

الاخلاء للغصب

الطعن رقم ٠٠٤٧ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٩٨

بتاريخ ١٥-١٢-١٩٤٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للغصب

فقرة رقم : ١

إذا كان الحكم حين قضي بأن وضع يد المستأجر بعد إنتهاء مدة إيجارته على العين التى كانت مؤجرة له يعد غصباً ، قد إستند فى ذلك إلى أن العقد منصوص فيه على إلزام المستأجر بتسليم الأرض فى نهاية مدة الإجارة و أن المؤجر نبه عليه بالتسليم بمقتضى خطاب مسجل مع أن هذا التنبيه لم يكن واجباً طبقاً لنص المادة ٣٨٥ مدنى إذ أن مدة الإجارة معينة ، فإنه يكون قد بنى قضاءه على أسباب مؤدية إلى ما إنتهى إليه . و لا يعيبه إستخلاصه حصول التنبيه من إيصال الخطاب الموصى عليه الموجه من المؤجر إلى المستأجر ، فإن فى عدم تقديم المستأجر هذا الخطاب الذى لم ينكر تسلمه ما يسوغ هذا الإستخلاص .

الطعن رقم ٠٣٣٠ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢٠٤٢

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للغصب

فقرة رقم : ١

إذا كان الثابت بالأوراق أن المطعون عليها أقامت دعواها إبتداء بطلب الحكم بإخلاء الطاعنين من العين المؤجرة بإعتبارهما غاصبين لها إعمالاً لها إلزاماً به فى عقد الصلح المؤرخ ١٢/٢/١٩٧٢ من إخلاء العين و تسليمها إلى المطعون عليها فى ميعاد غايته ١٥/٣/١٩٧٣ ، و من ثم فإن الدعوى تكون مقامة بطلب غير قابل للتقدير للقواعد المنصوص عليها بالمواد رقم ٣٧ إلى ٤٠ من قانون المرافعات و بالتالى فإن قيمتها تعتبر زائدة على مبلغ ٢٥٠ ج طبقاً لنص المادة ٤١ من القانون المذكور و يكون الحكم الصادر فيها جائزاً إستئنافه و يضحى الدفع المبدى من الطاعنين بعدم جواز الإستئناف على غير أساس.

الطعن رقم ٠٤١٢ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٧٢٢

بتاريخ ١٩-٠٣-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للغصب

فقرة رقم : ١

مؤدى نصوص المواد ٥٥٨ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من القانون المدنى أن عقد الإيجار يخول المستأجر حق الإنتفاع بالعين المؤجرة و ملحقاتها و إذ تضمن العقد تحديداً للعين المؤجرة إقتصر حق المستأجر على الإنتفاع بها فى نطاق هذا التحديد فإذا إنتفع المستأجر بجزء من عقار المؤجر يخرج عن نطاق العين المؤجرة كان إنتفاعه بهذا الجزء بدون سند و حق للمالك طلب طرده منه كما حق له طلب إزالة ما أحدثه به ، لما كان ذلك و كان السكوت عن إستعمال الحق فترة من الزمن لا يعد نزولاً ضمناً عنه .

(الطعن رقم ٤١٢ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩/٣/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٠٧٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٧٧٨

بتاريخ ٠١-١١-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الإخلاء للغصب

فقرة رقم : ١

إذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها أقامت دعواها على الطاعنة بطلب الإخلاء على أساس شغلها الشقة محل النزاع غصباً بغير سند بعد وفاة المستأجرة الأصلية دون وارث ، و ذلك إستناداً إلى أنها أصبحت مالكة للعقار بمقتضى العقدين المسجلين سالفى الذكر ، و لم تقدم عقد إيجار المستأجرة الأصلية إلا كدليل على سبق شغل العين بمستأجره ، و من ثم فإن مصلحتها و صفتها فى إقامة الدعوى تكون قد توافرت إذ يكفى فى رفع الدعوى فى مثل هذه الحالة أن يكون المدعى مالكا للعقار الذى به شقة النزاع ، و لا يحول تقدم الطاعنة للحكم رقم ١١٤٩ لسنة ١٩٤٩ مدنى كلى الإسكندرية و إستئنافاته أرقام ١٢٨ لسنة ٢١٠ ق ، ١٦٠ ، ١٧٩ لسنة ٢٢ ق إسكندرية - المثبتة لأحقية المطعون ضدها لأجرة تحكير أرض النزاع - دون توافر شروط دعوى الإخلاء للغصب طالما أن المطعون ضدها لم تستند إليها فى طلب الحكم بالإخلاء و بالتالى فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى صفة لا يكون قد خالف القانون أو شابه قصوراً فى التسبب أو فساد فى الإستدلال .

الطعن رقم ٠٩٦٧ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٧٤
بتاريخ ٢٣-٠٣-١٩٨٨
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء للغصب
فقرة رقم : ٢

إذ كان البين من الأوراق أن مورث المطعون ضدهم الأربعة الأول أقام دعواه - مختصماً المؤجر له - بطلب إخلاء الدكان محل النزاع و طرد الطاعن منه و تلميحه إليه على سند من أنه هو المستأجر له من المطعون ضده ، الخامس " المؤجر " و أن الطاعن لا سند له فى الإستئثار بها و أنه يعد غاصباً ، و من ثم فإن الدعوى على هذه الصورة تكون من الدعاوى المتعلقة بأصل الحق و إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و لا محل للقول بأن المؤجر وحده هو صاحب الحق فى إخلاء العين ذلك أنه و إن كان عقد الإيجار الصادر من صاحب الحق فى التأجير ينشئ للمستأجر حقاً شخصياً قبل المؤجر إلا أن لهذا الحق الشخصى خاصية تميزه فهو حق فى الإنتفاع بالعين المؤجرة و يتصل إتصلاً وثيقاً بهذه العين مما يقتضى إمتداد أثره إلى الغير الذى يتعرض له فى الإنتفاع ، بها يحق معه للمستأجر الإستناد إلى حقه الناشئ عن ذلك العقد فى مواجهة المغتصب لها لإثبات أحقيته فى الإنتفاع بالعين دونه .

الإخلاء لوفاء المستأجر

الطعن رقم ٠١٤٨ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ١٣٤٨
بتاريخ ٢٢-٠٦-١٩٦٧
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الإخلاء لوفاء المستأجر
فقرة رقم : ١

لا يكفى لإعتبار أن عقد الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر - وطلب إنهائه لوفاته بالتطبيق للمادة ٦٠٢ من القانون المدنى - أن تذكر الحرفة فى العقد وإنما يجب أن يثبت منه ومن الظروف التى اكتنفته أن الإيجار إنما عقد بسبب الحرفة ومن نية طرفيه أن الإيجار لم يعقد بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه وأن ما نص عليه فى العقد من وجوب إستعمال العين المؤجرة "بنسيونا" إنما هو بيان للغرض الذى إتفق على إستعمال العين المؤجرة فيه وكان هذا الذى استخلصه الحكم هو استخلاص سائغ تحتمله عبارات العقد فلا معقب على محكمة الموضوع فى ذلك .

الطعن رقم ٠١٤٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٩٠٢
بتاريخ ٢٨-١٢-١٩٧٧
الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لوفاة المستأجر

فقرة رقم : ٢

إذ كان الواقع في الدعوى أن موضوع الخصومة يدور حول إنقضاء عقد الإيجار أثر وفاة المستأجر الأصلي ، كما يدور حول نفى حق كل من الطاعن في البقاء بشقة النزاع قولاً بأنهما شغلاها بغير سند ، و كان الثابت أن الطاعنة الأولى هي التي إنفردت بإبداء دفاعها في مرحلتى التقاضى من أنها كانت تسكن المستأجر ، و إن الطاعن الثانى لم يبد أية طلبات أو ينضم إلى الطاعنة الأولى في الاستئناف المرفوع منها في حكم محكمة أول درجة دونه ، فإن الموضوع على هذا النحو يكون قابلاً للتجزئة طالما أن الفصل في النزاع يحتمل القضاء على أحدهما دون الآخر .

الطعن رقم ٠١٣ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٠٠٣

بتاريخ ١٩٧٨-١٢-٢٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لوفاة المستأجر

فقرة رقم : ١

المقرر في قواعد الإثبات أن من يتمسك بالثابت أصلاً لا يكلف بإثباته أما من يدعى خلاف الأصل فعليه هو عبء إثبات ما يدعيه ، و لما كان الطاعنون قد أقاموا دعواهم على سند من القول بأن المطعون عليها تركت الإقامة مع ولدها بعين النزاع بعد زواجها و أقامت مع زوجها بالأردن في حين أنكرت المطعون عليها ذلك تمسكاً منها بالإستمرار في الإقامة في عين النزاع قبل الزواج و بعده و عدم تخليها عن الإقامة فيها حتى الآن ، فإن المطعون عليها تكون بذلك قد تمسكت بالثابت أصلاً فلا تكلف إثباته ، و لا يقدح في ذلك إبداءها الإستعداد لإثبات تلك الإقامة لأن الحكم المطعون فيه و قد وجد في أوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدته لا يكون - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ملزماً بإجابة طلب الإحالة إلى التحقيق .

الطعن رقم ٠١٣ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٠٠٣

بتاريخ ١٩٧٨-١٢-٢٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لوفاة المستأجر

فقرة رقم : ٢

مؤدى نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عدم إنتهاء عقد إيجار المسكن عند وفاة المستأجر و بقاءه سارياً لصالح أولاده ماداموا مقيمين بالعين المؤجرة حتى تاريخ الوفاة ، و لما كان الحكم المطعون فيه بعد أن إستخلص من عناصر الدعوى إستخلاصاً سائغاً إقامة المطعون عليها بعين النزاع مع والدتها منذ بدء العلاقة الإيجارية و حتى تاريخ وفاتها و عدم إعتبار مصاحبة المطعون عليها لزوجها في مقر عمله بالأردن مدة عمله المحدودة تخلياً منها عن إقامتها بتلك العين ، و هذه النتيجة التى إنتهى إليها الحكم هي التى يؤدى إليها تطبيق نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الطعن رقم ١٣ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٨/١٢/٢٣)

الطعن رقم ٠٠٠٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٢٤٥

بتاريخ ١٩٨٤-٠٥-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لوفاة المستأجر

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٦٠١ من القانون المدنى على أنه " لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر و لا بموت المستأجر ... " و فى المادة ٦٠٢ منه على أنه " إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد " يدل - و على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة

- على أن الأصل هو أن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر و أن الحقوق الناشئة عن العقد و الإلتزامات المترتبة عليه تنتقل إلى ورثته و إن كان يحق لهم طلب إنهائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم أو لإعتبارات أخرى متعلقة بشخصه ، إذ قد يكون في استمرار الإيجار رغم عدم توافر القدرة لدى ورثته على استعمال الشيء المؤجر فيما أجر لتحقيق من أغراض إعانت لهم رأى المشرع إعفاءهم منه ، كما يحق للمؤجر طلب الإنهاء إذا كانت الإعتبارات الشخصية في المستأجر هي التي دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله في تحقيق الغرض من الإيجار .

الطعن رقم ٠٩٣٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٨٧٣

بتاريخ ١٩٨٤-١١-٢٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لوفاة المستأجر

فقرة رقم : ٣

مؤدى المادتين " ٦٠١ " ، " ٦٠٢ " من القانون المدنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت المستأجر الأصلي لا ينهى عقد الإيجار ، بل تنتقل الحقوق و الإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة ، أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية ، و إستثنى من ذلك عقد الإيجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته ، فقصر الحق في إنهائه على ورثة المستأجر و حدهم حسبما تدل على ذلك المذكرة الإيضاحية للمادة " ٦٠١ " مدنى .

الطعن رقم ٠٤١٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٠٢

بتاريخ ١٩٩٠-٠٣-٠٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاخلاء لوفاة المستأجر

فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين - و هم ورثة المؤجر - قد أقاموا دعواهم بالإخلاء لإنهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجرة الأصلية ، كما تمسكوا أمام محكمة أول درجة بصحيفة الإستئناف بأن المطعون ضدهم و هم من الأجانب قد إنتهت إقامتهم بالبلاد فينتهى بذلك عقد إيجار شقة النزاع تطبيقاً لحكم المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، و كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه باستمرار عقد الإيجار للمطعون ضدهم بعد وفاة المستأجرة الأصلية على سند من ثبوت إقامتهم بالعين المؤجرة إقامة مستقرة معتادة وفقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن و لم يتخلوا عن العين المؤجرة رغم إقامتهم بالخارج فى حين أن المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفه الإشارة تشترط لاستمرار عقد الإيجار للمستأجرين الأجانب أن تكون لهم إقامة فى مصر وفقاً لأحكام القانون مما يعيب الحكم الخطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٨/٣/١٩٩٠)

الإضافة والتعليق والهدم بقصد إعادة البناء

تمسك الطاعن بحصوله على التراخيص اللازمة لإعادة بناء العين المؤجرة بشكل أوسع وفقاً للشروط التى تتطلبها المادتين ٤٩ ، ٥٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتدلّيه على ذلك بالمستندات- دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء قرار الهدم تأسيساً على خلو الأوراق من ثمة دليل على حصول الطاعن على التراخيص اللازمة للهدم وإعادة البناء دون التعرض لتلك المستندات - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٥٢٥ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢)

إخلاء المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكنى لإعادة بنائه وزيادة عدد وحداته م ٤٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه حصول المالك على ترخيص ببناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها فضلاً عن توافر الشروط الأخرى المقررة بالنص المذكور .

(الطعن رقم ١٥٢٥ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢)

(الطعن رقم ٧٠٨ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٥/١٢)

التزام المالك المرخص له بهدم مبناه لإعادة بنائه بشكله أوسع بتوفير مكان مناسب للمستأجر بأجر مماثل أو بتعويضه نقداً - التزام تخييرى للمالك - م ٤٩/د ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/١٨)

٨ إخلاء المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكنى لهدمه وإعادة بنائه بشكل أوسع شرطه - حصول المالك على موافقة المستأجرين جميعاً تخلف ذلك للمالك الحصول على حكم بالإخلاء قابل للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به وأداؤه التعويض أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعاً غير مشروط - م ٥٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - عدم اشتراط إيداع التعويض قبل رفع دعوى الإخلاء علة ذلك

(الطعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/١٨)

٨ انتهاء الحكم المطعون فيه إلى رفض إخلاء العقار محل النزاع المؤجرة وحداته لغير أغراض السكنى بقصد إعادة البناء بشكل أوسع استناداً إلى أن التعويض الذى أودعه الطاعن خزانة المحكمة قد عرضه على غير ذى صفة - اعتباره إيداع التعويض شرطاً لقبول الدعوى وجعله الخيار بين نوعى التعويض للمستأجر وإلزامه المالك بأداء فرق الأجرة بين العين البديلة وعين النزاع رغم عدم إخلاء الأخيرة - خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/١٨)

الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

الطعن رقم ٦٥٨ . لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١١٢٣

بتاريخ ١٩-٠٥-١٩٧٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادة ١/١ من القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر و التقدير لبعض العقارات المبنية - على ما يبين من مذكرته الإيضاحية و من تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الإسكان و المرافق العامة و الميزانية و الحسابات الختامية بمجلس الأمة - أن الشارع قد هدف من إصدار هذا القانون إلى تحقيق شئ من العدالة بالنسبة لملاك العقارات المبنية التى خفضت أجرتها العقدية بنسبة ٢٠% بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، و ذلك بتحقيق التوازن بين هذه الأجرة و الأجرة الدفترية المبنية فى دفاتر الحصر و التقدير الذى يتم - وفقاً للمادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ - كل عشر سنوات و التى تتخذ أساساً لربط الضريبة على العقارات المبنية و بعض ضرائب أخرى إلى أن يتم الحصر و التقدير الذى كان مقرراً أن يتم فى سنة ١٩٧٠ ، و ذلك دفعاً للغبن عن هؤلاء الملاك الذين خفضت قوانين الإيجار المتعاقبة أجور أملكهم بداءة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و إنتهاء بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، و رغم ذلك بقيت الأجرة الدفترية لها دون تخفيض مما مفاده أن هذا الخفض يقتصر أثره على العلاقات الضريبية بين الملاك و الجهات الضريبية المعنية ، و لا شأن البتة بالعلاقة بين الملاك و المستأجرين و ذلك خلافاً للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات

المبينة و خفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات و الذى يندرج ضمن قوانين تخفيض الأجرة فى علاقة المستأجر بالمؤجر ، و الذى إستهدف به المشرع - و على ما جاء بمذكرته الإيضاحية - التخفيف عن كاهل المستأجرين لا الملاك بأن قرر لصالح المستأجر تخفيضاً إضافياً فى الأجرة فبدلاً من أن يحدده بنسبة مئوية من الأجرة المتفق عليها كما فعلت القوانين الإستثنائية السابقة أثر أن يعينه بمقدار الضرائب التى يرد عليها الإعفاء المقرر بمقتضاه ، و من ثم فلا يحق للمستأجرين المطالبة بخفض الأجرة الفعلية بنسبة ما حققه القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ للملاك من خفض الأجرة الدفترية ، و إلا أدى ذلك خفض إلى إعادة الإختلال فى التوازن بين الأجرة الدفترية و الأجرة الفعلية ، يؤكد هذا النظر أن مشروع القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ كان يتضمن نصاً يجرى بأنه " لا يترتب على التخفيض المشار إليه فى المادة السابقة تعديل الأجرة التى يؤديها المستأجر للمالك " لما كان ذلك ، فإنه لا محل لما تسوقه الطاعنة - المستأجرة - من أن الإعفاء المشار إليه مرتبط بالقيمة الإيجارية للحجرة يدور معها هبوطاً و إرتفاعاً . لما كان ما تقدم ، و كان لا إنطباق للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ على علاقة المطعون عليهما - المؤجرين - بالطاعنة على ما سلف ، فإنه لا يحق لها التحدى بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى هذا الخصوص ، و إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإن النعى - بمخالفة القانون و الخطأ فى تطبيقه - يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٥٨ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٩/٥/١٩٧٦)

الطعن رقم ٣٨٠ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٨٣٧
بتاريخ ٣٠-٣-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاعفاءات الضريبية على العقارات المبينة
فقرة رقم : ٩

مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و المادة الأولى من التفسير التشريعى الملزم الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ و المعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أعفى من أداء الضريبة على العقارات المبينة و الضرائب الإضافية الأخرى المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاً ، كما أعفى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهاً و لا يجاوز خمسة جنيهاً و أن ذلك الحكم يسرى على المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكنى بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازىها بقصد التخفيف على كاهل المستأجرين ، و جعل المناط فى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة و ليس بعدد الوحدات بالذات ، على أن يعول فى عدد الحجرات بالوصف الوارد فى دفاتر الحصر ، إذ كان ذلك و كان الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من سجلات مصلحة الأموال المقررة و المقدم ضمن مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الإستئناف أن العين المؤجرة موضوع النزاع هى مبنى مكون من طابقين و فى كل طابق عدد من الحجرات ، و كان الحكم المطعون فيه إعتبر كل طابق وحدة مستقلة تزيد أجرة كل منها على خمسة جنيهاً و لا تتمتع بالإعفاء الضريبى و لا يسرى على أجرتها التخفيض مع أنه كان واجباً عليه مراعاة عدد الحجرات فى كل وحدة و يحتسب على أساسها الضريبة و الإعفاء منها ، فإنه يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٨٩٤ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٣٧٨
بتاريخ ٢٣-١٢-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاعفاءات الضريبية على العقارات المبينة
فقرة رقم : ١

النص فى المادة الخامسة من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و التى تعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً على أن " تعامل الغرف المخصصة للخدمة بالبندرومات أو بأعلى المباني طبقاً للوصف الوارد بدفاتر الحصر و التقدير " يدل على أن

العبرة بالنسبة لغرفة الخدم بما وصفت به في دفتر الحصر و التقدير ، فإن وصفت بأنها منافع و بالتالى لم تربط عليها ضريبة مستقلة عولمت على أساس هذا الوصف فلا تضاف إلى عدد غرف الوحدة السكنية و إن وصفت بأنها حجرة و ربط عليها ضريبة مستقلة عولمت على أساس هذا الوصف و أضيفت إلى عدد غرف الوحدة السكنية ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى أن عين النزاع تشمل الشقة و غرفة الخدم و كان الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من دفتر الحصر و التقدير عن الفترة من عام ١٩٦٠ إلى عام ١٩٦٣ أى وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و الذى طرح على محكمة الموضوع و المقدم بملف الطعن أن غرفة الخدم وصفت بأنها غرفة و ربط عليها ضريبة و من ثم تعين إضافتها إلى عدد غرف الشقة ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و إقتصر على حساب عدد غرف الشقة دون غرفة الخدم و رتب على ذلك عدم إخضاع عين النزاع للإعفاء من الضريبة العقارية وفقاً للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٨٩٤ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٨١/١٢/٢٣)

الطعن رقم ٠٠٢٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٣٦٦

بتاريخ ١٩٨٤-٠٢-٠٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

فقرة رقم : ١

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية و خفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات و النص فى المادة الأولى من التفسير التشريعى الملزم الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ المعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ . يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع أعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية و الضرائب الإضافية الأخرى المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ، كما أعفى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهات ، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازىها بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، و جعل المناطق فى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة ، على أن يعول فى عدد الحجرات بالوصف الوارد فى دفاتر الحصر و التقدير " .

الطعن رقم ٠٨٤٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٥٩٨

بتاريخ ١٩٨٥-٠٤-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

فقرة رقم : ٢

لما كان القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ قد صدر بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية ، إذ أعفى الملاك - و هم الملزمون أصلاً بها - من أدائها سواء كانت المباني منشأة أصلاً لأغراض السكنى أو لغيرها من الأغراض و ذلك مقابل قيام الملاك بتخفيض الأجرة بما يوازى الإعفاء المذكور بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، إلا أن المشرع ما لبث أن تبين إنتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجرى الأماكن لغير السكنى أخذاً بأن هؤلاء يزاولون نشاطاً يدر عليهم ربحاً يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بإستثناء الأماكن التى تؤجر لغير السكنى من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث لا يتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضرائب المستحقة عليها و أصبح واجباً عليهم منذ تاريخ العمل بالقانون المذكور و ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨ - تأديتها لخزانة الدولة ، و إنتفى بالتالى إلزامهم بتخفيض أجرة تلك الأماكن لصالح المستأجرين بما لازمه حقهم فى تقاضى ذات الأجرة قبل تخفيضها بما يوازى الإعفاء من الضرائب الذى أورده القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، و إذ كانت الضرائب العقارية يلزم بها المالك

دون المستأجر فلا يحق للمالك مطالبة المستأجر بها ، حتى و بعد صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ، و إنما ينحصر حقه في المطالبة بالأجرة التي كانت سارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، و لما كان ذلك و كان البين من الأوراق أن عين النزاع و هي محل مؤجر لغير غرض السكنى لقاء أجرة قدرها جنيهان شهرياً و أنه صار تخفيضها بما يوازى الإعفاء من الضرائب طبقاً للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، و أنه يحق للمالك و في إثر صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ المطالبة بالأجرة قبل التخفيض المذكور دون أن يكون له حق في مطالبة المستأجر بالإضافة إلى الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بالضرائب العقارية التي يلتزم بها المالك .

(الطعن رقم ٨٤٧ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٠/٤/١٩٨٥)

الالتزام بأحكام عقد الإيجار

الطعن رقم ٥٣٨ . لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٢٢٧

بتاريخ ٢٢-٠١-١٩٧٥

الموضوع : عقد الإيجار

الموضوع الفرعي : الالتزام بأحكام عقد الإيجار

فقرة رقم : ٣

تقضى القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات بأنه إذا كانت الدعوى قد رفعت من المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار و تسليم العين المؤجرة و إزالة ما عليها من مبان . فإنه يجب وفقاً لقواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة في المادة ٣٠ و ما بعدها من قانون المرافعات رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ - الذى صدر الحكم الابتدائى فى ظله - إضافة قيمة المبانى إلى طلب فسخ عقد الإيجار و التسليم باعتبار أن طلب الإزالة طلب أصلى ، و أن طلبات المؤجر و إن تعددت إلا أن منشأها جميعاً هو عقد الإيجار مما يتعين معه أن تقدر قيمة الدعوى بمجموع هذه الطلبات وفقاً للمادة ٤١ منه .

