إنما يفيد إضافة مناطق جديدة ليسرى عليها ذلك العرف و هذا ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشؤون التشريعية و الخدمات بمجلس الأمة عن مشروع القانون من أنه " راعى فى الوقت عينه ما جرى عليه العمل فى شأن تأجير الأماكن المفروشة فى المصاييف و المشاتى و التيسير فى شأنها " هذا إلى أن وزير الإسكان و بعد أن إعتضت محافظة الإسكندرية على ما تضمنه القرار الوزارى رقم ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ من إسقاط لوسط مدينة الإسكندرية كمناطق لمصاييف يجوز التأجير فيها مفروشاً طبقاً لنص المادة ٢٧ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عاد و أصدر قراره الرقم ٢٦٤ لسنة ١٩٧١ بتفويض محافظة الإسكندرية الإختصاص الذى أولته إياه المادة سالفه الذكر و ترك له وحده داخل حدود المحافظة تعيين المناطق التى يسرى عليها حكم المادة الثالثة من القرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ مما ينم عن إبقاء للحالة التى كانت عليها قبل صدور القرار ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ إعتداداً بالعرف السائد . يؤيد هذا النظر أنه بعد صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - و الذى حل محل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - ما لبث أن صدر قرار وزير الإسكان رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٨ نفاذاً له بتعيين المصاييف و المشاتى التى يجوز فيها للمستأجرين التأجير

مفروشاً باسطاً هذا الحق على مدينة الإسكندرية بأكملها .

الطعن رقم ٠٤٧٦ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٥
بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٦

حق المؤجر فى الإخلاء لتأجير المستأجر العين المؤجرة له من باطنه - يمتد بمجرد وقوع المخالفة و لا ينقص بإزالتها ، فيبقى له هذا الحق و لو أسترد المستأجر الأصل للعين المؤجرة ، فلا على الحكم إن هو إنتفت عن طلب المعاينة تبعاً لأنها لا تفيد إلا فى زوال المخالفة بعد وقوعها .

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٩/٥/٢)

الطعن رقم ٠١٨٦ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦١٦
بتاريخ ١٩٧٩-٠٦-٢٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

القصد من إصدار القانون رقم ٧٦ لسنة ٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ هو مواجهة حالة المهجر الملحة فى الحصول على سكن يستقر فيه عند التهجير ، بحيث تسقط عنه ميزة حق الإستئجار من الباطن إذا ثبت على وجه يقينى سبق إستجاره لمكان إستقر فيه عيشه على وجه معتاد ، إلا أنه لا يكفى فى هذا المقام مجرد تواجد المهجر بمكان أو إلحاقه بالسكنى فيه على سبيل آخر خلاف التأجير ، لما كان ما سلف . إذا كان الحكم المطعون فيه قد أتخذ من مجرد ثبوت عنوان للطاعن فى بطاقة تهجيريه على سكن آخر دليلاً على سبق إستقراره فى مسكن إستأجره قبل إستجاره المسكن محل التداعى ، و كان البين من تلك البطاقة أنه يقيم فيه طرف آخر ، و هو ما لا يدل بذاته و بمجردده على سبق إستجاره و إستقامة عيشه فيه على وجه معتاد ، فإن الحكم يكون مشوباً بالفساد فى الإستدلال علاوة على خطئه فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٨٦ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٤٠٩ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٠٣
بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

الأصل فى ظل القوانين الإستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجرين و المستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابى صريح من المالك و لما كان من شأن تخويل المستأجر هذا الحق ، توسيع نطاق إنتفاعه بالعين المؤجرة الأمر الذى لا مخالفة للقانون فيه فى إعتبار هذا الإذن ميزة جديدة تضاف قيمتها إلى الأجرة القانونية و كان حق المؤجر فى إستيفاء الأجرة المستحقة له منوطاً بوفائه للمستأجر بالتزامه التعاقدى بتمكينه من الإنتفاع بالشئء المؤجر حسبما إنعقد عليه الإتفاق بغض النظر عن تقاعس المستأجر عن هذا الإنتفاع و كان من المقرر فى العقود التبادلية - و منها عقد الإيجار - أنه لا يسوغ لأحد الطرفين أن يستقل بتعديل أحكام العقد أو أن يتحلل من إلتزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة فإنه لا وجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام المؤجر على الرضوخ لرغبته فى التنازل عن ميزة مشروعة تم الإتفاق عليها بينهما فى عقد الإيجار لما فى ذلك من إخلال بالقوة الملزمة للعقد و إهدار للتوازن بين حقوق العاقدين .

الطعن رقم ٠٤٠٩ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٠٣

بتاريخ ٢٧-٠١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

لا محل للإستدلال - بشأن التأجير من الباطن - بحكم المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما تقضى به من أنه " في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشاً يستحق المالك أجره إضافية تعادل ٧٠ ٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشاً " و ذلك لإنتفاء التماثل بين حق المستأجر في تأجير شقته مفروشة و بين الإذن له من المؤجر بتأجير المكان من الباطن إذ بينما يستمد المستأجر حقة في التأجير مفروشاً من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٢٦ ، ٢٧ من القانون آنف الذكر، و ذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك ، لا يملك المستأجر التأجير من الباطن بوصفه إستثناء من الأصل المقرر في هذا القانون إلا بموافقة كتابية صريحة من المالك و في حين تدخل المشرع في حالة التأجير مفروشاً فوضع له نظاماً محدداً فوض وزير الإسكان و المرافق في تقريره فأصدر قراره رقمى ٤٨٦ و ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ اللذين حدد فيهما الأشخاص الذين يجوز تأجير الوحدات السكنية المفروشة لهم "المادة أ من القرار رقم ٤٨٦ " و المواسم التي يجوز التأجير فيها و مدتها " المادة ٣ منه " و المناطق التي يباح فيها ذلك " المادة ١ من القرار رقم ٤٨٧ و الكشف المرافق له " بما موداه عدم جواز مثل هذا التأجير فيما يجاوز هذه الحدود فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر و المستأجر قيوداً في حالة التأجير من الباطن مما يجيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود كما أنه في حين تنصرف الأحكام القانونية للتأجير مفروشاً إلى الوحدات السكنية حسبما يقيد نص المادتين ٢٦ و ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، لا يتقيد التأجير من الباطن يمثل هذا القيد بل يمتد - في نطاق هذا القانون - إلى كافة ما ينطبق عليه من أماكن و كذلك فإنه في حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصل في حالة التأجير مفروشاً و شروط إستحقاقها و ذلك تفرعاً على إمساك المشرع وحده زمام تنظيم هذا التأجير ترك القانون للمتعاقدين حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة و ذلك في نطاق المشروعية حتى لا ينقلب إتفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الأمرة بشأن تحديد الأجرة قانوناً لما كان ما تقدم فإنه لا يسوغ إنزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشاً على الميزة المضافة إلى المكان المؤجر في صورة إذن للمستأجر بتأجيره من الباطن و لما كان الحكم المطعون فيه لم يخرج على هذا النهج في قضائه و أعمل إتفاق طرفي عقد الإيجار على تقييم الميزة الإتفاقية التي أذن بها المطعون عليه للطاعن فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٧/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ٦١٨ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٠

بتاريخ ٠٧-٠٤-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

المقرر أنه إذا بيعت العين المؤجرة و حول المالك البائع عقد إيجارها إلى المشتري كان ذلك كافياً لتحويل الأخير حق رفع دعوى الإخلاء باسمه . على المستأجر بسبب التأجير من الباطن ، ذلك أنه إذا كانت الحوالة نافذة في حق المدين لإعلانه بها فإنه للمحال له أن يقاضيه في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة إلى إختصاص المحيل لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التي تؤكد . لما كان ذلك و كان الثابت في الدعوى أن ممثل المالك البائع لعين النزاع قد حول إلى مشتريها - المطعون عليه الأول - عقد تأجيرها إلى مورث المطعون عليهم من الثانية إلى الأخير ، و كان قد تم إعلان المستأجر الأصلي بهذه الحوالة بمقتضى إعلانه بصحيفة إفتتاح الدعوى الماثلة مما يجعل الحوالة نافذة قبله تطبيقاً لنص المادة ٣١٥ من القانون المدني ، و قبل المستأجر من باطنه - الطاعن - بحكم تلقيه الحق في الإيجار منه ، و ينتقل بذلك إلى المطعون عليه الأول الحق المحال به شاملاً حقه في إقامة دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن ، فإن الدعوى تكون بذلك قد أقيمت من ذى صفة .

الطعن رقم ٠٦٧٦ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٥٢
بتاريخ ١٦-٠٦-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

من المقرر أن للمستأجر أن يدخل معه شركاء فى إستغلال العين المؤجرة أو أن يعود إلى غيره بإدارة المحل المؤجر دون أن يكون فى مثل هذه التصرفات إخلال بالشرط المانع من التأجير من الباطن ، إذ يعتبر العقد فى هذه الحالة عقد شركة أو عقد إدارة و إستغلال ، لا تأجير من الباطن أو نزولاً عن الإيجار أو تركاً للعين المؤجرة ، و من ثم فإن ما إنتهى إليه الحكم المطعون فيه من أن إستغلال العيادة محل النزاع بواسطة نفر من الأطباء لحساب المطعون عليهم ورثة " المستأجر الأصلي ، لا تقوم به المخالفة المنصوص عليها فى المادة ٢٣ فقرة ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و يكون موافقاً لصحيح القانون .
(الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٦/٦/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٧٦٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٨
بتاريخ ٠٧-٠٤-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

المقرر أنه لا يجوز التمسك أمام محكمة النقض لأول مرة بسبب لم يسبق إبداءه أمام محكمة الموضوع ، ما لم يكن سبباً قانونياً صرفاً لا يخالطه واقع ، و تحدى العرف فى ذاته و التثبيت من قيامه هو - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من أمور الواقع التى تستقل به محكمة الموضوع بغير معقب عليها من محكمة النقض ، و إذ كان الخبير المنتدب فى الدعوى قد قيم ميزة التصريح للطاعن بتأجير محلات النزاع من الباطن بنسبة ٧٠ % من القيمة الإيجارية إستناداً إلى أن العرف قد جرى تقديرها بتلك النسبة ، و كان الطاعنان لم يقدموا ما يثبت أنهما تمسكا أمام محكمة الموضوع بما أثاراه فى سبب النعى ، فإن النعى على الحكم بهذا السبب يضحى غير مقبول .

الطعن رقم ٠٩٣٧ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٢٨
بتاريخ ١٢-٠٥-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

إذ كان الحكم المطعون فيه - الذى قضى بإلغاء الحكم المستأنف و رفض دعوى المؤجرة قد حصر النزاع الدائر فى الدعوى بين الطاعنة و المطعون عليهما - المؤجرة و المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن - فى مدى إفادة المطعون عليه الثانى - المستأجر من الباطن - من الرخصة المقررة بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن صحة التنازل للمهجرين عن الأماكن المؤجرة - مع أن هذا الأمر لا يتعلق إلا بالسبب الأول من سببى طلب الإخلاء - و هو التأجير من الباطن - دون السبب الثانى الذى إستندت إليه الطاعنة فى دعواها و قوامه تغيير إستعمال العين المؤجرة و إحداث تعديلات فيها مما ألحق بها ضرراً ، مما كان يتعين على محكمة الإستئناف أن تعرض له و تفصل فيه إعمالاً للأثر الناقل للإستئناف . و لما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و عول فى قضائه بإلغاء الحكم المستأنف على السبب الأول وحده - و حجب نفسه بذلك عن الفصل فى السبب الثانى للدعوى المستأنف حكمها فإنه يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ٩٣٧ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٢/٥/١٩٧٩)

الطعن رقم ١٠٤٣ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٥٣
بتاريخ ١٢-١٢-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن الطاعن مستأجر من الباطن ينتهى عقد الإيجار الصادر له بانتهاء عقد إيجار المستأجرة المؤجرة له بوفاتها و كان الطاعن لم يقدم صورة رسمية من المذكرة المقدمة منه لمحكمة الاستئناف و التى يدعى أنه تمسك فيها بتنازل المستأجرة له عن عقد الإيجار كما أنه لم يقدم لتلك المحكمة سوى صورة فوتوغرافية من التنازل المدعى صدوره له عن عقد إيجار شقة النزاع ، و هى صورة لمحرر عرفى لا يعتد بها فى الإثبات لأن المحرر العرفى يكون حجة فى الإثبات بالتوقيع عليه ممن يشهد عليه المحرر ، فلا تثريب على المحكمة إذا هى لم تر الأخذ بهذه الصورة بما يكون معه النعى على غير أساس .
(الطعن رقم ١٠٤٣ لسنة ٤٥ ق ، ١٢/١٢/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٤٩٧ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٤٨
بتاريخ ١٧-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٤

إذ كان الحكم المطعون فيه - فى رده على دفاع الطاعن من أن الإذن بتأجير جزء من العين المؤجرة يمتد إليها بكاملها - قد إلزم صريح عبارة العقد التى لا تجيز تأجير العين المؤجرة من الباطن بأكملها ، و كان المقرر قانوناً أن من إستعمل حقه إستعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر ما لم تتوافر إحدى الحالات المنصوص عليها فى المادة ٥ من القانون المدنى و كان الطاعن لم يحدد فى أسباب طعنه صورة التعسف فى إستعمال الحق المدعى به كما لم يدع أنه أقام الدليل عليها فلا على الحكم المطعون فيه إن هو إنتفت عن هذا الدفاع .
(الطعن رقم ٤٩٧ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٧/٢/١٩٧٩)

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

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٥

لا مصلحة للمستأجر من الباطن التحدى فى مواجهة المستأجر الأصلي بعدم توافر الشرائط التى تخول لهذا الأخير أن يؤجر من باطنه وفق المادة ٢٦/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، طالما أن المشرع أراد من سننها مجابهة المؤجر إذا ما رغب فى التمسك تجاهه بشرط الحظر ، فيكون له وحده عند تخلفها المطالبة بإخلاء المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن على سواء ، و لا يتصور أن تقوم للمستأجر من الباطن مصلحة فى التذرع بهذه المادة إلا إذا أراد المستأجر الأصلي إخلاءه قبل نهاية المدة المحددة فى العقد و دون أن تثبت عودته من الخارج و إنهاء إقامته الموقوته .

الطعن رقم ١٣٨٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٦٤
بتاريخ ٠٦-٠٦-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن البند الثامن من عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المطعون عليه الأول و المستأجرة الأصلية نص على عدم التأجير للغير ، و كان شرط الحصول على رضا المؤجر بالتأجير من الباطن للحق بالشرط المانع المطلق في الأثر فلا يستطيع المستأجر إلا أن يصعد به دون أن يملك مناقشة الأسباب التي جعلت المؤجر عليه ، طالما أجاز المشرع الشرط المانع مطلقاً أو مقيداً فلا محل القول بأن المؤجر يتعسف في استعمال حقه إذا تمسك بشرط يجيزه القانون و إرضاه المستأجر المتعاقد معه و الذي لا يخوله حقه الشخصي في المنفعة أو أكثر مما إتفق عليه مع المؤجر له ، و يكون لا محل للقول بتعسف المؤجر في استعمال حقه حتى قام سبب تمسكه بالشرط المانع .

الطعن رقم ١٣٨٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٦٤

بتاريخ ١٩٧٩-٠٦-٠٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٤

مؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع لم يكتف بمجرد الحصول على ترخيص خاص من المالك بالتأجير من الباطن ليحول دونه و دون طلب الإخلاء بل شرط كذلك أن يكون كتابه ، مما مؤداه أنه في الأصل لا يجوز عند المنازعة في حصوله إثباته بغير هذه الوسيلة التي حددها المشرع ، فإثبات الإذن بالتنازل الصريح يجب أن يكون كتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار ، غير أن الكتابة فى الإذن الخاص ليست - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ركناً شكلياً بل هى مطلوبة لإثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته ، فيمكن الاستعاضة عنها بالبينة ، أو بالقرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة إستثناء ، فيجوز إثبات التنازل الضمنى بالبينة إعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية و هى تنبت بجميع الوسائل ، لما كان ذلك و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بأن المطعون عليه الأول علم بواقعة التأجير من الباطن لسكنه بذات العقار الكائن به محل النزاع و لم يعترض عليها ، و إستخلاصه الاجرة وبعض موجودات المحل من المطعون عليه الثانى - المستأجر من الباطن - و وافق على ما أجراه هذا الأخير من تركيبات بالحانوت ، و قالوا إن ذلك بعد موافقة ضمنية على تنازله عن شرط الحظر ، و لما كان هذا الدفاع جوهرياً قد يتغير به إن صح وجه الرأى فى الدعوى ، و أغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع ، فإنه يكون معيباً بالقصور و مخالفة القانون .

(الطعن رقم ١٣٨٥ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٧٩/٦/٦)

الطعن رقم ٠٦٤٣ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٥٣

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٤

حظر التأجير من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك حكم تشريعى قائم منذ صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالنص عليه فى المادة ٤ فقرة ب بمقتضاه أصبح الأصل هو تحريم التأجير من الباطن ، و كان الأثر الفورى لقوانين إيجار الأماكن يوجب سريان هذا التحريم على كل تأجير من الباطن يحدث بعد صدور القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و لو خلا عقد الإيجار من شرط بالحظر ، و كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فقد أورد هذا الحكم فى المادة ٢٣/ب منه و كان المسلم أن واقعة التأجير من الباطن حصلت بعد تاريخ العمل بأحكام التشريعين سالفى البيان ، فإن تطبيق أحكام أى يكون على سواء لا مغايرة فيه .

الطعن رقم ٠٦٤٣ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٥٣

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٦

يفترض في فعل الإيواء و الإستضافة بما لا يعتبر تنازلاً عن الإيجار أو تأجيراً من الباطن أن يكون بصفة عارضة و من خلال إقامة المستأجر الأصلي و إنتفاعه بالعين و إستمراره في شغلها بنفسه ، و بحيث إذا إنقطعت هذه الإقامة نهائياً و بقي فيها من بعده من إستضافه أو أواه عد ذلك تأجيراً من الباطن أو نزولاً عن الإيجار .

الطعن رقم ٠٠٩٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٠٠

بتاريخ ١٩٧٩-١٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

سبب الدعوى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو الواقعة التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب . و لئن كان مؤدى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع أنزل التأجير من الباطن و التنازل عن الإيجار و ترك العين المؤجرة منزلة واحدة ، و أجاز للمؤجر طلب إخلاء المستأجر إذا قام أى من هذه الأسباب و كانت الواقعة المطروحة أمام محكمة أول درجة على ما أثبت الحكم المطعون فيه هو طلب إخلاء الطاعن - المستأجر الأصلي - و المطعون عليه الثانى - المستأجر من الباطن - من شقة النزاع إستناداً إلى تأجير الأول للثانى لها من الباطن بالمخالفة لشروط عقد الإيجار و أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و كان الإستئناف وفقاً لنص المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات ينقل الدعوى بحالتها إلى المحكمة الإستئنافية بما سبق أن أبداه الخصوم أمام محكمة الدرجة الأولى من أوجه دفاع و دفع فإن الحكم المطعون فيه إذ أسس قضاءه بالإخلاء على ترك الطاعن - المستأجر الأصلي - للعين المؤجرة دون أن يستند المطعون عليه الأول - المؤجر - لهذا السبب يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٣٢

بتاريخ ١٩٧٩-١٢-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

التأجير من الباطن عقد يؤجر المستأجر بموجبه منفعة الشئ المؤجر المخولة له بوصفه مستأجراً إلى آخر مقابل أجره يحصل عليها منه فإن الإيجار من الباطن يعتبر صورة من صور إنتفاع المستأجر الأصلي بالشئ المؤجر . و لما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإخلاء الشقة مثار النزاع و رفض دعوى الطاعنة الثالثة - بتحرير عقد إيجار لها عن ذات العين - على أساس تأجير الشقة من الباطن و إقامة المستأجر و أولاده فى شقة أخرى يعتبر تخلياً عن الإقامة فيها و يمتنع معه عليه تركها إلى أحد أولاده بعد إنتهاء ذلك التأجير و هو نظر فى القانون خاطئ إذ ليس فى التأجير من الباطن أو عدم العودة إلى الإقامة الفعلية فى العين المؤجرة إثر إنتهائه ما يصح إعتباره تخلياً عنها منهياً لعقد إيجارها و يكون من حق المستأنف تركها لمن يقيم معه من أولاده ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٧٩/١٢/١)

الطعن رقم ٠١٣١ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٧٣٠

بتاريخ ١٩٨٠-٠٣-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

خوالت الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمستأجر من مواطني جمهورية مصر العربية في حالة إقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو غير مفروش دون أن تورد قيداً خاصاً بأن يكون التأجير لنفس الغرض الذي أجر المكان من أجله ، و المشرع و أن رتب على تغيير المستأجر لهذا الغرض على الوجه المبين بالفقرة " ج " من المادة ٢٣ من القانون سالف الإشارة جزاء هو الإخلاء إلا أنه جعل توقيعه مرهوناً بطلب المؤجر ، و إذ كان المطعون ضدهما - المؤجران - لم يؤسسا دعواهما - بطلب الإخلاء - على تغيير الطاعة - المستأجرة - لوجه الإستعمال ، فإن الحكم المطعون فيه إذ جعل من عدم التزام الطاعة الغرض من إستئجار عين النزاع عند تأجيرها من الباطن دعامة لقضائه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ١٢٣٨ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٤٣١
بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-٠٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

المقرر أن عقد الإيجار من الباطن ينقضى حتماً بإنقضاء عقد الإيجار الأصلي ، و لما كانت الطاعة - المستأجرة الجديدة - تقيم دعواها على أساس أن المطعون ضده - المستأجر من الباطن من المستأجر الأصلي السابق - كان يشغل الحجرة موضوع النزاع في مقابل عشرة جنيهات كان يدفعها شهرياً للمستأجر السابق للمكتب ، و إستمر في دفعها لها بعد وفاة المستأجر السابق إلى أن قام نزاع بينهما على أحقيته في شغل الحجرة بعد أن إستأجرت المكتب من المالكه ، و أن المطعون ضده و قد حصل على حكم نهائى برد حيازتها إليه فيحق لها مطالبتة بمقابل الإنتفاع ، و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضائه برفض الدعوى على سند من أن عقد إستئجار الطاعة للمكتب لا يرتب أية التزامات قبل المطعون ضده لأنه ليس طرفاً فيه ، و أن الثابت من الأوراق أن كلا منهما يعتبر في حكم المستأجر الأصلي للمكان الذى تخصص به فعلاً في شقة النزاع ، أو مشاركة واقعية في المكتب ، و ذلك دون أن يوضح أوجه إستدلالة من أوراق الدعوى على ما خلص إليه في هذا الخصوص أو يواجه ما أثارته الطاعة من دفاع جوهرى مبناه إنقضاءه العلاقة الإيجارية من الباطن التى كانت تربط المطعون ضده بالمستأجر السابق تبعاً لإنقضاء العلاقة الإيجارية الأصلية بوفاة المستأجر المذكور و قيام علاقة إيجارية جديدة بينها و بين المالكه ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد عابه القصور في التسبيب .
(الطعن رقم ١٢٣٨ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨٠/٢/٦)

الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٥٦٨
بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-٢٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء محكمة النقض أن تأجير المستأجر لعين كائنة بمدينة الإسكندرية من باطنه مفروشة فى موسم الصيف لا يعد من قبيل التأجير من الباطن الموجب للإخلاء طبقاً للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٥٦٨
بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-٢٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

إذ كان الحكم - الصادر بفسخ عقد الإيجار للتأجير من الباطن - قد إستند فيما ركن إليه من أسباب إلى أن الإيجار

الصادر من المستأجرة الأصلية للطاعن - المستأجر من الباطن - إبرم عن مدة غير محددة بفترة الصيف ، المقدمة من محكمة أول درجة أنه إستأجر هذه العين بسبب إنهيار مسكنه الأصلي و قر بها من المدارس التي يرتادها أولاده و هو ما يفيد أن إستجاره لها لم يكن على سبيل التأقيت ، فإن هذا الذى أورده الحكم يكفى لحمل قضائه بإخراج هذا التعاقد من نطاق الإباحة المنصوص عليها فى المادتين ٢٦ ، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

الطعن رقم ٥٧٤ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٥٦٨
بتاريخ ٢٠-٠٢-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت أن المطعون ضده - الأول بصفته حارساً على أموال و ممتلكات أسرة ... المصادرة و منها عين النزاع قد أناب عنه من قام بإبرام عقد الإيجار عنها المستأجر الأصلية و نص فيه على عدم جواز التنازل عن حق الإيجار أو التأجير من الباطن دون إذن كتابي من المالك بما لا يجوز معه المستأجر تأجير العين للغير إلا بعد الحصول على هذا الإذن أو ممن ينييه عنه ، فلا يعتد بأية موافقة صريحة أو ضمنية تصدر من أحد موظفى الإدارة طالما لم يثبت تفويض فى ذلك .