الطعن رقم ١٥٣٧ . لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٣٤١

بتاريخ ٣٠-٠٥-١٩٨٣

الموضوع : عقد الإيجار

الموضوع الفرعي : الالتزام بأحكام عقد الإيجار

فقرة رقم : ٣

مفاد المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ من القانون المدنى أنه إذا إتفق العاقدان على مدة ما إنقضى الإيجار - غير الخاضع للقوانين الإستثنائية - بفواتها ما لم يشترط لإنتهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين و إلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لإتفاقهما و متى إتفقا على جعل حق إنهاء الإيجار بالتنبيه مقصوراً على أحدهما دون الآخر فإن هذا الإتفاق لا مخالفة فيه للقانون و يكون ملزماً لهما .

(الطعن رقم ١٥٣٧ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٣٠/٥/١٩٨٣)

الاماكن التى تشغل بسبب العمل

الطعن رقم ٥٧٠ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٩٨٢

بتاريخ ٢٩-٠٣-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاماكن التى تشغل بسبب العمل

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق و المنشآت و غيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل " يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام

الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن من هذا القانون للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى إلى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عيها و بين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فإذا إنتفت تلك العملة و لم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبينة بتدخله بالقوانين الإستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بينهم و بين المؤجرين لهم .

الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٩٨٢

بتاريخ ٢٩-٠٣-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن التى تشغل بسبب العمل

فقرة رقم : ٣

إذ كان المطعون عليه - مشتري العقار - قد أسس دعواه التى أقامها أمام محكمة الدرجة الأولى على أن الطاعن كان يشغل عين النزاع بسبب عمله كحارس للعقار الكائن به غرفتى النزاع ، و كان قد إتضح من المستندات أن سكنه بها إنما تستند على علاقة إيجارية بموجب عقد الإيجار الذى أيده بإيصالات أداء الأجرة الشهرية لمالكين للعقار ، و كان عقد الإيجار سند الطاعن ممتد بحكم القانون لمدة غير محدودة ، لما كان ذلك فإن دعوى المطعون عليه بطلب إخلاء الطاعن تكون عاطلة عن السند و يتعين الحكم برفضها .

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٩/٣/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٣١٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٥٣٣

بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن التى تشغل بسبب العمل

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٤٠/د من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر ، أنه يشترط بالنسبة للعمال أن يتم التأجير لهم من مستأجرى الوحدات الخالية فى مناطق تجمعاتهم ، أما بالنسبة للعاملين بالدولة و الحكم المحلى و القطاع العام فإنه يشترط أن يكون ذلك فى المدن التى يعيشون بها أو ينقلون إليها دون تقييده بمنطقة معينة داخل هذه المدن ، لما كان ذلك و كان الطاعن تمسك فى صحيفة إستئنافه بأنه نقل من العمل بشركة مصر حلون للغزل و النسج إلى العمل بمحافظة بورسعيد إعتباراً من و قدم مستندات رسمية للتدليل بها على ذلك إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على أن المنطقة التى تقع بها شقة النزاع ليست بمنطقة عمالية ، فى حين أن هذا القيد لا يسرى بالنسبة للعاملين فى الدولة و الحكم المحلى و القطاع العام ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٣١٦ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢١/٢/١٩٨٣)

الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٦٠

بتاريخ ٠٨-٠٣-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن التى تشغل بسبب العمل

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٧/٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن إيجار الأماكن على أنه و على العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه إلا إذا كانت ضرورة لجنة منع من إخلاء مسكنه يدل على أن مناط إخلاء العامل المنقول إلى بلد آخر لمسكنه هو ثبوت إستقراره بمسكن آخر فى البلد الذى نقل إليه .

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

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن التى تشغل بسبب العمل

فقرة رقم : ٤

النص فى المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن أن لا تسرى أحكام هذا الباب " الأول " على "أ" المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل إنما يحكم العلاقة بين رب العمل - سواء كان مالكا للمكان المؤجر أو مستأجراً له - وبين المرخص له فى شغل هذا المكان من عماله بسبب رابطة العمل . أما العلاقة بين المالك المؤجر وبين رب العمل فى حالة إستئجار الأخير للمكان فإنها تخضع لأحكام أخرى فى ذلك القانون .

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

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن التى تشغل بسبب العمل

فقرة رقم : ٢

أصدر المشرع القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ و نص فى المادة الأولى منه على أنه " لا تسرى أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى عمال هذه المرافق ، و إذ كان القانون المذكور قد قصر الأمر على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية ، إلا أن القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد عممها بالنسبة لكافة المساكن التى تشغل بسبب العمل سواء كانت تابعة لجهة حكومية أو لشركة قطاع عام أو خاص أو لأحد الأفراد بما أورده فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من أنه " لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق ، والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل " ثم صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملتزماً ذات نهج القانون الأخير إذ نص فى الفقرة [أ] من المادة الثانية على أنه لا تسرى أحكام هذا الباب على [أ] المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل و جلى فى هذه النصوص جميعاً أن أحد شروط الخضوع لأحكامها والخروج عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن أن يكون شغل المسكن مرده علاقة العمل ولا يتأتى ذلك إلا أن يكون شاغل المسكن عامل لدى رب عمل المنشأة أو المرافق التابع له المسكن .

الطعن رقم ٠١٨١ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٠٤
بتاريخ ١٩٩٠-١٢-١٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن التى تشغل بسبب العمل

فقرة رقم : ١

مفاد نص الفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير و بيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع - رعاية لمن إنتهت خدمتهم من العاملين بالدولة وبالقطاع العام والملاك والعقارات المؤجرة للغير فى المحافظات ولأقاربهم حتى الدرجة الثانية - منحهم أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها - الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام - و لم يمنح أولئك العاملين حق البقاء فى المساكن التى كانوا يشغلونها قبل إنتهاء خدمتهم إلى حين تدبير مساكن أخرى لهم .

الطعن رقم ٠١٨١ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٠٤
بتاريخ ١٩٩٠-١٢-١٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن التى تشغل بسبب العمل

فقرة رقم : ٣

إذ كانت المادة ٢/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - المقابلة للمادة ٢/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - قد إستثنت المساكن التى تشغل بسبب العمل من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون ، فإن صدور تعليمات إدارية بامتداد عقود أشغال تلك المساكن إلى حين تدبير مساكن أخرى لشاغلها لما يتعارض مع ذلك التشريع الأعلى الذى لا يسمح بامتداد العقود المشار إليها إلى ما بعد إنتهاء خدمة العامل . و من ثم يتعين إعمال أحكامه دون التعليمات لأنها لا تملك الغاءه أو تعديله أو تعطيل أحكامه أو الإغفاء منها .

الطعن رقم ٦٧٥ . لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٦٠٢

بتاريخ ٣١-١٠-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن التى تشغل بسبب العمل

فقرة رقم : ١

الأماكن الملحقة بالمدارس و المساجد و الكنائس و المخصصة لسكنى بعض العاملين بها ممن تقتضى طبيعة وظائفهم الإقامة بها لها طبيعة خاصة تحتم إرتباط الإقامة بها مع شغل الوظيفة بحيث إذا انفصلت عرى تلك العلاقة الوظيفية إنتهت بالتبعية لذلك و بطريق اللزوم الإقامة فيها و زوال سندها القانونى لأن تلك الأماكن لم تشيد بقصد الإستفادة من أجرتها و عائدها الدورى وإنما للتيسير على العاملين بها لإدائهم أعمال و وظائفهم .

الطعن رقم ٦٧٥ . لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٦٠٢

بتاريخ ٣١-١٠-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن التى تشغل بسبب العمل

فقرة رقم : ٢

إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه إتخذ من إلتحاق المطعون عليه الأول بالعمل بالمدرسة قبل تحرير عقد الإيجار له - عن حجرتين بها - بإثنى عشر عاماً و خلو العقد من الإفصاح عن علاقة العمل و من إسم المطعون عليها الثانية سنداً لقضائه برفض الدعوى - دعوى إخلالهما من العين الموقعة لسبب العمل - و هى أسباب لا تؤدى بذاتها إلى النتيجة التى خلص إليها الحكم و أقام عليها قضاؤه . فإنه يكون قد شابته فساد فى الإستدلال .

(الطعن رقم ٦٧٥ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٣١/١٠/١٩٩٠)

المساكن التى تشغل بسبب العمل . عدم سريان الامتداد القانونى على عقود استئجارها ولو لم تكن ملحقة بالمرافق أو المنشآت .

(الطعن رقم ٢٩٦٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٢/١٢/٢٠٠٤)

إذ كان الواقع فى الدعوى أن المجلس المحلى أقام مساكن لإسكان بعض المواطنين من محافظة السويس بقصد تخفيف أزمة الإسكان ، خصص منها عدداً من الوحدات للعاملين المنقولين حديثاً إلى الجهات الحكومية والشركات بمدينة السويس بقصد التيسير عليهم وتوفير قدر من الطمأنينة والراحة لهم حتى يتمكنوا من أداء عملهم على الوجه المطلوب ولم يكن القصد من إنشائها الاستغلال المجرى بتأجيرها لأى شخص دون أى قيد أو اعتبار للأجرة المحددة قانوناً ، وقد وضع شروطاً وقواعد لتوزيع تلك المساكن وإجراءات منها أن يتقدم من يرغب فى الانتفاع بمسكن بطلب يتم فحصه للتأكد من انطباق الشروط والقواعد عليه ، وعندما زاد عدد

المتقدمين عن عدد الوحدات المخصصة لكل فئة أجريت قرعة بينهم واشترط المجلس أن يتم التعاقد باسم الجهة التي يعمل فيها من خصص له المسكن وأن تفوضه الجهة في سداد مقابل الانتفاع ومن ثم فإن ما اتخذته المجلس من إجراءات انتهت بتخصيص مسكن للمطعون ضده الأول لانطباق الشروط التي وضعها عليه لا ينعقد بها عقد ينشئ التزاماً على الطاعن ولا تنتج أثراً ولا ترتب عليه التزاماً إذ لم يصدر منه إيجاب بالتأجير له ولا تعدو أن تكون دراسات تسبق الإيجاب ولا تؤدي إلى انعقاد العقد ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين خلص إلى أن المطعون ضده الأول تقدم بطلب لاستئجار عين النزاع بصفته الشخصية وأجريت قرعة فاز بها ورتب على ذلك قضاءه بالزام الطاعن بتحرير عقد للمطعون ضده الأول طبقاً لحالة الشقة موضوع النزاع – تملك أو إيجار – رغم وجود عقد إيجار آخر ما زال قائماً مع الجهة التي يعمل بها وكانت صفة العامل مأخوذة في الاعتبار عند إبرام هذا العقد ، فإنه يكون قد أهدر ما تطلبه القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ولائحته التنفيذية من أوضاع وإجراءات لا يتم عقد الإيجار بدونها مما يعيبه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال

(الطعن رقم ٢٩٦٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)

إذ كانت المادة ٢/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المقابلة للمادة ١/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – قد استتنتت المساكن التي تشغل بسبب العمل من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون فإن صدور تعليمات إدارية بإمتداد عقود إشغال تلك المساكن إلى حين تدبير مساكن أخرى لشاغليها يتعارض مع ذلك التشريع الأعلى الذي لا يسمح بإمتداد العقود المشار إليها إلى ما بعد انتهاء خدمة العامل ومن ثم يتعين إعمال أحكامه دون التعليمات لأنها لا تملك إلغائه أو تعديله أو تعطيل أحكامه أو الإعفاء منها .

(الطعن رقم ١٦٤٩ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/٢)

المساكن التي تشغل بسبب العمل . عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها . بلوغ العامل سن التقاعد . أثره . انقضاء رابطة العمل . حق جهة العمل في إخلائه .

(الطعن رقم ١٦٤٩ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/٢)

إذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهما لا يماريان في أن مورثهما شغل عين النزاع بمناسبة عمله لدى الشركة الطاعنة وأنه ظل شاغلاً لها بعد إحالته إلى المعاش وحتى وفاته تنفيذاً لقرارات إدارية بإمتداد الإقامة بها لحين تدبير مسكن آخر من تلك المساكن التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو شركات القطاع العام وأن إقامتهما بعين النزاع مع والدهما ومن بعد وفاته قد استمرت لتعذر تدبير مسكن آخر لهما ، وإذا كانت تلك التعليمات الإدارية تتعارض مع أحكام التشريع الأعلى ولا تخول المطعون ضدهما الحق في رفض إخلاء عين النزاع باعتبارها من المساكن الملحقة بأماكن العمل فلا يحق للمنتفع بها التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع في قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على مستأجرى هذه الأماكن بعد انتهاء علاقة العمل عملاً بصريح نص المادة ١/٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواجبة لإعمال دون تلك التعليمات لأنها لا تملك إلغائه أو تعديله أو تعطيل أحكامه أو الإعفاء منها ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ١٦٤٩ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/٢)

٨ المساكن التي تشغل بسبب العمل - عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها - م ٢ منه المقابلة للمادة ٢ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - مناطه - أن يكون شغلها مرده علاقة العمل - انقضاء رابطة العمل - أثره - حق جهة العمل في إخلاء العامل - مخالفة ذلك - خطأ .

(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٦١ ق – جلسة ٢٠٠١/١/٢١)

٨ تضمين المحرر محل النزاع شغل المطعون ضده العين بصفة مؤقتة ووجوب إخلانها في حالة زوال علاقته بالعمل في مدينة الأقصر أو استحقاق غيره لشغلها بمجرد إخطاره كتابياً بذلك - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن المحرر عقد إيجار يخضع لتشريع إيجار الأماكن لعدم وروده على مال عام ولانتفاء علاقة العمل بين طرفيه بالمخالفة للمدلول الظاهر لعبارة المحرر ودون أن يبين كيفية انصراف إرادة طرفيه إلى قيام علاقة إيجارية بينهما - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١٥١٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١١)

الاماكن المؤجرة لغير السكنى

الطعن رقم ٠٩١٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٥٤٠

بتاريخ ٢٣-٠٢-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة لغير السكنى

فقرة رقم : ٣

لما كانت المحلات المؤجرة لغير أغراض السكنى مستثناه بمقتضى القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ، وكانت المادتان ٦٦ ، ٦٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد أن نصت على عدم الإخلال بأحكام القانونين سالفى الذكر قد قصرت بدورها تلك الإعفاءات على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ مما مفاده أن الأماكن المؤجرة لغير السكنى لا تتمتع بالإعفاءات من ضرائب العقارات المبينة المستحقة عليها ، و إذ كان البين من تقرير مكتب خبراء وزارة العدل أنه بعد أن أثبت أن الدور محل النزوع قد أنشئ و شغل عام ٥/١/١٩٧٦ و أنه مكون من اثني عشر دكاناً مؤجرة للمطعون ضدهم للإستغلال التجارى أو الصناعى أو المهنى رغم ذلك إلى إعفائها من الضرائب الأصلية و الإضافية من شهر يناير ١٩٧٧ حالة أنها لا تستفيد من الإعفاء المذكور ، فإن الحكم المطعون فيه إذ ساير الخبير و ضمن منطوقه القضاء بإعفاء هذه المحلات من تلك الضرائب يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .
(الطعن رقم ٩١٠ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٣/٢/١٩٨٣)

الطعن رقم ٠٠٢٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٣٦٦

بتاريخ ٠٢-٠٢-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة لغير السكنى

فقرة رقم : ٢

إستبان للمشروع إنتفاء حكمة التيسير بالنسبة لمستأجرى الأماكن لغير السكنى ، أخذاً بأن هؤلاء يزاولون نشاطاً يدر عليهم ربحاً يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة . فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بإستثناء الأماكن التى تؤجر لغير السكنى من أحكامه ، بحيث لا يتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضرائب المستحقة عليها ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨ ، فأصبح واجباً عليهم تأديتها لخزانة الدولة و بالتالى فلا إلزام عليهم بتخفيض الأجرة لصالح المستأجرين لهذه الأماكن بالذات .

الطعن رقم ٠١٩٥ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٤٥

بتاريخ ٠٦-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة لغير السكنى

فقرة رقم : ٤

لورثة المستأجر بعد وفاته التنازل عن جزء من العين المؤجرة لصاحب مهنة و لو كانت مغايرة لنفس
التخصص المهني الذي كان يزاوله فيها مورثهم من قبل .

الطعن رقم ١٩٨٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٣٢٩

بتاريخ ١٨-١٢-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة لغير السكنى

فقرة رقم : ٣

ورود عقد الإيجار على الشقتين رقمى ١ ، ٢ بالدور الأرضى بقصد إستعمالها مكتباً تجارياً ، و مع ذلك ذهب
الحكم إلى أن طرفى العقد قصداً ضم الشقتين المؤجرتين و إعتبراها وحدة واحدة بدليل النص على إستعمالها
مكتباً تجارياً واحداً و النص على أن التليفون مركب للشقتين معاً ، و خرج بذلك عن عبارة العقد الواضحة
الدلالة فى إنصرافها إلى الشقتين رقمى ١ ، ٢ محل النزاع و إنحرف بها عن مؤداها الصحيح إلى معنى آخر لا
يسانده سبب مقبول و خلص من ذلك إلى إعتبار هاتين الشقتين وحدة واحدة فى معنى المادة ٣٩/١ من القانون
رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و رتب على ذلك قضاء برفض دعوى الطاعن إستناداً لنص الفقرة الثانية من هذه المادة
فإن الحكم يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه بما يستوجب نقضه .
(الطعن رقم ١٩٨٥ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٨/١٢/١٩٨٨)

الاماكن المؤجرة للأجانب

الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٤٨

بتاريخ ١٣-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للأجانب

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن عقود الإيجار الصادرة لصالح الأجانب و
السارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور فى ٣١/٧/١٩٨١ دون أن يكون لهم مدة إقامة سارية المفعول
فى ذلك الوقت قد أضحت منتهية بقوة ذلك القانون و منذ نفاذه . أما إذا كانت مدة إقامتهم ممتدة إلى تاريخ لاحق
أو كانت عقود الإيجار الصادرة إليهم لم تبرم فى تاريخ تال لسريان القانون المذكور فإن هذه العقود لا تنتهى
بقوة القانون إلا بإنتهاء مدة إقامتهم و أنه إذا ما إنتهت هذه العقود على النحو المتقدم و لجأ المؤجر إلى
المحكمة طالباً إخلاء المستأجر فإن المحكمة لا تملك إلا إجابته إلى طلبه متى تحققت من أن المستأجر أجنبى
الجنسية و أن مدة إقامته بالبلاد قد إنتهت .

الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٤٨

بتاريخ ١٣-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للأجانب

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت بالأوراق أن عقد الإيجار الصادر لصالح الطاعن - المستأجر - و هو أجنبى الجنسية قد أبرم فى
٢٥/٦/١٩٧٠ و ظل سارياً إلى حين نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حال أن مدة إقامته فى البلاد قد إنتهت فى
سنة ١٩٧٣ و لم تكن له مدة إقامة سارية وقت العمل بالقانون المذكور و من ثم فإن هذا العقد يكون قد إنتهى
بقوة ذلك القانون و منذ تاريخ نفاذه فى ٣١/٧/١٩٨١ و لا عبرة من بعد بإتخاذ الطاعن إجراءات تالية للحصول
على إقامة جديدة ، إذ أن ذلك ليس من شأنه أن يعيد إلى العقد الذى إنتهى بقوة القانون سريانه حتى ولو صدر

له تصريح جديد بالإقامة عن مدة تالية لانتهاؤ مدة العقد و لما كان الحكم المطعون فيه قد إلترزم هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٤٨

بتاريخ ١٣-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للاجانب

فقرة رقم : ٤

النص فى المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أن " الإقامة تثبت بشهادة صادرة من الجهة الإدارية المختصة " و ما تنص عليه المادة ١٦ من القانون ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن إقامة الأجانب المعدل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٦٨ من أنه " يجب على كل أجنبى أن يكون حاصلاً على الترخيص فى الإقامة " مؤداه أن المعول فى إثبات الإقامة هو صدور الترخيص بالفعل و حصول الأجنبى عليه أما موافقة الجهة الإدارية ثم إلغانها تلك الموافقة أو إعتبارها منعدمة و رفضها إصدار الترخيص فلا تثبت الإقامة حتى ولو أصدرت الجهة الإدارية المختصة شهادة تثبت تلك الإجراءات ، و لما كان الثابت بالأوراق أن الطاعن تقدم بطلب للحصول على ترخيص بالإقامة فوافقت مصلحة وثائق السفر و الهجرة و الجنسية إلا أنه غادر البلاد قبل سداد رسوم الترخيص و إستلامه و تغيب فى الخارج فترة مما حدا بالمصلحة المذكورة إلى إعتبار موافقتها منعدمة ، و كان مؤدى ذلك عدم ثبوت إقامة الطاعن لعدم صدور ترخيص بذلك سارى وقت إعلانه بصحيفة الإستئناف . و من ثم فلا على الحكم المطعون فيه أن إعتد بصحة إعلانه بها عن طريق النيابة العامة إلتزاماً بحكم المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

الطعن رقم ٠٧٠٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٢٥

بتاريخ ٠٤-٠٦-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للاجانب

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ على أن " تنتهى بقوة القانون عقد التآجير لغير المصريين بإنتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد ، و بالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلأوها إذا ما إنتهت إقامه المستأجر غير المصرى فى البلاد و مع ذلك يستمر الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية و أولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم تثبت مغادرتهم البلاد بصفة نهائية " يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع فى سبيل العمل على توفير الأماكن - قد وضع فى الفقرة الأولى من هذه المادة قاعدة عامة تقضى بإنتهاء عقود التآجير لغير المصريين بإنتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم فى البلاد ، و أن هذا الإنهاء بقوة القانون، ثم فى الفقرة التالية قاعدة خاصة بالأماكن التى يستأجرها هؤلاء فى تاريخ العمل بهذا القانون ، و هى التى أبرمت عقود إيجارها قبل إستحداث المشرع لهذا الحكم مؤداه أن يكون طلب إنهائها رخصة للمؤجر متى إنتهت إقامة الأجنبى فى البلاد ، و إستثناء من هذه القاعدة - و تحقيقاً لصالح المصرية و أولادها منه - نص فى الفقرة الأخيرة من هذه المادة على إستمرار عقد الإيجار لصالح هؤلاء ما داموا لم يغادروا البلاد .

الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٤٨

بتاريخ ٢٢-١١-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للاجانب

فقرة رقم : ١

من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى الفقرتين الأولى و الثانية من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - بشأن إيجار الأماكن - على أن " تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بإنهاء المدد المحددة قانوناً لإقامتهم فى البلاد ، و بالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز أن يطلب إخلاءها إذا إنتهت إقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد " . يدل على أن المشرع و أن وضع فى الفقرة الأولى قاعدة عامة مؤداها إنتهاء عقود التأجير لغير المصريين بإنهاء المدد المحددة قانوناً لإقامتهم فى البلاد و ينقض العقد فى هذه الحالة بقوة القانون ، إلا أنه أفرد قاعدة خاصة فى الفقرة الثانية للأماكن المؤجرة لغير المصريين فى تاريخ العمل بهذا القانون ، و هى التى أبرمت عقود إيجارها قبل إستحداث المشرع لهذا النص مؤداها أن يكون طلب إنهاؤها رخصة للمؤجر يجوز له إستخدامها إذا إنتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد ، و لا ينقض العقد فى هذه الحالة بقوة القانون ، لما كان ذلك و كان البين من الأوراق - و بما لا نزاع فيه بين الخصوم - أن عقد إستئجار الطاعنة الأولى لشقة النزاع قد أبرم فى ١/٤/١٩٨٠ أى قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ٣١/٧/١٩٨١ و أن إقامتها قد إنتهت فى ٢٨/٢/١٩٨٣ فإن الواقعة تخضع لحكم الفقرة الثانية دون الفقرة الأولى من المادة ١٧ من القانون المشار إليه ، فلا ينتهى العقد بقوة القانون و إنما يجوز للمطعون ضدها المؤجرة الإلتجاء إلى القضاء بطلب إنهاؤه ، و لا يعد العقد منتهياً - إلا بصور الحكم النهائى بذلك ، و يعتبر الحكم الصادر بالإنتهاء فى هذه الحالة منشأً للحق و ليس مقررأ له .

الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٤٨

بتاريخ ١١-٢٢-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الأماكن المؤجرة للجانب

فقرة رقم : ٢

إذ كانت القرارات الخاصة باكتساب الجنسية المصرية أو بسحبها أو بإسقاطها تحدث أثرها من تاريخ صدورهما عملاً بالمادة ٢٢ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ - الخاص بالجنسية - فإنه يتعين إعمال مقتضاها بأثر فوري على واقعة النزاع ، و إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة قدمت أمام محكمة الإستئناف شهادة رسمية تقيد منحها الجنسية المصرية إعتباراً من ١٣/١/١٩٨٨ و ذلك قبل صدور الحكم المطعون فيه بتاريخ ١٤/٢/١٩٨٩ فإنه يكون قد ثبت زوال وصف " المستأجر غير المصرى " عن الطاعنة من قبل صدور حكم نهائى فى النزاع و زال بالتالى موجب إعمال الفقرة الثانية من المادة ١٧ من القانون المشار إليه بإعتبار أن المستأجرة لعين النزاع قد إكتسبت الجنسية المصرية قبل إستقرار المراكز القانونية بين الطرفين فى النزاع المطروح .

(الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٥٩ ، جلسة ٢٢/١١/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٣٧٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٧٧

بتاريخ ٠٢-٢٢-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الأماكن المؤجرة للجانب

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على أن المشرع وضع قاعدة عامة مؤداها إنتهاء عقود التأجير لغير المصريين بإنهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم فى البلاد و أن هذا الإنهاء يقع بقوة القانون بالنسبة لعقود الإيجار التالية لتاريخ ٣١/٧/١٩٨١ تاريخ العمل بهذا القانون و يجوز للمؤجر طلب الإخلاء بإنهاء مدة إقامة المستأجر بالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين قبل العمل بالقانون سالف الذكر ، لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بتمكين المطعون ضده من عين التداعى على سند من أن الشهادة الصادرة من مصلحة وثائق السفر و الهجرة و الجنسية تضمنت أنه مصرح له بالإقامة فى البلاد حتى ٣١/١٠/١٩٨٤ فى حين أن الثابت من تلك الشهادة أن إدارة الجوازات صرحت له بإقامة تنتهى فى ١٨/٩/١٩٨١ إلا أنه غادر البلاد فى ١٩/٦/١٩٨١ و لم يعد إلا فى ٢٩/١٢/١٩٨١ بعد إنتهاء مدة إقامته فى

١٨/٩/١٩٨١ حتى تاريخ التصريح له بإقامة جديدة فى ٢٩/١٢/١٩٨١ فإنتهى عقد إيجار العين محل النزاع اعتباراً من ١٨/٩/١٩٨١ و لا يغير من ذلك أنه رخص له بالإقامة عدة مرات حتى ٣١/١٠/١٩٨٤ إذ أن تلك الإقامة اللاحقة ليست إستمرار للإقامة السابقة و غير متصلة بها و من ثم فلا أثر لها على عقد الإيجار الذى إنتهى بإنتهاء مدة إقامة المستأجر بالبلاد و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون مشوباً بالخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٣٧٥ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٢/٢/١٩٩٠)

الطعن رقم ١٨٠٣ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٠٨
بتاريخ ١٩٩٠-٠٣-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للاجانب

فقرة رقم : ١

النص فى الفقرات الثلاثة الأولى من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع و إن وضع فى الفقرة الأولى قاعدة عامة مؤداها إنتهاء عقود التأجير لغير المصريين بإنتهاء المدد المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد ، و أن هذا الإنتهاء يقع بقوة القانون ، إلا أنه أفرد قاعدة خاصة بالأماكن التى يستأجرها غير المصريين قبل إستحداث المشرع لهذا الحكم مؤداها أن يكون طلب إنهاؤها رخصة للمؤجر له حق إستخدامها إذ إنتهت إقامة غير المصرى فى البلاد ، لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بالإخلاء على أن إقامة الطاعن الثانى إنتهت منذ عام ١٩٧١ ، و أنه لا يوجد بالملف الخاص به لدى الجهة الإدارية المختصة ما يفيد تجديد إقامته حتى رفع الدعوى فى شهر مارس سنة ١٩٨٢ و كان هذا الذى إستند إليه الحكم سائغاً و كافياً لحمل قضاؤه فى خصوص إنتهاء إقامة الطاعن الثانى عند العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ٣١/٧/١٩٨١ ، و بالتالى يحق للمطعون ضده طلب إنهاء عقد الإيجار الذى إنتهى بقوة القانون ، و لا يغير من ذلك حصول المستأجر فى تاريخ لاحق على إقامة جديدة ، إذ أن هذه الإقامة لا تعتبر إمتداداً للإقامة الأولى التى إنتهت .

الطعن رقم ٣١٣ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٣١٦
بتاريخ ١٩٩١-٠١-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للاجانب

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر على أن تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بإنتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد ، و بالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما إنتهت إقامة غير المصرى بالبلاد . . . يدل على أن عقود الإيجار الصادرة لصالح الأجانب و السارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور فى ٣١/٧/١٩٨١ دون أن يكون لهم مدة إقامة سارية المفعول فى ذلك الوقت قد أصبحت منتهية بقوة القانون منذ نفاذه ، أما إذا كانت ممتدة إلى تاريخ لاحق أو كانت عقود الإيجار الصادرة إليهم لم تيرم إلا فى تاريخ تال لسريان القانون إلا بإنهاء مدة إقامتهم ، و أنه إذا ما إنتهت هذه العقود على النحو المتقدم و لجأ المؤجر إلى المحكمة طالباً إخلاء المستأجر فإن المحكمة لا تملك إلا أجابته إلى طلبه متى تحققت من أن المستأجر أجنبى الجنسية و أن مدة إقامته بالبلاد قد أنتهت .

الطعن رقم ٣١٣ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٣١٦
بتاريخ ١٩٩١-٠١-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للاجانب

فقرة رقم : ٢

إذ كان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقاً على دستور دولة إتحاد الجمهوريات العربية المتحدة رقم ٦٧٩ لسنة ١٩٧١ بتاريخ ٢٩ أبريل سنة ١٩٧١ و المنشور بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٧٤ بشأن حق الإنتقال و الإقامة لمواطني إتحاد الجمهوريات العربية الصادر بتاريخ ٢٠ فبراير ١٩٧٤ و المنشور بالجريدة الرسمية في ١٦ أبريل سنة ١٩٧٤ ، الذين يبين من أحكامهما أن كل دولة أستبقت لرعاياها جنسيتهم بما يترتب عليه إعتبارهم من الأجانب فيما لم يرد به نص خاص بالنسبة للحقوق المترتبة على الجنسية في بلده ، و لم يرد في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إستثناء رعايا الجمهورية العربية الليبية أو السورية من الحكم المقرر بنص المادة السابعة عشرة في خصوص إنتهاء عقد إيجار الوحدات السكنية السابق بيانه ، و كانت الفقرة الثالثة من المادة السابعة عشرة من ذلك القانون نصت على أن و تثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية الخاصة . . . و قد إستخلص الحكم من الشهادة الصادرة عن مصلحة وثائق السفر و الهجرة و الجنسية بوزارة الداخلية أن الطاعن قدم إلى البلاد بإقامة سياحية في ١٤/٤/١٩٨٠ ثم رخص له في الإقامة حتى ٥/٥/١٩٨١ و غادر البلاد في ١٤/٥/١٩٨١ و لم يستدل على وصوله إليها ثانية حتى تاريخ تحرير الشهادة في ١٢/٦/١٩٨٣ و رتب على ذلك و على صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و أن عقد الإيجار محل النزاع يعتبر منتهياً بقوة القانون فإنه أعمل القانون على وجهه الصحيح .

الاماكن المؤجرة للحكومة

الطعن رقم ١٥٨ . لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ١٠٥٩

بتاريخ ١٥-٠٥-١٩٥٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ١

متى كان الواقع هو أن مصلحة الأملاك أجرت إلى الطاعن قطعة أرض فضاء مملوكة للحكومة و نص في البند الحادى عشر من عقد الإيجار على أنه إذا لزم كل أو بعض الأرض المؤجرة لغرض منفعة عامة يعتبر هذا العقد ملغى من تلقاء نفسه بالنسبة للجزء المأخوذ لهذه المنفعة العامة و بدون أى حق فى تعويض ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أعمل هذا البند في حالة إستيلاء فرع من فروع الحكومة " وزارة الزراعة " على قطعة من هذه الأرض لمنفعة عامة هي مكافحة الجراد لم يخطئ في تطبيق قانون العقد إذ مصلحة الأملاك إنما كانت تتعاقد لمصلحة جميع فروع الحكومة كلما لزم أيا منها كل أو بعض العين المؤجرة لمنفعة عامة ، كما أن هذا البند يطبق كما كانت المنفعة العامة ظاهرة دون حاجة إلى صدور قرار بالإستيلاء كمقتضى الإتفاق .
(الطعن رقم ١٥٨ سنة ٢٠ ق ، جلسة ١٥/٥/١٩٥٢)

الطعن رقم ٣٥٩ . لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٥٧٧

بتاريخ ٠٣-٠٥-١٩٥٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ١

تأجير أملاك الحكومة يحكمه قانون إيجارات أملاك الميرى الحرة الصادر في سنة ١٩٠٠ و المعدل في سنة ١٩٠١ و الذى صدرت لتنفيذه قرارات عديدة من وزير المالية كان آخرها القرار رقم ٤٠ الصادر في ١٢/٣/١٩٤٠ .

الطعن رقم ٣٥٩ . لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٥٧٧

بتاريخ ٠٣-٠٥-١٩٥٦

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الأماكن المؤجرة للحكومة
فقرة رقم : ٢

مفاد نصوص المواد ١٥ و ١٧ و ١٠ و ١٤ و ٢ و ٤ و ٨ و ١٤ و ٧ من قانون إيجارات أملاك الميرى الحرة الصادر في سنة ١٩٠٠ والمعدل في سنة ١٩٠١ أن لتأجير أملاك الميرى إجراءات نظمها القانون الذي قطع في أن المحافظ أو المدير هو الذي يقوم بالتأجير بصفته أصيلاً و هو الذي يوقع على عقده بعد استيفاء إجراءات الضمان و المساحة و الحصر و التسليم ثم يأتي بعد ذلك كله تحرير عقد الإيجار و بتحريره يعتبر أن العقد قد تم و أصبح ملزماً لعاقديه ، و لا يغنى عنه موافقة وزير المالية . فإذا كان الحكم قد أعتبر أن موافقة وزارة المالية على تأجير أطيان الجزائر المملوكة للحكومة لشخص بالممارسة بدلاً من المزداد يكفي لإنعقاد الإيجار و أن توقيع مدير المديرية على عقد الإيجار ليس ضرورياً بعد ذلك على إعتبار أنه ليس أصيلاً و أنه نائب وزير المالية ، فإن الحكم يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٢٢ ق ، جلسة ١٩٥٦/٥/٣)

الطعن رقم ٠٩٤٤ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٠٤
بتاريخ ١٣-٠١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الأماكن المؤجرة للحكومة
فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، سريان جميع أحكامه على الأماكن المبينة به بكافة ما إشتمل عليه م قيود و قواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر و المستأجر و من بينها تلك المتعلقة بتحديد الأجرة ، و أية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد أجرة تلك المباني و طريقة احتسابها على أساس خاص تبعاً للجهة الحكومية المستأجرة لها . و إذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية ... مركز ... و أنها كانت في دور الإنشاء في ٢/١٢/١٩٥٨ حتى تم إعدادها و تأجيرها لمديرية التربية و التعليم بالدقهلية لإستغلاله كمدرسة بتاريخ ٢٣/٦/١٩٥٩ و من ثم فإن أجزتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ تنص المادة "٥" من القانون المذكور مضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على أن " ... كما تنص المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن " ... " مما مؤداه خضوع أجرة عين النزاع للتخفيض المقرر بهذين القانونين ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر فإن النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون و تأويله يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٩٤٤ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٩/١/١٣)

الطعن رقم ٠٠٣٩ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٢٢
بتاريخ ٢٣-٠٥-١٩٧٩

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : الأماكن المؤجرة للحكومة
فقرة رقم : ١

النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين قبل تعديله بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ يدل على أنه و إن كان الأصل في الأماكن التي كانت واقعة في غير المناطق المبينة بالجدول المرفق بالقانون . أنها لا تخضع للتشريعات الإستثنائية أياً كان مستأجروها ، إلا أن المشرع شاء إخضاعها لها متى كان المستأجر إحدى مصالح الحكومة أو فروعها أو أحد مجالس المحافظة أو المدن أو القرى حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة بتدبير أماكن لها بأجور معقولة مراعاة للصالح العام ، مما مفاده سريان أحكامها كافة على هذه الأماكن بكل ما تشتمل عليه من قيود و قواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر و المستأجر ، دون تفرقة بين ما تعلق منها بالإمتداد القانوني أو تحديد الأجرة ، شريطة أن يراعى الأساس المذكور في الفقرة الثانية من المادة الرابعة

عشر عند تحديد الحد الأقصى الذى تفرضه هذه التشريعات أو الأسس التى تقرر فى التعديلات اللاحقة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالنسبة للأماكن و أجزاء الأماكن التى إستجدت بعد صدوره

الطعن رقم ٠٠٣٩ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٢٢
بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٢٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ٢

لما كان البين من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع . المؤجرة لوزارة الشئون الإجتماعية لإستعمالها مقرأً للوحدة الإجتماعية - أنشئت و أعدت للسكن خلال عام ١٩٥٩ ، فإن تحديد أجرتها يخضع للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المعمول به ابتداء من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ و الذى أضاف مادة جديدة إلى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي المادة ٥ مكرراً "٥" تقضى بأن " تخفض بنسبة ٢٠ فى المائة الأجر الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه و ذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون ... " ، كما يخضع لقوانين التخفيض اللاحقة المنطبقة عليها إستناداً لنص المادة الرابعة عشر من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يغير من ذلك صدور قرار وزير الإسكان بتاريخ ١٣/٥/١٩٦٥ بتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على هذه القرية إذ يقتصر نطاق هذا القرار على غير الأماكن المؤجرة للأماكن للأشخاص المعنوية العامة الواردة بالمادة الرابعة عشر و التى أخضعت لأحكام هذا القانون منذ بدء سريانه .

الطعن رقم ١٠٨٧ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٤٩٦
بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-١٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن " تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن و أجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول و المشار إليه بالمادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة و فروعها ، و يكون احتساب الأجرة على أساس أجرة أغسطس ١٩٤٤ ، أو أجرة المثل " يدل على سريان أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما إشتمل عليه من قيود و قواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر و المستأجر و من بينهما تلك العلاقة بتحديد الأجرة سواء كانت المباني مؤجرة وقت العمل به أو أنشئت فى وقت لاحق ، و ذلك أن لفظ " الأماكن " و كذا لفظ " أجزاء الأماكن " الوارد بنص المادة سالفة البيان جاء فى عبارة عامة ، و لم يقيم دليل على تخصيصه بالمباني المنشأة عند العمل بالقانون أو تلك التى تنشأ فى فترة معينة فيجب حمله على عمومه و إثبات حكمه لجميع المباني المؤجرة لجهات حكومية نظراً لتاريخ إقامتها .

(الطعن رقم ١٠٨٧ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٣/٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٣٧
بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الاماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ١

النص فى المادة الأولى من القانون ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ على أنه " لا تسرى أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين على المساكن الملحقه بالمرافق و المنشآت الحكومية و المخصصة لسكنى و عمال هذه المرافق " يدل على أن هذا الإستثناء إنما يتعلق بعدم سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ دون سواه من القوانين المنظمة لعلاقات المؤجر بالمستأجر و

أولها القانون المدنى الذى لا يعدو القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون إستثناء منه هذا إلى اقتصار المساكن المستثناء بنص المادة الأولى من القانون المتقدم على تلك المخصصة لغرض محدد هو سكن موظفى المرافق المشار إليها و عمالها دون ما جاوزها من أماكن إن تكن ملحقة بتلك المرافق إلا أنها ليست مخصصة لهذا الغرض بالذات . لما كان ذلك ، و كان الثابت من أوراق الطعن أن المطعون عليها ليست من موظفى الجهة المتعاقدة معها أو من عمالها فإن المسكن مثار النزاع لا يكون بذلك من المساكن التى يشملها الإستثناء آنف الذكر مما يغنى بذاته عن النظر فى أثر ذلك الإستثناء فى خضوع العلاقة بشأنه لأحكام القانون المدنى أو خروجاً عنها و لا يكون ثمة وجه للنعى على الحكم المطعون فيه لعدم تطبيقه لأحكام القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ على واقعة الدعوى .

الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٣٧

بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ٢

إذا كان الثابت أن علاقة الطرفين بشأن ذلك المسكن - الملحق بإحدى المرافق - إنما ترجع إلى سنة ١٩٦٧ فإنه يحكمها القانون القائم آنذ دون ما أعقبه من قوانين ما لم يرد بها ما يسبغ عليها أثراً رجعياً خلافاً للأصل الدستوري العام المقرر فى هذا الصدد ، و لما كان القانونان رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادران بعدم قيام علاقة آنفة الذكر خلواً من نص بذلك ، بحكم تلك العلاقة - فإنه لا يكون ثمة محل للإستدلال بهما فى مقام التعريف بالمساكن التى لا تخضع لحكمها ، و لا يعيب الحكم المطعون فيه إلتفاته عنها .

الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٣٧

بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ٣

عدم سريان أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على المساكن المملوكة للدولة أو الهيئات أو المؤسسات العامة المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم على ما يقضى به القرار التفسيري التشريعي رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون آنف الذكر علاوة على أن أثره لا يجاوز عدم خضوع تلك المساكن لقواعد تحديد الأجرة التى أوردها ذلك القانون دون أن يمتد إلى تكييف طبيعة العلاقة التعاقدية المتصلة بتلك المساكن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم مما لا إنطباق له على المطعون عليها الأمر الذى لا يؤثر فيه إستناد الحكم المطعون فيه إلى القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٥ دون القرار رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ .

الطعن رقم ١٠٦٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢١٣١

بتاريخ ٢٧-١٢-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ٢

إذا كان قد ترتب على صدور القانون رقم ٨ لسنة ١٩٦٦ زوال الشخصية الاعتبارية للإسعاف من المرافق التى تتولى إدارة وحداته المحافظة الواقعة فى نطاقها ، و ذلك فى حدود السيادة العامة لوزارة الصحة فى هذا الشأن ، فإنه أصبح لا يعدو وحدة أو فرعاً من مكونات وزارة الصحة و ليس له إستقلال ذاتى فإذا ما روى نقله من مقره إلى مكان آخر و إحلال نوع آخر فى المكان الذى يشغله فإنه لا يعد تركاً للمكان المؤجر و لا تنازلاً عنه بإعتبار أن كليهما وحدتان تابعتان لذات الجهة الإدارية و التى تترخص وحدها تحقيقاً للمصلحة العامة التى

تتغياها بتنظيم إدارتها و المرافق التابعة لها ، لما كان ذلك ، و كان قسم الملاريا الذى حل محل مركز الإسعاف الطبى فى العين المؤجرة هو أيضاً من أجهزة وزارة الصحة فإن شخصية المستأجر لم يطرأ عليها أى تغيير و بالتالى لا يعتبر قسم الملاريا من الغير بالنسبة لمركز الإسعاف الطبى فى حكم الفقرة " ب " من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر إذا تركه المستأجر للغير بغير إذن كتابى صريح من المالك ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بالإخلاء على سند من أن لجمعية الإسعاف الطبى شخصية اعتبارية مستقلة عن وزارة الصحة فإنه يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ١٠٦٧ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٧)

الطعن رقم ٣٥٩ . لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٩١٣

بتاريخ ١٩٨٣-٠٤-٠٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : الأماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين على أنه تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن و أجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لصالح الحكومة و فروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية

و القروية . و يكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات و أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى مصالح الحكومة و فروعها .. أو أجرة المثل فى تلك الشهور مضافاً إليها النسبة المئوية فى المادة الرابعة من هذا القانون ، يدل على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما إشتمل عليه من قيود و قواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر و المستأجر و من بينها المتعلقة بتحديد الأجرة ، و أية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص على تحديد أجرة المباني و طريقة احتسابها على أساس خاص تبعاً للجهة الحكومية المستأجرة لها . و إذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية طوه مركز المنيا و أنها كانت فى طور الإنشاء فى ١٩٥٨/٤/٥ حتى تم إعدادها و تأجيرها لمديرية التربية و التعليم بالمنيا لإستغلالها كمدرسة بتاريخ ١٩٥٩/١/١٠ و من ثم فإن أجزائها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القوانين المعدلة له . و لا يغير من هذا النظر أن يكون المبنى قد أنشئ طبقاً لمواصفات خاصة ليفى بالغرض الذى إستؤجر من أجله ، و هو إستغلاله كمدرسة ، إذ أن هذه المواصفات لا تخرجه عن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر ، ذلك أن النص فى المادة الرابعة من هذا القانون على أنه " لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى : ... فيما يتعلق بالمدارس و المحاكم و الأندية و المستشفيات و جميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : ٢٥ ٪ من الأجرة المستحقة ، و فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أنه " تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض و التى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وفقاً لما يأتى ، و فى المادة الثانية من ذات القانون على أنه و فى حالة المساكن المستقلة و المباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المباني - قيمة الأرض و الأساسات و التوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها و بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لإرتفاع البناء " و فى المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين على أنه " تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية : ، و فى المادة ١١ من ذات القانون على أنه " ... و فى حالة المساكن المستقلة و المباني المستقلة و المباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس و المستشفيات فيؤخذ فى الاعتبار عند تقدير أجرة هذه الأبنية .. كل ذلك يدل على أن المشرع لم يستثن المباني ذات الصبغة الخاصة ، و التى تنشأ طبقاً لمواصفات معينة لتستغل مدارس أو مستشفيات أو محاكم أو أندية أو غير ذلك من الأغراض من أحكام قوانين إيجار الأماكن ، و إنما أخضعها لأحكام هذه القوانين ، و من ثم فإنها تخضع لأحكام تحديد الأجرة

المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القوانين المعدلة له . و المعمول بها حتى الآن طبقاً للمادة ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .
(الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٣/٤/٧)

الطعن رقم ٢١٠٩ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٩٦
بتاريخ ١٩٨٩-٠٥-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ١

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة النزاع و المقابلة لنص المادتين ١ ، ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - يدل على أنه و إن كان الأصل فى الأماكن الواقعة بالقرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان أنها لا تخضع للتشريعات الإستثنائية أياً كان مستأجرها إلا أن المشرع شاء إخضاعها لها متى كان المستأجر بإحدى المصالح الحكومية أو فروعها أو أحد المجالس المحلية أو الهيئات و المؤسسات العامة حتى يتيسر القيام بالمرفق العامة المعهود إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة بتدبير أماكن لها بأجور معتدلة مراعاة للصالح العام مما مفاده سريان أحكامها كإفاه على هذه الأماكن بكل ما تشتمل عليه زمن قيود و قواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر و المستأجر و ذلك إعتباراً من تاريخ نشؤ العلاقة الإيجارية مع إحدى تلك الجهات و مؤدى ذلك أنه لا محل لإعمال القواعد الخاصة بتحديد أجره الأماكن أو تخفيضها متى كانت صادرة قبل نشأة العلاقة الإيجارية مع إحدى الجهات المذكورة لتحقيق إستقرار المعاملات و عدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل خضوع الأماكن المذكورة لأحكام التشريعات الإستثنائية و لذلك فقد حرص المشرع على النص فى المادة الأولى المشار إليها على ألا يكون لقرار وزير الإسكان عند نطاق سريان أحكام القانون على بعض القرى أى أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .

الطعن رقم ١٧٣٣ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٧٤
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-١٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ٣

إذ كان الطاعنان لا يجادلان فى أن الأرض محل النزاع هى من الأراضى الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة و التصرف فيها - و كان مفاد نصوص المواد ٤ ، ٤٧ ، ٥٢ من القانون المذكور و المادة الأولى من اللائحة التنفيذية له و الفقرة السادسة منها - مجتمعة أنه يلزم لنشوء العلاقة الإيجارية المتعلقة بالعقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة سواء كانت من الأراضى الزراعية أو الأراضى البور أن تكون الإجراءات المنصوص عليها فى اللائحة قد أتبعت بعد توافر الشروط اللازمة لتحقيقها فى طالب الإستئجار و أن يصدر قرار من اللجنة المختصة بالموافقة على تأجير الأرض و تحرير عقد الإيجار مع الطالب ، فإذا ماتوقفت الإجراءات قبل إتمامها فلا يعتد بما تكون قد حصلتة الجهة الإدارية من مقابل الإنتفاع من و اضع اليد على الأرض كسند لقيام عقد إيجار عنها مع هذه الجهة لما كان ذلك و كانت الأوراق قد خلت مما يفيد إستكمال الإجراءات - و إستيفاء الأوضاع اللازمة وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية المشار إليها لنشأة العلاقة الإيجارية بين الطرفين عن الأرض موضوع النزاع ، فإنه لا محل لترتيب آثار هذه العلاقة بتمكين الطاعنين منها ، و إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى برفض دعوى الطاعنين لإنتفاء قيام العلاقة الإيجارية المدعى بها فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١٧٣٣ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٨٩/٢/١٥)

الطعن رقم ١٨٩١ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٩٢

بتاريخ ١٥-١١-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : الأماكن المؤجرة للحكومة

فقرة رقم : ١

مفاد المادة ٨٩ من القانون المدني أن العقد لا يتم إلا بتطابق الإيجاب مع قبول معتبر قانوناً و كان المناط في إنعقاد عقود الإيجار التي تبرمها المجالس المحلية للمدن و المراكز عن الأموال المملوكة للدولة و على ما يبين من نصوص المواد ١٢ ، ٤١/١ ، ٥٠/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي - الذي يحكم واقعة النزاع و اللائحة التنفيذية له هو بتمام التصديق عليها من المجلس المحلي للمحافظة و اعتمادها وفقاً للقانون .

(الطعن رقم ١٨٩١ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١١٥/١١/١٩٨٩)

الامتداد القانوني لعقد الإيجار

المستفيدين من منيرة الامتداد القانوني لعقد الإيجار . حلولهم محل المستأجر الأصلي فيه اثر وفاته أو تركه المسكن . م ٢١ / ١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ / ١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . الحكم بعدم دستورية نص المادة الأخيرة فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسباً . لا اثر له علة ذلك . (الطعن رقم ٤٠٦٨ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠٠٣ / ٣ / ١٩)

الامتداد القانوني لعقد الإيجار لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي : قضاء الحكم المطعون فيه بإنهاء عقد إيجار العين محل النزاع تأسيساً على ثبوت غلقها منذ تاريخ وفاة المستأجر وان أحداً من ورثته لا يمتن ذات مهنته دون استظهار ما إذا كان غلق العين والتوقف عن استعمالها في ذات نشاط المورث ينم عن تخلي الورثة نهائياً عنها وليس توفراً وفقاً اقتضته ظروف الوفاة لحين معاودة الانتفاع بها . خطأ .

(الطعن رقم ١٥٢٢ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠٢ / ١١ / ٢١)

عقد الإيجار . عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة . امتداده لصالح زوجه أو أولاده أو والديه ، أقاربه نسباً حتى الدرجة الثالثة . م ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم . (الطعن رقم ٢٦٣٤ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤ / ١٢ / ١)

تمسك الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بامتداد عقد إيجار المستأجر الأصلي إلى ابنته الطاعنة الأولى وإلى حفيدة الطاعن الثاني المقيمين معه حتى وفاته في عام ١٩٧٤ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الطاعنين من عين النزاع ورفض دعواهما بامتداد عقد الإيجار لهما على أنه لم تثبت إقامة الطاعنة الأولى مع والدتها حتى تاريخ وفاتها في وأن الطاعن الثاني لا يستفيد من مزية الامتداد القانوني بعد صدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن امتداد عقد الإيجار للأحفاد وأغفل بذلك تحقيق دفاع الطاعنين رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه بالقصور في التسبيب .

(الطعن رقم ٢٦٣٤ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤ / ١٢ / ١)

عقد إيجار المسكن . لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه له . امتداده لصالح زوجة أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . الانقطاع العارض عن الإقامة منها استطالت مدته . لا يحول دون توافرها . لا يغير من ذلك استعمال المستأجر رخصة تأجير العين المؤجرة من الباطن مفروشة في الحالات التي يجيزها القانون . علة ذلك .

(الطعن رقم ٩٢٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/١٣)

قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لما ذهب إليه اخذاً بتقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع لانتهاء إقامة الطاعن الأول بها مع والدته - المستأجرة الأصلية - حتى الوفاة مستندلاً على ذلك بقيام الأخير بتأجيرها من الباطن مفروشاً حال حياتها وحتى وفاتها دون أن يعرض لدفاع الطاعن الأول بأن انقطاعه عن الإقامة بها وتأجيرها من الباطن مفروشاً لم يكن تخلياً منه عنها وإنما كان بسبب مصاحبته لوالدته للعلاج بالخارج رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون قد شابه القصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٩٢٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/١٣)

تمسك الطاعن فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بالمذكرتين المقدمتين منه بجلستى / / ، / / بأنه يستمد حقه فى امتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع لصالحه لإقامته بها مع والده المستأجر الأصلى لها إقامة مستقرة حتى وفاته واستدل على ذلك بأقوال شهوده وبالمستندات المقدمة منه فى الدعوى وكان هذا الدفاع يعد مطروحاً على محكمة ثانى درجة إعمالاً للأثر الناقل للاستئناف وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم الابتدائى وإخلاء الشقة محل النزاع وبرفض طلب الطاعن امتداد عقد إيجار عين النزاع له عن وفاتها وهو ما لا يصلح رداً على ما أثاره الطاعن ولا يواجه دفاعه المشار إليه مما حجبته عن بحث وتمحيص هذا الدفاع وما استدل به عليه من مستندات مع أنه دفاع جوهرى يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون فضلاً عن مخالفته للقانون معيباً بالقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/١٣)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن عقد إيجار شقة التداعى امتد إليه لإقامته بها مع والدته حتى وفاتها والذي أمتد إليها من جدته المستأجرة الأصلية وأن وكيل المطعون ضدها فى إدارة العقار تقاضى منه أجرة الفترة من ١٩٩٩/٩/١ حتى ٢٠٠٠/٥/٣١ بموجب إيصالات أقر له فيها بامتداد العقد إليه عن جدته المستأجرة الأصلية وصورة ضوئية من التوكيل رقم الصادر من عن نفسه وبصفته وكيلاً عن المطعون ضدهما بتوكيلين رسميين إلى الأستاذ / يوكله فيه بإدارة العقار الكائن به شقة التداعى وتحصيل الإيجار ، وإذ اكتفى الحكم المطعون فيه رداً على دفاع الطاعن بالقول بأنه لم يقدم الدليل عليه دون أن يعرض لتلك المستندات ويمحصها - والتي لم يجدها المطعون ضدهما - مع ما قد يكون لها من دلالة مؤثرة قد يتغير بها وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٢٤٧٧ لسنة ٧٣ - جلسة ٢٠٠٥/٣/٢)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بدرجةيتها بامتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع إليه لإقامته بها مع المستأجر الأصلى - المرحوم والده - إقامة مستقرة حتى وفاته - ودلل على ذلك بأقوال شاهديه والتي اسمتعت إليهما محكمة أول درجة والشهادة الموثقة بأقوال الجار المواجه مما مؤداه توافر شروط امتداد عقد الإيجار إليه واعتباره مستأجراً بقوة القانون ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار له عن ذات العين ، إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائى وإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم على ما استخلصه من أقوال شاهدى المطعون ضدهم - رغم أن احدهما بائع ملابس متجول والآخر بائع بمحل بالمنطقة - وطرح أقوال شهود الطاعن والمقيمين بذات العقار الكائن به الشقة محل النزاع دون أن يبين فى أسبابه ما يبرر هذا الاطراح ، كما أنه استدل على عدم إقامة الطاعن بتلك الشقة على ما استنبطه من الشهادة الصادرة من شركة كهرباء الإسكندرية بأنه متعاقد على توريد التيار الكهربى لشقة كائنة بالعجمى - البيطاش - رغم أن هذه الشهادة لا تدل بذاتها على عدم توافر شروط امتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع إليه إذ ليس فى القانون ما يمنع

المستأجر من امتداد عقد إيجار مسكن إليه مع احتفاظه بمسكن آخر في ذات المدينة فإن الحكم يكون معيباً بمخالفة القانون والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال .
(الطعن رقم ٩٠١ لسنة ٧٤ق - جلسة ٢٠٠٥/٣/٢٧)

قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ ٢٠٠٢/١١/٣ في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ قضائية "دستورية" بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين بانتهاء إقامة آخرهم سواء بالوفاة أو الترك ، وإن كان مقتضاه عدم جواز امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر المقيمين معه من زوج وأبناء والدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من ذات المادة لأكثر من مرة واحدة ، إلا أنه لما كانت المحكمة الدستورية العليا قد استشرفت خطر أعمال الأثر الرجعي المقرر للأحكام الصادرة بعدم دستورية القوانين في خصوص هذا الحكم ، وأعملت الرخصة التي خولتها لها الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من قانونها ، وقضت بسرريانه بأثر فوري على الوقائع التالية لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية الحاصل في ٢٠٠٢/١١/١٤ ، وكان مفاد سريان هذا الحكم بأثر فوري أن عقد الإيجار لا يمتد قانوناً لمرة ثانية إذا كان قد سبق وامتد وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في تاريخ لاحق على نشر الحكم وليس في تاريخ سابق على ذلك ، بما مؤداه أن جميع العقود التي كانت قائمة في يوم ٢٠٠٢/١١/١٤ ، ولو كانت قد أبرمت عملاً لأحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار - وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقد إيجار للمستفيدين من هذا الامتداد نزولاً على أحكامه فتعد عقوداً قائمة حكماً حيث كان يجب تحريرها - تظل قائمة ومنتجة لآثارها القانونية ، وأنه يجوز من بعد هذا التاريخ امتدادها إلى أقارب المستأجر - ومن أخذ حكمه ممن سبق وامتد إليه العقد - الذين تتوافر لهم الشروط والضوابط المنصوص عليها في المادة ٢٩ السالف الإشارة إليها ، على أن يكون هذا الامتداد لمرة واحدة فقط بحيث تنتهي تلك العقود بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب بالعين سواء بالوفاة أو الترك .

(الطعن رقم ٢٠٠١ لسنة ٧٤ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٦)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد بنى قضاؤه على أن عقد إيجار عين النزاع لا يجوز أن يمتد مرة أخرى إلى الطاعن بعد أن امتد من قبل إلى والده الذي توفي بتاريخ ٢٠٠٠/٧/١ قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر ، حال أن حظر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر إلى ذوي قرباه المقيمين معه من زوج وأبناء والدين لأكثر من مرة واحدة - وهو ما يقضى إليه قضاء ذلك الحكم - لا يسرى إلا على الوقائع اللاحقة على نشره ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون ، وقد حجبه هذه المخالفة عن تمحيص ما تمسك به الطاعن من أنه بقي مقيماً مع والده في عين النزاع إلى وقت وفاته ، وهو دفاع - لو صح - لترتب عليه امتداد عقد الإيجار إليه عملاً بما تقضى به الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، بغير أن يحول دون ذلك كون العقد قد سبق امتداده من جد الطاعن إلى والده ، متى كان ذلك فإن الحكم يكون معيباً .
(الطعن رقم ٢٠٠١ لسنة ٧٤ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٦)

تمسك الطاعنة بأن عقد إيجار عين النزاع امتد إليها وإخوتها من والدهم المستأجر الأصلي لإقامتهم معه حتى وفاته وإن تحرر عقد إيجارها بعد وفاة والدهم باسم والدتهم وحدها ، وإذ أقام الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قضاؤه بإخلاء عين النزاع والتسليم على ما استخلصه من أقوال شهودي المطعون ضدهن السبعة الأول من انتفاء إقامة أي من أولاد المستأجر الأصلي - ومن بينهم الطاعنة - بعين النزاع حتى وفاة والدتهم دون أن يواجه ما تمسكت به الطاعنة من امتداد العقد إليها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيباً .
(الطعن رقم ٢٥٥٢ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٠)

المقيمون مع المستأجر ممن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني . عدم جواز ترتيب أية التزامات في ذمتهم خلال مشاركتهم له المكان المؤجر . وفاة المستأجر أو تركه العين . أثره . امتداد العقد لصالحهم بقوة القانون وانتقال جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية .
(الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/٨)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بدرجةيتها بدفاع حاصله أن عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٣/٨/١ هو عقد صوري صورية مطلقة وأن عقد إيجار عين النزاع المبرم بين مورثة المطعون ضدها ووالدته قد امتد إليه لإقامته مع الأخيرة من بدء العلاقة الإيجارية حتى وفاتها وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات صورية العقد سند الدعوى ودلل على صحة هذا الدفاع بالمستندات المقدمة منه والمتمثلة في صورة صحيفة الدعوى رقم لسنة ٢٠٠٣ إيجارات كلى شمال القاهرة المرفوعة منه ضد المطعون ضدها وآخرين بطلب امتداد عقد إيجار عن النزاع إليه من مورثته المستأجرة الأصلية منذ عام ١٩٦٤ . ولما كان الحكم الابتدائي قد انتهى إلى رفض الدفع بالصورية على ما ضمنه أسبابه من أن الطاعن قد وقع على عقد الإيجار المؤرخ ٢٠٠٣/٨/١ وارتضاه وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح سبباً للرد على الدفع بالصورية إذ لا يجوز للمحكمة أن تعول في رفض الدفع بالصورية على عبارات العقد المطعون عليه على ما سلف بيانه وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي لأسبابه وأمسك عن الرد على طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق بحسبانها أحد وسائل الإثبات الجائزة للطاعن قانوناً لإثبات تلك الصورية كما لم يضمن أسبابه ما يسوغ ذلك فإنه يكون معيباً .
(الطعن رقم ١٨٦٣ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/١٦)

الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لمزاولة

حدد المشرع في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ من ينتقل إليهم حق الإجارة من المستأجر بصفة عامة سواء أكان مستأجراً أصلياً أو وارثاً للمستأجر فقصر هذا الحق على زوجة المتوفى أو ورثته من الأقارب حتى الدرجة الثانية دون سواهم ونص في المادة الخامسة على سريان هذه الفقرة وحدها بأثر رجعي بقصد أن يكفل لهؤلاء الحق في البقاء كما جاء بالمذكرة الإيضاحية ، ثم عالج المشرع الأوضاع القائمة بالفعل في ١٩٩٧/٣/٢٧ – تاريخ العمل بالقانون وسريان باقي احكامه – فنص على احترام كل العلاقات الإيجارية القائمة الناشئة عن وراثة المستأجرين الأصليين أو وراثة ورثتهم وقسم هذه العلاقات إلى فئتين ، فئة لا ينتهي العقد بوفاة المستأجر وأخرى ينتهي العقد بوفاة ، الفئة الأولى هم ورثة المستأجر الأصلي من أزواج وأقارب حتى الدرجة الثانية فهؤلاء يستفيدون من الحكم الوارد بالفقرة الأولى من المادة الأولى فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر وإنما ينتقل حق الإجارة إلى ورثتهم هم بالنظام الجديد ولمرة واحدة ، فعبارة "المستفيدين من وراثة المستأجر الأصلي" الواردة في الفقرة الثانية من المادة الأولى هو وصف لأصحاب حق البقاء هؤلاء الذين متى توفي أحدهم انتقل الحق إلى ورثته بالشروط الجديدة وهي أن يكون من انتقل إليه الحق زوجاً للمتوفى أو وارثاً له حتى الدرجة الثانية وليس وارث غيره حتى ولو كان المستأجر الأصلي وإلا خالف النص قواعد الميراث المتعلقة بالنظام العام فالمقصود بالمستفيد في هذه العبارة في سياقها هو من انتقل منه الحق وليس من انتقل إليه الحق ، ووجه استفادة المتوفى أن عقده لم ينته بوفاة وضمن انتفاع أرملته وأبنائه بانتقال حق الإجارة إليهم لمرة واحدة ، أما الفئة الثانية من العلاقات الإيجارية وهم ورثة المستأجر الأصلي الذين تجاوز قرابتهم الدرجة الثانية ، وكذلك ورثة ورثة المستأجر الأصلي فهؤلاء جميعاً تستمر عقودهم قائمة ولكنها تنتهي بوفاة المستأجر فلا يستفيدون من النظام الجديد لتوريث حق الإجارة ، ولا شك أن هؤلاء الورثة إنما يستمدون حقهم في البقاء من أحكام الميراث ونصوص القانون المدني سألغة البيان وليس صحيحاً ما جاء في المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ من أنهم يستمدون هذا الحق من نص المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المحكوم بعدم دستوريته لأن هذا النص قد زال منذ نشأته إعمالاً للأثر الكاشف لحكم عدم الدستورية .
(الطعن رقم ٢٣٢٤ لسنة ٧٢ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٠/١١)

إذ كان لورثة المستأجر الأصلي الذي تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى أن ينقلوا إلى ورثتهم هم أزواجاً وأقارب إلى الدرجة الثانية حق الإجارة وبالشروط الواردة فيها لمرة واحدة بعد ١٩٩٧/٣/٢٧ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن من عين النزاع لأن العقد سبق أن استمر لوالد الطاعن بوفاة جده المستأجر الأصلي بتاريخ ١٩٧٨/٦/٢٥ ومن ثم لا يتكرر استمراره إليه بوفاة والده بتاريخ ١٩٩٧/١١/٢٦ عملاً بنص الفقرة الثانية التي توجب الاستمرار لمرة واحدة فإنه يكون قد أعمل حكمها بأثر رجعي بما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٢٣٢٤ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٠/١١)

إذ كانت عبارة نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وردت عامة مطلقة تتسع لكافة ورثة المستأجر فلا ينتهي العقد بموته وإنما يستمر لمصلحة من يستعملون العين منهم في ذات النشاط الذي كان يمارسه طبقاً للعقد الأمر الذي يدل على أنه لا يشترط فيمن يكون له حق الاستمرار من الورثة سوى أن يستعمل العين في ذات النشاط ، ولا يشترط - وعلى ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ - أن يستعمل المستفيد العين بنفسه بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد سواء كان من باقي المستفيدين أو من غيرهم ولا يلزم أن يكون قيماً أو صياً أو وكيلأً رسمياً ، وقد كان راند المشرع في تعديل المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الإشارة وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ هو الحرص على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية وكذا على استقرارها لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية في البلاد ومراعاة للبعد الاجتماعي وصولاً إلى قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر .
(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢١)

إذ كان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأنهم يستعملون عين النزاع في ذات النشاط الذي كان يزاوله مورثهم المستأجر الأصلي قبل وفاته بواسطة نائب عنهم هو الأستاذ/ (ـ) المحامي بتكليف من نقابة المحامين ، وقد تأيد ذلك بأقوال شاهديهما أمام محكمة أول درجة وأقوال شاهديهما في الدعوى رقم (ـ) لسنة (ـ) مساكن كفر الدوار ومنهم المحامي سالف الذكر الذي شهد بأنه يباشر النشاط بعين النزاع لحساب ورثة المستأجر الأصلي ، كما أنهم قدموا المستندات الدالة على حصول ابنة المستأجر على ليسانس الحقوق وقيدها بالجدول العام لنقابة المحامين بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/٢ - قبل صدور الحكم المطعون فيه - لمزاولة ذات مهنة مورثها المستأجر الأصلي بما يتحقق به شرط امتداد عقد الإيجار إليهم تطبيقاً لنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاؤه بإنهاء عقد الإيجار والتسليم على ما استخلصه من أقوال شاهدي الطاعنين من أن الأخيرين لم يثبتوا مباشرتهم ذات نشاط مورثهم المستأجر الأصلي بعين النزاع سواء بأنفسهم أو بواسطة نائب عنهم ، وكان هذا الاستخلاص من الحكم غير سائغ ولا تؤدي إليه مدلول تلك الشهادة ولا تنتج أوراق الدعوى ، كما أنه يخالف دلالة المستندات المقدمة من الطاعنين والتي تثبت مباشرة ذات نشاط المورث بالعين بواسطة أحد المحامين المكلفين من نقابة المحامين وتؤكد أن للمستأجر الأصلي ابنة تمارس ذات مهنة المحاماة خلفاً لوالدها من قبل صدور الحكم المطعون فيه ، فإن الحكم يكون معيباً .

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢١)

الإجارة . حق مالى . انتقالها لورثة المستأجر بوفاته . المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى . خلو قوانين إيجار الأماكن قبل صدور القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ من أى نص ينظم انتقال حق الإيجار إلى الورثة على نحو يخالف أحكام القانون المدنى . وجوب أعمال القواعد العامة .