الطعن رقم ٥٧٤ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٥٦٨
بتاريخ ٢٠-٠٢-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٤

أن مجرد علم المطعون ضده الأول - المؤجر - بواقعة التأجير من الباطن ثم إنقضاء بضعة أشهر قبل إقامة الدعوى بالإخلاء لا يكفى للقول بموافقة عليه و نزوله ضمناً عن حقه فى طلب الإخلاء .
(الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٠/٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٥٠٩ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٦٩
بتاريخ ٠٤-٠٦-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ١

إذ كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى أن العلاقة بين الشركة الطاعنة - التى تنازل لها المستأجر الأصلي عن العين المؤجرة - و المطعون ضده الرابع - المستأجر الأصلي - هى علاقة إيجارية يحكمها العقد المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٦ و قد تم بغير تصريح كتابي صريح من المالكين مخالفاً المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و لما كان هذا التصريح إشتراطه القانون أن الكتابة وسيلة و ليست ركناً شكلياً فيه و من ثم يجوز إثبات التنازل عن حظر التأجير من الباطن بنكول المؤجر عن اليمين أو بإقراره الصريح أو الضمنى ، و كان الثابت من مدونات الحكم أن الشركة الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المالكين قد تسلمتا منهما الإيجار بغير تحفظ مدة عامين و ذلك بواسطة وكيلهما ، مما يعتبر تنازلاً ضمناً عن التصريح الكتابي بالتأجير من الباطن ، و طلبا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات دفاعهما المشار إليه ، و مع ذلك لم يعر الحكم هذا الطلب إلتفاتات ، و لم يرد عليه فإنه يكون قاصر التسييب .

الطعن رقم ١٦٦٩ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٥٨٢
بتاريخ ٢٨-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٢

أجازت المادة ٢٣/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من الباطن أو تنازل عنها ، أو تركها للغير بأى وجه من الوجوه ، بغير إذن كتابي صريح من المالك ، و إستناداً لهذا لنص رفعت المطعون عليها الأولى - المؤجرة - الدعوى طالبة إخلاء المطعون عليه الثانى - المستأجر الأصلي - و الطاعنين - المستأجرين من الباطن - من العين التى إستأجرها أصلاً مورث الأول و حل محله فيها بعد وفاته ، لتنازله عن جزء منها للأخيرين ، و أثناء نظر الدعوى صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و نص فى المادة ٤٠/ب منه على إجازة تأجير المستأجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة بأن يؤجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة و لو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته ، و إذ كان هذا النص أمراً فإنه يسرى فوراً على المراكز القانونية للخصوم ، لأن هذه المراكز لم تكن قد إستقرت و إكتملت بصور حكم نهائى فى النزاع ، و لما كان الثابت من الأوراق أن مورث المطعون عليه الثانى كان قد إستأجر عين النزاع ليمارس فيها مهنة الطب ، و كان البين مدونات الحكم المطعون فيه أنه أجر جزءاً من العين للطاعنين لممارسته مهنة الطب و هى مماثلة لذات المهنة التى كان يزوالها المستأجر الأصلي و ليست بطبيعتها مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، فإن هذا التأجير لا يسوغ الإخلاء عملاً بالفقرة [ب] من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١٦٦٩ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٨/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٠١٧ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٥٦
بتاريخ ١٩٨١-٠١-٢٤

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ١

لئن كانت المادة ٢٣ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - المنطبق على واقعة الدعوى تشترط حصول المستأجر على إذن كتابي بالتأجير من الباطن كى لا يدع للمؤجر سبيلاً إلى طلب الإخلاء إلا أن تأجير المستأجر للعين الكائنة بمدينة الإسكندرية من باطنه فى موسم الصيف فقط لا يعد تأجيراً من الباطن يبيح الإخلاء طبقاً لحكم المادة سالفه الذكر ، ذلك لأن الصفة العرضية التى يتصف بها هذا التأجير يحمل على التجاوز عنه ، و لأن هذا هو الإستغلال المألوف الذى يتوقعه المالك و الذى إستقر عليه العرف فى تلك المدينة نظير العلاوة التى يسمح بها القانون ، هذا إلى أن التأخير الموسمى لا يفيد عدم إحتجاج المستأجر الأصلي إلى شغل المكان المؤجر ، و هى العلة التى تبرر إنتفاعه بحق البقاء فى العين ، فإذا تجاوز التأجير شهور الصيف المتواضع عليها من يونيو حتى سبتمبر فإنه يفقد صفته العرضية و يكون مسوغاً إلى طلب الإخلاء .

الطعن رقم ٠٦٧٣ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٢٥١
بتاريخ ١٩٨١-٠٤-٢٥

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٣

للمؤجر طبقاً للفقرة ب من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الحق فى طلب إخلاء العين إذا أجرها المستأجر من الباطن ، و كان المقصود بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد هو قيام المستأجر الأصلي بتأجير كل أو جزء من حقه فى الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر مقابل جعل يتفق عليه و كان ثبوت أو نفى واقعة التأجير من الباطن هو من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون رقابة عليها فى ذلك من

محكمة النقض متى كان إستخلاصها له سائغا و مستمد مما له أصل فى الأوراق .
(الطعن رقم ٦٧٣ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٢٥/٤/١٩٨١)

الطعن رقم ٥٣٨ . لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢١٧٩
بتاريخ ١٩٨١-١١-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

عقد الإيجار من الباطن يرد على حق المستأجر الأصلي فى الإنتفاع بالعين المؤجرة ، مما مفاده إنقضاء هذا العقد حتما بإنقضاء عقد الإيجار الأصلي و لو كان قائماً بحسب الشروط التى إشتل عليها ، لا يغير من ذلك علم المستأجر من الباطن أو عدم علمه بسبب انقضاء عقد الإيجار الأصلي .
(الطعن رقم ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٣٠/١١/١٩٨١)

الطعن رقم ٩٩٣ . لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٥٢٣
بتاريخ ١٩٨١-١٢-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

قرار وزير الإسكان ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادر نفاذاً للمادة ٢٧ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و على ما إستقر عليه قضاء هذه المحكمة - قد إقتصر على إيراد المصايف التى جدت حديثاً بمحافظة الإسكندرية فى مناطق أبى قير و المعمورة و حدائق المنتزة و الساحل الشمالى دون إلغاء العرف الذى إستقر و جرى مجرى القانون على إباحة التأجير من الباطن مفروشا خلال موسم الصيف فى مدينة الإسكندرية بأكملها ، لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد أجاز التأجير من الباطن فى فترة الصيف بمدينة الإسكندرية بما فيها المنطقة بين محطة الرمل و سراى المنتزة و التى تقع بها عين النزاع فإن النعى على الحكم بهذا السبب يكون غير صحيح .

الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٦٥٨
بتاريخ ١٩٨١-٠٥-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

إنه و إن كان مفاد الفقرة ب من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - و المقابلة للفقرة ب من المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن عقد الإيجار بغير إذن كتابى صريح من المالك ، إلا أن قبض المالك أو وكيله الأجره من المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن عقد الإيجار مباشرة ، و دون تحفظ يقوم مقام الإذن الكتابى الصريح الذى إشتطره القانون ، بإعتبار أن الكتابة هى وسيلة الإثبات و ليست ركناً شكلياً فى الإذن ، و من ثم فإنه يعد بمثابة إقرار من المالك للإيجار من الباطن أو التنازل عنه .
(الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٣٠/٥/١٩٨١)

الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٩٦٠
بتاريخ ١٩٨١-٠٦-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

لما كانت دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن بدون إذن كتابي من المالك محلها فسخ الإجارة الصادرة منه إلى المستأجر الأصلي و ليس الإيجار من الباطن إذ أنه ينقضى حتماً بإنقضاء الإيجار الأصلي ، و من ثم فهي ترفع من المالك لا على المستأجر من الباطن و إنما على المستأجر من الباطن و إنما على المستأجر الأصلي ليقول كلمته فيما أسند إليه من إخلال بالعقد بحيث إذا لم يختصم في الدعوى و إختصم المستأجر من الباطن وحده كانت غير مقبولة لرفعها على غير ذي صفة على أنه يجوز للمالك أن يدخل المستأجر من الباطن في الدعوى إلى جوار المستأجر الأصلي و إن كان ذلك غير ضروري لأن الحكم الصادر ضد المستأجر الأصلي يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن و لو لم يختصم في الدعوى ، و إذ كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء إعمالاً للمادة ٢٣ - ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إستناداً إلى أن وارثة المستأجر الأصلي قد أجرت عين النزاع للطاعن بدون إذن كتابي من المالك دون أن يختصمها في الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٢٧/٦/١٩٨١)

الطعن رقم ٣٥٣ . لسنة ٤٦ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ١١٤٢
بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٥٩٤/٥ من القانون المدني على أن " منع المستأجر من أن يؤجر من باطنه يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار و كذلك العكس " لا يمنع - و على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني - من ظهور نية صريحة في المنع من أحد السببين دون الآخر ، و كان من المقرر أن تفسير الإتفاقات و المحررات لنعرف حقيقة القصد منها أمر تستقل به محكمة الموضوع ما دام قضاؤه في ذلك يقوم على أسباب سائغة و لا سلطان لمحكمة النقض عليها متى كانت عبارات الإتفاق تحتل المعنى الذي حصلته .

الطعن رقم ٧٠٤ . لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ١٢٦٤
بتاريخ ٣٠-١٢-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن واقعة التأجير من الباطن واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما في ذلك البيئة و القرائن .

الطعن رقم ٢١٠٧ . لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ١٠١
بتاريخ ١٣-٠١-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

مفاد المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن للمؤجر الحق في طلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من الباطن بغير إذن كتابي صريح منه ، و المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو المعنى المراد به في الشريعة العامة ، أي قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كله أو بعضه في الإنتفاع بالعين المؤجرة إلى آخر مقابل أجره يتفق عليها بينهما ، و يقع عبء إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء .

الطعن رقم ٤٧٥ . لسنة ٥١ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ٥٩٣
بتاريخ ٢٧-٠٥-١٩٨٢

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٥

لئن كان علم المؤجر الأصلي بواقعة التأجير من الباطن و سكوته فترة طويلة دون إعتراض ، يجوز إعتباره تنازلاً من جانبه عن إستعمال حقه في طلب إخلاء المكان المؤجر بسبب التأجير من الباطن ، إلا أنه إذا إنقضى عقد الإيجار الأصلي لسبب آخر فإن عقد الإيجار من الباطن ينقضى حتماً بإنقضائه و لو كان التأجير من الباطن مأذوناً به من المؤجر، إذ أن المستأجر الأصلي إنما يؤجر من الباطن حقه المستمد من عقد الإيجار الأصلي فإذا إنقضى هذا العقد إنقضى العقد المستمد منه ، و إذ خلص الحكم المطعون فيه إلى ذات النتيجة فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ، و لا يعد إلتفاته عن طلب الإحالة إلى التحقيق و هو غير منتج في النزاع إخلالاً بحق الدفاع .

(الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧)

الطعن رقم ٠٨٣٤ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٩٢٦
بتاريخ ١١-٠٤-١٩٨٣

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٤

الأصل في ظل القوانين الإستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجرين و المستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك و من شأن تخويل المستأجر هذا الحق توسيع نطاق إنتفاعه بالعين المؤجرة الأمر الذى لا مخالفة للقانون معه في إعتبار هذا الإذن ميزة جديدة تضاف إليها إلى الأجرة القانونية ، و حق المؤجر في إستيفاء الأجرة المستحقة له منوطاً بوفائه للمستأجر بالتزامه التعاقدى بتمكينه من الإنتفاع بالشئ المؤجر حسبما إنعقد عليه الإتفاق بغض النظر عن تقاعس المستأجر عن هذا الإنتفاع .

الطعن رقم ٠٨٣٤ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٩٢٦
بتاريخ ١١-٠٤-١٩٨٣

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٥

لا محل للإستدلال بحكم المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما تقضى به من أنه " في جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠% من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشاً و ذلك لإنتفاء التماثل بين حق المستأجر في تأجير شقته مفروشة و بين الإذن له من المؤجر بتأجير المكان من الباطن ، إذ بينما يستمد المستأجر حقه في التأجير مفروشاً من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٢٦ ، ٢٧ من القانون آنف الذكر و ذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك ، لا يملك المستأجر التأجير من الباطن بوصفه إستثناء من الأصل المقرر في هذا القانون إلا بموافقة كتابية صريحة من المالك و فى حين تدخل المشرع فى حالة التأجير مفروشاً فوضع له نظاماً محدداً فوض وزير الإسكان و المرافق فى تقريره بما مؤداه عدم جواز مثل هذا التأجير فيما يجاوز هذا النظام فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر و المستأجر قيوداً فى حالة التأجير من الباطن مما يجيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر فى ذلك بغير قيوده ، كما أنه فى حين تنصرف الأحكام القانونية للتأجير مفروشاً إلى الوحدات السكنية حسبما يفيد نص المادتين ٢٦ ، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يتقيد التأجير من الباطن بمثل هذا القيد بل يمتد فى نطاق هذا القانون إلى كافة ما ينطبق عليه أماكن ، و كذلك فإنه فى حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصلي فى حالة التأجير مفروشاً و شروط إستحقاقها و ذلك تفريغاً على إمساك المشرع وحده بزمam تنظيم هذا التأجير ترك القانون للمتعاقدين حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة و ذلك فى نطاق الحدود المشروعة حتى لا ينقلب إتفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الآمرة بشأن تحديد الأجرة قانوناً

. لما كان ما تقدم فإنه لا يسوغ إنزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشا على الميزة المضافة إلى المكان المؤجر في صورة إذن للمستأجر بتأجير من الباطن و لما كان الحكم المطعون فيه لم يخرج على هذا النهج في قضائه و أعمل إتفاق طرفي عقد الإيجار على تقييم الميزة الإضافية التي أذنت بها المطعون ضدها للطاعن فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ٨٣٤ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨٣/٤/١١)

الطعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٤ صفحة رقم ٩٦٤
بتاريخ ١٤-٠٤-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

المقرر قانوناً أن الإيجار من الباطن يختلف عن التنازل عن الإيجار ففي الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي ، و تسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلي - مالك العقار - في حين أن التنازل عن الإيجار ينشئ مثل هذه العلاقة بينهما ، مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية ، لما كان ذلك و كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر قد أجاز في المادة ٢٣/ب منه ، و المقابلة للمادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر " إذا أجز المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك و مؤدى هذا النص أن الأصل في قانون إيجار الأماكن هو منع المستأجر الأصلي من التأجير من الباطن أو التنازل عن المكان المؤجر أو تركه للغير إلا بإذن كتابي من المالك ، فإذا ما قصر المالك الأذن على التأجير من الباطن تعين الالتزام بحدود هذا الأذن دون توسع فيه أو قياس على الحالة المأذون بها فيظل المنع الوارد بنص القانون سارياً بالنسبة لغير ما أذن به ، و لا يجوز للمستأجر الأصلي عندئذ أن يتنازل عن الإيجار للغير ، و لا يغير من ذلك ما تقضى به المادة ٥٩٤ مدني من أن " منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار و كذلك العكس " ذلك أنه فضلاً عن أن هذا النص قد عرض لحالة المنع من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار دون حالة الأذن بأيهما فإنه قد ورد ضمن القواعد العامة للإيجار في القانون المدني ، حيث الأصل و وفقاً لنص المادة ٥٩٣ منه و على خلاف قانون إيجار الأماكن أن " للمستأجر حق النزول عن الإيجار من الباطن و ذلك عن كل إستأجره أو بعضه ما لم يقض الإتفاق بغير ذلك " فلا محل للتحدى به في هذه الحالة بالنسبة للعين التي تخضع لقانون إيجار الأماكن .

(الطعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٣/٤/١٤)

الطعن رقم ٨٥٤ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٤ صفحة رقم ٤٧٣
بتاريخ ١٤-٠٢-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجوز للمستأجر في غير المصايف و المشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خالياً إلا في الحالات الآتية " [أ] .. [ب] إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجز جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة و لو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته . يدل على أن المشرع أجاز للمستأجر أن يؤجر من باطنه جزءاً من المكان المؤجر له ، لا كله ، إذا ما توافرت الشروط الواردة بالنص ، و لما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه إنتهى على أن الطاعنين أجرا من باطنهما العين المؤجرة كلها إلى المطعون ضده الثانى و من ثم فلا إنطباق لهذا النص على واقعة النزاع .

(الطعن ٨٥٤ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٤/٢/١٩٨٣)

الطعن رقم ١٠٨ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٠٧٣

بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٦

قبض المالك للأجرة من المستأجر من الباطن لا يعد بمثابة إقرار منه يقوم مقام الإذن الكتابي الصريح إلا إذا كام مباشراً و غير مقترن بأى تحفظ فإن لم يكن كذلك فإنه على العكس يتضمن جحداً لعقد الإيجار من الباطن.

(الطعن رقم ١٠٨ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٨/٤/١٩٨٣)

الطعن رقم ٥٩٧ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٧٣١

بتاريخ ٢٨-١١-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

المقرر قانوناً - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإيجار من الباطن يختلف عن التنازل عن الإيجار ، ففي الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلية خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي و تسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلي فى حين أن التنازل عن الإيجار ينشئ مثل هذه العلاقة بينهما مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية .

الطعن رقم ٥٩٧ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٧٣١

بتاريخ ٢٨-١١-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٦

إذ كان مؤدى نص المادة ٤٠/ب أنه أعطى للمستأجر الذى يزاول مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة حق تأجير جزء من المكان المؤجر ، فإنه يتعين الإلتزام بحدود هذا النص و عدم إطلاقه لينطبق على حالة التنازل عن الإيجار لإختلاف حكمه و آثاره عن حالة التأجير من الباطن فضلاً عن أنه نص إستثنائي لا يجوز التوسع فيه أو قياسه على الحالة المأذون بها فيظل المنع من التنازل الوارد بنص القانون سارياً بالنسبة لغير ما أذن به ، و لا يبطل الحكم المطعون فيه قوله بأن القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو الواجب التطبيق أو أن نص المادة ٤٠/ب لا ينطبق إلا على الوحدات السكنية دون غيرها إذ لمحكمة النقض أن تصحح الأسباب القانونية دون نقض الحكم ما دام قد إنتهى إلى نتيجة سليمة ، هذا و لا يجدى الطاعنين الإستناد إلى المادة ٥٩٤/١ من القانون المدنى التى تسوى بين التأجير من الباطن و التنازل عن الإيجار فى حالة منع المستأجر من أيهما إذ أنها مقصورة على ما نصت عليه فلا ينطبق فى حالة منح المستأجر إحداهما دون الأخرى .

الطعن رقم ١٥١٨ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٢٦٢

بتاريخ ٢٠-٠١-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٤

حين يكون المتجر منشأ فى عقار ، و يكون مالك العقار مستأجراً لهذا العقار فإن تأجير العقار ضمن عقد تأجير

المتجر يعتبر في العلاقة بين مالك العقار و مستأجره الأصلي تأجيراً من الباطن يخضع لقوانين إيجار الأماكن دون القواعد العامة في القانون المدني .

الطعن رقم ٢٧٢ . لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٩٤٣

بتاريخ ١٩٨٤-١١-٢٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بدون إذن كتابي صريح من المالك تنتج أثرها بمجرد وقوعها ، و أن حق المؤجر في الإخلاء في هذا الحالة ينشأ بمجرد وقوع المخالفة و لا ينقضى بإزالتها فيبقى هذا الحق و لو إسترد المستأجر الأصلي العين المؤجرة بعد ذلك .

الطعن رقم ١٣٦٧ . لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٣

بتاريخ ١٩٨٤-٠١-١٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

لما كانت المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٢ ه لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجر 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 سكتاً 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 التى 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 . . . " وإذ كان الإستثناء الوارد بالمادة ٢٦/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر قرار وزير الإسكان آنف الذكر تنظيماً 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 هى الحالة الواردة بالمادة ٣٩/ب منه و المحال إليها من المادة ٤٠/٥ من ذات القانون و هى حالة ما إذا كان التأجير للسائح الأجنبي أو إحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة و في الأماكن التى 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 الذى تضمنه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أمراً و كانت آثار المركز القانونى الذى 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 نهائى 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 " .

الطعن رقم ٠٠٤٦ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٧١٢

بتاريخ ١٩٨٤-٠٦-٢١

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ١

إنه و لئن كان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه لا يكفي إختصاص المستأجر من الباطن ، وإنما يجب إختصاص المستأجر الأصلي إذا كان سبب دعوى الإخلاء هو تأجير العين المؤجرة من الباطن بغير إذن كتابي من المؤجر و بالمخالفة لشروط عقد الإيجار فإن مناط ذلك أن يكون عقد الإيجار مازال قائماً باستمرار حياة المستأجر الأصلي أما إذا كان هذا المستأجر قد توفي ، فإن الأمر يصبح محدوداً بحكم المادة ٦٠١/١ من القانون المدني و المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ٢٩/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و إذ كان نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابل لنص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد جرى على أنه : " مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن ب وفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك و فيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة يشترط لإستمرار عقد الإيجار إقامتهم في السكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر و مدة شغله للسكن أيهما أقل .. " فإن مؤدى ذلك أن المشرع قيد من إطلاق حكم الفقرة الأولى من المادة ٦٠١ من القانون الذي جرى على أنه " لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر و لا بموت المستأجر " و عدد حالات إستمرار العقد بعد وفاة المستأجر الأصلي ، حصراً ، جاعلاً القاعدة فيمن يستمر العقد لصالحه من الذين أوردتهم تحديداً هي الإقامة مع المستأجر الأصلي و لم يجعل ركيزة هذه القاعدة علاقة الإرث بين المستأجر الأصلي و ورثته بما مفاده أن دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن التي يقيمها المؤجر لمخالفة المستأجر الأصلي شروط عقد الإيجار ، و هي دعوى لا تتعلق - في حالة وفاة هذا الأخير - بتركته التي تكون محلاً للتوريث . و إذ كان نص المادة الأولى من القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧١ قد جرى على أن " تؤول إلى الدولة ملكية الشركات الشاغرة الكائنة بالجمهورية العربية المتحدة و التي يخلفها المتوفون من غير وارث و أيأ كانت جنسيتهم و ذلك من تاريخ وفاتهم ، و تعد الإدارة العامة لبيت المال بوزارة الخزانة قوائم على العقارات التي تتضمنها هذه الشركات " . كما نصت المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩٣٧ لسنة ١٩٧١ بشأن ضم الإدارة العامة لبيت المال إلى الهيئة العامة لبنك ناصر على أن " تضم الإدارة العامة لبيت المال إلى الهيئة العامة لبنك ناصر و تؤول إلى الهيئة كافة ما لها من حقوق و أموال و موجودات و ما عليها من التزامات و تتولى مباشرة إختصاصها على النحو المبين بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٦٢ . " فإن مؤدى ذلك أن مناط وجوب إختصاص بيت المال " الهيئة العامة لبنك ناصر " أن تتعلق الدعوى بتركة شاغرة .