(الطعن رقم ٧٩٦ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢٥)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى . استمراره لصالح المستفيدين من ورثته اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مناطه . استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد . م ١ ، ٤ ، ٥ ، ٧ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية . للورثة تغيير النشاط . شرطه . ألا يلحق ضرراً بسلامة المبنى أو شاغليه . (الطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٨)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه استناداً إلى أن المستأجر الأصلي مورث الطاعن الأول قد تنازل للأخير عن عقد إيجار العين محل النزاع بتاريخ (.....) دون إذن من المالك وبالمخالفة لنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي خولت للمالك الحق فى أن يتقاضى نسبة ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال وأوجبت على المستأجر إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض وانتهى إلى بطلان التصرف الصادر من المستأجر الأصلي لمورثه ورتب على ذلك إنهاء العلاقة الإيجارية عن العقد المؤرخ (.....) رغم أن الجزاء المترتب على مخالفة هذه المادة هو بطلان البيع أو التنازل الذى تم بين المستأجر الأصلي والمشتري أو المتنازل إليه مع بقاء عقد المستأجر الأصلي على ما له فيظل قائماً منتجاً لآثاره بين عاقيه وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث مدى توافر أحكام المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، بخصوص امتداد عقد إيجار العين محل النزاع للطاعن الأول من مورثه المستأجر الأصلي ، على النحو السالف بيانه ، كما حجبه أيضاً عن التصدى لدلالة استلام أحد ورثة المؤجر للأجرة من الطاعن الأول بعد وفاة المستأجر الأصلي وبأسمه بما ينبئ عن قيام علاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين الوارث والمؤجر ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر الأصلي لاستقلال هذه الرابطة الجديدة عن عقد الإيجار السابق وإذ دلل الطاعن الأول على ذلك بإيصالى سداد الأجرة المقدمين لمحكمة الموضوع – دون أن يطعن عليهما أى من المطعون ضدهم بأى مطعن – فإن الحكم المطعون فيه بقضائه المتقدم يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والقصور فى التسبيب . (الطعن رقم ٢٥٢١٠ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٨)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بانتهاء عقد الإيجارات المؤرخ / / والإخلاء والتسليم استناداً إلى عدم احقية الطاعنين فى امتداد العلاقة الإيجارية اليهم بسبب غلق المحل عقب وفاة مورثهم – المستأجر الأصلي – الحاصل فى عام (.....) مستنداً من ذلك على عدم ممارسة أى منهم لنشاط مورثهم رغم أن مجرد فتح العين فى حد ذاته غير مطلوب لامتداد العقد وقد حجبه ذلك عن بحث مدى استعمال الطاعنين للعين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثهم – المستأجر الأصلي – طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد إليهم من بعد وفاته وحتى إغلاق المحل فى عام (.....) والذى دلل الطاعنون على توافره بشهادة شركة (....) وما أكده الخبير فى تقريره . كما حجبه أيضاً عن التصدى لدلالة ما قدمه الطاعنون مما يفيد قيامهم بسداد أجرة عين النزاع عن المدة من / إلى / وإصدار إيصال سداد الأجرة بأسمهم والمقدم صورته أمام محكمة الموضوع للتدليل على نشوء علاقة إيجارية جديدة بينهم وبين المطعون ضدهم مما يعيب الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب . (الطعن رقم ٢٤١٢ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢٦)

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى . عدم انتهائه بوفاة المستأجر . استمراره لصالح المستفيدين من ورثته . م ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المستبدلة بق ٦ لسنة ١٩٩٧ . لازمه . وجوب تحقق المحكمة بأسباب سائغة لها أصل ثابت فى الأوراق من استعمال العين فى ذات النشاط الذى يمارسه المستأجر طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد . تخلف ذلك . أثره . انتهاء العقد .

(الطعن رقم ٩٩٩ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

إذ كان الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي قد أقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار المخبز محل النزاع على ما أورده من عدم امتداد العقد لورثة المستأجر استناداً لحكم المحكمة الدستورية العليا في الطعن رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق بتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٢ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن عدم انتهاء عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بوفاة المستأجر أو تركه العين واستمراره لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين فحجب نفسه عن بحث طبيعة عقد الإيجار وما إذا كان وارداً على عين خالية فيخضع لقوانين إيجار الأماكن ويمتد له باعتباره من ورثة المستأجر الأصلية أم على عين بالجدك ومدى تخلف الشرط الذى أورده المشرع لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلية بالعين فى القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ سالف الإشارة وهو استعمالها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه الأخير طبقاً للعقد حال حياته بالذات أو بواسطة نائب عن الورثة فى الحالة الأولى من عدمه على ما تمسك به الطاعن فى دفاعه الجوهرى الذى يتغير به - إن صح - وجه الرأى فى الدعوى وكذا بحث مدى توافر شروط انتهاء عقد الإيجار بالتنبيه فى الحالة الثانية فإنه يكون معيباً

(الطعن رقم ٩٩٩ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

إذ كان البين من بنود عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٦/١/١ سند الدعوى أنه تضمن فى بنده الأول أن الإجارة واردة على عقار بقصد استعماله فى نشاط صناعى وتجارى وفى البند الثانى على أن القيمة الإيجارية للمبنى محل العقد مبلغ ستمائة جنيه شهرياً من ١٩٨٢/٢/١ وفى بنوده الرابع والخامس والسابع على أن من حق الطرف الثانى - المستأجر - التعديل فى المباني المقامة بإزالة حوائط وإقامة حوائط جديدة طبقاً لما يراه فى مصلحة العمل والنشاط وإقامة إنشاءات جديدة وأن جميع المصروفات التى يتطلبها المبنى حالياً من إصلاحات عقارية وتوصيل الكهرباء تكون على نفقة الطاعن وهو ما يفصح عن انصراف إرادة المتعاقدين وإلى ورود الإيجار على مكان مبنى لاستعماله فى نشاط تجارى وصناعى وهو ما جاء مطابقاً للواقع وتؤكد من المعاينة التى أجراها الخبير المنتدب وضمنها محاضر أعماله والمستندات المقدمة فى الدعوى من أن العين المؤجرة كانت عقاراً مبنياً بمعرفة المورث وسبق استخدامه مصنعاً للزجاج ومزرعة للدواجن قبل تأجيريه له مما لازمه امتداد عقد إيجاره وفقاً لقواعد وأحكام قانون إيجار الأماكن لخضوع القرية الكائن بها عقار النزاع لأحكامه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم الابتدائي وبإنهاء عقد الإيجار على ما ضمنه أسباب من أنه ورد من البداية على أرض قضاء مع الترخيص للطاعن فى أن يقيم منشآت جديدة تصبح مملوكة للمؤجر عند انتهاء العقد وأن المباني لم تكن هى محل العقد وهو ما يخالف الثابت ببند العقد السالف ذكرها مما يعيب الحكم المطعون فيه .

(الطعن رقم ٥٥٠٧ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن عقد إيجار هذه العين لا ينتهى بموت المستأجر بما لازمه ومقتضاه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تقضى بإنهاء عقد الإيجار أن تتثبت بأسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق من تخلف الشرط الذى أورده المشرع لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلية بالعين وهو استعمالها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه الأخير طبقاً للعقد حال حياته بالذات أو بواسطة نائب عن الورثة على نحو نهائى وقاطع الدلالة على عدم الرغبة فى ذلك ، إذ أن مجرد التوقف المؤقت عن استعمال العين والذى لا ينبئ عن تخل حقيقى ودائم عن استعمالها فى ممارسة ذات النشاط كان تغلق لفترة من الزمان لا يمارس فيها نشاط ما لا يتحقق به شرط عدم استعمال العين فى ذات نشاط المستأجر الأصلية فى معنى المادة ٢٩ سالف الإشارة .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧)

إذ كانت عين النزاع مؤجرة لى مورث الطاعن ليزاول فيها مهنة المحاماة وقد توفى عام (.....) وقت أن كان الطاعن قاصراً فظلت العين مغلقة إلى أن قيد بنقابة المحامين عام (.....) فبدأ فى استغلالها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي واستلم المطعون ضده الأجرة من الورثة بعد وفاة مورثهم مما ينبئ على أن نية الطاعن لم تتجه إلى التخلي عن عين النزاع أو عدم الرغبة فى استعمالها وأن مجرد التوقف المؤقت عن استعمالها كان بسبب قصر الطاعن وعند تخرجه من كلية الحقوق وقيده بنقابة المحامين استغلها فى ذات النشاط وكان مجرد عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لفترة طالت أم قصرت ليس سبباً من أسباب الإخلاء طالما أنه قائم بالتزاماته قبل المؤجر وأخصها الوفاء بالأجرة ، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بتسليم عين النزاع على ما أورده من ثبوت غلقها من تاريخ وفاة المستأجر حتى تاريخ مزاولة النشاط عام (.....) وأن الطاعن لم يعمل بالمحاماة حتى (/ /) تاريخ قيده بنقابة المحامين رغم أن ذلك التوقف مؤقت اقتضته ظروف الطاعن من أنه كان قاصراً وقت الوفاة فإنه يكون فضلاً عن فساد فى الاستدلال معيباً بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإلغاء الحكم المستأنف وبالإخلاء والتسليم تأسيساً على أن عقد إيجار العين موضوع النزاع امتد إلى زوج المستأجرة الأصلية وبوفاته انتهى العقد لعدم وجود من يمتد له قانوناً – رغم أن الثابت من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى أن الأخير كان يمارس النشاط بالعين المؤجرة لصالح المستأجرة الأصلية – وحجبه ذلك عن بحث دفاع الطاعن المؤيد بالمستندات المقدمة منه من أنه من المستفيدين من عقد الإيجار باعتباره ابن بنت المستأجرة الأصلية وأن زوج الأخيرة كان يمارس النشاط بعد وفاتها لحساب الورثة جميعاً وهو دفاع يتغير به – إن صح – وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٨٤٦ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧)

إذ كان دفاع الطاعنة الأولى أمام محكمة الموضوع قد جرى على أنها أرملت المستأجر الأصلي لعين النزاع وأنها تدبر المحل خلفاً له من تاريخ وفاته فى (—) وتقوم بسداد القيمة الإيجارية للمطعون ضده وأن الطاعن الثانى نجل أحد شركاء المورث فى شركة لا زالت قائمة تتخذ من عين النزاع مقراً لها وأن الطاعن الثانى مجرد عامل لديها بالأجر ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه رغم ذلك بالإخلاء والتسليم على ما ضمنه أسبابه من صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم امتداد عقد الإيجار إلى الورثة الشركاء وذلك دون أن يُحقق دفاع الطاعنة السالف ذكره من أنها مارست ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثها قبل وفاته وتوافر لها شروط أعمال المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ سألقة البيان فامتد إليها عقد إيجار محل النزاع ولم تتخل عنه للشركاء أو للغير دون موافقة المطعون ضده ورغم أن هذا الدفاع هو دفاع جوهرى من شأنه أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ١٦٤٥ لسنة ٦٧ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/٢)

تمسك الطاعن أمام محكمة الاستئناف أنه ليس من ضمن المستفيدين من الامتداد القانونى لعقد إيجار عين النزاع وأنه يباشر النشاط فيها بصفته وصياً على ابن شقيقه – المستأجر الأصلي – المشمول بوصايته وقدم لتلك المحكمة قرار الوصاية ودفع بعدم قبول الدعوى قبله إذ أنه خارج نطاق العلاقة الإيجارية وكان البين من الأوراق أن صفته فى الدعوى رقم لسنة مساكن ملوى لم تكن محل مناضلة بينه وبين المطعون ضدها فى الدعوى المذكورة وأن توقيه السداد فيها كان لدفع ضرر محقق بالقاصر ومن فإن الحكم الصادر فى الدعوى سألقة الذكر لا يجوز حجية فى هذا الشأن ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى بفسخ عقد الإيجار وتسليم المحل موضوع النزاع على خلاف هذا النظر استناداً إلى أن الطاعن مستأجر للمحل موضوع النزاع بشخصه وليس بصفته وصياً على ابن شقيقه لتوقيه الحكم بالفسخ فى الدعوى لسنة مساكن ملوى بالسداد فإنه يكون فضلاً عن مخالفته للقانون معيباً بالقصور فى التسبب .

النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه "يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – يدل على أن المشرع أراد استمرار الورثة في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء أكان الغرض من الإجارة قد تحدد بمقتضى عقد الإيجار المكتوب ذاته ، أو تعدل باتفاق طرفيه المستفاد من رضاء المؤجر به صراحة أو ضمناً لأن كل ذلك يتم طبقاً للعقد ، ويؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون من أنه ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، أو النشاط الذي اتفق عليه كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضرراً بالمبنى ولا بشاغلها ، فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة على تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاؤه بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٤/١٢/١ والإخلاء على أن المستأجرة الأصلية قامت بتغيير استعمال الشقة المؤجرة إلى غير أغراض السكنى ذلك بتكوين شركة مقرها هذه العين استناداً إلى نص المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي كانت تجيز ذلك مقابل زيادة الأجرة بنسب معينة ودون موافقة المؤجر وأنه بصور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ سالفه البيان بأنه يشترط موافقة المؤجر مسبقاً على تغيير النشاط الأمر الذي خلت منه الأوراق واستدل من ذلك أن العين موضوع الدعوى مستخدمة للسكن فقط بمقولة أنه لم يثبت من الأوراق والمستندات إقامة أى من الطاعنات بعين النزاع مع المستأجرة الأصلية حتى وفاتها ، وكانت الطاعنات قد تمسكن في دفاعهن أمام محكمة الاستئناف بأنهن وارثات لوالدتهن المستأجرة الأصلية لعين النزاع ، وبأن مورثتهن غيرت استعمالها إلى غير أغراض السكنى برضاء مورث المطعون ضدهم المؤجر بقبضه الأجرة شاملة الزيادة القانونية مقابل تغيير الاستعمال إلى غير أغراض السكنى واستدلا على ذلك بما قدمته من إيصالات سداد الأجرة وبما تضمنه تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن تمحيص هذا الدفاع الجوهرى رغم أن القانون لم يشترط موافقة المؤجر كتابة على تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي ، كما أن الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر أثره على إعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى استحداث قاعدة قانونية جديدة تلزم المستأجر الذي غير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى إلى إعادة الحال إلى ما كان عليه بأن يعاد استعمالها كسكن ، وقد حجه هذا الخطأ عن بحث مدى توافر أحكام المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية بخصوص امتداد عقد إيجار العين محل النزاع للطاعنات من مورثتهن المستأجرة الأصلية على النحو السالف بيانه فإنه يكون فضلاً عن مخالفته القانون معيباً بالقصور في التسبب والفساد في الاستدلال .

انتهاء عقد إيجار الأجنبي

النص في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل – وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض – أن المشرع قد اتجه في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى وضع تنظيم قانونى في شأن انتهاء عقود التأجير المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح للمستأجر الأجنبي الاستفادة من أحكام الامتداد المقررة ، وفقاً لتشريعات إيجار الأماكن إلا للمدة المحددة قانوناً لإقامته بالبلاد أياً كان سبب إنهاؤها سواء أكان بمضى المدة التى منحها له السلطات المختصة أم كان لمغادرة البلاد نهائياً قبل انقضاءها أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو كان ذلك لوفاته بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة حتماً – أن تنتهى قانوناً المدة المحددة لإقامته بالبلاد ، فواقعة الوفاة شأنها في ذلك شأن سائر أسباب انتهاء مدة إقامة الأجنبي ترتب انتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبي عملاً

بنص المادة ١٧ السالف ذكرها ، ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائياً .
(الطعن رقم ١٧٢٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٤)

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أنه اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ - تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وإعمالاً للأثر الفورى لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصاً امراً متعلقاً بالنظام العام يسرى بأثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت العمل به بصور حكم نهائى فيها ، يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانونى لعقد إيجار المسكن المبرم لصالح المستأجر الأصيل الأجنبى - عند انتهاء المدة المحددة قانوناً لإقته بالبلاد على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به دون غيرهم .
(الطعن رقم ١٧٢٤ لسنة ٥٩ ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٤)

النص فى المادة ١/٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القانون قد أحل المستفيدين من مزية الامتداد القانونى واستمرار العقد بالنسبة لهم والمشار إليهم فى النص محل المستأجر الأصيل فى عقد الإيجار إثر وفاته أو تركه المسكن ، أى أنهم قد أضحوا دون طرفاً فى العقد منذ انقضى بالنسبة له ، وكان حكم هذا النص الواجب التطبيق على واقعة النزاع يطابق حكم المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بغض النظر عن حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم (٣٣) بتاريخ ١٩٩٧/٨/١٤ والاستدراك المنشور بذات الجريدة بالعدد رقم (٣٨) بتاريخ ١٩٩٧/٩/١٨ بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً ... حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل
(الطعن رقم ٤٠٦٨ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠٠٣/٣/١٩)

نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة النزاع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة نسباً أو مصاهرة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، ولا يحول دون أعمال هذا النص قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المماثل له ، لأن القضاء بعدم دستورية أحد النصوص لا يؤدي بمجرد ذلك إلى عدم دستورية مثيله - الذى لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا - فالأحكام بعدم الدستورية هى أحكام عينية لا تنصب إلا على ما عينته المحكمة بذاته فهى - دون غيرها - المنوط بها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح عملاً بنص المادة ١٧٥ من الدستور والمادة ١/٢٥ من القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٩ .
(الطعن رقم ١٧٥٨ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٥/٢٦)

إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضدها الأولى هى وحدها التى تمسكت بإقامتها فى شقة النزاع مع المستأجرة الأصلية حتى وفاتها وانفردت برفع الدعوى الفرعية بطلب امتداد الإيجار لها دون المطعون ضدها الثانية التى أيدتها فى ذلك ولم تدع أنها كانت تقيم فى عين النزاع أو لحقها أى ضرر أو فانت عليها مصلحة من قضاء الحكم المستأنف بانتهاء عقد إيجار عين النزاع ورفض الدعوى الفرعية ، فإن الاستئناف المرفوع منها على هذا الحكم يكون غير مقبول لانتفاء مصلحتها فى الطعن عليه ، ومن ثم لا تفيد منه المطعون ضدها الأولى

التي فوتت ميعاد الاستئناف ، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقبل استئناف المطعون ضدها الأولى المرفوع بعد الميعاد مستنداً إلى أن الموضوع غير قابل للتجزئة فتفيد من طعن الأخرى ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ٧٠٣٧ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠٠٣/٦/٩)

مؤدى نص المادة ١٥٢ من القانون المدنى على أن " لا يترتب العقد التزاماً فى ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقوقاً " فى ضوء ما جاء بالأعمال التحضيرية ، وما نصت عليه المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لنص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن الالتزامات الناشئة عن العقود عامة بما فى ذلك عقد الإيجار لا تقع إلا على عاتق طرفيه ، وإن كان لهما باتفاقهما أن يرتاب حقوقاً للغير ، ومن طبيعة عقد إيجار المساكن أنه عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته أو غيرهم ممن يترائى له إسكانهم ، إما على سبيل التسامح المحض أو وفاء للالتزامات مصدرها علاقة أخرى غير الإيجار كالتزام الزوج بسكنى زوجته والأب لصغاره ، والمخدوم بسكنى خدمه ، وإما لحاجة الصغير الذى امتد له العقد أو المرأة للحماية والرعاية من أحد ذويها ، فهؤلاء وغيرهم ليسوا مستأجرين أصليين ، ولا يعد المستأجر نائباً عنهم ، وإن كان لهم حق الانتفاع بالعين تبعاً لقيام حق المستأجر ، وتعتبر إقامتهم فى العين من قبيل استعمال المستأجر فلا يستطيعون مزاحمته فيها استناداً لعقد الإيجار ، ويستقل المستأجر وحده بوضع ضوابط علاقته بالمؤجر ، ولا يستطيع المؤجر أن يقيم دعوى يطلب فيها إخلاء أحد هؤلاء أو طرده من العين المؤجرة ما لم تكن العلاقة الإيجارية الأصلية قد انقضت ، فإذا أقام المؤجر الدعوى على أحد هؤلاء الشاغلين للعين بطلب إخلالها أو طرده منها تأسيساً على أن العلاقة الإيجارية التى تربطه بالمستأجر الأصلية غير قائمة ، كان للمدعى عليه أن يتمسك بأن عقد الإيجار سنده فى شغل العين لا زال قائماً باعتبار أن عقد الإيجار وبقاؤه وانتهائه بالنسبة لشاغل العين رغم أنه ليس طرفاً فيه يعتبر واقعة قانونية ، له أن يتمسك بقيامها طالما أن المدعى يحتج عليه بانتهائه .

(الطعن رقم ٨٧٩٧ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٣)

إن كان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده الثانى قد تمسك بأنه يقيم بشقة النزاع مع ابنة شقيقه المستأجر الأصلية والتى يمتد لها عقد إيجار الشقة بعد وفاة أبيها ، فيكون حق المطعون ضده الثانى فى الانتفاع بالشقة ليس لأنه مستأجر لكنه تبعاً لقيام حق ابنة أخيه كمستأجر لها ، وهى وحدها التى تقدر حاجتها لإقامة عمها معها لحمايتها والعناية بها سواء كان وصياً عليها أو بلغت سن الرشد ، وتكون دعوى الطاعن بطلب طرده غير مقبولة ، وإن انتهى الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والتناقض والقصور فى التسبب لأخذه بدفاع الطاعن بأن المطعون ضده الثانى لم يكن يقيم بشقة النزاع مع شقيقه المستأجر الأصلية أو والدتهما حتى وفاتهما ورفض امتداد عقد الإيجار له ، وفى نفس الوقت رفض طرده على أنه وصى على ابنة المستأجر الأصلية رغم بلوغها سن الرشد أثناء نظر الدعوى ووجود مسكن آخر له يمكنه رعايتها فيه ، يكون على غير أساس خليقاً برفضه .

(الطعن رقم ٨٧٩٧ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٣)

٨ إقرار وكيل المطعون ضدهما مالكتى العقار للطاعة بطلباتها وأحققتها فى تحرير عقد إيجار لها لإقامتها بعين النزاع مع زوجها منفردين حتى وفاته بتوكيلين يبيحان ذلك - قضاء الحكم المطعون فيه بإنهاء عقد الإيجار وبرفض دعوى الطاعة رغم ثبوت تخلى المستأجرة الأصلية عن العين لابنها زوج الطاعة قبل وفاته واستعادتها لها بعد الوفاة - مخالفة للثابت بالأوراق وفساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ٢٧٩٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٠)

٨ تمسك الطاعنة بأنها أجرت عين النزاع مسكناً وصرحت للمستأجر بتغيير الغرض من الاستعمال وبالتأجير مفروشاً مقابل زيادة الأجرة واستمرار المستأجر يستغل رخصة التأجير المفروش دون أن يقيم معه أحد حتى وفاته - قضاء الحكم المطعون فيه بامتداد عقد إيجار العين باعتبارها مكتباً تجارياً استناداً إلى التصريح المخول للمستأجر بتغيير الغرض من الاستعمال دون التحقق من حقيقة الواقع - قصور .

(الطنع رقم ٩٦١٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦)

٨ وفاة مستأجر المسكن أو تركه له - امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد لصالحه قانوناً .

(الطنع رقم ١٨٠٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/١/٧)

٨ تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار شقة النزاع لهما لإقامتهما بها مع والدتهما التي امتد إليها ذلك العقد - حال حياتها - عن والدها المستأجر الأصلي - تدليلهما على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع دون بحثه وتمحيصه والرد عليه وقضائه بالإخلاء استناداً إلى عدم امتداد العقد إليهما عن جدهما - خطأ وقصور .

(الطنع رقم ١٨٠٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/١/٧)

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

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

٨ امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين بعد ترك المستأجر للعين المؤجرة - شرطه - أن يكون العقد مازال قائماً وقت الترك ولم يفسخ قضاءً أو رضاءً .

(الطنع رقم ٣١٨ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٥)

(الطنع رقم ٥٤٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٥)

٨ تمسك الطاعنة بإقامتها بعين النزاع مع والدها - المستأجر الأصلي - حتى وفاته وأن إقامتها بمسكن شقيقها لم يكن تخلياً عنها بل بسبب عارض مؤقت - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة بإثبات العلاقة الإيجارية دون أن يعرض لهذا الدفاع - قصور .

(الطنع رقم ٢٧٦٢ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٩)

(الطنع رقم ٢٩٩ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٧/٦/١١)

٨ امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته أو أولاده أو والديه - م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مناطه - إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أياً كانت مدتها أو بدايتها

(الطنع رقم ١٧٨ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٩)

٨ عقد الإيجار - عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين - امتداده لصالح زوجه أو أولاده أو والديه. م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مناطه - إقامتهم معه بالعين إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك - الإقامة العارضة أو الموقوتة - لا تعد ذلك .

(الطعن رقم ٢٦٦٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١١)

(الطعن رقم ٦٦٠٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩)

٨ تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده الثانى استأجر شقة النزاع لسكنى والدته كما استأجر شقة أخرى بذات المدينة لسكنه وأسرته وأن الترك لابنه المطعون ضده الأول تحقق فى الشقة الأخيرة بإقرار المطعون ضدهما فى مذكراتهما - قضاء الحكم المطعون فيه باستمرار العلاقة الإيجارية بين المطعون ضده الأول وبين الطاعنين عن شقة النزاع استناداً لأقوال أحد شهوده التى تخالف الثابت بإقرار المطعون ضدهما - فساد وقصور .

(الطعن رقم ٢٦٦٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١١)

٨ استمرار عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح المستفيدين - م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مناطه - ثبوت درجة القرابة والإقامة عند الوفاة .

(الطعن رقم ٦١٦٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٦)

٨ تمسك الطاعنة بأن المتعاقد الحقيقى عن العين محل النزاع هو والدها الذى كان يعمل خارج البلاد وأنها كانت تقيم بها منذ بدء الإجارة وحتى وفاته وطلبها إحالة الدعوى إلى تحقيق لإثبات ذلك - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء مغفلاً ذلك الدفاع - قصور .

(الطعن رقم ١٥٦٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٣)

٨ وفاة المستأجر أو تركه للعين - امتداد عقد الإيجار لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك - الانقطاع العارض عن الإقامة لا يحول دون توافرها .

(الطعن رقم ٣٤٣٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٣١)

٨ قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لتنازل المطعون ضده الثالث عن شقة النزاع لمطلقته الطاعنة دون بحث أثر هذا التنازل الحاصل قبل تطليقها منه امتداد العقد - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٣٤٣٩ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٣١)

٨ عقد الإيجار - عدم انتهائه بوفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة - استمراره لصالح المستفيدين - م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطلت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمناً باتخاذها موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى انصراف قصده إليه .

(الطعن رقم ١٥٥١ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٣)

(الطعان رقم ٨١٧ ، ٧٦٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٥/٢٦)

٨ احتفاظ المستأجر بمسكن آخر في مدينة أخرى وإقامته به - عدم انتهاء عقد إيجار المسكن الأول بوفاته أو تركه له - أثره - امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من أقاربه بالمسكن الأول خلال فترة الإقامة معه بالمسكن الآخر إقامة حكيمية .

(الطن رقم ١٥٥١ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٣)

٨ تمسك الطاعنة بإقامة القاصرين المشمولين بوصياتها بعين النزاع مع مورثهم المستأجر الأصلي حتى تاريخ وفاته وأن إقامتهم بمدينة أخرى إقامة عارضة لا يترتب عليها التخلي عن العين المؤجرة - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى إنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع استناداً إلى تخلف شرط الإقامة المستقرة بالنسبة لهما حتى تاريخ وفاة مورثهما المستقرة بالنسبة لهما حتى تاريخ وفاة مورثهما لإقامتهما معه بمدينة أخرى رغم عدم تخليه عن عين النزاع وسداده لأجرتها حتى وفاته - خطأ .

(الطن رقم ١٥٥١ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٣)

٨ ترك العين المؤجرة الذي يترتب عليه امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - عنصره - هجر المستأجر الإقامة في العين على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية .

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

٨ استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه قبل الوفاة - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مناطه - الإقامة المستقرة المعتادة - النزاع في امتداد العقد - قابليته للتجزئة .

(الطن رقم ١١٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٨ تمسك الطاعنة بطلاقها وعودتها للإقامة بعين النزاع مع والدتها المستأجرة الأصلية حتى وفاتها بما يخول امتداد عقد الإيجار إليها وتدليلها على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع وما قدمته الطاعنة من مستندات - خطأ وقصور

(الطن رقم ٢١٢٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٨ تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها مع زوجها - المستأجر الأصلي - حتى وفاته وأن انقطاعهما عن الإقامة فيها كان بسبب عارض بسبب عملة مديراً لأحد الفنادق بالقاهرة - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون مواجهة دفاع الطاعنة بما يصلح رداً عليه - خطأ وقصور .

(الطن رقم ٢٠٦٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٨ عقد الإيجار - عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة - امتداده لصالح زوجة أو أولاده أو والديه - شرطه - إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك - م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطن رقم ٤٠٥٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٧/٨)

٨ ترك المستأجر العين المؤجرة لزوجته قبل تطبيقها - أثره - عدم اعتباره طرفاً في عقد الإيجار .

(الطن رقم ٤٠٥٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٧/٨)

٨ زواج الابنة التي امتد إليها عقد الإيجار من والدها المستأجر الأصلي - لا يعد تركاً للمسكن - وجوب إقامة المؤجر الدليل على الترك .

(الطعن رقم ١١٣٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٩/١٠/٣١)

٨ تمسك الطاعن بعدم وجود علاقة إيجارية بينه وبين والد المطعون ضده عن عين النزاع وأن سبب بقائه هو وكالته عن الطاعن في تحصيل أجره العقار الكائنة به عين النزاع وتدليله على ذلك بالمستندات - التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وتلك المستندات وقضاؤه بامتداد العقد للمطعون ضده على سند من ثبوت إقامته مع والده دون أن يعنى ببحث العلاقة الإيجارية بين الطاعن ووالد المطعون ضده وحدودها ومداها - خطأ في فهم الواقع وقصور في التسبيب .

(الطعن رقم ٤٢٨٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/١)

٨ امتداد عقد الإيجار إلى الابنة عن والدها المستأجر الأصلي - إقامتها في تاريخ لاحق مع زوجها بمسكن الزوجية - لا أثر له .

(الطعن رقم ١٧٩٢ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٤)

٨ تمسك الطاعنة بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها عن والدتها التي كانت تقيم مع جدتها - المستأجرة الأصلية - حتى وفاتها - قضاء الحكم المطعون فيه بإخلائها بوصفها حفيدة للأخيرة بعد القضاء بعدم دستورية المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن يستظهر مدى توافر شروط امتداد عقد الإيجار لوالدتها - خطأ وإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ٢٤٠٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٨)

٨ وفاة مستأجر المسكن أو تركه له - امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد قانوناً لصالحه .

(الطعن رقم ٣٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩)

(الطعن رقم ٤٤٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١/٢٥)

٨ إقامة والدة الطاعن بعين النزاع مع والدتها - المستأجرة الأصلية - حتى وفاة الأخيرة - أثره - امتداد عقد الإيجار لوالدة الطاعن بقوة القانون - إقامة الطاعن مع والدته بعين النزاع إقامة مستقرة حتى وفاتها - صيرورته صاحب حق أصيل في انتقال الإيجار إليه - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - لا يغير من ذلك عدم تحرير عقد إيجار لوالدته أو عدم صدور حكم بالامتداد - قضاء الحكم المطعون فيه بإخلائه تأسيساً على أنه نجل ابنة المستأجرة الأصلية ولم يصدر حكم قضائي بامتداد عقد الإيجار لوالدة الطاعن ولعدم دستورية الامتداد للحفيد - خطأ .

(الطعن رقم ٣٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩)

(الطعن رقم ٤٤٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١/٢٥)

٨ تمسك الطاعنة بامتداد عقد الإيجار لها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصلي بعين النزاع حتى وفاته - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء العقد ورفض دعواها بإلزام المطعون ضدها بتحرير عقد إيجار لها استناداً إلى أنها تقيم مع زوجها وأن إقامتها بالعين لرعاية والدتها دون أن يواجه هذا الدفاع - قصور وفساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ١٧٩٢ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٤)

٨ قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء ورفض دعوى الطاعنة بامتداد عقد إيجار عين النزاع لإبنتيها القاصرتين عن والدهما استناداً إلى أن مجرد توقعيه على عقد الإيجار الصادر لوالدته من المطعون ضدها لها فى الوفاء بالأجرة بعد تنازلاً عن حقه فى امتداد عقد الإيجار المحكوم له به معها رغم أن ذلك لا يقطع باتجاه إرادته إلى التنازل عن حقه الثابت بالحكم - فساد فى الاستدلال .

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

٨ الترك الذى يجيز للمقيمين مع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة - ماهيته - وجوب أن يكون هجر المستأجر الإقامة على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية طوعية واختياراً .

(الطعن رقم ١٣٠٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٩)

٨ تمسك الطاعن فى دفاعه بعدم تخليه عن العلاقة الإيجارية وعدم تركه العين المؤجرة للمطعون ضدها الأولى وأن انقطاعه عن الإقامة بالعين كان لخلافات معها انتهت ببطلان عقد زواجه منها - تدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أحقية المذكورة لعين النزاع وبإلزام المطعون ضدهما الثانى والثالث بتحرير عقد إيجار لها دون أن يواجه هذا الدفاع - قصور وإخلال بحق الدفاع

(الطعن رقم ١٣٠٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٩)

٨ استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه قبل الوفاة - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مناطه - الإقامة المستقرة المعتادة - موداه - النزاع المتعلق بامتداد العقد لمن لهم الحق - قابليته للتجزئة

(الطعن رقم ٦٠٩٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢)

(الطعن رقم ٤٣٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٨/٦/٢٤)

٨ عقد الإيجار - عدم انتهائه بوفاة المستأجر للعين المؤجرة - استمراره لصالح المستفيدين - م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - الإقامة التى يترتب عليها مزية الامتداد القانونى لعقد الإيجار - المقصود بها - الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك - الإقامة العرضية والعبارة لا تعد كذلك - تقديرها من سلطة محكمة الموضوع طالما أقامت قضاؤها على أسباب سانغة .

(الطعن رقم ٦٠٩٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢)

٨ انتهاء الحكم المطعون فيه سانغاً إلى رفض دعوى الطاعنة الأولى بامتداد عقد الإيجار إليها استناداً إلى أن إقامتها المستقرة بمنزل الزوجية وإقامتها مع والدها لظروف مرضه ينحسر عنها وصف الإقامة المستقرة - صحيح - النعى عليه جدل موضوعى لا يجوز التحدى به أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٦٠٩٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢)

٨ تمسك الطاعنة بامتداد عقد الإيجار لها لإقامتها مع والديها بعد زواجها بعين النزاع - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أن إقامتها معها كانت على سبيل الاستضافة وأن الزوج هو الملتزم شرعاً بإعداد مسكن الزوجية دون أن يعن بتحقيق هذا الدفاع وتمحيصه - قصور وفساد فى الاستدلال .
(الطعن رقم ٢٧٣٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٣)

٨ إقامة زوج الطاعنة الأولى ووالد الطاعن الثانى مع أبيه المستأجر الأسمى بعين النزاع حتى وفاته - أثره - امتداد عقد الإيجار إليه بقوة القانون - إقامة الطاعنين مع من امتد إليه العقد دون انقطاع حتى وفاته - صيرورتهما صاحبي حق أصيل فى البقاء بالعين - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - عدم تحرير عقد إيجار لمورثتهما أو صدور حكم له بالامتداد - لا أثر له - قضاء الحكم المطعون فيه بإخلائهما استناداً إلى أنهما يستمدان حقهما فى امتداد العقد من الجد المستأجر الأسمى المحكوم بعدم دستورية الامتداد عنه - خطأ .
(الطعن رقم ٨٩٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٣١)

٨ المقيمون مع المستأجر ممن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانونى - عدم جواز ترتيب أية التزامات فى ذمتهم خلال مشاركتهم له المكان الموجر - وفاة المستأجر أو تركه العين - أثره - امتداد العقد لصالحهم بقوة القانون وانتقال جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية .
(الطعن رقم ٢٣١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٩)

٨ تمسك الطاعن فى الإنذار المرسل منه إلى المطعون ضدها الأولى بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليه لإقامته مع والده بها حتى وفاته - استخلاص الحكم المطعون فيه من ذلك الإنذار إقامة الطعان فى حجرة وإقامة زوجة أبيه المطعون ضدها الثانية فى الحجرة الأخرى وأنه مستأجر لحجرة واحدة دون باقى عين النزاع - فساد فى الاستدلال
(الطعن رقم ٦٨٧٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٤)

٨ تأجير جزء من مسطح الواجهة الخارجية للحائط الجانبى من العقار لاستغلاله فى وضع فاترينة - خروجه عن نطاق تطبيق القواعد الاستثنائية لقانون إيجار الأماكن - القضاء بامتداد عقد تأجيريه - خطأ .
(الطعن رقم ٥٨٠٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/١)

٨ ترك شقيق الطاعن المحرر بإسمه عقد الإيجار شقة النزاع له ولوالده المقيم معه بها منذ بدء الإجارة وامتداد عقد الإيجار لوالده بقوة القانون - م ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - إقامة الطاعن مع والده إقامة مستقرة حتى وفاته - أثره - صيرورته صاحب حق أصيل فى البقاء بعين النزاع - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - لا يغير منه عدم تحرير عقد إيجار باسم الأب عند بدء الإجارة أو وقت أن امتد إليه العقد أو عدم صدور حكم بذلك - قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن تأسيساً على أنه يستمد الحق فى امتداد العقد إليه من شقيقته بالتطبيق لنص المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريته - خطأ .
(الطعن رقم ١١٣٥ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٣)

٨ ترك المستأجر العين لصالح المستفيدين من حكم المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أثره - زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانوني محله في العلاقة الإيجارية - مؤداه إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم - التنازل الصادر من المستأجر بعد تركه العين لا أثر له .
(الطعن رقم ٨٨١٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/١٠)

٨ تمسك الطاعنة بامتداد عقد الإيجار لها ولأبنائها لإقامتها بعين النزاع مع زوجها المستأجر الأصلي حتى تركه لها - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون فيه عنه وقضاؤه بالإخلاء استناداً إلى التنازل اللاحق من المطعون ضده الثانى عن عقد الإيجار للمؤجر - قصور .
(الطعن رقم ٨٨١٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/١٠)

٨ إقامة المستأجر فى مسكن آخر - لا تعد بذاتها دليلاً على تركه العين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته فى التخلي عنها - مؤداه - تأجيله العين من الباطن لا يحول دون امتداد العقد لصالح أقاربه المنصوص عليهم بالمادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك - علة ذلك
(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٧)

٨ عقد الإيجار - عدم انتهائه بوفاة المستأجر الأصلي - استمراره لصالح المقيمين معه حتى الوفاة - اعتبار من امتد إليه العقد مستأجراً أصلياً بحكم القانون دون اشتراط الإقامة اللاحقة .
(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

٨ تمسك الطاعنين بإقامتهما بعين النزاع مع والدهما المستأجر الأصلي حتى وفاته وبامتداد العقد إليهما - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون فيه عنه وقضاؤه بالإخلاء لعدم إقامتهما مع والدتهما التى امتد إليها العقد حتى وفاتها - قصور .
(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

٨ عقد إيجار المسكن - عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين - استمراره لزوجته أو أولاده أو أى من والديه المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك - استخلاص الإقامة - واقع - استقلال محكمة الموضوع بتقديرها - شرطه - أن يكون استخلاصها سائغاً .
(الطعن رقم ١٢٨٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)
(الطعن رقم ٥٧٥٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩)

٨ ثبوت الزواج بوثيقة رسمية - غير لازم لامتداد عقد الإيجار لزوجة المستأجر بعد وفاته متى كانت تقيم معه عند الوفاة - ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .
(الطعن رقم ٨٧١٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)
(الطعن رقم ٣١٥١ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/١٩)

٨ عقد الإيجار - عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة - امتداده لصالح زوجته أو أولاده أو والديه - شرطه - إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك .

(الطعن رقم ١٠٨٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٨)
(الطعن رقم ٦٨٧٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٨)

٨ تمسك الطاعنة بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها بها عقب ترك وتخلي مطلقها لها عنها قبل طلاقها وليس باعتبارها حاضنة لابنتيها منه - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لإنهاء مدة حضانتها دون بحث وتمحيص دفاعها بامتداد العقد إليها - خطأ وقصور .
(الطعن رقم ١٠٨٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٨)

٨ الامتداد القانونى لعقد الإيجار - مناطه - الإقامة المستمرة مع المستأجر - إقامة الابنة المتزوجة مع والدها لرعايته أثناء مرضه - لا تعد كذلك .
(الطعن رقم ٧٩٧٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

٨ تمسك الطاعن فى صحيفة استئنافه بأن المطعون ضدها تقيم بمسكن زوجها وأن انتقالها للإقامة مع والدتها - المستأجرة الأصلية - كان بقصد رعايتها فى مرضها - دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى امتداد عقد الإيجار للمطعون ضدها استناداً لأقوال شاهدها من وجود إقامة مستمرة ومستقرة لها بالعين محل النزاع حتى وفاة والدتها دون أن يعنى بتمحيص هذا الدفاع - فساد وقصور .
(الطعن رقم ٧٩٧٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

٨ وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين - امتداد عقد الإيجار لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك - الانقطاع العارض عن الإقامة لا يحول دون توافرها .
(الطعن رقم ١٨٢٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٢)

٨ ترك المستأجر العين المؤجرة للمقيمين معه - أثره - وزوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين محله فى العلاقة الإيجارية - موداه - وجوب اختصاصهم فى المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار وتوجيه التكليف بالوفاء إليهم دون المستأجر الأصلى .
(الطعن رقم ٢٥٣٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٧/٣)

٨ حق المستفيدين من امتداد عقد الإيجار إليهم فى حالة وفاة المستأجر - مستند من القانون مباشرة - أثره - التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم دون استلزام سبق القضاء بثبوت العلاقة الإيجارية .
(الطعن رقم ٢٦٤٨ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٧/٥)

٨ تمسك الطاعنة بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليها لإقامتها مع زوجها ابن المستأجر الأصلى حتى وفاته والذى امتد إليه العقد لإقامته مع والده حتى وفاته - قضاء الحكم المطعون فيه بعدم امتداد العقد إليها لعدم استصدار زوجها حكم بامتداد الإيجار لصالحه - خطأ .
(الطعن رقم ٢٦٤٨ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٧/٥)

أولاً : الإقامة التى يترتب عليها امتداد عقد الإيجار

٨ تقدير توافر الإقامة المستقرة - واقع تستقل به محكمة الموضوع - شرطه - أن تقيم قضاؤها على أسباب سائغة ولا تخرج بأقوال الشهود عن حدودها أو إلى ما لا يودى إليه مدلولها .
(الطعن رقم ١٧٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٩)

٨ إقامة الحكم المطعون فيه قضاؤه بنفى إقامة الطاعنة مع والدتها - أرملة المستأجر الأصلي - حتى وفاتها وبإنهاء العلاقة الإجارية عن عين النزاع بما خلص إليه من أقوال شاهدي المطعون ضده والشاهد الثاني للطاعنة من تركها الإقامة في عين النزاع قبل وفاة والدتها لزوجها رغم أن الشاهد الأخير قد شهد بأنها عادت إلى الإقامة المستقرة مع والدتها بعين النزاع بعد استحكام الخلاف بينها وبين زوجها والذي انتهى بتطليقها ومع تمسك الطاعنة بأن المالك السابق للعقار قد ارتضاها مستأجرة لعين النزاع لعلمه بإقامتها المستقرة مع والدتها حتى وفاتها وتقاضيه منها الأجرة وإعلانها ببيع العقار للمطعون ضده وتدليلها على ذلك بالمستندات - فساد وقصور .

(الطعن رقم ١٧٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٩)

٨ الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد وفاة المستأجر أو ترجمه العين - المقصود بها - الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك - التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه - مؤداه - إقامة الزوجة في منزل الزوجية - حقيقة أو حكماً - هي الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتقاد والاستقرار حال قيام الزوجية - إقامتها في غير مسكن الزوجية مهما استطلت وأياً كان مبعثها ودواعيها - لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقاً لحكم المادة المذكورة - إقامة الزوجة الدليل على استمرار إقامتها منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتباره مسكناً للزوجية - أثره - امتداد عقد الإيجار إليها .

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

٨ الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار - انقطاعها لسبب عارض - لا يحول دون توافرها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمناً .

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

٨ الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقصود بها - اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة - لمحكمة الموضوع استخلاص نية الاستقرار من الأمارات الدالة عليها - الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطلت مدته لا يحول دون قيامها ما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمناً باتخاذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إليه - جواز أن يكون للمستفيد في وقت واحد أكثر من موطن طالما توافرت لديه نية الإقامة والاستقرار فيها - م ٤٠ ق مدني .

(الطعن رقم ١٩٣٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٤)

٨ ثبوت إقامة الطاعن بعين النزاع مع والدته المستأجرة الأصلية منذ بدء الإجارة حتى حصوله على شهادة إتمام دراسته وأن انتقال والدته وحفيدتها - ابنة أخيه المتوفى والمشمولة بوصايتها - للإقامة معه في بلدتهم الأصلية حيث أرضهم الموروثة وأنهم كانوا يترددون على عين النزاع على فترات لمرض والدته وعمله بالأرض وظلوا متمسكين بالإجارة حريصين على سداد أجرة العين حتى وفاة والدته ببلدتهم - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على أن إقامة المستأجرة الأصلية وحفيدتها مع الطاعن في بلدتهم الأصلية من شأنه أن ينفي إقامتهم في عين النزاع - خطأ وفساد .

(الطعن رقم ١٩٣٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٤)

٨ الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقصود بها - اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة - الانقطاع عن الإقامة لفترات متقاربة أو متباعدة لسبب عارض لا يحول دون قيامها .

(الطعن رقم ٢٧٩٤ لسنة ٦٩ ق ، ٣٦٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٤)

٨ تمسك الطاعن بإقامته المستقرة مع والده المستأجر الأصلي لعين النزاع حتى وفاته وأن سفره للعمل بالخارج كان انقطاعاً عارضاً لا ينفي إقامته وتدليله على ذلك بالمستندات - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء دون أن يواجه هذا الدفاع وما قدمه الطاعن من مستندات تدليلاً عليه - قصور .

(الطعن رقم ٢٧٩٤ لسنة ٦٩ ق ، ٣٦٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٤)

٨ الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقصود بها - اتجاه المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة - نية الاستقرار أم ببطنه المقيم ويضممه في نفسه - لمحكمة الموضوع استخلاصه من الأمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها .

(الطعن رقم ١٠٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٨)

٨ الرهينة - نظام معترف به من قبل الدولة - مقتضاه - خروج - الراهب من روابطه الدنيوية وانخراطه في الرهينة بالدير - أثره - صيرورة كل ما يمتلكه ملكاً للبيعة - اعتبار الدير مقامه الجديد ومستقرة ما لم يكن مأذوناً له بالإقامة الدائمة خارج الدير لازمه - اختيار أحد المقيمين مع المستأجر الانخراط في الرهينة - مؤداه - انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنه - تواجده فيها تواجد عارض لا يكسب الحق في امتداده الإجارة . القاعدة :

الرهينة عند طائفة النصارى الأرثوذكس نظام له أصول وضوابط معترف بها من قبل الدولة ، ومن مقتضاه أن يخرج الراهب من روابطه الدنيوية فيدخل الدير مجرداً حتى من اسمه وهو راض بمقامه الجديد - وكل ما قد يقتنيه بعد انخراطه في سلك الرهينة ليس ملكاً له وإنما ملك البيعة التي وهبها حياته ... فبات الدير مستقره ومراحه ومغاده لا يغادره إلا للضرورة وبإذن من رئيسه ما لم يكن مأذوناً له بالإقامة الدائمة خارج الدير - وهو ما لازمه أنه متى اختار أحد المقيمين مع المستأجر الانخراط في الرهينة بالدير فإنه يكون بالضرورة قد عبر عن انصراف نيته عن جعل العين المؤجرة موطنه وأصبح تواجده فيها بعد ذلك تواجداً عارضاً لا يكسب الحق في امتداد الإجارة .

(الطعن رقم ١٠٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٨)

٨ ثبوت إقامة المطعون ضدها - من أقوال شاهدها - بعين النزاع مع والدها المستأجر الأصلي حتى تاريخ انخراطها في الرهينة - إقامتها بالدير إقامة دائمة ومستقرة - مؤداه - انتفاء شرط امتداد عقد الإيجار إليها . ترددها العارض على عين النزاع - لا أثر له - مخالفة ذلك - خطأ وقصور .