و حيث أن دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن في حالة وفاة المستأجر الأصلي - إذا كان بلا وارث ظاهر - لا تتعلق بتركته ، فإنه لا يكون ثمة محل لوجوب إختصاص بيت المال فيها ، و إذ كان ذلك و كان المطعون ضده قد أقام دعواه مختصماً فيها المستأجرة الأصلية و الطاعنين كمستأجرين من الباطن ، و إذ توفيت الأولى بلا وارث ظاهر و إنقطع سير الخصومة في الدعوى ، فجعلها المطعون ضده ضد الطاعنين فقط كواضعين لليد على العين بلا سند من القانون ، فإن قضاء الحكم المطعون فيه بقبول الدعوى بحالتها الأخيرة يكون قد إلتزم صحيح القانون

الطعن رقم ٨٥٨ . لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٢٠١٥

بتاريخ ١٠-١٢-١٩٨٤

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

لما كانت الشركة الطاعنة قد أقامت الدعوى بطلب إخلاء المطعون ضدهم من العين المؤجرة تأسيساً على أن الثلاثة الأول منهم " المستأجرين " تنازلوا عنها لرابعتهم بدون إذن كتابي صريح من المالك مخالفين بذلك نص البند الرابع من عقد الإيجار ، و الفقرة ١ ، ٢ ، ٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و كان الثابت من عقد الإيجار المقدم و المبرم بين المالك السابق و المطعون ضدهم الثلاثة الأول أنه نص فيه على عدم جواز التنازل

عن حقه فى الإيجار أو التأجير من الباطن دون إذن كتابى من المالك بما لا يجوز للمستأجرين التنازل عن العين المؤجرة إلا بعد الحصول على هذا الإذن منه أو ممن ينيبه عنه فلا يعتد بأية موافقة صريحة أو ضمنية تصدر من غيرها إلا إذا ثبت تفويضه فى ذلك .

الطعن رقم ٠٨٥٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠١٥
بتاريخ ١٠-١٢-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

تغيير النشاط فى العين - المؤجرة - و مجرد علم الطاعنة - المالكه أو تابعيها بواقعة التنازل عن الإيجار - بفرض توافر هذا العلم - ثم إنقضاء بضعة أشهر قبل إقامة دعوى الإخلاء لا يكفى للقول بموافقة الطالعة عليه و نزولها ضمناً عن حقه فى طلب الإخلاء .

الطعن رقم ١٠٧٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٧٧٨
بتاريخ ٠١-١١-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد الإيجار من الباطن لا ينشأ علاقة مباشرة بين المستأجر و المؤجر الأصلي ، إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بغير تحفظ بعد حصوله ، أو إذا إستوفى الأجرة من المستأجر من الباطن .

الطعن رقم ١٠٧٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٧٧٨
بتاريخ ٠١-١١-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

مفاد الفقرة " ب " من المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٧٤ بشأن إيجار الأماكن أنه لا يعمل بالتصريح العام الوارد فى العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ .

الطعن رقم ٠٦٧٨ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٠٥٧
بتاريخ ٢٨-١١-١٩٨٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

الإيجار من الباطن - أو التنازل عن الإيجار - إنما يتم بالإتفاق بين المستأجر الأصلي و بين أهله فى الإلتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا إنعدم الدليل على وجود مثل هذا الإتفاق ، أو قامت إثارة من شك فى حصوله إنتفى هذا التخلّى من جانب المستأجر الأصلي ، إقامة الدليل يقع على عاتق من يدعيه ، و ذلك لما هو مقرر من أن الأصل براءة الذمة ، و إنشغالها عارض ، و يقع عبء الإثبات على عاتق من يدعى ما يخالف الثابت أصلاً .

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

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٣

مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع شرط أن يكون التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بترخيص سابق من المالك و أن يكون هذا الترخيص كتابية ، مما مؤداه أنه لا يجوز عند المنازعة في صدور هذا الترخيص من عدمه إثباته بغير الوسيلة التي حددها المشرع و هي الكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار ، إلا أنه لما كانت الكتابة التي شرطها المشرع في الإذن ليست ركناً شكلياً فيه بل هي مطلوبة لإثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته فإنه يمكن الاستعاضة عنها بالبينة أو القرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة إستثناء ، فيجوز إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات إعتباراً بأن الإدارة الضمنية تستمد من وقائع مادية و هي تثبت بجميع الوسائل .

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

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٥

إذ كان شرط الحصول على رضا المؤجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار يلحق بالشرط المانع المطلق فلا يستطيع المستأجر إلا أن يصدع له دون أن يملك مناقشة الأسباب التي جعلت المؤجر يعرضه عليه طالما أجاز المشرع الشرط المانع مطلقاً أو مقيداً ، و بالتالى فلا محل للقول بأن المؤجر يتعسف في إستعمال حقه إذ تمسك بشرط يجيزه القانون و إرضاه المستأجر متى أقام سبب تمسكه بالشرط المانع .
(الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٢٥/٦/١٩٨٦)

الطعن رقم ٠٣٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٣٦٩
بتاريخ ١٩٨٦-٠٣-٢٦
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ١

لئن كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المستأجر الذي يزاول مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة الحق في تأجير جزء من المكان المؤجر لمن يزاول مهنة أو حرفة و لو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته إعمالاً للمادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . كما أن له أن يشرك غيره معه في النشاط التجارى و الصناعى الذى يباشره بإعتبار أن ذلك ليس إلا متابعة من جانبه للإنتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى رأسماله حصص شركائه دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخليه عن حقه فى الإنتفاع بالعين لإنتفاء مقتضى ذلك قانوناً إذ يظل عقد الإيجار قائماً لصالحه وحده ، إلا أن تخلى المستأجر عن العين المؤجرة له كلها من شأنه أن تتحقق به إحدى الصور التى تجيز للمؤجر إخلاء العين عملاً بالمادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبقة على واقعة الدعوى المقابلة للمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

الطعن رقم ١٦٣٢ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٤٠٤
بتاريخ ١٩٨٦-٠٤-٠٧
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٢

ب وفاة المستأجر الأصلى ينتقل الإلتزام بأخطار المستأجر من الباطن لإخلاء العين المنصوص عليه بالمادة ٤٠ بند أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى أقاربه الذين يستمر عقد الإيجار لصالحهم طبقاً للمادة ٢٩/١ من القانون سالف الذكر ، و من ثم وفاة المستأجر الأصلى لا يترتب عليها سقوط الإلتزام و إنما إنتقاله إلى عاتق

هؤلاء الأقارب فإن قعدوا عن الوفاء به صار تأجير العين من الباطن في حق المالك ، معقوداً في غير الحالات التي يجيزها القانون ، فيحق له طلب إخلائها .

الطعن رقم ١٢٥١ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٧٣١
بتاريخ ١٩٨٧-٠٥-٢١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٤٠/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر ، يدل على أن المشرع إنما إستهدف مواجهة أزمة الإسكان التي تصادف قطاعاً كبيراً من الطلاب ، و هم هؤلاء الذين يضطرون إلى ترك البلاد التي يقيمون فيها مع أسرهم إلى أخرى تقع بها المعاهد العلمية التي يتم إلحاقهم بها ، فيسعون إلى البحث عن مساكن لهم في هذه البلاد ، و غالباً ما لا يوفقوا ، فأتاح لهم المشرع بموجب هذا النص ، و تحقيقاً للمصلحة العامة الإستئجار من الباطن دون إذن يصدر للمستأجر الأصلي بذلك من المالك ، مما لازمه أن يكون هؤلاء الطلاب في مرحلة يحتملون فيها الإغتراب عن أسرهم و القيام على أمور أنفسهم دون حاجة إلى إشراف أو

معاونة من ذويهم ، و لا يحتاج في ذلك بأن النص قد أطلق في صياغته لفظ " الطلاب " إنما إستهدف كل من إلتحق بمعهد دراسي أياً كان سنة و المرحلة الدراسية المؤهل لها ، لمجافة ذلك للحكمة من التشريع ، و وروده إستثناء من القواعد العامة في قوانين إيجار الأماكن التي تحظر على المستأجر - دون إذن صريح من المالك - تأجير المكان المؤجر له من الباطن ، مما يتعين أخذه قدره و عدم التوسع في تفسيره حتى لا يتخذ سبيلاً لمخالفة الحظر المشار إليه في غير موضعه .

(الطعن رقم ١٢٥١ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٢١/٥/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٧١٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٢٠٧
بتاريخ ١٩٨٧-١٢-٣٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٥

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن المنطبق على واقعة التعاقد محل النزاع - و نص الفقرة أ من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن - الذي أقيمت الدعوى في ظله - يدل على أن المشرع قرر ميزة خاصة للمستأجر المصري المقيم بالخارج بصفة مؤقتة تخوله إستثناء أن يؤجر من باطنه العين المؤجرة له مفروشة أو خالية بغير إذن من المؤجر و لو تضمن عقد الإيجار شروط الحظر من التأجير من الباطن و يتعين على المستأجر الأصلي أن يحظر المستأجر من باطنه بالإخلاء و لو قبل نهاية المدة الأصلية للعقد أو المدة التي إمتد إليها ، و ذلك عند حلول موعد عودته من الخارج على أن يمنح أجلاً مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره بذلك أعتبر العقد منتهياً بقوة القانون و تتجرد يد المستأجر من الباطن من سندها القانوني و يلتزم بإخلاء العين ، و إذ لم يشترط القانون لترتيب هذا الأثر ، أن يتضمن عقد الإيجار ما يفيد أن التأجير قد تم بسبب إقامة المستأجر مؤقتاً بالخارج أو ثبوت علم المستأجر من الباطن بهذه الواقعة ، و من ثم فإنه يكفي لإعمال حكم النص المشار إليه أن يقيم المستأجر الأصلي الدليل على أن تأجيره للعين المؤجرة له كان بمناسبة إقامته الموقوتة خارج البلاد ، و ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية ، و لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الأدلة المقدمة لها و إستخلاص سبب التأجير من كافة الظروف و الملابسات المحيطة بواقعة الدعوى دون رقابة من محكمة النقض عليها في ذلك متى أقامت قضاها على أسباب سائغة مؤدية للنتيجة التي إنتهت إليها .

الطعن رقم ٠٢٥٨ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٩٧٤

بتاريخ ٢٢-١١-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي و المستأجر من الباطن إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو إستوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ أيضاً .

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٢/١١/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٧٠١ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٥٩٤

بتاريخ ٢٢-٠٤-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

أجاز المشرع للمستأجر تأجير مسكنه مفروشاً في حالات معينة حددتها المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و المستأجر في هذه الحالات يستمد حقه من القانون مباشرة ، فلا يلزم بالحصول على إذن من المالك ، و لا يكون لقبض هذا الأخير الأجرة منه - في هذه الحالات - مضافاً إليها مقابل التأجير من الباطن ، ثمة دلالة و لا يعد بمثابة تصريح منه للمستأجر بتأجير العين من الباطن مفروشة أو غير مفروشة في غير تلك الحالات - التى يتعين على المستأجر الحصول فيها على إذن كتابى من المالك بالتصريح له بالتأجير من الباطن ، و إذ كانت الكتابة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ليست ركناً شكلياً ، بل إشتراطت كوسيلة للإثبات فيقوم مقامها الإقرار و اليمين ، و يمكن الإستعاضة عنها بالبينة و القرائن في الحالات التى تجيزها القواعد العامة إستثناء بحيث يعتبر إثباتاً كافياً للترخيص بالتأجير من الباطن الإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر مضافاً إليها الزيادة القانونية .

(الطعن رقم ١٧٠١ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٢/٤/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٩٦٤

بتاريخ ١٨-١١-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه و إن كان واجب المؤجر تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به ما دام قائماً بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر و إن قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن يعتبر صورة من صور الإنتفاع بالشئ المؤجر و ليس فى التأجير من الباطن أو عدم العودة إلى الإقامة الفعلية فى العين المؤجرة إثر إنتهائه ما يصح إعتباره تخلياً عنها منهياً لعقد إيجارها .

الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٩٨٣

بتاريخ ٢٦-٠٥-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى إنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد و تسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن و لا ينشأ هذا العقد الأخير

علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلي إلا في شيء واحد هو الأجرة فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون في ذمة المستأجر الأصلي من الأجرة وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلحق الإنذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من ذات القانون أما سائر الحقوق و الإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلي و المستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلي ، و لا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي و بين المستأجر من الباطن و لو كان قد صرح للمستأجر في عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه أو أستوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ .

الطعن رقم ٢٦٩ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٩٨٣

بتاريخ ٢٦-٠٥-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت أن المطعون ضده الأول المستأجر الأصلي للعين محل النزاع و هو مصرح له من المالك بالتأجير من الباطن قد أجر العين إلى المطعون ضدها الثانية فباعته الأخيرة بالجدك إلى الطاعنة دون أن تتوافر الشروط اللازمة لهذا البيع و حصلت الطاعنة على عقد إيجار عن العين من المطعون ضده الأخير بصفته حارساً قضائياً على العقار الكائنة به هذه العين فإن البيع الحاصل من المطعون ضدها الثانية للطاعنة بما يتضمنه من تنازل عن الحق في الإيجار دون قبول صريح أو ضمني من المطعون ضده الأول لهذا البيع أو أن تتوافر له شروطه و قيام المطعون ضده الأخير أثر ذلك بتحرير عقد إيجار للطاعنة يعتبر من قبيل التعرض القانوني للمطعون ضده الأول " المستأجر الأصلي " في حقوقه قبل المطعون ضدها الثانية الناشئة عن عقد الإيجار المبرم بينهما و لا يحول هذا التصرف دون حق الأول في مطالبة الثانية بالأجرة المستحقة له قبلها بموجب هذا العقد .

(الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٦/٥/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٣٢٠ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٦٤٤

بتاريخ ١٣-٠٤-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة الدعوى - أنه لا يجوز للمؤجر إستعمال حقه في إخلاء المكان من المستأجر الأصلي إلا إذا أجرة من الباطن دون إذن كتابي منه ، و لا يجوز إثبات هذا الإذن بغير الكتابة أو ما يقوم مقامها ، إلا أنه يجوز إثبات تنازل المؤجر عن الشرط المانع من التأجير من الباطن بكافة طرق الإثبات القانونية و يعتبر الإيصال الصادر من المؤجر يتقاضى الأجرة و مقابل التأجير من الباطن ترخيصاً للمستأجر بتأجير العين من باطنه مفروشة أو خالية .

الطعن رقم ٢٣٨٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٠٦٣

بتاريخ ٢٦-٠٦-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

إذ كانت دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن بدون إذن كتابي من المالك محلها فسخ الإجارة الصادرة منه إلى المستأجر الأصلي ، و ليس الإيجار من الباطن إذ يقضى حتماً بإنقضاء الإيجار الأصلي ، و من ثم فهي ترفع من المالك لا على المستأجر من الباطن و إنما على المستأجر الأصلي ليقول كلمته فيما أسند إليه من إخلال بالعقد

بحيث إذا لم يختصم في الدعوى و إختصم المستأجر من الباطن وحده كانت غير مقبولة لرفعها على غير ذي صفة ، مما مؤداه أنه و قد إنفرد الطاعن " المستأجر من الباطن " دون المستأجر الأصلي بالطعن بالنقض على الحكم الصادر في الدعوى ، فقد كلفته المحكمة بقرارها الصادر بجلسة ٢٨/٣/١٩٨٨ ثم بجلسة ١٨/٤/١٩٨٨ بإختصام المستأجر الأصلي خصماً في الطعن ، إلا إنه إمتنع عن تنفيذ ما أمرته به و بالتالى فلا يكون الطعن قد إكتملت له مقوماته و يتعين لذلك عدم قبوله .

(الطعن رقم ٢٣٨٣ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٦/٦/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠٠٥٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٩٤

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

يقصد بالتأجير من الباطن تأجير المستأجر لحقه في الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل ينفق عليها بينها و يستوى أن يكون التأجير من الباطن وارداً على العين المؤجره كلها أو بعضها فإذا إنعدم وجود مثل هذا الإتفاق بين المستأجر الأصلي و من أشركه معه أو أحله في الإنتفاع بالعين المؤجرة إنتفى التأجير من الباطن ، و كان الواقع في الدعوى أن الشركة المطعون ضدها الأولى إستأجرت العين محل النزاع من الطاعن لتكون سكناً لمدير محلجها بإعتباره أحد العاملين بها فإن إستمرار إقامة الأخير بالعين المؤجرة بعد ترقيته و نقله إلى عمل آخر بذات الشركة لا يعتبر من حالات تخلى المستأجر عن حقه في الإنتفاع عن بالعين المؤجرة إلى آخر مادام أن المقيم بها " المطعون ضده الثانى " مازال يعمل بالشركة المستأجرة و يدخل فى إختصاص وظيفته الجديدة الإشراف على محال الشركة المختلفة و منها محلجها بالزقازيق بما تكون معه العين المؤجرة مازالت تشغلها الشركة المستأجرة و من ثم يضحى النعى على غير أساس .

الطعن رقم ٠١٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٩٢

بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٥

إنقضاء عقد الإيجار الأصلي يترتب عليه حتماً إنقضاء عقد الإيجار من الباطن الباطن الصادر من المستأجر ، كما تزول حقوق كل من تلقى حقاً من المستأجر الأصلي أو من المستأجر من الباطن على العين المؤجرة .
(الطعون أرقام ١٤٣ ، ١٦٨ ، ١٧٠ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٨/٦/١٩٨٩)

الطعن رقم ٠٨٣٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٢٨

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

الأصل فى ظل القوانين الإستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجرين و المستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابى صريح من المالك و من شأن تخويل المستأجر هذا الحق توسيع نطاقة إنتفاعه بالعين المؤجرة الأمر الذى يعتبر معه هذا الإذن ميزة جديدة تضاف قيمتها إلى الأجرة القانونية .

الطعن رقم ٠٨٣٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٢٨

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٤

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الإجازة من الباطن حال التصريح بها تنفذ فى حق المؤجر أو من يمثله أو يخلفه دون حاجة لقبوله و أن بقاء المستأجر الأصلي فى العين أو مبارحته لها ليس له من أثر على إمتداد الإجازة الأصلية و إستمرارها .

الطعن رقم ١٠٣٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٣٥

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

نصت المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على حق المؤجر فى إخلاء المكان المؤجر إذا قام المستأجر بتأجيله من الباطن أو تنازل عنه للغير بغير إذن كتابى صريح من المالك و كان الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضيه الأجرة من المستأجر من الباطن يعتبر فى حد ذاته بمثابة موافقة منه على هذا التأجير ما لم يتحفظ المؤجر على قبوله الأجرة بما يفيد رفضه لعقد الإيجار من الباطن ، سواء ورد هذا التحفظ على الإيصال ذاته أوفى محرر لاحق معاصر إرتبط به ، إذ ليس هناك ما يمنع قانوناً أن يكون التعبير عن الإرادة وارداً فى محرر أو أكثر و إستخلاص ذلك من سلطة محكمة الموضوع فى تفسير المحررات ما دام إستخلاصها سائغاً .

الطعن رقم ١٤٨٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٢٥

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه إذا إنقضى عقد الإيجار الأصلي لأى سبب من الأسباب فإن عقد الإيجار من الباطن ينقضى حتماً بإنقضائه و لو كان التأجير من الباطن مأذوناً به من قبل المؤجر ذلك أن المستأجر الأصلي إنما يؤجر من الباطن حقه المستمد من عقد الإيجار الأصلي فإذا إنقضى هذا العقد إنقضى العقد المستمد منه و لو كان هذا العقد الأخير ما زال ممتداً بحسب شروطه .

الطعن رقم ١٤٨٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٢٥

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاع حاصله أن الشركة المقول أنها تكونت فيما بين المطعون ضدهم قد تحدد وضعها فى العين محل النزاع بإعتبارها مستأجرة من الباطن وفقاً لعقد الإيجار المؤرخ " " الصادر لها من المستأجر الأصلي المطعون ضده الأول و أن إنتهاء عقد الأيجار الأصلي بإرادة المستأجر يترتب عليه إنقضاء عقد الإيجار من الباطن و كان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف برفض دعوى الطاعن تأسيساً على أن الشركة قد تكونت فى شقه التداعى منذ أول يناير سنة ١٩٧٨ قبل إعلان المطعون ضده الأول - المستأجر الأصلي - رغبته فى إنهاء عقد إستجاره للشقة بمقتضى الخطاب المرسل منه للطاعن فى شهر ديسمبر سنة ١٩٧٨ و أنه لا يعتد بإرادته فى هذا الخصوص طالما أن الشركة قائمة و لم يثبت تخارجها منها و كان مفاد هذا الذى خلص إليه الحكم أنه إعتبر أن مجرد قيام الشركة و مباشرة نشاطها بالعين المؤجرة يترتب عليه أن حق الإيجارة قد أصبح ضمن مقومات الشركة و أنها هى وحدها صاحبة الحق فى إنهاء العلاقة الإيجارية مع المؤجر هذا فى حين أن الثابت بمطالعة عقد الشركة

المؤرخ > < أن المطعون ضده الأول - المستأجر الأصلي - لم يدخل ضمن حصته في الشركة الحق في إجارة العين و كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن الشركة كانت تباشر نشاطها فيها إستناداً إلى عقد إيجار صادر لها من المستأجر الأصلي و مؤرخ ١/١/١٩٧٨ في ذات التاريخ الذى أبرم فيه عقد الشركة و هو ما لا نزاع فيه بين الطرفين - مما مفاده أن المطعون ضده الأول ظل محتفظاً بحقه الناشئ عن عقد الإيجار الأصلي باعتباره هو مستأجر العين محل النزاع و أن الشركة بما لها من شخصية معنوية مستقلة عن الشركاء فيها تعد مستأجرة للعين من باطن المستأجر الأصلي و إذ أبدى الأخير رغبته أثناء قيام الإجارة و نفاذها بحكم الإمتداد القانونى فى إنهاء العقد و تنازله عن العين المؤجرة إلى المؤجر بمقتضى الخطاب الصادر منه المرفق بالأوراق و كان عقد الإيجار من الباطن ينقضى حتماً بإتضاء عقد الإيجار الأصلي على ما سلف بيانه و من ثم فإنه لا يبقى للمستأجر من الباطن ثمة حقوق على العين المؤجرة .

الطعن رقم ١٦٢١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٣
بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-١٠

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٢

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الإخلاء على سند من أن تأجير عين النزاع من الباطن تم لأجانب فى منطقة مصرح فيها بذلك و كان الطاعن لا يمارى فى أن هذا التأجير تم الأجانب مرخص لهم بالإقامة فى الجمهورية طول فترة إستجاره لها فإن الحكم المطعون فيه يكون قد إنتهى إلى نتيجة تتفق و صحيح القانون و يكون ما آثاره الطاعن بسبب النعى من قصر الإستثناء على الطلبه و العمال المصريين دون الأجانب على غير أساس .

الطعن رقم ٢٠٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٥٢
بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-٢٣

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٣

لئن كان المبنى المنشأ به متجراً لا يعدوا أن يكون عنصراً من عناصره المادية و أن تأجير المتجر بما إشتمل عليه من مقومات مادية و معنوية و دون أن يكون الغرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن و إنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى .

الطعن رقم ٠٣٥٩ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٥١
بتاريخ ١٩٨٩-٠٧-٠٩

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إثبات و نفى تخلى المستأجر عن العين المؤجرة و تنازله عنها أو تأجيرها من الباطن هو من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع ما دام قد أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله .

الطعن رقم ٠٦١٦ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٥٣
بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٠٨

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن للمؤجر الحق في طلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من الباطن بغير إذن كتابي صريح منه ، و لما كان المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو المعنى المراد به في الشريعة العامة أي قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كله أو بعضه في الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر في مقابل أجره يتفق عليها بينهما ، و يقع عبء إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء .

الطعن رقم ٠٦١٦ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٥٣

بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

مفاد المادتين ٥٦٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى أنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد - و يسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، و لا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلي إلا في شئ واحد هو الأجرة أو إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أما سائر الحقوق و الإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى قائمة بين المؤجر و المستأجر الأصلي .

الطعن رقم ١٣٣٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٥٨

بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٤٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - يدل على أن الشارع حدد الأشخاص الذين يجوز للمستأجر أن يؤجر لهم المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً و هم العمال في مناطق تجمعاتهم و العاملون بمختلف أجهزة الدولة و الحكم المحلى و القطاع العام و ذلك في المدن التى يعينون بها أو ينقلون إليها و من ثم فلا ينصرف هذا التيسير إلى تأجير الوحدات من الباطن إلى أجهزة الدولة و مصالحها و شركات القطاع العام .

الطعن رقم ١٦٥٨ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٨٩

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

لئن كان القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ٣٥٩ لسنة ١٩٥٦ في شأن المحال الصناعية و التجارية و غيرها من المحال المقلقة للراحة و المضرة بالصحة و الخطره قد أورد في الجدول المرفق به بقسميه بياناً بالمحلات التى تخضع لأحكامه و من بينها الجراجات التى تسع أربع سيارات فأكثر التى نص عليها في البند " ٣٧ " من القسم الأول من الجدول ، الا أن هذا القانون لم يحدد ماهية المحلات التى تعتبر مقلقة للراحة و تلك التى تعتبر مضرة بالصحة أو خطره ، و من ثم فليس بلازم حتماً في المحلات التى وردت بذلك الجدول و التى يشترط القانون الحصول على ترخيص بإدارتها أن تكون جميعها مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أو خطرة . لما كان ذلك و كانت المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر تنص على أن " لا يجوز للمستأجر في غير المصايف و المشاتى المحددة

وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية ، " ب " إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو غير مقلقه للراحة أو مضره بالصحة و أجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة و لو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " و كان تقدير ما إذا كانت الحرفة التي يزوالها مستأجر المكان تعتبر مقلقه للراحة أو غير مقلقة لها مما يستقل به قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة حتى و لو كان المكان الذى تزوال فيه تلك الحرفة مما يخضع لأحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ سالف الذكر . لما كان ما تقدم و كان الحكم المطعون فيه قد جرى فى قضائه على أن إستغلال المطعون ضدها الأولى للجراج و الكائن به الدكانين محل النزاع لا يعتبر مزواله لحرفة مقلقة للراحة لخلو أوراق الدعوى مما يفيد و جود آلات أو خلافه يمكن أن تعد مصدراً لإقلاق الراحة بالمعنى المتعارف عليه ، وكان هذا الذى قرره الحكم سائغاً و مقبولاً و يدخل فى نطاق سلطته التقديرية ، و كافياً لحمل ما إنتهى إليه قضاءه من أحقية تلك المطعون ضدها فى الإستفادة من نص المادة ٤٠/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن النعى عليه فيما تزيد فيه من اعتبار إستغلال الجراج مهنة تجارية حرة فى حكم قانون الضرائب على الدخل الصادر به القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ أياً كان وجه الرأى فيه - يكون غير منتج .

الطعن رقم ١٩١٩ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٨٩

بتاريخ ٢٠-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه و لئن كان المشرع فى المادة ٢٤/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٦/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أجاز للمستأجر إثبات واقعة التأجير و جميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات إلا أن مجال ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب و أن تنطوى شروط التعاقد المكتوب على التحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام فضلاً عن أن يكون هذا التحايل بقصد الإضرار به أما إذا كان هذا التحايل على القانون لم يكن موجهاً ضد مصلحته فلا يجوز له إثبات ما يخالف العقد المكتوب إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها إعمالاً للقواعد العامة إذ ليس ثمة ما يحول دون حصوله على ورقة ضد تثبت العقد المستتر الذى إتجهت إليه نية الطرفين .

الطعن رقم ١٩١٩ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٨٩

بتاريخ ٢٠-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٦

لئن إشتطت الفقرة الأولى من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للحكم بالإخلاء لإنهاء إقامة المستأجر الأصلية المؤقتة بالخارج و عودته للإقامة بالبلاد إخطار المستأجر من الباطن لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته و منحه أجلاً مدته ثلاثة أشهر ليقوم بالإخلاء - إلا أن هذا الإخطار مقرر لمصلحة المستأجر من الباطن فله أن يتنازل عنه صراحة أو ضمناً - و إذ خلص حكم محكمة أول درجة إلى رفض الدفع المبدى من الطاعن الأول بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان المؤسس على عدم إخطاره بالإخلاء على سند مما جاء بالبند الرابع من عقد الإيجار بتعهده ، بتسليم الشقة فى نهاية مدة الإيجار أو عند عودة المطعون ضده بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم ، فإنه يكون قد تنازل سلفاً عن التمسك بهذا الإخطار مما لا يجوز له إعادة المجادلة فى هذا الشأن و يكون النعى بأن الإخطار الذى وجهه المطعون ضده لم يعلن إليه غير منتج و بالتالى غير مقبول .

الطعن رقم ١٢٦٢ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٨٠

بتاريخ ٢٥-٠٧-١٩٨٩

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٢

لما كان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة "ب" من المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ ، " إذا كان مزاولاً لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة و أجر جزء من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة و لو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " أن يرد التأجير من الباطن في هذه الحالة على جزء من المكان المؤجر فقط و لا يشمل كله و إلا حق للمالك طلب فسخ عملاً بنص المادة ١٨ - من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٦٦ و إذا إلتزام الحكم المطعون فيه هذا النظر في نتيجته و أقام قضائه على ما يسلم به الطاعنون من أنهم قاموا بتأجير عين النزاع كلها إلى المطعون ضده الثاني لإستعمالها مكتباً للإستشارات الهندسية بدون إذن كتابي صريح من المالك - و هو ما يتضمن الرد المسقط لدفاعهم المشار إليه بوجه النعي و لا يغير منه أنه قضى لهم ضد المالك قبل ذلك بإستمرار إنتفاعهم بتلك العين خلفاً لمورثهم .
(الطعن رقم ١٢٦٢ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٥/٧/١٩٨٩)

الطعن رقم ٠٤١٩ لسنة ٥٤ مكتب فني ٤١ صفحة رقم ٧٥٩
بتاريخ ٢٦-١١-١٩٩٠

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٣

حق المستأجر في التأجير من الباطن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة [ب] من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " إذا كان مزاولاً لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة العامة و أجر جزء من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة و لو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " أن يرد التأجير من الباطن في هذه الحالة على جزء من المكان المؤجر فقط و لا يشمل كله ، و كانت نصوص قانون المنشآت الطبية رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ قد خلت من نص صريح بإلغاء حكم المادة ٤٠ سالف الإشارة . كما لم يأت بتنظيم جديد في خصوص تأجير جزء من العين المؤجرة من الباطن إلى من يمارس مهنة أو حرفة و لو كانت مغايرة لمهنة أو حرفة المستأجر الأصلي كما لا يستحيل أعمال حكم النصين لإنعدام التعارض بينهما ، فإن الحكم المطعون فيه إذ إلتزم في نتيجته حكم هذا النص و أقام قضائه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار عن ذات النزاع لورثة المستأجر الأصلي الذي كان يستعمل العين عيادة طبية و برفض دعوى إخلالهم منها لخصوص التنازل عن جزء من العين المؤجرة طبقاً للمادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الإشارة فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون .

الطعن رقم ٢٤٠١ لسنة ٥٤ مكتب فني ٤١ صفحة رقم ٩٤٨
بتاريخ ٠٥-٠٤-١٩٩٠

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن
فقرة رقم : ٢

(١) النص في الفقرة الأولى عن المادة ٣٧ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ - على عدم جواز قبول صحف الدعاوى أمام محاكم الإستئناف إلى إذا كان موقعاً عليها من محام مقيد بجدول هذه المحاكم و إلا حكم ببطلان الصحيفة ، مقتضاه أن عدم توقيع مثل هذا المحامي على الصحيفة يترتب عليه حتماً بطلانها و إذ كان غرض الشارع من هذا النهي هو رعاية الصالح العام و تحقيق الصالح الخاص في الوقت ذاته لأن إشراف المحامي المقرر أمام محاكم الإستئناف على تحرير صحف الإستئناف من شأنه مراعاة أحكام القانون عند تحريرها و بذلك تنقطع المنازعات التي كثيراً ما تنشأ بسبب قيام من لا خبرة لهم بممارسة هذه الشؤون ذات الطبيعة القانونية مما يعود بالضرر على ذوي الشأن ، و من ثم فإن ذلك البطلان يتعلق بالنظام العام يتعين على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها و لا يصححه توقيع محام مقيد بجدول محاكم الإستئناف

بإستلام أصل صحيفة إستئناف غفل عن التوقيع لإعلانه . و لما كان الحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً .
(الطعن رقم ٢٤٠١ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٩٩٠/٤/٥)

الطعن رقم ٢٤٠١ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٤٨
بتاريخ ١٩٩٠-٠٤-٠٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

(١) النص فى الفقرة الأولى عن المادة ٣٧ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ - على عدم جواز قبول صحف الدعاوى أمام محاكم الإستئناف إلى إذا كان موقعاً عليها من محام مقيد بجدول هذه المحاكم و إلا حكم ببطلان الصحيفة ، مقتضاه أن عدم توقيع مثل هذا المحامى على الصحيفة يترتب عليه حتماً بطلانها و إذا كان غرض الشارع من هذا النهى هو رعاية الصالح العام و تحقيق الصالح الخاص فى الوقت ذاته لأن إشراف المحامى المقرر أمام محاكم الإستئناف على تحرير صحف الإستئناف من شأنه مراعاة أحكام القانون عند تحريرها و بذلك تنقطع المنازعات التى كثيراً ما تنشأ بسبب قيام من لا خبرة لهم بممارسة هذه الشئون ذات الطبيعة القانونية مما يعود بالضرر على ذوى الشأن ، و من ثم فإن ذلك البطلان يتعلق بالنظام العام يتعين على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها و لا يصححه توقيع محام مقيد بجدول محاكم الإستئناف بإستلام أصل صحيفة إستئناف غفل عن التوقيع لإعلانه . و لما كان الحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً .

(الطعن رقم ٢٤٠١ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٩٩٠/٤/٥)

الطعن رقم ٠٠٠٣ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٥٨
بتاريخ ١٩٩٠-١٢-٢٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن حظر التأجير من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك هو حكم تشريعى قائم منذ العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالنص عليه فى المادة ٤ فقرة ب و هو ما وردته المواد ٢٣/ب بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٣١/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٨/ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما مقتضاه أن الأصل فى تشريعات إيجار الأماكن تحريم التأجير من الباطن و من ثم فقد بات على من يدعى خلاف هذا الأصل عبء إثبات ما يدعيه ، و كان الأثر الفورى لهذه التشريعات المتلاحقة يوجب سريان هذا الحكم على كل تأجير من الباطن يتم فى ظلها و لو خلا عقد الإيجار من شرط الحظر .

الطعن رقم ٠٠٠٣ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٥٨
بتاريخ ١٩٩٠-١٢-٢٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن بدون إذن كتابى من المؤجر - و على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - محلها فسخ الإجارة الصادرة منه إلى المستأجر الأصيل و ليس الإيجار من الباطن إذ أنه ينقضى حتماً بإنقضاء الإيجار الأصيل ، و من ثم فهى ترفع منه على الأخير ليقول كلمته فيما أسند إليه من إخلال بالعقد ، فإذا لم يختصم فى الدعوى و إختصم المستأجر من الباطن وحده كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها على غير ذى صفة ، على أنه يجوز للمؤجر أن يدخل المستأجر من الباطن فى الدعوى إلى جوار المستأجر الأصيل و إن كان ذلك

غير ضرورى لأن الحكم الصادر ضد المستأجر الأصلى يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن و لو لم يختصم فى الدعوى .

(الطعن رقم ٣ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٠/١٢/١٩٩٠)

الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٦٣٩

بتاريخ ١٩٩٠-١١-٠٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

التأجير من الباطن و التنازل عن الإيجار و ترك العين المؤجرة - و على ما يبين من نصوص قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة - تعتبر أسباباً مستقلة للإخلاء للمؤجر طلب الإخلاء بتحقيق أى منها .

الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٦٣٩

بتاريخ ١٩٩٠-١١-٠٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

الترك فى معنى المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - المقابلة للمادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - ينصرف إلى حالة تخلى المستأجر عن العين المؤجرة إلى آخر لم يكن مقيماً معه و ليس عليه التزام بإسكانه دون تعاقد أو أية علاقات قانونية بشأن الإنتفاع بالعين و بالترك تزول عن المستأجر التارك صفته كمستأجر و هو بذلك يفترق عن حالة المستأجر الذى يتعاقد مع آخر على أن يخوله حق الإنتفاع بالعين كلها أو بعضها لقاء أجر معين و هى حالة التأجير من الباطن .

(٢) إذ كان مؤدى المادة ٤٠/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع أعطى المستأجر حق تأجير المكان المؤجر له كله أو بعضه للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم فإن يتعين الإلتزام بحدود هذا النص و عدم إطلاقه لينطبق على حالة ترك المستأجر العين المؤجرة لإختلاف الحكم و الأثر فى كل من الحالتين فضلاً عن أنه لا يجوز التوسع فى تفسيره أو القياس على الحالة المأذون بها ليظل المنع من الترك الوارد بنص القانون سارياً بالنسبة لغير ما أذن به .

(الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٨/١١/١٩٩٠)

الطعن رقم ١٨٤٣ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٨

بتاريخ ١٩٩٠-٠٥-٠٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أيد قضاء الحكم الابتدائى برفض طلب الشركة الطاعنة إخلاء الشقة رقم ٣٧ لثبوت عدم احتجاز المطعون ضده للشقة الأخرى رقم ٣٨ بتنازله عنها سنة ١٩٦٦ إلى من يدعى و علم الشركة الطاعنة بهذا التنازل و قبولها ضمناً له الاستفادة من قبولها سداد المتنازل إليه لها قيمة إستهلاك المياه بالشقة عن شهرى يونيه و أغسطس ١٩٦٨ بموجب إيصالين بإسمه و كان البين من الأوراق أن المطعون ضده قد أجر الشقة رقم ١٣٨ المشار إليها إلى من يدعى من الباطن إستناداً لحقه المخول بمقتضى عقد إستجاره لها و الذى يبيح له تأجيرها للغير من الباطن و كان إلتزامه كمستأجر أصلى بسداد قيمة إستهلاك المياه عن العين المؤجرة إلى المالك بأخذ - بنص المادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - حكم الإلتزام بسداد الأجرة و يترتب على التأخير فى سداد ما يترتب على التأخير فى سداد من آثار و من ثم فإن

قبول الطاعنة لقيمة إستهلاك المياه عن الشقة المشار إليها من المستأجر لها من الباطن لا يعد بمثابة قبول ضمنى منها لتنازل المستأجر الأصلي له عنها . لما هو - مقرر بنص المادة ٥٩٦ من القانون المدنى - من أحقية المؤجر فى أن يستأدى من المستأجر من الباطن مباشرة ما قد يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة . و يكون الحكم المطعون فيه قد شابه الفساد فى الإستدلال إذ إستخلص - من واقعة سداد المستأجر من الباطن لقيمة إستهلاك المياه بالشقة عن شهرى يونيه و أغسطس - علم الطاعنة بحصول تنازل له عن هذه الشقة من مستأجرها الأصلي و قبولها ضمناً لهذا التنازل و قد حجبها هذا الفساد فى الإستدلال عن بحث مدى توافر شروط حظر الإحتجاز مما يعيبه أيضاً بالقصور فى التسبيب الذى أدى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١٨٤٣ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٩٩٠/٥/٣)

الطعن رقم ١٩٨٤ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٧١

بتاريخ ٢٨-١٠-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

مفاد المادة ٤٠/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن مناط أحقية المستأجر فى أن يؤجر من الباطن جزءاً من المكان المؤجر له أن تتوافر الشروط الواردة بهذه النص و منها أن يكون المستأجر مزاولاً فى العين المؤجرة لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرّة بالصحة .

الطعن رقم ١٩٨٤ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٧١

بتاريخ ٢٨-١٠-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإيجار من الباطن يختلف عن التنازل عن الإيجار ففى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي ، و تسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلي فى حين أن التنازل عن الإيجار ينشئ مثل هذه العلاقة بينهما مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية . و كان الأصل فى قانون إيجار الأماكن - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو منع المستأجر الأصلي من التأجير من الباطن أو التنازل عن المكان المؤجر أو تركه للغير إلا بإذن كتابى من المالك ، فإن مفاد ذلك أنه إذا ما قصر القانون حق المستأجر فى حالات معينة على التنازل عن الإيجار تعين الإلتزام بحدود هذا الإذن دون توسع فيه أو قياس على الحالة المأذون بها ، و يظل المنع الوارد بنص القانون سارياً بالنسبة لغير ما أذن به ، و لا يغير من ذلك ما تقضى به المادة ٥٩٤ من القانون المدنى من أن " منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار و كذلك العكس " و ذلك أنه فضلاً عن أن هذا النص قد عرض لحالة المنع من الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار دون حالة الإذن بإيهما فإنه قد ورد ضمن القواعد العامة للإيجار فى القانون المدنى حيث الأصل - و وفقاً لنص المادة ٥٩٣ منه - و على خلاف قانون إيجار الأماكن - أن للمستأجر حق النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن و ذلك عن كل ما إستأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير و ذلك ، مما لا محل للتحدى به فى هذه الحالة بالنسبة للعين التى تخضع لقانون إيجار الأماكن . لما كان ذلك و كان ما أجازته المشرع للمحامى و ورثته بالمادة ٥٥/٢ من قانون المحاماه رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ قد إقتصر على التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماه لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرّة بالصحة فإن هذه الإجازة لا تمتد إلى التأجير من الباطن .

(الطعن رقم ١٩٨٤ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٨)

الطعن رقم ٢٢١٢ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٨١
بتاريخ ٢٢-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

الأصل أن العقد لا يفسخ على غير عاقيه و لما كان مفاد المادتين ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى إنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلية خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بحقيقتى هذا العقد و يسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن و لا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلى إلا فى شئ واحد هو الأجرة على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ مدنى ، أما سائر الحقوق و الإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى و المستأجر من الباطن يتوسط بينهما - المستأجر الأصلى و لا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى و المستأجر من الباطن ، و لو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن . لما كان ذلك و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه إنتهى إلى قيام علاقة تعاقدية بين المؤجر الأصلى و المستأجر من الباطن تأسيساً على أن المؤجر الأصلى صرح للمستأجر الأصلى بالتأجير من الباطن فإنه يكون قد أجرى فسخ العقد على غير عاقيه خاصته بعد أن قضى بإخراج الشركة المطعون ضدها الثانية - المستأجرة الأصلية من الدعوى بلا مصاريف و باعتبار دعوى الإخلاء المرفوعة منها على المستأجر من الباطن الطاعن كان لم تكون ليكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٢١٢ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ٢٢/٢/١٩٩٠)

الطعن رقم ٢٨١٨ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٠٠٦
بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ١

الإيجار من الباطن - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يختلف عن التنازل عن الإيجار . ففى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلية خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى ، و تسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، فلا ينشئ الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلى إلا فى حدود ما تقضى به المادتان ٥٩٦ ، ٥٩٧ من القانون المدنى خاصاً بحق المؤجر فى إستيفاء الأجرة .

الطعن رقم ٠٢١١ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٦٥٥
بتاريخ ٠٦-٠٣-١٩٩١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

قيام المستأجر بتأجير العين مفروشه من الباطن يعتبر صورة من صور الإنتفاع بالمكان المؤجر ، و أن عدم إقامته الفعلية بالعين أو تأجيره لها من الباطن لا يعتبر تخلياً عنها منهياً لعقد إيجارها لما كان ذلك ، و كان الطاعن قد إستند فى دعواه بتخلى المطعون ضده الأول عن شقة النزاع و إنتهاء عقد إستجاره لها إلى مجرد إقامته و أسرته إقامة فعلية بمدينة بور سعيد و تأجيره للعين مفروشة و هو لا يفيد ترك المطعون ضده الأول العين المؤجرة و تخليه عنها ، فإن الحكم المطعون فيه إذ إلترم فى قضائه بهذا النظر لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٨٩١
بتاريخ ١١-٠٤-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت من أن الطاعن قد أقام دعواه بالإخلاء لسببين أولهما التأجير من الباطن و الثانى التأخير فى سداد الأجرة فقضى الحكم الابتدائى بالإخلاء للسبب الثانى و بعدم جواز نظر الدعوى بالنسبة للسبب الأول لسابقة الفصل فيه فى القضية رقم ١٠٥٨ مدنى كلى الجيزة ، و إذ إستأنف المطعون ضدهما هذا الحكم - قدم الطاعن - و على نحو ما أثبتته الحكم المطعون فيه بمدوناته - مذكرتين بدفاعه مؤرختين ٥/١١/١٩٨٣ ، ٥/٧/١٩٨٧ ، تمسك فيهما بتوافر سبب الإخلاء للتأجير من الباطن للمطعون ضده الثانى و أن الحكم السابق التمسك بحجتيه يتعلق بواقعة تأجير المطعون ضده الأول الشقة من الباطن لأخيه . . . فى حين أن دعوى النزاع عن واقعة تأجير الشقة لإبن أخيه المطعون ضده الثانى فإنه بهذه المثابة يكون قد أقام إستئنافاً فرعياً عما قضى به الحكم الابتدائى من عدم جواز نظر الدعوى بالنسبة لطلب الإخلاء للتأجير من الباطن لسابقة الفصل فيه فى القضية رقم ١٠٥٨ سنة ١٩٧٧ مدنى كلى الجيزة ، و إذ كان البين من الإطلاع على الحكم الصادر فى هذه القضية أن واقعة التأجير من الباطن المطروحة فيها هى تأجير المطعون ضده الأول العين المؤجرة لشخص آخر خلاف المطعون ضده الثانى المنسوب للمطعون ضده الأول - فى الدعوى محل النزاع - التأجير له من الباطن و بالتالى لم يكن المطعون ضده الثانى طرفاً فى هذا الحكم ، و من ثم فإن قضاء الحكم الابتدائى بعدم جواز نظر الدعوى بالنسبة لطلب الإخلاء للتأجير من الباطن لسابقة الفصل فيه فى القضية رقم ١٠٥٨ سنة ١٩٧٧ مدنى كلى الجيزة يكون غير سديد لعدم توافر شروط الحجية عملاً بالمادة ١٠١ من قانون الإثبات و لو فطن الحكم المطعون فيه لذلك و حقق هذا البيان من سببى الإخلاء لكان من الممكن أن يتغير وجه الرأى فى الدعوى ، و إذ أغفل الحكم - عن بصر و بصيره - الفصل فى الإستئناف الفرعى المقام من الطاعن عن قضاء الحكم الابتدائى بعدم جواز نظر الدعوى بالنسبة لطلب الإخلاء للتأجير من الباطن لسابقة الفصل فيه فى القضية رقم ١٠٥٨ سنة ١٩٧٧ مدنى كلى الجيزة فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .
(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١١/٤/١٩٩١)

الطعن رقم ١٩٧٥ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٢٤٣

بتاريخ ٢٩-٠٥-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٣

إذ كان الحكم المطعون فيه - قد خلص إلى أن إقامة المستأجرة من الباطن تمت وفقاً لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فإن ما يثيره الطاعن بموجب النعى - من قصور الحكم المطعون فيه لعدم تناوله شروط الإستضافة و آثارها - وجه الرأى فيه - يكون غير منتج .

الطعن رقم ١٩٧٥ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٢٤٣

بتاريخ ٢٩-٠٥-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٤

إذ كان الثابت من تحقيقات الشكوى الإدارية المقدمة من الطاعن أن مستأجرة العين محل النزاع من الطلبة الأجانب الدارسين بمصر و مصرح لهم بالإقامة بها ، و كان الطاعن لم يقدم ما يدل على خلاف هذا الوضع الظاهر فلا على محكمة الموضوع أن تلتفت عن دفاع الطاعن القائم على حصول التأجير من الباطن فى غير الحالات المصرح بها قانوناً إستناداً إلى الشكوى سالفة البيان .

(الطعن رقم ١٩٧٥ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٩/٥/١٩٩١)

الطعن رقم ٠٠٢٠ لسنة ١٧ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٥٨٤

بتاريخ ٢٥-٠٣-١٩٤٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتأجير من الباطن

فقرة رقم : ٢

الإيجار من الباطن لا ينشئ بذاته بين المؤجر الأصلي و المستأجر من الباطن رابطة قانونية مباشرة تخول ثانيهما الرجوع بالضمان على الأول .