القاعدة :

إذ كان الثابت بالأوراق أن أحد شاهدي المطعون ضدها قرر أنها كانت مقيمة بشقة النزاع حتى تاريخ الرهينة منذ أكثر من خمس سنوات وتواجدهما فيها بعض الوقت وبعضه الآخر بالدير - كما قرر شاهدها الآخر أنها كانت مقيمة مع والدها إقامة دائمة ومستقرة بالشقة حتى تاريخ انخراطها في الرهينة فأقامت بالدير بالقاهرة ولا تقيم بها إلا عند حضورها للإسكندرية لقبض معاشها وكانت هاتان الشهادتان تدلان على أن إقامة المطعون ضدها أصبحت في الدير وأن تواجدها في عين النزاع عارض وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن

ترردها على عين النزاع بعد انخراطها في الرهينة إقامة مستقرة يمتد بها عقد الإيجار فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ١٠٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٨)

٨ استخلاص الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيد - واقع - استقلال قاضي الموضوع بتقديره - شرطه - أن يكون استخلاصه سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التي انتهى إليها وأن يعرض لكل دفاع جوهرى أبداه الخصوم .

(الطعن رقم ٢١٢٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٨ الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد وفاة المستأجر أو تركه العين - المقصود بها - التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه - مؤداه - إقامة الزوجة في منزل الزوجية - حقيقة أو حكماً - هي الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية. لا يحول دون توافرها الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض أو عدم الانتفاع بها طالما كانت قائمة بتنفيذ التزامها قبل المؤجر .

(الطعن رقم ٢٠٦٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

٨ تقدير توافر الإقامة المستقرة واقع تستقل به محكمة الموضوع متى أقامت قضاها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق .

(الطعن رقم ١١٣٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٩/١٠/٣١)

٨ تمسك الطاعنة بعدم أحقية المطعون ضده الثاني في امتداد عقد إيجار عين النزاع إليه بعد وفاة زوجته لعدم وجود إقامة مستقرة له معها فيها بعد زواجه وتدليلها على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - إقامة الحكم المطعون فيه قضاها على ثبوت الإقامة من واقعة زواج المطعون ضده بإبائه المستأجر الأصلية التي امتد إليها عقد الإيجار بعد وفاته - قصور وفساد في الاستدلال - علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٦٢٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٥)

٨ استقرار الإقامة في مكان معين مردده نية الشخص - الاستدلال عليها من الظروف المادية - توافر عنصر الاستقرار ونية التوطن - واقع - تستقل به محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ٣٦٢٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٥)

٨ الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار - م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقصود بها - اتجاه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة - نية الاستقرار اختلافها عن الباعث على الإقامة - العبرة في وصف الإقامة بالاستقرار هي ثبوت الإقامة بهذا القصد أي ما كان الباعث عليها - نفى الحكم المطعون فيه عن إقامة الطاعنة صفة الاستقرار باعتبار أن الباعث عليها رعاية والدتها المريضة - خطأ وفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩)

٨ الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد وفاة المستأجر أو تركه العين - المقصود بها - التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه - مؤداه - إقامة الزوجة في منزل الزوجية - حقيقة أو حكماً - هي الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياذ والاستقرار حال قيام الزوجية - إقامتها في غير مسكن الزوجية مهما استطلت وأياً كان مبعثها - ودواعيها لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقاً لحكم المادة المذكورة - ثبوت إقامة الزوجة منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتبارها مسكناً للزوجية - أثره .
(الطعن رقم ٢٧٣٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٣)

٨ الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر - مادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقصود بها الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك دون اشتراط الإقامة اللاحقة - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم أحقية الطاعنة في امتداد عقد إيجار مورثها إليها لعدم إقامتها بعين النزاع بعد وفاته - خطأ وقصور - علة ذلك .
(الطعن رقم ٧١٦٦، ٧١٦٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٧)

٨ تقدير الإقامة المستقرة - واقع - تستقل به محكمة الموضوع - شرطه - أن يكون استخلاصها سائغاً وألا تخرج بأقوال الشهود عن حدودها ولا إلى ما لا يؤدي إليه مدلولها - اتخاذ محكمة النقض في تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها منحي معين - وجوب اتباع محكمة الاستئناف الحكم الناقض في هذا الخصوص وألا تقيم قضاءها على خلاف هذا المنحى - علة ذلك .
(الطعن رقم ٢٣٤٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٦)

٨ انتهاء الحكم الناقض إلى فساد الحكم في الاستدلال لنفيه وصف الإقامة المستقرة للطاعنة بعين النزاع مع أبيها حتى وفاته على اطمئنانه لأقوال شهودي المطعون ضده من أن الباعث عليها رعاية والدها المريض رغم أن أحدهما أقر برويته لها يومياً بها وأن برها بأبيها لا ينفي قصد اتخاذها العين موطناً لها - قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف استناداً إلى اطمئنانه لذات أقوال الشاهدين مستخلصاً أن إقامة الطاعنة إقامة عارضة - خطأ وقصور وفساد في الاستدلال - علة ذلك .
(الطعن رقم ٢٣٤٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٦)

٨ امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر - شرطه - إقامة المستفيد معه إقامة مستقرة قبل الوفاة . الانقطاع بسبب عارض ليس مانعاً من امتداد العقد بعد وفاة المستأجر - تخويل المستأجر - تخويل المستأجر ميزة التأجير مفروش - لا يحول بالضرورة دون توافر الإقامة - علة ذلك .
(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٧)

٨ تمسك الطاعنين بإقامتهم مع مورثهم - المستأجر الأصلي - بالعين المؤجرة حتى وفاته وأن تأجيرها مفروشة لا يدل على عدم الإقامة فيها ولا يعد تخلياً عنها - قضاء الحكم المطعون فيه انتهاء عقد الإيجار ورفض دعوى الطاعنين استناداً إلى انتفاء إقامة المستأجر الأصلي بالعين مع الطاعنين لتأجيرها مفروشة لآخرين - خطأ وقصور
(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٧)

٨ استمرار إقامة الزوجة والأبناء بالعين المؤجرة - تحققه بثبوت أن إقامتهم بدأت صحيحة مستوفية لشروطها - الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمناً باتخاذها موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالتها على انصراف قصده إلى إنهاء الإقامة .
(الطعن رقم ٢٣٩٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

٨ الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة ٢٩/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد وفاة المستأجر أو تركه العين - المقصود بها - التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه - مؤداه - إقامتها في غيره مهما استطالت وأياً كان مبعثها ودواعيها - لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها - علة ذلك .

(الطعن رقم ٧٩٧٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

٨ استخلاص توافر الإقامة المستقرة مع المستأجر التي تترتب استمرار عقد الإيجار لصالح المستفيد - واقع - استقلال قاضي الموضوع بتقديره - شرطه - أن يكون استخلاصه سائغاً ومؤدياً إلى نتيجة التي بنى عليها قضاءه .

(الطعن رقم ٧٩٧٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

ثانياً : القواعد المستحدثة في ظل الحكم بعدم دستورية الامتداد للأقارب نسباً

٨ الأثر الرجعي لأحكام المحكمة الدستورية العليا - عدم إلغائه بصور القرار بق ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ بتعديل المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا - مقتضاه - تقرير أثر مباشر للأحكام الصادر بعدم دستورية النصوص الضريبية وأثر رجعي للأحكام الصادرة منها بعدم دستورية النصوص غير الضريبية كأصل عام - تخويلها سلطة تقرير أثر غير رجعي للأحكام الأخيرة - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى إعمال الأثر الرجعي للحكم الصادر بعدم دستورية نص م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من عدم استمرار عقد الإيجار للأقارب نسباً - لا خطأ .

(الطعن رقم ٢٦٧٤ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠)

٨ الحكم بعدم دستورية نص م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة في حالة وفاته أو تركه للعين - مؤداه - قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بيانهم حصراً في الفقرة الأولى من تلك المادة .

(الطعن رقم ٨٢٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٨)

(الطعن رقم ٧١٢٤ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٨)

(الطعن رقم ١٩٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٣٠)

٨ الحكم بعدم دستورية نص م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار للأقارب نسباً - عدم حصول الطاعن على حكم حائز لقوة الأمر المقضى قبل صدوره بامتداد عقد إيجار عين النزاع إليه عن خالته أو استقرار حقه بالتقاعد - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى إخلاله - صحيح .

(الطعن رقم ٨٢٨ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٨)

(الطعن رقم ١٧١٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/٦/١٧)

٨ الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأقارب نسباً حتى الدرجة الثالثة وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها - مؤداه - قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على زوج المستأجر وأولاده ووالديه دون غيرهم - قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بإخلاء عين النزاع وإلزامه بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدهم من الثاني للأخير تأسيساً على أحقيتهم في الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد تركها لهم عمهم المستأجر الأصلي استناداً إلى هذا النص المقضى بعدم دستوريته - خطأ .

(الطعن رقم ١٥ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٠)

(الطعن رقم ١٢٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/١٣)

٨ الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة وإدراكه الدعوى قبل صيرورة الحكم الصادر فيها باتاً - أثره - قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء استناداً إلى النص المذكور المقضى بعدم دستوريته - خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٦٩ ق ، ٢٠٨٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٣)

٨ الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار للأقارب نسباً حتى الدرجة الثالثة - قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدهما الثانية والثالثة لإقامتهما مع شقيقة الأولى عمه الثاني - والتي انتقل إليها الحق في الإيجار بعد ترك المستأجر الأصلي لعين النزاع - مدة تزيد على سنة سابقة على وفاتها استناداً لذلك النص المقضى بعدم دستوريته - خطأ .

(الطعن رقم ٧٧٠٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٧)

٨ إقامة الحكم المطعون فيه قضاؤه استناداً إلى الحكم بعدم دستورية نص م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من امتداد عقد الإيجار لغير أفراد الطائفة الأولى (أى الزوجين والأولاد والوالدين) - مؤداه - الدفع المبدى من المطعون ضده بعدم دستورية نص م ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي لم يستند إليه الحكم - غير مقبول .

(الطعن رقم ٢٣١٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩)

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/٢٥)

٨ الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار للأقارب نسباً حتى الدرجة الثالثة - قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى بإلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده الثالث لإقامته مع شقيقه المطعون ضده الثاني مدة سنة سابقة على تركه عين النزاع استناداً لذلك النص المقضى بعدم دستوريته - خطأ .

(الطعن رقم ١٩٦٢ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٢)

(الطعن رقم ٧٧٠٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٧)

٨ تمسك الطاعن بأن والدته مستأجرة أصلية لشقة النزاع مع شقيقها الذي حرر العقد باسمه لاعتبارات أدبية وأنها أقامت وأولادها معه بالعين حتى تركه لها - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون فيه عن التعرض لهذا الدفاع استناداً إلى عدم امتداد عقد الإيجار لكون الطاعن ليس قريباً من الدرجة الأولى - خطأ وقصور .
(الطعن رقم ١٤٤٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨)

٨ قضاء الحكم المطعون فيه بامتداد عقد الإيجار إلى المطعون ضده الأول لقرابته نسباً من المستأجر الأصلي استناداً إلى نص م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريته - خطأ .
(الطعن رقم ٣٢٧٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

٨ تمسك الطاعن بنشوء علاقة إيجارية جديدة بينه وبين المالك السابق للعقار منذ وفاة جده وتفاضيه مبالغ تمثل نصيبه فى صيانة العقار وتفاضى وكيله الأجرة ومن بعده المالك الجديد بموجب إيصالات صادرة منهما وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى عدم امتداد العقد للحكم بعدم دستورية نص م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن يواجه هذا الدفاع بما يصلح رداً عليه - خطأ .
(الطعن رقم ٣٢٧٧ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٧)

امتداد عقد إيجار شقة المصيف

٨ عقد الإيجار - عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة - امتداده لصالح زوجته أو أولاده أو والديه - شرطه - إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك - م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول دون امتداد العقد - العين المؤجرة كمصيف - كفاية الإقامة الموسمية المتقطعة للمستفيد بها دون اشتراط الإقامة الفعلية مع المستأجر الأصلي بمسكنه المعتاد خارج المصيف .
(الطعن رقم ١٢٠٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢)

٨ قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء عين النزاع المؤجرة كمصيف استناداً إلى عدم إقامة الطاعن مع والده بمسكنه المعتاد خارج المصيف حتى وفاته - خطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١٢٠٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢)

٨ امتداد عقد إيجار شقة المصيف لأفراد الطائفة الأولى من الأقارب - شرطه - ثبوت إقامتهم مع المستأجر فى محل إقامته الأصلي أو مشاركتهم له الإقامة فى شقة المصيف إقامة موسمية متقطعة
(الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

خامساً : نزول المستفيد عن ميزة الامتداد القانونى

٨ الامتداد القانونى لعقد الإيجار - جواز نزول المستفيد عن هذه الميزة بعد امتداد العقد - وجوب إخلائه من العين فى الميعاد الذى حدده - استمراره فى الانتفاع بها بعد هذا الميعاد - أثره - اعتباره شاغلاً لها دون سند .

(الطعن رقم ٦٥٨٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٣)

٨ حق المستفيدين من امتداد عقود الإيجار إليهم بعد وفاة المستأجر - مستمد من القانون - جواز تخليهم عن هذا الحق .

(الطعن رقم ٧٦٨٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

سادسا : المساكنة

النصوص الخاصة بقيود المساكنة على المطلات . عدم تفرقتها بين باب و نافذة سرياتها على ملك الجار عند الحد الفاصل بين عقارين للأخير طلب الحكم بسدها عند عدم مراعاة المساكنة القانونية ولو كان العقار المطل عليه أرضا فضاء ~~علة ذلك~~

(الطعن رقم ٥٨٩٥ لسنة ٦٣ - جلسة ٢٠٠٢ / ١ / ٨)

إذ كانت الطاعنة قد تمسكت بمساكنتها لخالها المحرر باسمه عقد الإيجار منذ بدء الإجارة دون انقطاع ، فنفي الحكم المطعون فيه هذه المساكنة وأقام قضاءه على سند من أنها كانت عند تحرير عقد الإيجار طفلة فاقدة التمييز وخلت الأوراق من وجود شخص تعيش في كنفه كان يسكن المستأجر الأصلي ودون أن يستظهر ما إذا كان خالها الذي حرر عقد الإيجار باسمه هو المتولى أمرها أو الولي على نفسها ومدى توافر نية المساكنة واستمرار الإقامة منذ بدء الإيجار دون انقطاع ، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب .

(الطعن رقم ١٣٤٥ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٣)

٨ تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بإقامته بعين النزاع مع المستأجر الأصلي وزوجته منذ بدء الإجارة حتى وفاة الأول وترك الثانية العين له واستمرار إقامته حتى رفع الدعوى - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً للحكم بعدم دستورية نص م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٣٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/٢٥)

٨ المساكنة التى تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها من غير الأقارب الذين حددتهم المادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - شرطه - إقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع - تقدير حصول المشاركة السكنية أو نفيها - واقع - استقلال محكمة الموضوع بتقديره مادام استخلاصها سائغاً .

(الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٦٩ ق ، ٣٠٨٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٣)

٨ تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى تحرير العقد باسم أحدهم - أثره - تمتعهم بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار - شرطه ، مساكنهم للمستأجر الأصلي منذ بدء العلاقة الإيجارية حتى وفاته أو تركه لعين النزاع .

(الطعن رقم ١٤٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٧)

٨ تمسك الطاعن بأنه مستأجر أصلياً لعين النزاع لمساكنه لشقيقه الذي حرر العقد باسمه منذ بدء الإجارة دون انقطاع وحتى تركه لها - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء ويرفض دعواه بثبوت العلاقة الإيجارية لعدم أحقيته في امتداد عقد الإيجار إليه استناداً إلى عدم دستورية الامتداد عن شقيقه - خطأ - حجه عن بحث دفاعه المستند إلى المشاركة السكنية .

(الطن رقم ١٤٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٧/١١/٢٠٠٠)

٨ المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق في البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها - وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع .

(الطن رقم ٢٣١٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٩/١١/٢٠٠٠)

٨ تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بمساكنته لشقيقه المستأجر الأصلي بعين النزاع منذ بدء الإجارة حتى وفاة الأخير واستمرار إقامته أكثر من عشرين عاماً مما يكون حقه قد استقر على العين بالتقادم ويستثنى من الأثر الرجعي لحكم المحكمة الدستورية - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً للحكم بعدم دستورية نص م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن يواجه هذا الدفاع - خطأ - وقصور .

(الطن رقم ٢٣١٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٩/١١/٢٠٠٠)

٨ تمسك الطاعن في دفاعه بمشاركته لشقيقه المستأجر الأصلي في سكنى عين النزاع منذ بدء الإيجار وتدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع دون بحثه وتمحيصه - خطأ وقصور .

(الطن رقم ٤٢٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٨/١/٢٠٠١)

٨ المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر سواء كانوا من الأقارب الذين عددهم م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو من غيرهم - شرطه - إقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع - توافرها للمساكن - أثره - حقه في البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها - مصدر حقه في ذلك ما تعرف عليه الملاك من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة .

(الطن رقم ٣٥٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٨/٢/٢٠٠١)

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

٨ تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد وتحريره باسم أحدهم - اعتبارهم مستأجرين أصليين لهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار .

(الطن رقم ٣٥٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٨/٢/٢٠٠١)

٨ تمسك الطاعن بأن والدته مستأجرة أصلية لشقة النزاع مع شقيقها الذي حرر العقد باسمه لاعتبارات أدبية وأنها أقامت وأولادها معه بالعين المؤجرة حتى تركه لها - دفاع جوهرى - التفات الحكم المطعون فيه عن التعرض لهذا الدفاع استناداً إلى عدم امتداد عقد الإيجار لكون الطاعن ليس قريباً من الدرجة الأولى - خطأ وقصور .

(الطن رقم ١٤٤٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٨/٢/٢٠٠١)

٨ تمسك الطاعن الثانى بمساكنته منذ بدء الإجارة دون انقطاع منذ بدء الإجارة دون انقطاع لشقيقته الطاعنة الأولى التى حرر باسمها العقد وبإلزام المطعون ضده بتحرير عقد إيجار باسمه وتدليله على ذلك بإقرار المطعون ضده بصحيفة تعديل الطلبات وتقرير الخبير - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على نفي هذه المساكنة لقيام المستأجرة الأصلية بواجباتها الأدبية والاجتماعية تجاه المطعون ضده الثانى - خطأ وفساد .

(الطعن رقم ١٦٩١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٧)

٨ المساكنة - ماهيتها - المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الإجارة - حق المساكن فى البقاء بالعين المؤجرة بعد ترك المستأجر الأصلى أو وفاته ولو كان من غير من ورد ذكرهم بالمادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع إقامته بها - علة ذلك .

(الطعن رقم ١٥٣٨ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٣)

٨ تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بامتداد إيجار عين النزاع إليه عن والده كمستأجر أصلى لها أقام بها منذ بدء الإجارة مع عمه الذى حرر العقد باسمه ثم تركها لوالده الذى استقر مع أسرته وتدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعواه بإلزام المطعون ضدهم بتحرير عقد إيجار له استناداً إلى أنه يستمد حقه فى امتداد العقد إليه عن عمه المستأجر الأصلى لها من نص م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريته دون أن يواجه هذا الدفاع بما يقتضيه - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ١١٥٥ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٥)

٨ تمسك الطاعن أمام محكمة موضوع بأنه مستأجر أصلى لعين النزاع ويقيم بها منذ - بدء الإجارة مع شقيقه الذى حرر العقد باسمه وتدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى عدم امتداد العقد إليه للحكم بعدم دستورية نص م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ودون أن يفتن لدلالة هذا الدفاع - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٧٦٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٥)

٨ المساكنة التى تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر سواء كانوا من الأقارب الذين عددهم م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - أو من غيرهم - شرطه - إقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع - توافرها للمساكن - أثره - حقه فى البقاء فى العين طوال مدة العقد والانقطاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلى فيها - مصدر حقه فى ذلك ما تعارف عليه الملاك من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد فى حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة .

(الطعن رقم ٢٦٧٤ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠)

٨ المساكنة - وجوب أن تكون معاصرة لعقد الإيجار وألا تنقطع منذ بدايتها - اتخاذ المساكن لنفسه مسكناً مستقلاً - أثره - اعتباره أجنبياً عن المسكن الأول - عدم جواز التنازل له عنه إلا بإذن كتابى من المالك .

(الطعن رقم ٣٨٥٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٧)

٨ قطع المساكن صلته بالمسكن وتخليه عن صفة المساكنة - واقع - استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت من الأوراق وتكفى لحمله .
(الطنن رقم ٣٨٥٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٧)

٨ الإقامة التي يعول عليها في المشاركة السكنية - المقصود بها - الإقامة المستقرة المعتادة .
(الطنن رقم ٣٨٥٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٧)

٨ تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد وتحريره باسم أحدهم - أثره - اعتبارهم مستأجرين أصليين لهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار .
(الطنن رقم ١١٤٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٣٠)

٨ تعددت المستأجرين لعين واحدة وإنصراف نيتهم وقت التعاقد إلى تحرير العقد باسم أحدهم أثره - تمتعهم بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار - شرطه - مساكنهم المستأجر الأصلي منذ بدء العلاقة الإيجارية حتى وفاته أو تركه لعين النزاع .
(الطنن رقم ٢١٦٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥)

٨ المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقاً في البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها - وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها حتى وفاته أو تركه للعين .
(الطنن رقم ١٧٧٨ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤)

٨ تمسك الطاعنات بأنهن المستأجرات الأصليات لعين النزاع ولم يتخلين عن الإقامة فيها منذ بدء الإجارة وأن تحرير عقد الإيجار باسم شقيق الطاعنة الأولى وخال الطاعنتين الثانية والثالثة كان لصغر سن ابن الأولى وجرياً على عادة أهل الصعيد بعدم تحرير العقود باسم إحدى السيدات وتدليلهن على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء استناداً إلى عدم امتداد عقد الإيجار لهن للحكم بعدم دستورية امتداد العقد للأخوة - قصور .
(الطنن رقم ٢١٦٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥)

الإيواء والاستضافة

٨ الإيواء أو الاستضافة - المقصود بها - عدم اعتبار الضيف مستأجراً أو مشاركاً للمستأجر الذي أبرم عقد الإيجار - مؤداه - عدم أحقيته في الانفراد بالانتفاع بالعين المؤجرة - علة ذلك .
(الطنن رقم ٤٧١٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٨)

٨ عقد الإيجار - الالتزامات الناشئة عنه وقوعها على عاتق طرفيه - جواز اتفاقهما على ترتيب حقوق للغير - المقيمون مع المستأجر على سبيل التسامح أو وفاء للالتزامات أخرى مصدرها علاقة غير الإيجار - حقهم في الانتفاع بالعين من قبيل استعمال المستأجر لها - طلب المؤجر طردهم أو إخلالهم من العين - شرطه - انقضاء العلاقة الإيجارية - التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كفل المشرع له الحق في خلافة المستأجر متى توافرت شروطها - مؤداه - لشاغل العين التمسك قبل المؤجر بعدم انتهاء العلاقة الإيجارية - المادتان ١٥٢ مدنى ٢٩ ق ٨٩ لسنة ١٩٧٧ .

ثامناً : الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط مهني أو حرفي

النص في المادتين الأولى والخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية - يدل على أن عقد إيجار هذه العين لا ينتهي بموت المستأجر ، بما لازمه ومقتضاه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تقضى بإنهاء عقد الإيجار أن تتثبت بأسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق من تخلف الشرط الذي أورده المشرع لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي بالعين وهو استعمالها في ذات النشاط الذي كان يمارسه الأخير طبقاً للعقد حال حياته بالذات أو بواسطة نائب عن الورثة ، فإذا لم يثبت لها عدم استعمال العين في ذات النشاط على نحو نهائي وقاطع للدلالة على عدم الرغبة في استعمالها كذلك ، كأن تكون قد استعملت فعلاً في نشاط آخر مغاير انتفى المسوغ التشريعي لانتهاء العقد ، إذ مجرد التوقف المؤقت عن استعمال العين الذي قد يمليه اضطراب ظروف الورثة التي تعقب وفاة المورث - عائل الأسرة وربها - والذي لا ينبئ عن تخل حقيقي ودائم عن استعمالها في ممارسة ذات النشاط كأن تغلق فترة من الزمان - لا يمارس فيها نشاط ما ، لا يتحقق به شرط عدم استعمال العين في ذات نشاط المستأجر الأصلي في معنى المادة ٢٩ سالفة الإشارة .