(الطعن رقم ٢٠ لسنة ١٧ ق ، جلسة ٢٥/٣/١٩٤٨)

إذ كان الثابت من قرار رئيس مجلس الوزراء ٣٦ لسنة ١٩٩٦ - سند المطعون ضده الأول - أنه قد صدر بالموافقة على قيام الشركات المبنية به ومنها الشركة الطاعنة على تأجير أصولها الثابتة والمنقولة إلى وزارة التموين على أن يراعى الاحتفاظ بالعاملين وما يحصلون عليه من أجور وبدلات وإجازات وعلى أن تحدد الأجرة بالاتفاق بين وزير قطاع الأعمال وزير الدولة للتنمية الإدارية ووزير التجارة والتموين ووزير شئون البيئة ، وهو ما يدل على أن القائم بالتصرف ليست الشركة المستأجرة وإنما هو رئيس مجلس الوزراء ، وأن محل التصرف ليس هو الانتفاع بعين النزاع وإنما محله هو الشركة المستأجرة ذاتها التي لا يوجد لها أدنى خيار حتى في تحديد أجرتها ذاتها ، وأن هدفه ليس تخليها عن الانتفاع بعين النزاع وإنما إعادة تنظيم صلتها بجهاز الدولة ممثلة في وزارة التموين ، وإذ استخلص الحكم المطعون فيه من هذا القرار بمجرد واقعة التأجير من الباطن ، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه الفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ١٨٩٦ ، ٢٠٢١ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠٢/١٢/٩)

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

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

إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أوجب على المتعاقدين تعيين مدة سريان شرط الإذن بالتأجير من الباطن وأخضع هذا الشرط لأحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدني التي تنظم مدة الإجارة في العقود الخاضعة للقانون المدني دون الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن ، وانتهى إلى انقضاء أثر هذا الشرط ورتب على ذلك الحكم بإخلاء

الطاعنة لمخالفتها حظر التأجير من الباطن بالمخالفة لإرادة المتعاقدين في تعليق تحديد مدة هذا الشرط على إرادة المستأجر ، مما يعيب الحكم بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه .
(الطعن رقم ٧٣٩ لسنة ٧٢ق - جلسة ٢٠٠٣/٣/٢٤)

§ الفقرة ج من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولئن كانت تشترط حصول المستأجر على إذن كتابي بالتأجير من الباطن إلا أنه يمكنه الاستعاضة عنها بالبينة والقرائن فيجوز إثبات التنازل الضمني بالبينة والقرائن
(الطعن رقم ٥١٧٥ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠٢/١/٣)

§ ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن - وجوب إثباته بالكتابة م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - التنازل الضمني عن الشرط المانع من التأجير - جواز إثباته بكافة طرق الإثبات .
(الطعن رقم ١٥٩٩ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٩)

§ استخلاص موافقة المؤجر على التأجير من الباطن وتنازله الضمني عن حقه في طلب الإخلاء - واقع - خضوعه لتقدير محكمة الموضوع - شرطه .
(الطعن رقم ١٥٩٩ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٩)
(الطعن رقم ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٩/٣/١٤)

§ حق المؤجر في إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار - تنازل المؤجر عن صراحة أو ضمناً - عدم جواز العدول عنه أو الرجوع فيه .
(الطعن رقم ٢٥٤٧ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/١٦)

§ التأجير من الباطن - وروده على حق المستأجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة لا يسوغ للمستأجر من الباطن التحلل من التزاماته قبل المستأجر الأصلي بدعوى أنه ممنوع من التأخير من الباطن .
(الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/١/٧)

§ تمسك الطاعن بأن العلاقة الإيجارية نشأت بينه وبين مورث المطعون ضدهما قبل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتحكمها م ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي قصرت حق طلب الإخلاء للتأجير من الباطن على المالك دون المستأجر الأصلي - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أن تأجير حجرة النزاع رخصة للمستأجر الأصلي بمقتضى نص م ٤٠ المقضى بعدم دستوريته - خطأ
(الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/١/٧)

§ استخلاص التنازل الضمني عن الشرط المانع من الإيجار من أدلة الدعوى والقرائن المطروحة فيها - من سلطة محكمة الموضوع - شرطه - أن يكون استخلاصها سائغاً ومؤيداً إلى النتيجة التي انتهت إليها وله مأخذ من الأوراق .

(الطعن رقم ٦٢٩٢ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٢)
(الطعن رقم ٧٨١٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

٨ التآجير من الباطن - تحريمه في ظل تشريعات إيجار الأماكن بغير إذن كتابي صريح من المالك - موافقة المالك - أثرها - عدم الخضوع للقيود الواردة بنص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريته .
(الطعن رقم ٢٣٣٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١١)

٨ استخلاص الحكم المطعون فيه الموافقة الضمنية على التآجير من الباطن - مؤداه - عدم جواز الاستناد إلى نص المادة ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولو في ظل العمل بها - مخالفة ذلك - خطأ وفساد في الاستدلال .
(الطعن رقم ٢٣٣٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١١)

٨ استخلاص التآجير من الباطن من عدمه - من سلطة محكمة الموضوع - شرطه - أن تقيم قضاؤها على أسباب سائغة .
(الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢١)

٨ إقامة الحكم قضاءه بالإخلاء للتآجير من الباطن على عدة قرائن مجتمعة منها صورة عقد إيجار العين للغير وإنذار موجه من الطاعن للمطعون ضده برغبته في تآجير العين مفروشة - جحد الطاعن لصورة عقد الإيجار وعدم كفاية الإنذار على ثبوت واقعة التآجير - عدم بيان الحكم أثر هاتين القرينتين في تكوين عقيدة المحكمة - خطأ وفساد في الاستدلال .
(الطعن رقم ٢٢٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢١)

٨ دعوى الإخلاء للتآجير من الباطن - وجوب اختصاص مالك العقار في مرحلة الطعن بالنقض الذي تحقق سبب الانقطاع في شأنه بوفاته - قعود الطاعن عن اختصاص ورثته رغم تكليفه بذلك - أثره - وجوب الحكم بانقطاع سير الخصومة .
(الطعن رقم ٨٣١٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢٥)

٨ منع المستأجر من التآجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار دون إذن كتابي - حق مقرر لمصلحة المؤجر - جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً - عدم جواز العدول عنه من المؤجر أو خلفه - م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢٢٩٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)
(الطعن رقم ١٥٩٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٩)

٨ الإيصال الصادر من المؤجر يتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التآجير من الباطن - اعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التآجير - شرطه - ألا يكون التآجير من الباطن استعمالاً لإحدى الرخص التي أجازها له المشرع استثناءً من الحظر الوارد في القانون .

(الطعن رقم ٢٢٩٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)
(الطعن رقم ١٥٩٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٩)

(الطعن رقم ٥٢٣٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤)

٨ وجوب حصول المستأجر على إذن كتابي صريح من المالك بالتأجير من الباطن - ١٨/ب ق ٣٦ لسنة ١٩٨١ -
المقابلة للمادة ٣١/ب ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - جواز إثبات موافقة المالك الضمنية بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ٩٧١ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٨ التصريح الكتابي للمستأجر بالتأجير من الباطن كسكن دون الرجوع إلى الملاك - حوالة عقد الإيجار إلى
الخلف - أثره - نفاذ الإذن في حق المطعون ضده - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء للتأجير من الباطن دون
أن يعن ببحث حوالة الحق وما تشير إليه من دلالة - قصور ومخالفة للثابت بالأوراق .

(الطعن رقم ٩٧١ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٨ حق المؤجر في طلب الإخلاء للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن - جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً
باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته - للمستأجر إثبات هذا التنازل بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ٤٢٦ ، ٥٤٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١١)

(الطعن رقم ١٥٤ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٨)

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

٨ تقديم الظروف الملبسة التي تحيط بتراخي المؤجر في طلب الإخلاء للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن
- من سلطة محكمة الموضوع - شرطه - أن يكون استخلاصها سائغاً .

(الطعن رقم ٤٢٦ ، ٥٤٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١١)

(الطعن رقم ١٥٤ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٨)

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

٨ تمسك الطاعنين باستجارهم عين النزاع من الباطن من المستأجرة الأصلية وشغلهم لها لمدة ستة عشر عاماً
وحتى تاريخ رفع دعوى الإخلاء بعلم من المطعون ضدهما الأول والثاني ومورثتهما - المؤجرة الأصلية -
وسدادهم أجرتها طوال تلك المدة دون اعتراض منهم بما يفيد تنازلهم عن حقهم في طلب الإخلاء وتدليلهم على
ذلك بالمستندات وتقرير الخبير - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على عدم
ثبوت علم المطعون ضدهما الأول والثاني بشغلهم العين من الباطن - فساد في الاستدلال ومخالفة للثابت
بالأوراق .

(الطعن رقم ٤٢٦ ، ٥٤٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١١)

(الطعن رقم ١٥٤ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٨)

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

٨ دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن - عدم قابليتها للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها - قضاء الحكم المطعون
فيه بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصاص بعض المحكوم لهم الذين لم يتدخلوا في الاستئناف ولم تأمر المحكمة
باختصاصهم - أثره - بطلان الحكم .

(الطعن رقم ٣٦٠٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٤)

٨ ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار - عدم جواز إثباته بغير الكتابة أو ما يقوم مقامها - تنازل المؤجر الضمني عن الشرط المانع جواز إثباته بالبينة والقرائن - علة ذلك .
(الطعن رقم ٢٠٥٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢)

٨ تمسك الطاعن بتنازل مورث المطعون ضدهم الخمسة الأوائل - المؤجر - عن الشرط المانع من التأجير من الباطن - تدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه - بالإخلاء للتأجير من الباطن بدون موافقة كتابية من المالك معرضاً عن هذا الدفاع - خطأ وقصور .
(الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٥)

٨ علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون اعتراض - جواز اعتباره تنازلاً عن استعمال حقه فى طلب الإخلاء - تقدير ذلك - من سلطة محكمة الموضوع متى كان سائغاً .
(الطعن رقم ١٠٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٣)

٨ عدم جواز تخلى المستأجر عن المكان المؤجر للغير كلياً أو جزئياً بغير إذن كتابى صريح من المالك - قصر الإذن على التأجير من الباطن - مؤداه - بقاء المنع قائماً لما عده من أوجه التخلّى - عدم التزام المستأجر حدود هذا الإذن - أثره - وجوب الحكم بالإخلاء - علة ذلك .
(الطعن رقم ٤٩٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٦)

٨ قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن بعد إقراراً منه يقوم مقام الإذن الكتابى الصريح - شرطه - أن يكون مباشراً وغير مقترن بتحفظ .
(الطعن رقم ٥١٠٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٧)

٨ حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيرها العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار - جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً - للمستأجر إثبات التنازل بكافة طرق الإثبات .
(الطعن رقم ٢٥١٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٠)

٨ قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بإخلاء عين النزاع للتأجير من الباطن تأسيساً على أن عقد الإيجار الصادر من المطعون ضدها الثالثة للبنك المطعون ضده باعتبارها إحدى ورثة مورث الطاعن مالك عين النزاع ويحق لها تأجير نصيبها وأن تأجيرها لباقي الأنصباء بوصفها وكيلاً ظاهراً عن باقي الورثة - عدم بيانه المصدر الذى استقى منه أن المطعون ضدها الثالثة هى إحدى ورثة مالك العين ولها نصيب فى ملكيتها - قصور .
(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٣)

٨ ثبوت أو نفى واقعة التأجير من الباطن - واقع - استقلال محكمة الموضوع بتقديره - شرطه إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/١)

٨ تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن - اختلافه عن حقه في التأجير المستمد من نصوص بموافقة المالك - مؤداه - بقاء عقد الإيجار من الباطن قائماً بين طرفيه ما لم يخل المستأجر من الباطن بشروطه - انقضاء عقد الإيجار الأصلي - أثره انقضاء عقد الإيجار من الباطن - علة ذلك .

(الطعن رقم ١٢٨ ، ٥٦٤ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٥)

٨ تمسك الطاعن بأن المطعون ضده مصرح له من المالك بالتأجير من الباطن وأنه استأجر الحجرة محل النزاع استناداً لهذا التصريح - دفاع جوهرى - إهدار الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على أن للمطعون ضده مصلحة في رفع دعواه لتوقى رفع دعوى من المالك ضده بالإخلاء بعد القضاء بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٢٨ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٥)

(الطعن رقم ٥٦٤ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٥)

٨ عقد الإيجار - عدم انفساخه على غير عاقيه - العلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر - خضوعها لأحكام عقد الإيجار - التأجير من الباطن - لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك إلا بالنسبة للأجرة - المادتان ٥٩٦ ، ٥٩٧ مدنى .

(الطعن رقم ١٠١٢ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٢)

(الطعن رقم ١٠٩٥ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٢)

٨ التأجير من الباطن - ماهيته - وجوب أن يكون لقاء أجرة متفق عليها - إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء .

(الطعن رقم ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣)

٨ حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجير العین المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار - جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً - للمستأجر إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ١٨٥٧ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩)

٨ 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 المؤجر - قصور .

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

٨ تصريح المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن - سريانه فى حق المالك الجديد دون حاجة إلى قبوله أو ثبوت التاريخ - م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٢١٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٥/٩/٢٠٠٠)

٨ ورود عقد الإيجار على المتجر بما أشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية دون أن يكون الغرض الأساسي منه المبنى في ذاته - أثره - خضوعه للقانون المدني .

(الطعن رقم ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٣/٣/٢٠٠٠)

٨ تأجير العقار من مستأجره الأصلي ضمن عقد تأجيره المتجر الذي أنشأه بذات العقار - اعتباره تأجيراً من الباطن فيما بينه وبين مالك العقار - أثره - خضوعه لأحكام قوانين إيجار الأماكن .

(الطعن رقم ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٣/٣/٢٠٠٠)

٨ تأجير المحل التجاري - اختلافه عن بيعه - إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر بالجدك - م ٢/٥٩٤ مدني - استثناء من الأصل العام - لا محل لإعماله في حالة تأجير المحل من الباطن .

(الطعن رقم ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٣/٣/٢٠٠٠)

٨ تخلي المستأجرة الأصلية عن عين النزاع برمتها باعتبارها متجراً لآخرين - أثره - للمؤجر طلب فسخ العقد - م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - إقامة الحكم قضاؤه بالإخلاء استناداً إلى تأجير الطاعن عين النزاع من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المؤجر - صحيح .

(الطعن رقم ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٣/٣/٢٠٠٠)

الإخلاء للتنازل عن الإيجار

الطعن رقم ٣٤٣ . لسنة ٣٢ مكتب فني ١٧ صفحة رقم ١٨٥٥

بتاريخ ١٩٦٦-١٢-٠٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٢

إن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - بشأن إيجار الأماكن - قد حد من الحق الذي تخوله المادة ٥٩٣ من القانون المدني للمستأجر فيما يتعلق بالتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن وذلك بالنسبة للأماكن المؤجرة التي ينطبق عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر فأجاز للمالك ولو كان عقد الإيجار خلواً من نص مانع من التنازل عن الإيجار من الباطن أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا حصل التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك .

الطعن رقم ٣٤٣ . لسنة ٣٢ مكتب فني ١٧ صفحة رقم ١٨٥٥

بتاريخ ١٩٦٦-١٢-٠٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٣

يتضمن التنازل عن الإيجار ، حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر و حوالة دين بالنسبة لإلتزاماته و يعتبر المستأجر المتنازل - فيما يختص بحق الإنتفاع بالعين المؤجرة الذى حوله إلى المتنازل له فى مركز المحيل ومن ثم فإن ضمانه لهذا الحق ولو كان التنازل بعوض يخضع لقواعد المقررة للضمان فى حوالة الحق وليس للقواعد المقررة لضمان البائع فإذا تحقق سبب الضمان وفقاً للمادة ٣٠٨ من القانون المدنى فإن المستأجر المتنازل لا يلزم طبقاً للمادة ٣١٠ إلا برد ما إستولى عليه مقابل حق الإنتفاع الذى حرم منه المتنازل له مع الفوائد والمصروفات ولو وجد اتفاق يقضى بغير ذلك .
(الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٣٢ ق ، جلسة ١٩٦٦/١٢/٨)

الطعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٥٥٦
بتاريخ ١٩٧٦-٠٣-٠٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة فى الحقوق وحوالة فى الديون ، فإن حقوق المستأجر و إلتزاماته تؤول إلى المتنازل إليه و من ثم يثبت لهذا الأخير الحق فى الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق فى الإجازة التى حصل له التنازل عنها .

الطعن رقم ٠٠٣٣ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٢٦٦
بتاريخ ١٩٧٦-٠٦-٠٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٣

حق المؤجر فى الإخلاء - فى حالة التأجير من الباطن - ينشأ بمجرد وقوع المخالفة و لا ينقضى بإزالتها فيبقى له هذا الحق و لو إسترد المستأجر الأصلى العين المؤجرة بعد ذلك .

الطعن رقم ٠٧٤٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٣٤٦
بتاريخ ١٩٧٧-٠٦-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

إذ كان الطاعن - المؤجر - ليس طرفاً فى الورقة - العقد المبرم بين المستأجرة و بين مشترى الجذك - و لا حجية لها قبله ، و كان بيع المتجر يعتبر عقداً رضائياً يمكن أن يتم شفاهة و ليس بعقد شكلى ، و لا تلزم الكتابة لإنعقاده و لا لإثباته ، فيجوز ثبوته بكافة الطرق القانونية بما فيها البيينة و القرائن و كان البين من الحكم المطعون فيه أنه لم يحاج الطاعن بصورة العقد و إنما أسس قضاءه على أن بيع المقهى و ما تضمنه من التنازل عن إيجارها - و هى واقعة أقر بها الطرفان كلاهما - متى توافرت فيها شروط المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى ، و هو ما يملكه بموجب سلطته الموضوعية ، فإن مطالبة الطاعن بالإستيثاق من مضمون التعاقد إستناداً إلى أن صور الأوراق فى الإثبات لا تقوم مقام الأصل - يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ٧٤٠ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٧٧/١٢/١)

الطعن رقم ٠٨٦٢ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٥٧٣
بتاريخ ١٩٧٧-١٠-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

إنه و إن كان الترك فى معنى المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين و المعمول به من ١٨/٨/١٩٦٩ ينصرف إلى حالة تخلى مستأجر العين المؤجرة إلى آخر لم يكن مقيماً معه و ليس عليه إلزام بإسكانه دون تعاقد أو أية علاقة قانونية بشأن الإنتفاع بالعين ، و هو بذلك يفترق عن حالة المستأجر الذى يتعاقد مع آخر على أن يخوله حق الإنتفاع بالعين كلها أو بعضها لقاء أجر معين أو على أن ينزل إليه عن حقوقه و إلتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار و هما حالتا التأجير من الباطن و النزول عن الإيجار ، إلا أنه لما كانت المدة ٢/٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبقة على واقعة الدعوى ذكرت التأجير من الباطن التى يقاس عليها حالة التنازل عن الإيجار وفق المادة ٥٩٤/١ من القانون المدنى كمبرر للإخلاء دون أن تتضمن واقعة الترك التى إستحدثها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فإن إقتصار الحكم المطعون فيه على نفى حصول التنازل عن الإيجار لا مخالفة فيه للقانون و لا ينطوى على قصور فى التسبيب ، و يكون ما إنتهى إليه الحكم المطعون فيه من أن إدارة المطعون عليه الرابع للعيادة كان لحساب ورثة المستأجر الأصلى بما تنتفى معه واقعة التنازل عن الإيجار هو إستخلاص سائغ لما أورده من أقوال الشهود .

الطعن رقم ٠٣٠٤ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٣٢٧

بتاريخ ١٩٧٨-٠١-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

المساكنة التى لا يصدق عليها وصف التأجير من الباطن ، أو التنازل عن الإيجار فى معنى المادة ٢/ب من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المطبقة على واقعة الدعوى تستلزم حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة و طالما لم تنقطع إقامة المشاركين المؤجرة فإنه يحق لهم بهذه الصفة البقاء فى العين المؤجرة طوال مدة العقد و الإنتفاع بالإمتداد القانونى بعد إنتهاؤها دون إشتراط إستمرار إقامة المستأجر الذى إبرم العقد بأسمه فى العين المؤجرة .

الطعن رقم ٠٣٠٤ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٣٢٧

بتاريخ ١٩٧٨-٠١-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٢

إذ كانت دعوى الأخلاء الماثلة رفعت فى ٥/٢/١٩٦٩ و كان المبين من مدونات الحكم المطعون فيه تسليم الطاعنين بأن الطاعن الأول ترك شقة النزاع فى شهر فبراير ١٩٦٩ تركاً نهائياً متخلياً عن العين المؤجرة إلى منزل مملوك له فإنه لا محل للإستناد إلى المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - أياً كان وجه الرأى فى تفسير نطاقها - لعدم سريانها على واقعة الدعوى .

(الطعن رقم ٣٠٤ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٢٥/١/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٥ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٦١

بتاريخ ١٩٧٨-٠١-٠٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٢

التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر و حوالة دين بالنسبة لإلتزاماته ، فإنه لذلك يجب خضوعه من حيث صحته و نفاذه للقواعد العامة التى تحكم هذين التصرفين فلا ينفذ التنازل عن الإيجار

كحوالة حق فى حق المؤجر إلا من وقت إعلانه بالتنازل أو قبوله له - م ٣٠٥ مدنى - و لا ينفذ كحوالة دين فى حق الدائن إلا إذا أقرها .

الطعن رقم ٥٠٥ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٦١

بتاريخ ١٩٧٨-٠١-٠٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٣

تنص المادة ١٤٦ من القانون المدنى على أنه اذا أنشأ العقد التزامات و حقوق شخصية تتصل بشئ إنتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الإلتزامات و الحقوق تنتقل إلى هذا الخلف فى الوقت الذى ينتقل فيه الشئ إذا كانت من مستلزماته و كان الخلف الخاص يعلم بها وقت إنتقال الشئ و الحقوق الشخصية التى تنشأ من تصرفات السلف تعتبر من مستلزمات الشئ فتنتقل إلى الخلف إذا كانت مكملة له ، و الإلتزامات التى تنشأ من تصرف السلف تعتبر من مستلزمات الشئ و تنتقل إلى الخلف إذا كانت محددة له و إذ كانت الحقوق و الإلتزامات المترتبة على عقد الإيجار لا تعتبر مكملة للشئ أو محددة له ، فإن عقد الإيجار لا يعتبر من مستلزمات الشئ الذى ينتقل إلى الخلف ، و بالتالى لا تعتبر الطاعة و إن إنتقل إليها نشاط الشحن و التفريغ من سلفها فى هذا النشاط مسئولة عن إيجار هذا السلف للمشتمعات المطالب بإيجارها فى هذه الدعوى .

(الطعن رقم ٥ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٢/١/١٩٧٨)

الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٥١٠

بتاريخ ١٩٧٨-٠٦-٢١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

التنازل عن الإيجار هو حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر و حوالة دين بالنسبة لإلتزاماته فيتعين أتباع الإجراءات التى تخضع لها الحوالة فى القانون المدنى فى نطاق الحدود التى لا تتعارض مع التنظيم التشريعى لعقد الإيجار فلا يصير النزول نافذاً فى حق المؤجر وفق المادة ٣٠٥ من القانون المدنى إلا من وقت إعلانه به أو من وقت قبوله له .

الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٥١٠

بتاريخ ١٩٧٨-٠٦-٢١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٥

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للإستفادة من أحكام القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن إيقاف إجراءات التنفيذ و الإجراءات المترتبة على التنازل عن عقد الإيجار و التأجير من الباطن للمهجرين من محافظات القناة و سيناء أن يكون عقد المستأجر الأسمى المتنازل صحيحاً و قائماً عند حصوله ، فإن إنقضى هذا العقد لسبب أو لآخر فلا يجوز لهذا المستأجر التنازل اعتباراً بأنه يتصرف فى حق زائل لا يملكه .

(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٢١/٦/١٩٧٨)

الطعن رقم ٦٠٧ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٥٥٨

بتاريخ ١٩٧٨-٠٢-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

إذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن البند الخامس من عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المطعون عليهما نص على عدم جواز التنازل عن الإيجار للغير لأى سبب من الأسباب بدون إذن كتابي من المالك المؤجر و إلا اعتبر عقد الإيجار باطلاً ، و كان شرط الحصول على رضاء المؤجر بالتنازل عن الإيجار يلحق بالشرط المانع المطلق في الأثر فلا يستطيع المستأجر إلا أن يصدر به دون أن يملك مناقشة الأسباب التي جعلت المؤجر يفرضه عليه ، فطالما أجاز المشرع الشرط المانع مطلقاً أو مقيداً فلا محل للقول بأن المؤجر يتعسف في استعمال حقه إذا تمسك بشرط يجيزه القانون و إرضاه المستأجر المتعاقد معه و الذى لا يخوله حقه الشخصى فى المنفعة أكثر مما إتفق عليه مع المؤجر له . لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى تأييد حكم محكمة أول درجة على سند من أن المستأجر الأصلي تنازل عن العين المؤجرة للطاعن رغم أن عقد الإيجار يحرمه منه صراحة ، و على عدم توافر شرط بيع المتجر عملاً بالمادة ٥٩٤ من القانون المدنى على ما سلف بيانه فى الرد على السبب السابق ، فإنه لا محل للقول بتعسف المؤجر فى استعمال حقه .
(الطعن رقم ٦٠٧ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٢٢/٢/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٢٩٧ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٩٢٠

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٣

الوصية الصادرة من المستأجرة بتنازلها عن الشقة محل النزاع إلى الطاعنة الثانية ، لا تسرى فى حق المطعون عليه - المؤجر - ما لم يقره كتابة عملاً بالمادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .
(الطعن رقم ٢٩٧ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٠٦٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٩٩٣

بتاريخ ٣١-٠٣-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

ما نصت عليه المادة ٢٣ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه يجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان إذ قام المستأجر بتأجيريه من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك ، مفاده أن المشرع إستلزم لتوقى طلب إخلاء العين فى الحالات الواردة بها - أن يكون لدى المستأجر موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك على ذلك ، و من ثم فلا يقبل الإدعاء بصدر موافقة ضمنية منه مستفادة من علمه بذلك و عدم إعتراضه عليه ، و لما كان قوام ما تدعيه الطاعنة من أن المؤجر قد تنازل ضمناً عن الشرط المانع من التأجير من الباطن هو علمه بالمخالفة و عدم إعتراضه عليها منذ سنة ١٩٥٨ و حتى ١٩٧٢ فإن الحكم المطعون فيه إذ أطر هذا الدفاع - لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون أو شابه قصور .

الطعن رقم ٠٦١٤ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٤

بتاريخ ١٢-١٢-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

تقرير صفة التهجير أو نفيها عن المتنازل له عن الإجارة ، وصولاً إلى تطبيق أحكام القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ ، من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب عليها من محكمة النقض ، متى كان

إستخلاصها سائغاً .

(الطعن رقم ٦١٤ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٢/١٢/١٩٧٩)

الطعن رقم ٩٣٩ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٣٢

بتاريخ ١٢-٠٥-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون ، مما مؤداه التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة فى عقد الإيجار و الذى يحظر عليه التنازل عن الإيجار ، و إلا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك فى العقد أو فى القانون ، و كان من الأصول التى تقوم عليها القوانين الإستثنائية الصادرة فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين ، حظر تأجير الأماكن المؤجرة من الباطن و التنازل عن الإيجار و ترك المكان المؤجر للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك ، و تقرير الحق المؤجر فى حالة إحلال المستأجر بذلك فى طلب إخلاء المكان المؤجر .

الطعن رقم ٩٥١ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥١٧

بتاريخ ٠٢-٠٦-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

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 منطقته القتال و سيناء أن المشرع إستثنى التأجير من الباطن و التنازل عن الإيجار من حكم المادة ٢٣ فقرة ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إذ كان التأجير أو التنازل لأحد المهجرين من محافظات بورسعيد و الإسماعيلية و السويس و سيناء ، و شرط ذلك أن يكون حق المستأجر الأصلي قائماً و أن يكون المستأجر من الباطن أو المتنازل له من المهجرين من إحدى المحافظات المشار إليها و أن تثبت له هذه الصفة .

الطعن رقم ٤٥٥ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٤٤

بتاريخ ٢٨-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للإستفادة من حكم القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون 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 يكون حق المستأجر الأصلي وقت النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن لا يزال قائماً طبقاً للقانون ، و أن تثبت للمتنازل إليه أو المستأجرين من الباطن صفة المهجرين ببطاقه التهجير الصادرة من السلطان المختصة .

(الطعن رقم ٤٥٥ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٢٨/٢/١٩٧٩)

الطعن رقم ٤٩٧ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٤٨

بتاريخ ١٧-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون ، مما مؤداه التزام المستأجر بإحترام الشرط الوارد فى عقد الإيجار و الذى يحظر عليه التنازل عن الإيجار ، و إلا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك فى العقد أو فى القانون ، و من الأصول التى تقوم عليها القوانين الإستثنائية الصادرة فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين ، حظر تأجير الأماكن المؤجرة من الباطن و التنازل عن الإيجار و ترك المكان المؤجر للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك ، و تقرير الحق للمؤجر فى حالة إخلال المستأجر بذلك فى طلب إخلاء المكان المؤجر .

الطعن رقم ٠٦٧٤ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٤٧

بتاريخ ١٩٧٩-٠٢-٢٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإجارة حق مقرر لمصلحة المؤجر ، فيجوز له التنازل عنه صراحة أو ضمناً ، و ليس له من بعد حصوله طلب فسخ الإجارة بسببه ، و لنن كانت الكتابة كطريق لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركناً شكلياً و لا هى شرط لصحته ، فيجوز إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الإثبات إعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل .

الطعن رقم ٠٦٧٤ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٤٧

بتاريخ ١٩٧٩-٠٢-٢٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٢

ثبوت واقعه النزول عن الإجارة دون إذن يحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار و إخلاء المكان دون أن يكون لها سلطة تقديرية ، لأن حق المؤجر فى الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة فالحكم بالفسخ هنا مطلق تقع نتيجته بمجرد قيام سببه .

الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٩١

بتاريخ ١٩٧٩-٠٢-٠٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٣

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه متى ثبت حق المؤجر فى طلب الإخلاء طبقاً للمادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - بسبب التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، فلا يستطيع المستأجر تفادى الحكم بالإخلاء إذا بادر إلى إزالة سبب المخالفة من بعد أو عمد إلى تصحيح الوضع عن طريق بيع المتجر إذا توافرت حالاته .

الطعن رقم ٠٢٢٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٠٩

بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

جرى التقنين المدنى على أن حق المستأجر المتولد من عقد الإيجار فى الإنتفاع بالشئ المؤجر ، بوصفه من

الحقوق المالية ، يقبل التعامل فيه سواء بالنزول عنه إلى الغير كلاً أو جزءاً ، مدة الإجارة كلها أو بعضها ، بمقابل أو بدونه ، أو بتأجيله إلى الغير لقاء أجره على النحو المتقدم و ذلك ما نصت عليه المادة ٥٩٣ من القانون المدني بقولها " للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن و ذلك عن كل ما إستأجره أو بعضه ما لم يقض الإتفاق بغير ذلك " دلالة على أن المنع من هذه التصرفات هو إستثناء من الأصل لا يقوم إلا بالإتفاق عليه بين المؤجر و المستأجر ، إلا أنه تنظيمياً للعلاقات بين المؤجرين و المستأجرين أصدر المشرع قوانين أمرة منها القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ و من بعده القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي حدد أجرة الأماكن و مد الإيجار بعد إنتهاء مدته الإتفاقية سالباً المؤجر بذلك حقه في طلب إخلاء المكان المؤجر لهذا السبب ، و مقيداً حقه في ذلك بأسباب حددها من بينها تأجير المستأجر للمكان من باطنه بغير إذن كتابي صريح من المالك مما أضحي معه الأصل الذي أورده القانون المدني بشأن الحق في التأجير من الباطن إستثناء يستلزم ترخيصاً به من المؤجر و ذلك على تقدير من المشرع بإنه لا وجه لتحويل المستأجر حق إستغلال المكان المؤجر عند عدم احتياجه إلى الإنتفاع به بنفسه و بمن يشملهم الحق في الإنتفاع بطريق التبعية له ، و ذلك بتأجيله إلى الغير من باطنه كله أو بعضه بغير إذن من المالك ، ثم جاء بعد ذلك القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مقتضياً هذا الأثر و مضيفاً إليه النص على حظر التنازل عن المكان المؤجر أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك ، مؤكداً بذلك التسوية في الحكم بين التنازل عن الإيجار و بين التأجير من الباطن إتباعاً لحكم المادة ٥٩٤ من القانون المدني التى تقضى بأن " منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار و كذلك العكس " و محققاً شمول الحكم لكافة صور تخلى المستأجر عن الحق في الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه ، و لو بغير طريق التنازل أو التأجير من الباطن ، فدل بذلك على أن الأصل في ظل هذا القانون الأمر هو إنفراد المستأجر و من يتبعه بحكم العقد بالحق في الإنتفاع بالمكان المؤجر و عدم جواز تخليه عنه إلى الغير كلياً كان ذلك أو جزئياً ، مستمراً أو موقتاً بمقابل أو بدونه باعتبار هذا التخلي بجميع صورته ، خروجاً من المستأجر على نص عقد الإيجار كملاً بحكم هذا القانون يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر .

الطعن رقم ١٣٨٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٦٤

بتاريخ ١٩٧٩-٠٦-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

التنازل عن الإيجار المنصوص عليه في المادة ٥٩٣ من القانون المدني ، حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر و حوالة دين لإلتزاماته ، و تنتقل بمقتضاه إلى المتنازل له عن الإيجار بحوالة الحق حقوق المستأجر الأصلية قبل المؤجر ، و تنتقل إليه بحوالة الدين إلتزامات الأول نحو الثانى ، و تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر و المتنازل له عن الإيجار ، فيلزم هذا الأخير نحو المؤجر بنفس الإلتزامات التى كان المستأجر الأصلية المحيل يلتزم بها

الطعن رقم ١٣٨٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٦٤

بتاريخ ١٩٧٩-٠٦-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

إذا كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه الأول وافق على تنازل المستأجرة الأصلية عن الإجارة إلى الطاعنين فإن هذ التنازل لا يتضمن الإذن بالتأجير من الباطن للطاعنين ، و لا ينتج سوى الأثر القانونى للحوالة على التفصيل السالف .

الطعن رقم ٠٠٨٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٦٩

بتاريخ ٢٤-٠١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه و إلتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها ، و يكون بهذه المثابة بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد لإيجار يقع على حق المستأجر ذاته .

الطعن رقم ٠٠٨٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٦٩

بتاريخ ٢٤-٠١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان الحكم المطعون فيه قد تخلى الطاعن عن شقة النزاع و التنازل عن إيجارها للغير بسفره إلى الولايات المتحدة الأمريكية لهجرة نهائية إستمرت طوال سبع سنوات ، إنقطع خلالها عن الإقامة بالشقة المؤجرة التى أحل أصهاره محله فيها يستغلونها فى إقامتهم و فى تأجيرها للغير و كانت هذه الوقائع بمجرد لا تفيد تنازل الطاعن عن الشقة لأصهاره ، و لا تستقيم مع سبق الترخيص للطاعن بالتأجير من الباطن ، و إتخاذها دليلاً على تنازله عن الإيجار لمجرد عدم إقامته بالعين المؤجرة ، دون أن يبين الحكم كيف أفادت الأوراق أو أقوال شاهدى المطعون عليها التى أوردتها هذا المعنى ، و دون أن يبين أن إقامة أصهار الطاعن بالعين و إستغلالها كانت لحسابهم و ليست لحسابه متجاوزاً نطاق التصريح المخول له بالتأجير من الباطن إلى التنازل عن الإجارة . لما كان ما تقدم و كانت الوقائع التى إستخلص منها الحكم تنازل الطاعن عن عقد الإيجار لا تؤدى إلى ما إستخلصه منها ، و كان التنازل عن الإيجار هو الواقعة التى أقام الحكم عليها قضاؤه فإنه يكون مشوباً بالفساد فى الإستدلال .

(الطعن رقم ٨٠ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٤/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٦٤٣ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٥٣

بتاريخ ٠٢-٠٥-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٥

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجر و تنازله عنها لآخر هو من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها فى ذلك متى أقيم على أسباب سائغة تكفى لحمله ، و كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن المطعون عليه الأول ترك الشقة للمطعون عليه الثانى و تنازل له عنها ، و تأسيساً على ما أثبت فى إعلان صحيفة إفتتاح الدعوى من تركه لها و إقامتها فى مسكن آخر ، و من إعلانه بها من بعد فى هذا المسكن ، و من إقرار الطاعن الثانى فى تحقيقات الشكوى الإدارية بإقامته و عائلته بشقة النزاع ، و كلها أسباب سائغة تكفى لحمل هذا الواقع الذى إستخلصه .

الطعن رقم ١٠١٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٢٠

بتاريخ ١٤-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٥

إذ كان موضوع الخصومة يدور حول قيام المستأجر الأسمى بالتنازل عن العين المؤجرة للطاعة بغير إذن

كتابتى صريح من الشركة المطعون عليها الأولى مما يخولها الحق فى طلب الإخلاء ، و كان الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة لأن الأثر القانونى المطلوب ترتيبه فى حقهما يقوم على تصرف معقود بينهما ، ينبنى على ثبوت حصوله على غير الأحوال التى أباحها القانون أعمال الأثر بالنسبة لهما و إلا تخلف بالنسبة لطلبهما ، و بالتالى فإذا لم تنعقد الخصومة أصلاً بالنسبة للمستأجر الأصلى الذى يجب إختصامه فى الدعوى إعتبرت كذلك بالنسبة للطاعنة و من ثم فإن لها صفة تخولها إبداء الدفع . و إذ دفعت الأخيرة بإتعدام الحكم المستأنف لوفاء المستأجر الأصلى قبل رفع الدعوى و لم يستجب الحكم المطعون فيه لهذا الدفع فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٠١٧ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٩/٢/١٤)

الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٨٤

بتاريخ ١٥-١٢-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلّى عن إجارة العين المؤجرة و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة كما قد يكون صريحاً يصح أن يكون ضمناً بأن يتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على إنصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى كما أنه و أن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلاً ما دام قائماً بتنفيذ إلتزاماته تجاه المؤجر .

الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٨٤

بتاريخ ١٥-١٢-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت من مدونات حكم محكمة الدرجة الأولى أن إقامة الطاعن - المستأجر - فى شقة أخرى إنما كان لزواجه بزوجة ثانية ، و أنه لم يتخل للمطعون عليها الأولى - زوجته الأولى - عن شقة النزاع بصفة نهائية ، فإن ما أقام عليه الحكم المطعون فيه قضاءه من إعتبار أن إقامة الطاعن - المستأجر - فى مسكن آخر يعتبر تخلياً عن شقة النزاع إلى المطعون عليها الأولى - زوجته الأولى - ينطوى على فساد فى الإستدلال إذ ليس فى ذلك ما يصح إتخاذه دليلاً على إتجاه إرادة الطاعن - المستأجر - إلى التخلّى عن الشقة التى يستأجرها الأمر الذى ترتب عليه خطأ الحكم فى تطبيق القانون بما إنتهت إليه من القضاء بإلزام المطعون عليها الثانية - وارثة المؤجرة - بتحرير عقد إيجار للمطعون عليها الأولى .

(الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٩/١٢/١٥)

الطعن رقم ١١٥٣ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٧٠

بتاريخ ٠٦-٠٦-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ يدل على أن المشرع إستثنى حالة تنازل المستأجر الأصلى من الإيجار إلى مهجر ، من حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى ، و لم يجعل منها سبباً من أسباب الإخلاء ، و سلب المؤجر حق طلب الإخلاء متى كان التنازل عن الإيجار أو التأخير من الباطن قد تم لأحد المهجرين من مدن القتال أو سيناء ، و إذ كان تعبير النص عن الأماكن المؤجرة للمهجرين ، قد جاء عاماً مطلقاً دون تخصيص

نوع معين منها ، فإن الإستثناء الوارد به يسرى على كافة الأماكن التي تنظمها قوانين إيجار الأماكن سواء كانت معدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، لما كان ذلك ، وكانت العين التي أستأجرها المطعون عليه الثاني من المطعون عليه الأول بعقد الإيجار هي مبنى لو كان تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فإن تنازل المستأجر عن هذا العقد لمهجر ، لا يصلح بمجرد سبب لإخلاء الأخير منه .
(الطعن رقم ١١٥٣ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٩/٦/٦)

الطعن رقم ١٢٧٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٧٨٥
بتاريخ ١٩٧٩-٠٦-٢٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : " أ " ... " ب " إذا أجرة المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك و ذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد ٤ و ٢١ و ٢٦ و ٢٧ من هذا القانون " يدل على أن الشارع و أن إشتراط لتنازل المستأجر عن الإيجار أو تأجير العين من الباطن أن يصدر له بذلك إذن كتابى صريح من المالك إلا أنه لم يقصر الحق فى طلب الإخلاء لمخالفة هذا الشرط على المالك فيجوز لكل من له الحق فى التأجير مالكا كان أو مستأجراً أصلياً رخص له فى التأجير من الباطن أن يطلب إنهاء الإجارة إستناداً إلى حكم المادة المشار إليها لأن من يملك إبرام العقد يملك طلب إنهائه متى قام السبب الموجب له و لأن قيام المستأجر من الباطن بتأجير العين من باطنه دون ترخيص كتابى من المالك يعطى الحق للأخير فى طلب إنهاء عقد المستأجر الأصلي و قد تقوم للمستأجر من الباطن مصلحة فى ذلك حتى يتعاقد مباشرة مع المالك فيتسبب بعمله فى إنهاء التعاقد المبرم بينه و بين المستأجر الأصلي و هو ما لا يجوز قانوناً .

الطعن رقم ١٢٧٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٧٨٥
بتاريخ ١٩٧٩-٠٦-٢٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٣

يشترط لإستعمال المستأجر الأصلي حقه - فى إخلاء العين لقيام المستأجر من باطنه بتأجيرها للغير - ألا يكون قد رخص للمستأجر من الباطن فى التأجير بدوره أو التنازل عن الإيجار لأنه باستعمال الأخير هذه الرخصة لا يكون قد أخل بالتزاماته فلا يملك المستأجر الأصلي طلب إخلائه و إن كان هذا لا يحرم المالك من حقه فى هذا الطلب إذا تم التأجير أو التنازل تصريح كتابى منه .
(الطعن رقم ١٢٧٢ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٩/٦/٢٧)

الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٣٢
بتاريخ ١٩٧٩-١٢-٠١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلّى عن إجارة العين المؤجرة . كما قد يكون صريحاً يكون ضمناً بأن يتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على إنصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلاً ما دام قائماً بأداء أجرته .

الطعن رقم ٥١٣ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٠٦٤
بتاريخ ١٢-٠٤-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

إذا كانت دعوى الطاعن و هى دعوى تمكين من شقة النزاع تقتضى أن يتلقى حقه فيها ممن يملك تمكينه منها قانوناً فى حين أنه تعاقد عنها مع المستأجرة الأصلية "المطعون عليها الأولى" و هى محظور عليها طبقاً لنصوص عقدها التنازل عن عقد الإيجار إلا بموافقة المالك فلا تملك بالتالى تمكينه من الشقة بغير هذه الموافقة التى لم يقدم الطاعن عليها دليلاً .

(الطعن رقم ٥١٣ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٢/٤/١٩٨٠)

الطعن رقم ٧٩٩ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١١٤
بتاريخ ٠٩-٠١-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

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

(الطعن رقم ٧٩٩ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٩/١/١٩٨٠)

الطعن رقم ٢٩٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٠٩٣
بتاريخ ١٢-٠٤-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٣

المقرر و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المناط فى جواز إثارة الدفاع المتعلق بسبب قانونى أمام محكمة النقض لأول مرة أن تكون عناصره الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع ، لما كان ما تقدم ، و كان الثابت بعقد البيع موضوع التداعى و الذى أورد الحكم المطعون مؤداه و إستند إليه فى قضائه ، أن المحل الوارد به مؤجراً أصلاً بغرض إستغلاله فى نشاط الحياكة [... ..] و أنه كان مستغلاً فعلاً فى هذه الحرفة و أنه لا يحمل اسماً و لا عنواناً تجارياً و أن المتصرف الصادر عنه لا يشمل سوى المنقولات الموجودة فيه و المبينة به و كذا حق الإيجار ، مما مفاده أن المحل مخصص لإستغلاله فى النشاط الحرفى و من ثم فإن مستأجره - المطعون عليه الثانى - لا يعتبر تاجراً بل حرفياً و أن المحل موضوع التصرف لا يعتبر بذلك محلاً تجارياً و بالتالى لا ينصرف إليه حكم البيع المنصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى و لا يعدو التصرف الحاصل عنه - من المطعون عليه الثانى إلى المطعون عليه الأول - أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان .

الطعن رقم ٢٩٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٠٩٣
بتاريخ ١٢-٠٤-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

الأحكام المتعلقة بالتنازل عن الإيجار تنظمها القواعد المقررة في قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و التي تقضى بعدم نفاذ التنازل الصادر من المستأجر إلى الغير إلا بموافقة المالك ، و إذ كانت المالكه المؤجرة لم توافق على التنازل الصادر من المطعون عليه الثانى إلى المطعون عليه الأول ، فإنه يكون غير نافذ فى حقها مما مفاده بقاء العلاقة الإيجارية بشأن المحل على حالها الذى كانت عليه من قبل بين المطعون عليه الثانى و المالكه حتى إذا ما عاود المطعون عليه الثانى بعد ذلك التنازل ، عن إيجار المحل إلى الطاعنة بموجب العقد المؤرخ ... و وافقت المالكه على هذا التنازل إنتهت علاقة المطعون عليه الثانى بالعين و إنقضى تبعاً لذلك عقد إيجاره لها مما حدا بالمالكه بعد هذا و على أساس بتأجير العين إلى الطاعنة بموجب عقد الإيجار المؤرخ ... لما كان ذلك ، فإن الطاعنة تكون هى وحدها صاحبة الحق فى الإيجار .

الطعن رقم ٠٤٦٩ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٩٢٦

بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين أن عقد الإيجار لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين و إنما يمتد لصالح زوجه أو أولاده أو والداه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك أياً كانت مدة إقامتهم و أياً كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك ، و كان يكفى لترتيب هذا الأثر أن يكون من شرع إمتداد العقد لصالحه قد أقام فى العين المؤجرة و لو لفترة وجيزة و ظل بها حتى وفاة المستأجر أو تركه لها دون حاجة لإشتراط الإقامة المشتركة بينهما لأن المستأجر طالما تسلم العين المؤجرة فإنها تكون فى حوزته و يحق له أن يشغلها بنفسه أو بزوجه أو أولاده أو والديه فإذا أسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه و لو لم يشاركهم الإقامة بالفعل ، و يحق لهم بالتالى التمسك بإمتداد العقد ، متى إستمرت إقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين لهم لما كان ذلك و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن الأول - المستأجر - تسلم شقة النزاع ثم شغلها بأبنه الطاعن الثانى ، فإن تخليه عنها بعد أن صارت فى حيازته قانوناً لابنه المذكور الذى شغلها من هذا الوقت لا يحرم الأخير من التمسك بالحق المخول له بمقتضى نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٦/٣/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٧٣٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٦٣٥

بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

إذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده العاشر - المستأجر - أخطر الشركة المطعون ضدها الأخيرة - المؤجرة - فى ١/٣/١٩٦٩ بتبادل شقته التى كان يقيم بها بشقة الطاعن - مستأجر آخر - بذات العقار ، و إستمر الطاعن يسدد أجرة تلك الشقة طوال ما يقرب من سبع سنوات كانت فيها الشركة المطعون ضدها الأخيرة صاحبة الحق فى تأجيرها و فى الإذن بالتنازل عن الإيجار للغير ، و لم تعترض على التنازل رغم علمها الأكيدة به من الإخطار الموجه إليها من المتنازل ، فإن هذا السلوك منها يتضمن إقراراً ضمناً منها بالموافقة عليه مما يغنى عن الإذن الكتابى منها بذلك .

(الطعن رقم ٧٣٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٧/٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٢٦٠ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٧١٠

بتاريخ ٢٨-٠٢-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني إنما هو إستثناء من الأصل المقرر و هو إنتزام المستأجر بإحترام الحظر من التنازل عن الإيجار ، كأن الدافع إلى تقريره حرص المشرع على إستبقاء الرواج ممثلاً في عدم توقف الإستثمار الصناعي و التجاري في حالة إضطراب صاحبه إلى التوقف عنه ، فإن هذا الإستثناء يكون - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مقصوراً على الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية و التي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها ، و كان من المقرر عدم جواز التوسع في تفسير الإستثناء أو القياس عليه ، فإذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى إخلاء الطاعنة و ورثة المستأجر الأصلي من عين النزاع - المستغلة في حياكة الملابس - فإنه يكون قد إنتزم صحيح القانون .

الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٠٢

بتاريخ ٠٣-٠١-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني على أنه " و مع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر و إقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً و لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " ، يدل على أن القانون أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع و بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط راحة أو ضمناً ، إذا كان العقار المؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر متى توافرت الشروط المبينة فيه و ليس من بينها الحصول على إذن خاص من المؤجر وقت التنازل ، هذا إلى أن بيع المحل التجاري عقد رضائي يتم بمجرد إتفاق طرفيه ، و تنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقى الإدارة ، فلا يتطلب المشرع إتخاذ أى إجراء معين قبل نفاذه ، كما لا يشترط أن يبين فيه مشتملاته المعنوية و المادية و قيمة كل منهما على حدة ، و كل ما خوله القانون للمؤجر عند رفضه الموافقة على التنازل قبل أو بعد إتمامه أن يلجأ إلى القضاء الذى يصبح له حق مراقبة توافر الضرورة الملجئة التى تجيز هذا البيع ... لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن المطعون عليه الثانى قد تنازل عن " دكانى " النزاع للطاعنين بغير إذن كتابي من المؤجرة ، دون أن يرد على ما أثاره الطاعنان من أن المطعون عليه الثانى باعهما المتجرين لوفاة مورثة - المستأجر الأصلي - و لعجزه عن إدارتها بإعتباره موظفاً يحرم عليه ذلك قانوناً و هو دفاع جوهرى قد يتغير به - لو صح - وجه الرأى فى الدعوى ، فإن إغفال المحكمة الرد على هذا الدفاع و ما ساقه الطاعنان من أدلة عليه من شأنه أن يعيب الحكم بالقصور فى التسبيب و مخالفة القانون .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٣/١/١٩٨١)

الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٣٧١

بتاريخ ٣١-٠٣-١٩٨٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

إذا كان الطاعن لا يجادل فى تنازل المطعون ضده الأول لأبنة المطعون ضده الثانى الطبيب المرخص له بمزاولة المهنة عن عين النزاع ، فإن الحكم المطعون فيه إذ إنتهى إلى إستمرار عقد إيجار هذه العين لصالح الأخير يكون قد خلص إلى نتيجة سليمة تتفق

و التطبيق القانوني الصحيح مما يضحى معه النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون غير منتج
(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٣١/٣/١٩٨٢)

الطعن رقم ٢١٠٧ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ١٠١

بتاريخ ١٣-٠١-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٥

إذ كان الحكم المطعون إستدل على تخلي الطاعن عن شقة النزاع و تأجيرها من الباطن للمطعون ضدهما الثاني و الثالث بسفره إلى العراق للعمل منذ فترة إنقطع خلالها عن الإقامة بالشقة المؤجرة التي أحل أصهاره المطعون ضدهما الثاني و الثالث فيها يستغلونها في إقامتهما ، و كانت هذه الوقائع بمجرد لا تفيد تأجير الطاعن الشقة من الباطن لأصهاره ، و لا تستقيم مع تمسك الطاعن بعدم تركه الشقة و بإستضافة أصهاره بصفة عارضة فترة سفره و إنتهاء الإستضافة فور عودته ، و دون أن يبين الحكم كيف أفادت الأوراق أو أقوال الشهود إثباتاً و نفياً هذا المعنى ، و دون أن يبين أن إقامة أصهار الطاعن بالعين كانت متجاوزة نطاق الإستضافة إلى التأجير من الباطن . لما كان ما تقدم و كانت الوقائع التي إستخلص منها الحكم تأجير الطاعن العين من الباطن لأصهاره لا تؤدي إلى ما إستخلصه منها ، و كان الإيجار من الباطن هو الواقعة التي أقام الحكم عليها قضاؤه ، فإنه يكون مشوباً بالفساد في الإستدلال .

(الطعن رقم ٢١٠٧ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٣/١/١٩٨٢)

الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ١٤٢

بتاريخ ٢٠-٠١-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٣

التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر لجميع حقوقه و إلتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها و يكون بهذه المثابة بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل ، أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد إيجار يقع على حق المستأجر ذاته .

الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ١٤٢

بتاريخ ٢٠-٠١-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٥

إذ كان الحكم المطعون فيه دلل على تخلي الطاعنة الأولى من شقة النزاع و التنازل عن إيجارها للغير بسفرها إلى أمستردام و شغل الطاعن الثاني للشقة المؤجرة قبل موافقة المطعون ضدها على تأجيرها من الباطن مفروشاً و جعلها مكتباً للمحاماة بعد أن كانت سكناً ، و كانت هذه الوقائع بمجرد لا تفيد تنازل الطاعنة الأولى عن الشقة للطاعن الثاني ، و لا تستقيم مع الترخيص لها بالتأجير من الباطن مفروشاً حتى عودتها من الخارج ، و إتخاذها دليلاً على تنازلها عن الإيجار لمجرد عدم إقامتها بالعين المؤجرة ، دون أن يبين الحكم كيف أفادت الأوراق هذا المعنى مع إحتفاظ الطاعنة الأولى بحجرة بالعين معلقة تضع فيها منقولاتها أثناء سفرها للخارج . لما كان ما تقدم ، و كانت الوقائع التي إستخلص منها الحكم تنازل الطاعنة الأولى عن عقد الإيجار لا تؤدي إلى ما إستخلصه منها ، و كان التنازل عن الإيجار هو الواقعة التي أقام الحكم عليها قضاؤه فإنه يكون مشوباً بالفساد في الإستدلال .

(الطعن رقم ٢١٧ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٠/١/١٩٨٢)

الطعن رقم ٠٦٩١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٣١٥
بتاريخ ١٩٨٣-٠٥-٢٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

لئن كانت قوانين إيجار الأماكن تحظر على المستأجر التنازل عن الإيجار إلا بإذن المؤجر ، إلا أن المشرع خرج عن هذا الأصل مراعاة لإعتبارات إقتصادية و إجتماعية فأجازت المادة ٥٩٤ من القانون المدنى لمستأجر المكان الذى أنشأ به مصنعاً أو متجراً أن يبيعه للغير فى حالة الضرورة .

الطعن رقم ٠٩٧٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٤٢٠
بتاريخ ١٩٨٣-٠٦-١٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٤

لما كان النص فى المادة ٥٥ من القانون ١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن قانون المحاماه على أنه " .. و إستثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماه لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة " . نصاً أمراً ، و كان من شأن نقض الحكم المطعون فيه إعادة النظر فى موضوع الإستئناف بما يوجب القضاء فيه طبقاً لحكم هذا النص ، و مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء لتنازل المطعون ضدهم الستة الآخرين بعد وفاة مورثهم الأسمى عن العين المؤجرة كمكتب للمحاماه للمطعون ضدهم الثلاثة الأول لمزاولة مهنة حرة ، فإن النعى برمته يكون غير سديد .
(الطعن رقم ٩٧٠ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٣/٦/١٩٨٣)

الطعن رقم ١٥٩٩ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٩١٤
بتاريخ ١٩٨٤-٠٤-٠٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

لئن كانت قوانين إيجار الأماكن قد حظرت على المستأجر التنازل عن الإيجار و التأخير من الباطن إلا أن المستأجر له أن يدخل معه شركاء فى إستغلال العين المؤجرة ، فأشراك المستأجر شخصاً آخر معه فى المحل التجارى الذى أقامه فى العين المؤجرة لا يعتبر إخلالاً بالحظر المانع من التنازل أو التأجير من الباطن بشرط أن تكون الشركة حقيقة أى لم يقصد بها ستر إحلال الشريك المزعوم محل المستأجر الأسمى .
(الطعن رقم ١٥٩٩ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٥/٤/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٦٤١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٣٠٢
بتاريخ ١٩٨٤-٠١-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

المقرر أن تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلّى عن العين المؤجرة قد يكون صريحاً و قد يكون ضمناً إلا أن شرط ذلك أن يتخذ المستأجر موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على إنصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى و كان إستخلاص هذا التخلّى من مسائل الواقع التى تستقل به محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاها على أسباب تكفى لحمله و لها معيها من الأوراق .

الطعن رقم ٣٨١ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٨١١
بتاريخ ١٩٨٤-١١-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٣

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة ، و تنازله عنها لآخر ، هو - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها فى ذلك ، متى أقامت حكمها على أسباب سائغة لحمله .

الطعن رقم ٣٨١ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٨١١
بتاريخ ١٩٨٤-١١-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

من المقرر أن هجرة المستأجر إلى الخارج لا تفيد حتماً تركه العين المؤجرة ، و أن التخلّى عنها كما يكون صريحاً يصح أن يكون ضمناً ، بأن يتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالتة على إنصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى ، و كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على أن المطعون ضده لم يترك شقة النزاع لابن أخيه إذ أنه أستمّر فى أداء أجرتها ، كما إستمر المؤجر يحرر إيصالات سداد الأجرة باسمه ، و ظل إشتراك التليفون باسمه و يدفع مقابل المكالمات الزائدة ، و مقابل إستهلاك المياه ، كما كان ابن أخيه يقوم بالوفاء بهذه الإلتزامات من معاشه - أى المطعون ضده - حسبما جاء فى أقوال الشهود فى المحضر رقم ٢٨٦٠ لسنة ١٩٦٣ إدارى العجوزة ، إذ أنه كان يقبض معاشه و إنتهى الحكم إلى أن المطعون ضده لم يصدر منه تعبير صريح أو ضمنى يكشف عن إردائه فى التخلّى عن العين المؤجرة ، لما كان ذلك ، و كان لا تلازم بين الترك الذى عناه المشرع فى قوانين الإيجارات الإستثنائية و بين هجرة المستأجر إلى الخارج ، إذ أن القانون لا يحرم المصرى المهاجر من الإحتفاظ بمسكنه فى موطنه .

الطعن رقم ٥٤٠ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٥٨
بتاريخ ١٩٨٤-٠٦-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

إثبات و نفى تخلّى المستأجر عن العين المؤجرة سواء بتنازله عنها لآخر أو تأجيرها له من باطنه أو تركها له ، و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها فى ذلك متى بينت فى أسباب سائغة سبيلها فيما خلصت إليه دليلها إليه .
(الطعن رقم ٥٤٠ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٧/٦/١٩٨٤)

الطعن رقم ٩٢٩ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٤٤
بتاريخ ١٩٨٤-١٢-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة الأولى من القانون ٧٦ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ أن المشرع و إن كان قد سلب المؤجر الرخصة المخولة له فى قوانين الإيجار بطلب الإخلاء للتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن

إذا تم لصالح أحد المهجرين من إحدى محافظات القناة أو سيناء ، فإن ذلك لأجل حدده المشرع فى ذات القانون بإزالة آثار العدوان ، يعود بعده للمؤجر حقه فى الإستناد إلى قوانين الإيجار و إستعمال الرخصة المقررة له فيها بطلب الإخلاء ، و لما كانت إزالة آثار العدوان - و كما جرى قضاء هذه المحكمة - تتحقق فعلاً و واقعاً بالنسبة إلى كل مهجر على حده إذا ما عاد إلى موطنه الأصلي الذى هجر منه و إستقر فيه و باشر عمله به على نحو معتاد إذ بهذه العودة تبلغ حماية القانون له أجلها بانتفاء علة إسباغها عليه و هى قيام آثار العدوان .
(الطعن رقم ٩٢٩ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٢/١٢/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٦٧٤ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٠١٦
بتاريخ ١٦-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار دون إذن كتابى من المالك محلها فسخ عقد الإيجار الصادر منه إلى المستأجر الأصلي فيجب رفعها على هذا الأخير أو على ورثته . إذ لا تستقيم الدعوى باختصاص المتنازل له عن الإيجار وحده لإنعدام العلاقة العقدية بينه وبين المالك و باعتبار أن العقد لا يفسخ على غير عاقيه .

الطعن رقم ٢٧٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٧٨
بتاريخ ١٢-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة و تخليه عنها للغير من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع بلا معقب عليه فى ذلك ما دام الحكم ما دام قد أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله .

الطعن رقم ٢٧٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٧٨
بتاريخ ١٢-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٣

من واجب المؤجر تمكين المستأجر فعلاً من الإنتفاع بالشئ المؤجر إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلاً ما دام قائماً بأداء أجرته .

الطعن رقم ٢٧٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٧٨
بتاريخ ١٢-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

إذ أقام المستأجر المصرى فى الخارج فإن الأصل فى إقامته أن تكون مؤقتة ما لم يثبت طالب الإخلاء إستدامتها ، إذ أن المغادرة لا تفيذ بذاتها - و لو كانت مغادرة نهائية - تركاً للعين و إنهاء للعلاقة الإيجارية ما دام لم يعلن عن إرادته فى إنهاء العقد . و تعبير المستأجر عن ذلك يجوز أن يكون صريحاً أو ضمناً .

الطعن رقم ٢٧٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٧٨

بتاريخ ١٢-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٥

من المقرر في مبدأ حظر ترك العين المؤجرة للغير الذي إستحدثه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذي يحكم واقعة النزاع - أنه يتضمن عنصرين أولهما عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي ، و ثانيهما عنصر معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة منه عنصر التخلي عن العلاقة الإيجارية للغير.
(الطعن رقم ٢٧٥ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٢/١٢/١٩٨٤)

الطعن رقم ٥٨٤ . لسنة ٥٤ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٢٠٨٣

بتاريخ ١٢-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

علم المؤجر بواقعة التنازل و سكوته لا يغني عن الإذن الخاص و لا بعد نزولاً عن حقه في طلب الإخلاء .

الطعن رقم ٦٧٨ . لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٦ صفحة رقم ١٠٥٧

بتاريخ ٢٨-١١-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٥

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة أو تنازله عنها لآخر من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها ، دون معقب عليها في ذلك أقامت قضاؤها على أسباب سائغة تكفي لحمله .

الطعن رقم ٨٩٨ . لسنة ٥١ مكتب فني ٣٦ صفحة رقم ١١٨٣

بتاريخ ٢٥-١٢-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

مؤدى نص المادة ٣١/٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - الذي رفعت الدعوى في ظله - أن المشرع إشتراط أن يكون الترخيص الصادر من المؤجر للمستأجر بالتنازل كتابة ليحول دونه و دون طلب الإخلاء بما مؤداه أنه في الأصل لا يجوز عند المنازعة في حصوله إثباته بغير هذه الوسيلة التي حددها المشرع ، فأثبت الإذن بالتنازل الصريح يجب أن يكون بالكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار ، إلا أن الكتابة في الإذن الخاص ليست ركناً شكلياً بل هي مطلوبة لإثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته فيمكن الإستعاضة عنها بالبينة أو القران في الحالات التي تجيزها القواعد العامة . إستثناء ، فيجوز إثبات التنازل الضمني بالبينة باعتبار أن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية و هي تثبت بجميع الوسائل .

الطعن رقم ٨٩٨ . لسنة ٥١ مكتب فني ٣٦ صفحة رقم ١١٨٣

بتاريخ ٢٥-١٢-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٥

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحق في الإجارة ليس من الحقوق المتعلقة بشخص المستأجر خاصة و إنما

هو حق مالى يجوز التصرف فيه و الحجز عليه فإن التنازل عنه يعنى حوالة فى الخصومة و فى الإلتزامات فتتول إلى المتنازل إليه حقوق المستأجر الأصلي و إلتزاماته ، كما أنه يعتبر خلفاً خاصاً للمستأجر الأصلي " المتنازل " .

الطعن رقم ٠٨٩٨ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١١٨٣
بتاريخ ١٩٨٥-١٢-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٧

يعتبر المتنازل له خلفاً خاصاً للمستأجر الأصلي بتلقيه عن الأخير حقاً معيناً بالذات كان قائماً و مستقراً فى ذمته أى فيما كان للمتنازل من مركز قانونى موضوعى هو الحق فى الإجارة ، أما ما يحمى هذا المركز الموضوعى من أداه تتمثل فى الخصومة أمام المحكمة فلا خلافة فيها إلا للخلف العام إذا ما توفى الخصم أو إنقضت شخصيته القانونية فيواصل الخلف العام السير فى الخصومة .

الطعن رقم ٠٦١٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٣٢٨
بتاريخ ١٩٨٧-٠٢-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد النص فى المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء ١١٠ لسنة ١٩٧٨ المعدل بالقرارين رقمى ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠ ، ٤ لسنة ١٩٨١ و فى البند ثانياً من الملحق رقم "١" المرافق لهذا القرار أن تملك المساكن الشعبية الإقتصادية و المتوسطة التى أقامتها المحافظات و تم شغلها قبل ٩/٩/١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ منوط بأن يكون المسكن مشغولاً فى هذا التاريخ و حتى العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ - الذى حدد شروط التملك و التى لا يمكن إعمال المادة ٧٢ من القانون سالف الذكر دون بيانها بالمستأجر الأصلي أو خلفه العام أو من تلقى عنه الإيجار بالأداة القانونية السليمة ، فإذا تنازل المستأجر الأصلي عن العين المؤجرة بغير تلك الأداة إمتنع عليه و على المتنازل له أن يتمسكا بحكم المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و لو توافرت الشروط الأخرى المنصوص عليها به و بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ سالف الذكر ، و يحق للجهة الحكومية المالكة إعمال شروط عقد الإيجار و ما توجبه أحكام قانون إيجار الأماكن فى حق المستأجر الأصلي ، و منها طلب إخلاء العين لتنازله عن المكان المؤجر بغير إذن كتابى صريح من المالك أو لغير ذلك من أسباب (الطعن رقم ٦١٥ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٥/٢/١٩٨٧)

الطعن رقم ٢٠٩٢ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٣٢٤
بتاريخ ١٩٨٧-٠٢-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

يدل النص فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ المعدل بالقرارين رقمى ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠ ، ٤ لسنة ١٩٨١ و فى البند ثانياً من الملحق رقم ١ المرافقة لهذا القرار على أن التصرف المحظور على مستأجر المسكن الشعبى الإقتصادى أو المتوسط الذى تم شغله قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و المانع من إعمال أحكام المادة ٧٢ من هذا القانون فى حقه هو أن يكون قد تنازل عن المكان المؤجر أو تركه للغير بقصد الإستغناء عنه نهائياً دون إتباع الأداة القانونية السليمة التى تجيز هذا التنازل أو الترك ، ذلك أن النص فى البند ثانياً المنوه عنه آنفاً على أن "

تتم إجراءات التمليك مع المستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة " لا ينصرف إلا إلى معنى التخلي عن الإيجار كلية فيخرج من هذا الحظر التأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، يؤكد ذلك أن قرار رئيس مجلس الوزراء المنوه عنه آنفاً أورد في الملحق رقم ٢ الخاص بتمليك المساكن الإقتصادية و المتوسطة التي أقامتها و تقيمها المحافظات و تشغل بعد ٩/٩/١٩٧٧ نصاً يقضى بالآلا يؤجر راغب التمليك المسكن مفروشا ، و لو أنه قصد أعمال هذا الشرط بالنسبة للمساكن التي شغلت قبل هذا التاريخ لحرص على النص عليه في الملحق الأول الخاص بهذه المساكن .
(الطعن رقم ٢٠٩٢ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٥/٢/١٩٨٧)

الطعن رقم ٠٧٩٠ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٣٩٢

بتاريخ ١٦-٠٣-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٢

قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما ، لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للإنتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى رأس ماله المستثمر فيها حصة لآخر على سبيل المشاركة فى إستغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه فى الإنتفاع بها سواء كلها أو بعضها إلى شريكه فى المشروع المالى بأى طريق من طرق التخلي لإنتفاء مقتضى ذلك قانوناً
(جلسة ١٦/٣/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٥٣٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٤٠٩

بتاريخ ٢٢-١٢-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

النعى فى الفقرتين الثانية و الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع أجاز لمستأجر العين أن يشرك معه آخر أو أكثر فى النشاط المالى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه فى الإنتفاع بها ، فإذا ما كان عقد الشركة حقيقياً كان للمستأجر الأصلى الشريك أن يتنازل عن المحل أو يتركه لشركائه فى إستغلال العين المؤجرة .

الطعن رقم ١٥٣٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٤٠٩

بتاريخ ٢٢-١٢-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٢

المقرر أن إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة أو تنازله عنها لآخر أو قيام شركة بينه و بين آخر هو من مسائل الواقع التى تستقل بتقديرها محكمة الموضوع دون معقب عليها فى ذلك متى أقامت قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

الطعن رقم ٠٩١٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٩٠٠

بتاريخ ٠٥-٠٥-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٤

إذ كانت الدعوى قد أقيمت بطلب الإخلاء للتنازل عن الإيجار ، و كان الطاعن قد تمسك بأنه المشتري العين المؤجرة بالجدك ، و كان النص في المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني قد أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع ، إذا كان العقار المؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر متى توافرت الشروط المبينة فيه ، و من ثم فإنه يتعين على المحكمة أن تفصل في الدعوى على هذا الأساس ، و أن تتحقق من توافر شروط المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني ، و إذ إلترزم الحكم المطعون فيه هذا النظر لا يكون قد أخطأ في التكيف القانوني للدعوى .

الطعن رقم ٩١٣ . لسنة ٥٢ مكتب فني ٣٩ صفحة رقم ٩٠٠

بتاريخ ١٩٨٨-٠٥-٠٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٥

النص في المادتين ٣٠٠/١ ، ٣٠١/١ من القانون المدني يدل و على ما جاء بمذكرة المشرع التمهيدى أن الإلتزام الذى لا يقبل التجزئة بطبيعته كما هو الشأن فى تسليم شىء معين بذاته أو الإلتزام بالامتناع عن عمل أو نقل حق غير قابل للإنقسام يعتبر كلا لا يحتمل التبعيض إذ الأصل أن يعتبر غير قابل للإنقسام ، فيتحتّم إقتضاؤه من الدائن و يؤديه المدين كاملاً غير مجزأ فهذا الإلتزام يتميز بأن تنفيذه يتم بأداء كل موضوعه من غير أن يحتوى هذا الموضوع تجزئة أو قيام لما كان ذلك ، و كان عقد الإيجار سند الدعوى قد حظر على المستأجر للعين محل النزاع التنازل عن الإيجار ، و كان هذا الحظر مقررأ بنص المادة ٢٣/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ - المقابلة للمادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ - إلا إذا أذن به المالك كتابة ، فإن هذا الحظر الوارد فى العقد و القانون هو إلتزام بالامتناع عن عمل ، و أى عمل يأتیه أحد المستأجرين مخالفاً لهذا الحظر يعتبر فرقاً للإلتزام إذ أنه بطبيعته لا يقبل التجزئة ، و يترتب على مخالفته فسخ عقد الإيجار ورد العين المؤجرة ، لما كان ذلك ، فلا يجدى الطاعن التمسك بقاعدة الأثر النسبى للعقود ، باعتبار أن البيع بالجدك قد صدر من المستأجر الآخر ، إذ أن إستجاره للعين محل النزاع مع المستأجر الآخر كان دون تضامن ، و يحق للمؤجر مطالبته بالآثار المترتبة على تنازل أحدهم عن الإيجار بغير إذنه و هى فسخ عقد الإيجار و الإخلاء .
(الطعان رقما ٩١٣ ، ١١٤٤ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٥/٥/١٩٨٨)

الطعن رقم ٢٤٧٩ . لسنة ٥٤ مكتب فني ٣٩ صفحة رقم ١٢٧٤

بتاريخ ١٩٨٨-١٢-٠٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

و إن كان قوانين الأماكن تحظر على المستأجر التنازل عن الإيجار إلا بإذن المؤجر ، إلا أن المشرع خرج عن هذا الأصل مراعاة لإعتبارات إقتصادية و إجتماعية فإجازت الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني لمستأجر المكان الذى أنشئ به مصنعاً أو متجراً أن يبيعه للغير فى حالة الضرورة ، كما أصدر المشرع القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ أجاز فيه التنازل عن الإيجار و التأجير من الباطن لمهجرى مدن قناة السويس و سيناء مواجهة لحالة الهجرة الملحة فى الحصول على مساكن لهم يستقرون فيها بعد عدوان سنة ١٩٦٧ و أصدر القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام و المعدل بالقانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ نصت المادة الثامنة منه على أن " تلغى المؤسسات العامة التى لا تمارس نشاطاً بذاتها و ذلك تدريجياً خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، و يصدر الوزير المختص بالإتفاق مع وزير المالية القرارات اللازمة لتصفية أعمالها و تحديد الجهات التى تؤول إليها مالها من حقوق و ما عليها من إلتزامات ، و لوزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام محل

المؤسسات الملغاة فى حق إيجار الأماكن التى تشغلها ، كما يكون لوزير المالية الحق فى بيع هذه الأماكن بالجدك للهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربى و الأجنبى " . مما يدل على أن المشرع فوض السلطة التنفيذية ممثلة فى شخص وزير المالية فى بيع هذه الأماكن بالجدك إلى الهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربى و الأجنبى متى توافر فى هذا الأماكن بعض مقومات المادية إذ لم يستلزم هذا النص - على خلاف نص الفقرة الثانية من المادة ٥١٤ من القانون المدنى - أن يكون المكان المؤجر متجرأ فى حكم القانون إذ جاء صريحاً فى إلغاء المؤسسات التى لا تباشر نشاطاً بذاتها يؤيد ذلك أيضاً ما جاء بتقرير اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ من أن " الهدف من هذه الإضافة هو إعطاء الدولة الحق فى تأجير الأماكن التى كانت تشغلها المؤسسات العامة الملغاة للمستثمرين الأجانب الذين يرغبون فى إستئناف أموالهم فى جمهورية مصر العربية و شركات القطاع العام و ذلك مساهمة فى دفع سياسية الإنفتاح الاقتصادية التى تقضى توفير الأماكن المناسبة مما تطلب إعطاء الدولة حق التأجير دون موافقة المالك خاصة و أن هناك أزمة شديدة فى إيجار الأماكن " .

الطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٢٢٩

بتاريخ ١٠-٢-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أنه متى أقام الحكم قضاءه على دعامة كافية لحمله فإنه لا يعيبه ما قد يستطرد إليه تزييداً من تقارير قانونية أو واقعية يستقيم الحكم بدونها ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإبطال التنازل الصادر من المستأجر الأصلى عن جزء من العين المؤجرة إلى الطاعن بإعتبار أن هذا التنازل قد تم لقاء مقابل نقدى دون إتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تأجير الأماكن و ذلك على سند من إطمئنانه إلى أقوال شاهدهى المطعون ضدها الأولين و رتب الحكم على ذلك إلزام الطاعن بإخلاء العين محل النزاع وفقاً لنص المادة ٢٥ من القانون المذكور التى تقضى بإبطال التصرف المخالف لأحكامه ، و إذ كانت هذه الدعامة لها أصل ثابت بالأوراق و كافية لحمل قضائه و مؤديه إلى النتيجة الصحيحة التى خلص إليها بما لا مخالفة فيه للقانون و من ثم فإن تعييبه فيما إستطرد إليه تزييداً بشأن تفسيره لنص المادة ٢٠ من القانون المشار إليه ما رتبته على التفسير من نتائج - أياً كان وجه الرأى فيه - يكون غير منتج و لا جدوى منه .

الطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٢٢٩

بتاريخ ١٠-٢-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٤

النص فى المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن يدل على أن المشرع إستحدث حلاً عادلاً لمشكلة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلاً نافذاً فى حق المؤجر و ذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر و المستأجر فى الإنتفاع بالعين فى هذه الحالة ، و لم يقصر المشرع هذا الحل على حالة بيع الجدك الذى ينطبق عليه حكم المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى فقط بل جعله يشمل الحالة التى يثبت فيها للمستأجر حق التنازل عن الإجارة بسبب وجود تصريح مسبق من المالك بذلك سواء كانت العين مؤجرة بغرض السكنى أو بغير ذلك من الأغراض ، و لذلك فقد رأى المشرع أن العدالة تقتضى أن يقتسم المالك مع المستأجر الأصلى قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك ، أو التنازل عن الإيجار فنص على أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة ٥٠ % من ثمن المبيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف - و أوجب على المستأجر إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض و رتب على مخالفة هذا الإجراء بطلان البيع أو التنازل الذى تم و إعتباره كأن لم

يكن مع إعادة الحال إلى ما يتفق و أحكام القانون بما مؤداه أن يعود أطاف النزاع المالك و المستأجر الأصلي و المشتري أو التنازل له عن الإجارة إلى المركز القانوني الذي كان عليه كل منهم قبل إبرام هذا التصرف المخالف فيبقى عقد المستأجر الأصلي قائماً منتجاً لآثاره بين عاقيه و لا يلحق البطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذي تم بين المستأجر الأصلي و المشتري أو التنازل إليه و يلتزم الأخير وحده بإخلاء العين كأثر من آثار إبطال التنازل و زوال السبب القانوني لوضع يده عليها ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد قضى بفسخ عقد إيجار المستأجر الأصلي "الطاعن" جزاء على مخالفته للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٠ المشار إليها و رتب على ذلك إلزامه بإخلاء العين المؤجرة له رغم تصريح المؤجر له بالتنازل عن الإجارة في عقد الإيجار المبرم بينهما ، فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ في تطبيقه .
(الطعن رقم ٢٥١٠ ، لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٩٨٨/٢/١٠)

الطعن رقم ٣٣٥ . لسنة ٥٧ مكتب فني ٣٩ صفحة رقم ٤٣٦
بتاريخ ١٩٨٨-٠٣-٢١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٣

المقرر كذلك أن إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة و تخليه عنها هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع ما دام إستخلاصها في ذلك سائغاً و له أصل في الأوراق .

الطعن رقم ١٤٦٥ . لسنة ٥٧ مكتب فني ٣٩ صفحة رقم ٥٣٢
بتاريخ ١٩٨٨-٠٣-٢٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان تعبير المستأجر إرادته في التخلي عن إجارة العين المؤجرة و على - ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كما قد يكون صريحاً يصح أن يكون ضمناً ، بأن يتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على إنصراف قصده إلى أحداث هذا الأثر القانوني ، كما أنه و لئن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر ، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلاً ما دام قائماً بتنفيذ التزاماته تجاه المؤجر و كانت إقامة الطاعنة بالمنيا بعد زواجها لا تقوم بذاتها - دليلاً على إتجاه إرادتها إلى ترك الإقامة بشقة النزاع ، فإن الحكم المطعون فيه يكون فضلاً عما أورده من خطأ في تطبيق القانون قد شابته فساد في الإستدلال .
(الطعن رقم ١٤٦٥ لسنة ٥٧ ق ، جلسة ١٩٨٨/٣/٢٨)

الطعن رقم ١٤٨٤ . لسنة ٥١ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ١٢٤
بتاريخ ١٩٨٩-٠١-١١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٤

إذ كان لا خلاف بين طرفي الخصومة على أن العين المؤجرة محل النزاع عبارة عن جراج إستأجرته مؤسسة المصانع الحربية " الملغاة " لإستعماله مخزناً إلى أن يتم التصرف فيه بمقتضى " عقد بيع جدك " مؤرخ " " صادر من الطاعن بصفته إلى المطعون ضده الثاني و إذ خلت الأوراق مما يفيد أن المستأجر الأصلي أقام بالعين متجراً مستوفياً الشروط اللازمة لقيام المحل التجاري - على النحو السالف بيانه - فإن التصرف الصادر للمطعون ضده الثاني يكون بحسب تكييفه القانوني الصحيح تنازلاً عن إيجار المكان و ليس بيعاً بالجدك بالمعنى المقصود في المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني و لا يغير من ذلك أن يكون التنازل عن الإجارة شاملاً بيع المنقولات المادية و التجهيزات التي أقامها المستأجر الأصلي للمكان المؤجر لتسهيل الإنتفاع به بحسب

الغرض الذى أجرت العين من أجلها كمخزن أو أن يكون للمستأجر نشاط صناعى أو تجارى فى مكان آخر بما يضى عليه صفة التأجر طالما أن مقومات المتجر لم تتوافر فى المكان المؤجر و إذ إلترزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، و قضى بتأييد الحكم المستأنف بإخلاء العين المؤجرة تطبيقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على سند من أن التنازل عن الإيجار قد تم بغير إذن كتابى صريح من المالك فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ١٤٨٤ ، جلسة ١١/١/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢١٧٨ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٠٨

بتاريخ ١٩-٠١-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ يدل - و على ما إستقر عليه قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع إستثنى حالة تنازل المستأجر الأسمى عن الإيجار أو التآجير من الباطن إلى أحد مهجرى مدن القناة أو سيناء من أحكام الإخلاء فسلب المؤجر حق الطلب الإخلاء متى كان التنازل عن الإيجار أو التآجير من الباطن لمن تثبت له صفة التهجير . و قد جاء النص عاماً مطلقاً يسرى على جميع الأماكن المؤجرة خالية كانت أو مفروشة ، معدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض . و يظل المهجر متمتعاً بتلك الحماية إلى أن تزول آثار العدوان قانوناً بصدور تشريع يقضى بإلغائها صراحة أو ضمناً ، أو عملاً و واقعاً بإنقضاء علة إسباغها عليه و يكون ذلك بعودته إلى موطنه و إستقراره فيه على الوجه المعتاد .

الطعن رقم ٠١٣٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٨٧

بتاريخ ٠١-٠٣-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن الأصل فى ظل قوانين إيجار الأماكن الإستثنائية هو إنفراد المستأجر و من يتبعه بحكم العقد بالحق فى الإنتفاع بالمكان المؤجر و عدم تخليه عنه للغير كلياً أو جزئياً مستمراً أو مؤقتاً بمقابل أو بدونه باعتبار أن هذا التخلى بجميع صورته خروجاً من المستأجر على نص عقد الإيجار كملاً بأحكام هذه القوانين يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر .

الطعن رقم ٠٤٧٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٦٨

بتاريخ ٣٠-٠١-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الإخلاء للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٢

تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلى عن إجاره العين المؤجرة ، كما يصح أن يكون صريحاً يصح أن يكون ضمناً بأن يتخذ المستأجر موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى إنصراف مقصده إلى مقصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى .

الطعن رقم ٠٨٠٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٦٢

بتاريخ ٢٢-٠٥-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه و لنن كان تقدير الضرورة التي تسوغ التنازل عن الإيجار بالرغم من الشرط المانع متروك لقاضي الموضوع طبقاً لما يستخلصه من ظروف البيع مسترشداً في ذلك بالأسباب الباعثة إليه إلا إنه ينبغي أن يكون إستخلاص الحكم سائغاً و مستنداً إلى دليل قائم في الدعوى يؤدي منطقاً و عقلاً إلى ما إنتهى إليه ، كما أنه و إن كانت عودة المستأجر البائع إلى ممارسة ذلك النشاط تنفي حالة الضرورة الملجئة للبيع باعتبار أن هذا المسلك يكشف أن البيع لم يكن إلا إبتغاء الكسب إلا أنه إذا ما توافرت حالة الضرورة من واقع آخر و ظروف مغايرة و إنتفت بذلك شبهة الكسب من وراء البيع فإن ممارسة البائع ذات النشاط أو ذات مهنته ليس من شأنه نفى حالة الضرورة .

الطعن رقم ١٠٣٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٣٥
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

المقرر في قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أن المشرع حظر التأجير من الباطن و التنازل عن الإيجار و ترك العين المؤجرة . و مفاد ذلك - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأصل في ظل القوانين الأمرة أنفراد المستأجر و من يتبعه بحكم العقد بالحق في الإنتفاع بالمكان المؤجر و عدم جواز تخليه عنه إلى الغير كلياً كان أو جزئياً ، مستمراً أو موقتاً ، بمقابل أو بدونه بإعتبار أن هذا التخلي بجميع صورته خروجاً من المستأجر على نص عقد الإيجار مكملاً بحكم القانون يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر .

الطعن رقم ١٠٣٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٣٥
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩/٥/١٩٦٦ أنصب على جزء من العقار المبين بالعقد لإستغلاله مخبزاً أو مسكناً . فإن ثبوت مخالفة المستأجر لشروط العقد مكملة بالقانون كاف لتوفير مبرر الإخلاء سواء كانت المخالفة قد إنصبت على العين المؤجرة جميعاً أم على جزء منها .
(الطعن رقم ١٠٣٩ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٩/٢/٩)

الطعن رقم ١٥٨٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٨٠٠
بتاريخ ١٩٨٩-٠٧-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

التنازل عن الإيجار يتضمن نقل المستأجر لجميع حقوقه و إلتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها و يكون بهذه المثابة بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل مقابل أو بدون مقابل ، أما إذا أبدى المستأجر رغبته في إنهاء العقد و قام بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر أو خلفه أو لأحد ملاك العقار على الشيوع فلا يعد ذلك تنازلاً له عن الإجارة بالمعنى المشار إليه آنفاً - إذ يترتب على هذا التصرف إنقضاء العلاقة الإيجارية دون إنتقالها لأى منهم .

الطعن رقم ٢١٦١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٥٧
بتاريخ ١٦-٠١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلّى عن العين المؤجرة كما قد يكون صريحاً أن يكون ضمناً بأن يتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالتة على إنصراف قصده فى إحداث هذا الأثر القانونى و إستخلاص هذا التخلّى أو نفيه من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

الطعن رقم ٢١٦١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٥٧
بتاريخ ١٦-٠١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٥

من المقرر أنه يجب أن يتوافر فى الترك عنصران أولهما مادية يتمثل فى هجر الإقامة فى العين على وجه نهائى و الثانى معنوى بأن يصاحب هجر الإقامة منها عنصر التخلّص من العلاقة الإيجارية للغير كما و إنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين المؤجر فعلاً ما دام قائماً بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر .
(الطعن رقم ٢١٦١ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٦/١/١٩٨٩)

الطعن رقم ٣٥٨٤ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٤
بتاريخ ١٣-١١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الكتابة فى الإذن الخاص التى لا تحول دون المؤجر و دون طلب الإخلاء ليست ركناً شكلياً بل هى مطلوبة لإثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته - فيمكن الإستعانة عنها بالبيئة أو القرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة إستثناءً فيجوز إثبات التنازل الضمنى بالبيئة إعتباراً بأن الإدارة تستمد من وقائع مادية و هى تثبت بجميع الوسائل - لما كان ذلك و كان البين من الأوراق أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدهما الأول و الثانية - المالكين علماً بواقعة التنازل لها عن إيجار شقة النزاع و لم يعترضوا عليه و ظلاً يقبلان منها الأجرة بموجب إيصالات بإسم المستأجر الأصلى بما يفيد موافقتهم الضمنية على تنازلهما عن شرط حظر التنازل عن الإيجار دون تصريح كتابى من المالك - و كان هذا الدفاع جوهرياً قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى - و أغفل الحكم المطعون فيه الرد عليه فإنه يكون معيب بالقصور فى التسبيب .
(الطعن رقم ٣٥٨٤ لسنة ٥٨ ق ، جلسة ١٣/١١/١٩٨٩)

الطعن رقم ٠٦٧٦ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٠٧
بتاريخ ١٥-١١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

لئن كان إستخلاص ترك العين - المؤجرة - و بالتخلّى عنها هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضائها على أسباب تكفى لحمله و تؤدى إلى النتيجة التى إنتهت إليها .

الطعن رقم ٠٦٧٦ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٠٧
بتاريخ ١٥-١١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٣

إقامة المستفيد من إمتداد العقد بالخارج بسبب العمل لا ينهض بذاته دليلاً عن تخليه عن العين المؤجرة مهما إستطالت مدة إنقطاعه عن الإقامة بها طالما أنه لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية من ترك العين بإتخاذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على تخليه عن الإقامة بها .
(الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ١٥/١١/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٠٧٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٦٣٢
بتاريخ ٠٨-١١-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

الأصل فى قانون إيجار الأماكن - خلافاً للقواعد العامة - أنه لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ما لم يصرح المؤجر بذلك كتابة و من ثم فإن عبء إثبات إنتفاء هذا الحظر يقع على عاتق مدعيه .

الطعن رقم ١٨٠٣ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٠٨
بتاريخ ٠٨-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٤

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم الرد على دفاع غير منتج فى الدعوى لا يعيبه بالقصور . و يكون النعى عليه فى هذا الخصوص غير مقبول .

الطعن رقم ١٨٠٣ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٠٨
بتاريخ ٠٨-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٥

إذ كانت الطاعنة الأولى قد تمسكت بأن ابنها الطاعن الثانى - المستأجر الأسمى - قد غادر البلاد و يعتبر ذلك تركاً للعين المؤجرة . فيستمر عقد الإيجار لصالحها ، إلا أن ابنها المذكور تمسك بدفاع حاصلة أن عقد الإيجار ما زال قائماً و لم ينته بعد رغم سفره إلى الخارج إذ أن إقامته فى البلاد مستمرة و عاد إليها فى / / و حصل على إقامة جديدة ، و هو ما ينفى تخليه عن العين المؤجرة و تركه لها . و من ثم فلا يعيب الحكم إغفال الرد على هذا الدفاع غير الجوهرى .

(الطعن رقم ١٨٠٣ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٨/٣/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٣٦٦ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٥٥
بتاريخ ١٩-٠٧-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

النص في المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - بشأن بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن - يدل على أن المشرع حظر التنازل عن الإيجار و التأجير من الباطن و ترك العين المؤجرة و إستثناء من هذا الأصل نصت الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن إيجار الأماكن - على إستمرار عقد إيجار الوحدة السكنية لأقارب المستأجر المشار إليهم في هذه الفقرة و المقيمين معه عنه وفاته أو تركه العين المؤجرة .

الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩١٠

بتاريخ ٢٩-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

حظرت المادة ٣١/٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن إيجار الأماكن - المقابلة للمادة ١٨/٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - على المستأجر تأجير المكان من الباطن أو التنازل عنه بغير إذن كتابي صريح من المؤجر ، و إلا كان للمؤجر طلبه إخلاء المكان المؤجر في حالة مخالفة هذا الحظر ، و إستثناء من هذا الأصل أجازت الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى التجاوز عن الشرط المانع ، و أباحت للمستأجر التنازل عن الإيجار في حالة بيعه المتجر أو المصنع الذى أنشأه في المكان المؤجر ، بشرط أن تثبت الصفة التجارية لنشاط المستأجر وقت إتمام هذا البيع ، مما مفاده أنه يتعين أن يكون المكان المؤجر مستغلاً في نشاط تجارى ، فإن إنتفى عن هذا النشاط الصفة التجارية ، فإنه يخرج عن مجال تطبيق المادة ٥٩٤/٢ سالفه البيان . و العبرة في تكييف هذا التصرف أن يكون وارداً على محل تجارى ، و لا يعول في ذلك على الوصف المعطى به بالعقد ، إذ أن التكييف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض . و يتوقف عليه تطبيق النص الخاص ببيع المحل التجارى الوارد في المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى في حالة توافر شروطه أو عدم تطبيقه و أعمال أثر الحظر المنصوص عليه في قانون إيجار الأماكن إذا لم يكن النشاط تجارياً .

الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩١٠

بتاريخ ٢٩-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان عقد الإيجار محل النزاع قد حظر على المطعون ضده الأول التنازل عن الإيجار، و كان الواقع المطروح في الدعوى أن المكان المؤجر هو مدرسة خاصة و كان النص في المادتين الأولى و الثالثة من القانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٩ - في شأن التعليم الخاص ، و المادة السادسة عشر من قرار وزير التربية و التعليم رقم ٤١ لسنة ١٩٧٠ في شأن اللائحة التنفيذية للقانون سالف البيان - يدل على أن نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبيل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة إذ أن الهدف الرئيسى منه هو التعليم لا المضاربة على عمل المدرسين و الأدوات المدرسية ، و يؤكد ذلك أن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣١ بشأن الضرائب على الدخل أورد في المادة ٧٢ منه بياناً بسعر الضريبة على أرباح المهن الحرة ، و غيرها من المهن غير التجارية و أعفى منها المعاهد التعليمية و سايره في ذلك القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ الذى نص في المادة ٨٢/٢ منه على إعفاء المعاهد التعليمية التابعة أو الخاضعة لإشراف إحدى وحدات الجهاز الإدارى للدولة و القطاع العام من الضريبة على أرباح المهن غير التجارية . و إذ كان ذلك ، و كان مفاد المادتين ٢١ من القانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٩ سالف البيان ، ٣٨ من لائحته التنفيذية أن للدولة منح إعانات مالية لأصحاب المدارس الخاصة في بعض الأحوال ، و تخصيص مكافآت تشجيعية للمدارس الخاصة التى تؤدى خدمات تعليمية ممتازة ، كما أن المادتين ١٧ ، ١٨ من القانون المذكور أوجبتا أن تكون المصاريف الدراسية المقررة و رسوم النشاط المدرسى و نظام الأقسام الداخلية و مقابل الإيواء و التغذية في حدود القواعد التى تضعها وزارة التربية و التعليم ، و ألا

تعتبر اللائحة الداخلية للمدرسة نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ المختص بعد أخذ رأى مديرية التربية و التعليم مما مفاده أن الهدف الرئيسي للمدرسة الخاصة هو التربية و التعليم ، لا يخرج ما يتقاضاه صاحبها عن مقتضيات هذه الرسالة و يخضع فى ذلك لرقابة الجهة الحكومية المختصة ، و إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بإعتبار عين النزاع متجراً لمجرد أن المطعون ضده الأول كان يحصل على نسبة من إيراد المدرسة التى أنشأها ، و من ثم يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .
(الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٩/٣/١٩٩٠)

الطعن رقم ١٨٤٣ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٨
بتاريخ ١٩٩٠-٠٥-٠٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

تعبير المستأجر عن إرادته فى التخلّى أو التنازل للغير عن العين المؤجرة يجوز أن يكون صريحاً كما يجوز أن يكون ضمناً بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى إنصراف قصده إليه .

الطعن رقم ١٨٤٣ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٨
بتاريخ ١٩٩٠-٠٥-٠٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ٢

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة و تنازله عنها لآخر هو من مسائل الواقع التى تستقل بتقديرها محكمة الموضوع دون معقب عليها فى ذلك إلا أنه يشترط أن يكون إستخلاصها سائغاً و من وقائع تؤدى عقلاً و منطقاً إلى ما إستخلصته منها .

الطعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٨٩
بتاريخ ١٩٩٠-١١-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد النص فى المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - يدل - على أن المشرع إستحدث حلاً عادلاً عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلاً نافذاً فى حق المؤجر و ذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر و المستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة و هو ما نص عليه صراحة فى عنوان البند الثانى من القانون المذكور بقوله [فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الإيجارية] [و هى لا ريب إعتبارات تتعلق بنظام المجتمع الأساسى و سلامه الإجتماعى] فأعطى للمالك الحق فى أن يقتسم مع المستأجر الأصلى قيمة ما يجنبه الأخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك أو التنازل عنها فى الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك التصرف و نص على أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطى له أيضاً الحق فى شراء العين إذا أبدى رغبته فى ذلك و أودع نصف الثمن الذى إتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوماً منه قيمة ما بها من منقولات إيداعاً مشروطاً بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار و تسليم العين إليه على أن يقوم بإبداء رغبته فى ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين و يظل الميعاد مفتوحاً للمالك طالما لم يخطر المستأجر بالثمن المعروض عليه لشراء العين بالطريق الذى رسمه القانون بإعلان على يد محضر و لا يكفى مجرد إعلانه بحصول البيع لعدم تحقق الغرض من الإعلان الذى هدف إليه المشرع كما أبطل كل شرط أو

إتفاق يخالف ما تقدم .

الطعن رقم ٠٢١١ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٦٥٥

بتاريخ ١٩٩١-٠٣-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الترك المنصوص عليه فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير و بيع الأماكن - يقوم على عنصرين : عنصر مادي يتمثل فى هجر الإقامة فى العين على وجه نهائى ، و عنصر معنوى بأن يصاحب هجر الإقامة نية التخلّى عن العلاقة الإيجارية ، و لا تثريب على المستأجر إن هو إنقطع عن الإقامة فى العين لفترة طالت أم قصرت ما دام قائماً بتنفيذ إلتزاماته و أخصها الوفاء بالأجرة .

الطعن رقم ١٦٥٧ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٦٧

بتاريخ ١٩٩١-٠١-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء للتنازل عن الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إثبات أو نفى واقعة ترك المستأجر للعين المؤجرة أو التنازل عنها للغير أو تأجيرها من الباطن من مسائل الواقع فى الدعوى التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها فى ذلك متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.