(الطعن رقم ١٥٢٢ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠٢/١١/٢١)

إذ كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر ، وأقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار محل النزاع على ما أورده من ثبوت غلقه منذ تاريخ وفاة المستأجر وأن أحداً من ورثته لا يمتن ذات المهنة ، دون أن يستظهر في جلاء أن غلق المحل المؤجر والتوقف عن استعماله في ذات نشاط المورث هو توقف ينم عن تخلي الورثة تخلياً نهائياً عن هذا النشاط ، وليس توقفاً اقتضته ظروف الوفاة لحين معاودة الانتفاع به واستعماله في ذات النشاط ، سيما وأنه لا يشترط أن يمارس ذات النشاط بالورثة أنفسهم ، بل يكفي أن يتم بواسطة نائب عنهم ، وهو ما لا يصلح سنداً لقضائه بإنهاء عقد إيجار العين محل النزاع ، فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ١٥٢٢ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠٢/١١/٢١)

مفاد النص في الفقرة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وفي المادتين الرابعة والخامسة منه ، أنه من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن - يشترط حتى يستفيد الورثة المشار إليهم في النص من مزية الامتداد القانوني لعقد إيجار المكان المؤجر لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بعد وفاة مستأجره أن يمارسوا ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم ، فامتداد العقد طبقاً لهذا النص لم يعد حقاً مطلقاً لجميع ورثة المستأجر بعد وفاته كما كان الحال إبان العمل بحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها ، وإنما قصره المشرع على بعض الورثة ووضع له ضابطاً وهو استعمال العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد حال حياته ، ولازم أعمال هذا الضابط ومؤداه ، أنه إذا استعمل العين بعد وفاة مستأجرها بعض ورثته ممن بينهم النص استمرت الإجارة بقوة القانون لصالحهم وحدهم دون غيرهم من الورثة الذين لم يشاركوهم استعمالها ، أما إن تخلى جميع هؤلاء الورثة عن استعمال العين فإن عقد إيجارها لا يمتد إلى أيهم وينتهي بموت المستأجر ، وهذا المعنى الذي تفهده بوضوح وجلاء عبارة النص يتفق أيضاً مع قصد الشارع من تقرير هذا الحكم المستحدث وهو - على ما يفهم مما أوردهته المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - الحفاظ على الرواج الاقتصادي وحماية مصالح ورثة المستأجر التي قد تكون مرتبطة بالعين بوصفها مصدر رزقهم ، ولما كان عدم استمرار الورثة في استعمال العين بعد وفاة مستأجرها لا يساعد على رواج الحالة الاقتصادية ، ويفصح عن أن ضرورة شاغلها بالنسبة لهم غير قائمة ، فإن علة تقرير مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار تكون منفية ، وإذ كانت الأحكام القانونية تدور مع عللها وجوداً وعدمها ولا يجوز أن تجاوز دواعيها ، فإن عقد إيجار المكان المؤجر لمزاولة

أحد الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية ينتهى - فى هذه الحالة - بوفاة المستأجر ولا يمتد إلى أى من ورثته .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم النظر المتقدم وقضى بانتهاء عقد إيجار عين النزاع بعد أن أثبت أن ورثة مستأجرها لم يستعملوها منذ وفاته فى عام ١٩٨٦ وحتى رفع الدعوى فى عام ١٩٩٨ ، فإنه يكون قد طبق القانون صحيحاً ويضحى النعى على بهذين السببين على غير أساس .
(الطعن رقم ٢٠٣٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠٢/١٢/١٨)

(أ) الامتداد لورثة المستأجر الأصلي :

٨ عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى استمراره لصالح الورثة - مناطه - استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء كان هذا النشاط هو الغرض من الإجارة الثابت كتابة بالعقد أو الذى عدل إليه ورضى به المؤجر صراحة أو ضمناً - موافقة المؤجر كتابة - شرطه لتغيير الورثة النشاط دون المستأجر الأصلي - م ١/١ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ و ٧ من اللائحة التنفيذية لذات القانون .
القاعدة :

٨ إن النص فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ - فى ضوء ما جاء بالمذكرة الإيضاحية - يدل على أن المشرع أراد استمرار الورثة فى ذات النشاط الذى كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء أكان الغرض من الإجارة قد تحدد بمقتضى عقد الإيجار المكتوب ذاته ، أو تعدل باتفاق طرفيه المستفاد من رضاء المؤجر به صراحة أو ضمناً لأن كل ذلك يتم طبقاً للعقد ، ويؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون من أنه " ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، أو النشاط الذى اتفق عليه ، بعد ذلك كتابة بين المؤجر وادى من المستأجرين المتعاقدين ، أو النشاط الذى اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو لسبب إقراضها والذى لا يلحق ضرراً بالمبنى ولا بشاغليه " فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة على تغيير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي .
(الطعن رقم ٥٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٥)

٨ ثبوت أن المستأجر الأصلي قام بتغيير النشاط المتفق عليه فى العقد دون اعتراض من المالك - قضاء الحكم المطعون فيه بالإحلاء استناداً إلى أن موافقة المؤجر كتابة للمستأجر الأصلي على تغيير النشاط شرط لانتقال حق الإجارة إلى ورثته والإسقاط حق الورثة فى امتداد العقد - خطأ .
(الطعن رقم ٥٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٥)

٨ إذ كان الحكم المطعون فيه بعد أن خلص إلى أن المستأجر الأصلي هو الذى قام بتغيير النشاط واستصدار ترخيصاً بذلك ١٩٩٣/٢/١٤ ثم توفى بتاريخ ١٩٩٥/٢/٢٠ وأقام قضاؤه على أنه يشترط لانتقال حق الإجارة إلى الورثة أن يكون المؤجر قد وافق كتابة على تغيير المستأجر الأصلي للنشاط ، وأن قيام المستأجر الأصلي بتغيير نشاطه دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر من شأنه أن يسقط حق ورثته فى انتقال الإجارة إليهم رغم أن المؤجر ارتضى تغيير النشاط حتى أقام دعواه بتاريخ ١٩٩٨/٤/٣٠ فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٥)

٨ تقديم الطاعن إيصالات سداد أجرة العين محل النزاع صادرة من المطعون ضده باسم ورثة المستأجر الأصلي بما يدل على نشوء علاقة إيجارية جديدة منبثة الصلة عن عقد الإيجار السابق - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى عدم ممارسة الطاعن لذات نشاط مورثة دون بحث مؤدى هذه الإيصالات ودلالاتها - خطأ وقصور

(الطعن رقم ٢٥٢٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/١٤)
(الطعن رقم ٨٣٢٢ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٢/١٨)

٨ ثبوت أن الطاعن الأول قد استعمل العين محل النزاع في ذات النشاط الذي كانت تمارسه مورثته المستأجرة الأصلية وقت امتداد عقد الإيجار إليه - تغييره النشاط من بعد - لا أثر له - قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استناداً إلى أن الطاعن لم يستمر في استعمال العين المؤجرة في ذات النشاط الذي كانت تمارسه المستأجرة الأصلية - خطأ ومخالفة الثابت بالأوراق .
(الطعن رقم ٥٢٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/١٤)

٨ انتهاء الحكم المطعون فيه إلى عدم امتداد عقد إيجار محل النزاع إلى المطعون ضدهما الثاني والثالثة استناداً إلى ما استخلصه من مستندات لا تفيد بمجرد أنها لم يزاولا ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهما بالعين قبل وفاته - عدم بيانه المصدر الذي استخلص منه ما انتهى إليه - فساد وقصور .
(الطعن رقم ٢٨١٣ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٨ ثبوت أن الطاعن قد استعمل العين محل النزاع في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثته المستأجر الأصلي وقت امتداد عقد الإيجار إليه - إضافته نشاطاً جديداً من بعد - لا أثر له قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أن الطاعن لم يستمر في استعمال العين المؤجرة في ذات النشاط كان يمارسه المستأجر الأصلي - خطأ .

(الطعن رقم ١٦٢٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)
(الطعن رقم ١٨٤٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

٨ عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى - استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته - مناطه - استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد - م ١ ، ٤ ، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ والمواد ٢ ، ٤ ، ٧ من اللائحة التنفيذية - للورثة تغيير النشاط - شرطه - ألا يكون بقصد التحايل وعدم الإضرار بسلامة المبنى أو شاغليه - م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ١٦٣٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٢)
(الطعن رقم ١٦٢٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

٨ تمسك الطاعن بأن المطعون ضده وافق على تغيير النشاط بالعين وحرر له عقد إيجار امتداداً لعقد إيجار مورثه وأنه أصبح مستأجراً أصلياً - قضاء الحكم المطعون فيه بفسخ عقد الإيجار استناداً إلى أن الطاعن غير النشاط الذي كان يمارسه مورثه بالعين خطأ .

(الطعن رقم ٨٨٩ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٧)

٨ عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى - استمراره لصالح المستفيدين - مناطه - استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد - م ١ ، ٤ ، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ .

(الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)
(الطعن رقم ٢٧٨٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢١)

٨ إخلاء العين المؤجرة لتغيير وجه استعمالها - شرطه - ثبوت الإضرار بالمبنى بحكم قضائى نهائى - م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - مؤداه - للوارث تغيير النشاط الذى كان يمارسه مورثه بعد امتداد العقد إليه بقصد التحايل على أحكام القانون أو إلحاق ضرر بسلامة المبنى أو شاغليه - أثره .

(الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)
(الطعن رقم ٢٧٨٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢١)

٨ عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى - استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته - اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مناطه - استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد - المادتان ١ ، ٥ ، ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية .

(الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

(ب) الأحكام الصادرة فى ظل عدم دستورية امتداد العقد لورثة المستأجر أو شركائه

٨ الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢/٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلى فى مباشرة ذات النشاط فى العين التى كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً - قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده استناداً إلى هذا النص المقضى بعدم دستوريته خطأ .

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/١٣)

٨ الحكم بعدم دستورية النص م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من امتداد عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى لورثة المستأجر أو شركائه - أثره - عدم جواز تطبيقه على دعوى النزاع - قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بالإخلاء استناداً إلى امتداد العقد إلى المطعون ضدهم بالتطبيق لهذا النص المقضى بعدم دستوريته - خطأ .

(الطعن رقم ٥٢٢٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٣)

٨ صدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وسقوط فقرتها الثالثة - أثره - وجوب الرجوع إلى الأصل المقرر بانفراد المستأجر بالمكان وحظر تخليه عن عقد إيجاره إلى شركائه فى استعمال العين أو غيرهم بغير تصريح من المالك - قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء على سند من قيام شركة بين المطعون ضده الأول ، المستأجر الأصلى - والمطعون

ضدّهما الثّاني والثّالث بعين النزاع وتخراج الأول وحلول الثّاني والثّالث محلّه في الانتفاع بها دون أن ينطوي على معنى تخليه عنها - خطأ .

(الطعن رقم ٦٤٦٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢٢)

٨ الحكم بعدم دستورية نص م ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي في العين التي يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو مهنيّاً أو حرفياً في حالة تركه لها - قضاء الحكم المطعون فيه بالزام الطاعنة بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدهم بالتطبيق لهذا النص المقضى بعدم دستوريته - خطأ .

(الطعن رقم ٢٢٠٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/٢٩)

٨ الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي في مباشرة ذات النشاط في العين التي كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنيّاً أو حرفياً - قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار دون إذن استناداً إلى هذا النص المقضى بعدم دستوريته - خطأ .

(الطعن رقم ٨٥٢ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٨ تخارج المستأجر الأصلي من الشركة في ظل العمل بأحكام ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتركه أعيان لشركائه - خلو القانون المذكور من نص يجيز امتداد العقد إليهم موداه - عدم اكتسابهم مركزاً قانونياً ، القضاء بعدم دستورية م ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وخلق ق ٦ لسنة ١٩٩٧ من نص يجيز الامتداد للشركاء - أثره - وجوب الحكم بالإخلاء - م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٨٥٢ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٨ قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - موداه - عدم امتداد عقد الإيجار لشريك المستأجر الأصلي .

(الطعن رقم ١٥٠٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/١٨)

٨ أعمال حكم المادة ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المستبدلة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ في شأن استمرار عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى - شرطه - تحقق المحكمة من صفة المستفيد وما إذا كان وارثاً أو من الأشخاص الذين عدتهم تلك الفقرة قبل الفصل في توافر شروط الامتداد أو عدم توافرها .

(الطعن رقم ٥٢٩٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢١)

٨ عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى - خضوعه للقيود التي وضعها المشرع لامتداده واستمراره لصالح الورثة - تغيير المستأجر الغرض المنصوص عليه في العقد بعد استلامه العين المؤجرة بعلم المؤجر وبموافقته - أثره - عدم الاعتداد بما أثبت بعقد الإيجار غرضاً للاستعمال - جواز إثبات هذا التغيير بكافة طرق الإثبات - انتقال الإيجارة إلى ورثة المستأجر الأصلي بعد وفاته - مناطه - استعمالهم العين ذات النشاط الذي كان يمارسه حال حياته بالنظر إلى وقت وقوع الامتداد - حقهم في الانتفاع

بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت للمستأجر الأصلية - علة ذلك - المواد ١ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ .
(الطعن رقم ٨٧٤٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٢)

٨ الحكم بعدم دستورية نص م ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلية في مباشرة ذات النشاط بالعين التي كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنيّاً أو حرفياً بعد تخليه عنها - أثره - عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره - قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد الإيجار للمطعون ضدها الأولى استناداً إلى ذلك النص المقضى بعدم دستوريته - خطأ .

(الطعن رقم ٥١٢٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٠)

٨ تكوين شركة تضامن بين مورث الطاعنين والمطعون ضده لاستغلال العين محل النزاع - عدم استمرارها مع ورثة الشريك المتوفى - أثره - انقضاء الشركة بوفاته وعودة العين إلى الورثة للانفراد بمنفعتها - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى استمرار المطعون ضده الشريك في الانتفاع بها استناداً لنص المادة ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي تم إلغاؤه بق ٦ لسنة ١٩٩٧ - خطأ .
(الطعن رقم ٥٨٢١ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤)

٨ عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي - استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مناطه - استعمالهم العين في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد - المادتان ١ ، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية - للورثة تغيير النشاط - شرطه - ألا يلحق ضرراً بسلامة المبنى أو شاغليه .
(الطعن رقم ١٨٤٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

٨ قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لعجز الطاعن عن إثبات مشاركته مورثه - المستأجر الأصلية - في النشاط الذي كان يمارسه بالعين محل النزاع قبل وفاته واستمراره فيه بعدها - خطأ - حجه عن بحث مدى استعمال الطاعن للعين في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثه حال حياته طبقاً للعقد وقت الامتداد ودلالة قبض المؤجر للأجرة من الطاعن بعد وفاة مورثه .
(الطعن رقم ١٨٤٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

القواعد المستحدثة في ظل الحكم ... بعدم دستورية الامتداد للأقارب مصاهرة

٨ قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم محكمة أول درجة القاضي بإثبات العلاقة الإيجارية بين المطعون ضدها الأولى وبين الطاعنين وبإلزامهم بتحرير عقد إيجار لهم عن شقة النزاع لثبوت إقامتها مع زوج ابنتها المطعون ضده الثاني - المستأجر - قبل تركه العين المؤجرة وتوافر قرابة المصاهرة تطبيقاً لنص المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريته - خطأ .
(الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٦١ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢١)

الانتفاع بالأموال العامة

٨ الأموال العامة - ماهيتها - م ٧٨ مدنى - الأموال المخصصة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو
وزارى للمنفعة العامة - التصرف فيها يكون بطريق الترخيص المؤقت .

(الطعن رقم ٥٨٢٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٧)

٨ ثبوت أن العقار الكائنة به عين النزاع غير مخصص بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار للمنفعة العامة وأن
المطعون ضده يشغل العين كمسكن خاص وتخصم منه الأجرة طبقاً للقيمة الإيجارية المحددة من قبل مجلس
مدينة أسوان - مؤداه - خضوع العلاقة لأحكام القانون الخاص لورودها على مال خاص للجامعة - أثره - انعقاد
الاختصاص بنظر المنازعة لجهة القضاء العادى دون القضاء الإدارى - التزام الحكم المطعون فيه ذلك - لا خطأ

القاعدة :

٨ إذ كان البين من الأوراق أنها قد خلت مما يفيد أن العقار الواقع به المسكن محل النزاع هو من الأموال التى
خصصت - سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى - للمنفعة العامة أو أن الاتفاق
على الانتفاع به نظير مقابل محدد توافر فيه الشروط الواجبة لاعتباره عقداً إدارياً ، كما أن الثابت من كتابى
كلية العلوم جامعة أسيوط أن المطعون ضده يشغل العين محل النزاع كمسكن خاص وتخصم منه الأجرة طبقاً
للقيمة الإيجارية المحددة من قبل مجلس مدينة أسوان بما يخضع العلاقة لأحكام القانون الخاص باعتبار أنها
ترد على مال من الأموال الخاصة للجامعة وبالتالي يكون الاختصاص بنظر دعوى إثبات العلاقة التجارية عن
هذه العين معقوداً لجهة القضاء العادى دون القضاء الإدارى - وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا
يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٨٢٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٧)

الاولوية للمالك فى شغل وحدة بالعقار

الطعن رقم ٠٤٨٤ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٨٩

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : الاولوية للمالك فى شغل وحدة بالعقار

فقرة رقم : ٢

تنص المادة ١/٢ من قرار وزير الإسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٩ على أن " لكل مالك من ملاك العقار المنشأ
الاولوية فى أن يشغل بنفسه وحدة به " ، و إذ كان حكم الدرجة الأولى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد
إنتهى فى أسبابه إلى أن هذا النص لا ينطبق إلا فى حالة العقار الذى ينشأ بعد هدمه و لا يشمل العقار الذى يتم
ترميمه - كما هو الحال فى واقعة الدعوى - و أنه بذلك يكون الإستناد إلى هذا النص على غير أساس ، فإن ما
خلص إليه يكون متفقاً و صحيح القانون

(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٩/٥/١٩)

الاولوية للموظف المنقول فى شغل المسكن

الطعن رقم ١٦٨٢ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٣١٩

بتاريخ ١٩٨٦-٠٣-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : الاولوية للموظف المنقول فى شغل المسكن

فقرة رقم : ٣

النص في المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الواجب التطبيق على الدعوى - المقابل للمادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع أراد تمكين العامل المنقول إلى بلد الحل محل العامل الذي نقل بدلاً منه سواء في عمله أو في مسكنه وذلك تحقيقاً للصالح العام وقد أفصح المشرع عن قصده هذا منذ صدور المرسوم بالقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الذي جاء بتقرير اللجنة المشكلة لوضعه بأنه روعي فيه أن يتضمن نصاً يعطى الأولوية في المسكن الذي يخلو بنقل موظف " للموظف الذي يحل محله " و إنلزم هذا النظر أيضاً عند صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في مادته السابعة .

الايجار الصادر من الحائز الظاهر

الطعن رقم ٢٣٨٤ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٨١

بتاريخ ١٩٨٤-٠١-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الايجار الصادر من الحائز الظاهر

فقرة رقم : ١

الإيجار الصادر من الحائز الظاهر يكون صحيحاً و نافذاً في حق المالك الحقيقي متى كان المستأجر حسن النية ، و إذ كان الحكم المطعون فيه لم يعرض لإعمال هذه القاعدة و لم يتحقق من توافر شروطها بالنسبة للطاعنين من الثاني للأخير عندما أستأجروا وحدات العقار موضوع النزاع من الطاعنة الأولى رغم ما أورده من أن سند الأخيرة في وضع يدها على ذلك العقار و تأجيريه لهم كان يقوم على ملكيتها له بوضع يدها عليه المدة الطويلة المكسبة للملكية و أطلق القول بأن هذه العقود لا تنفذ في حق المطعون ضده ، فإنه يكون قاصر التسبب . (الطعن رقم ٢٣٨٤ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٤/١/٩)

التأجير المفروش

الطعن رقم ٠١٤١ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١١١٤

بتاريخ ١٩٧٥-٠٥-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

تحديد ما إذا كان النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو غير ناشئ عن تطبيق هذه الأحكام مسألة أولية تسبق النزاع نفسه . و إذ كانت الأماكن المؤجرة مفروشة من مال موجرها لا تسرى عليها أحكام القانون المذكور المتعلقة بتحديد الأجرة ، و كان النزاع بين الطرفين في الدعوى قد دار حول ما إذا كانت العين موضوع عقد الإيجار المبرم بينهما مفروشة كما يذهب المطعون عليهم أو غير مفروشة ، تسرى عليها الأجور المحددة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كما يقول الطاعن ، فإن الفصل في هذا النزاع لا يكون ناشئاً عن تطبيق أحكام هذا القانون

الطعن رقم ٠١٤١ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١١١٤

بتاريخ ١٩٧٥-٠٥-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

متى كان يبين من الحكم الابتدائي أن محكمة أول درجة بعد أن قضت بصورية تأجير الشقة نصف مفروشة إقتصرت على إخضاع أجزائها للإعفاء من العوائد المنصوص عليه في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، و

للتخفيض الوارد بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، و إذ لم يدمج هذان القانونان فى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بل بقيت أحكامهما خارجة عنه مستقلة بذاتها ، فإن الحكم الابتدائى الصادر فى هذه المنازعة بالتطبيق لأحكام هذين القانونين يكون خاضعاً للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيه .

الطعن رقم ١٦٨ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٤٦٢
بتاريخ ١٨-٠٢-١٩٧٦
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٣

المقصود باستغلال المكان المؤجر مفروشاً . فى معنى المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، و يكون التأجير دون أثاث ليفرشه المستأجر بنفسه و يستغله مفروشاً فتستحق علاوة ٧٠ % عندئذ سواء إنتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع ، و سواء أجره من الباطن مفروشاً أو غير مفروش .
(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ١٨/٢/١٩٧٦)

الطعن رقم ٠٠٣٣ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٢٦٦
بتاريخ ٠٢-٠٦-١٩٧٦
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٢

إذ كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين المنطبق على واقعة الدعوى و المعمول به اعتباراً من ١٨/٨/١٩٦٩ نظم فى الفقرتين الأولى و الثانية من المادة ٢٦ منه حالات تأجير الأماكن مفروشة بالنسبة للمالك و المستأجر و أجازت الفقرة الثالثة منها إستثناء لوزير الإسكان بقرار يصدره بعد أخذ رأى الوزير المختص وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض السياحة و غيرها من الأغراض و كان القرار الوزارى رقم ٣٣٣ لسنة ١٩٧٠ فى ٣١/٥/١٩٧٠ الذى حل محله القرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ فى ١٧/٨/١٩٧٠ قد صدر نفاذاً لهذه الفقرة مجيزاً فى الفقرة [١] من المادة الأولى منه " التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل فى الجمهورية العربية المتحدة أو بالإقامة فيها " إن هذا القرار الوزارى لا يطبق إلا على العقود التى تقع فى ظله بعد صدوره أو على العقود التى تكون سارية فعلاً عند العمل به طبقاً للأثر المباشر للتشريع . لما كان ما تقدم ، و كان الواقع فى الدعوى و طبقاً لما تقرره الطاعة أنها أجرت من باطنها الشقة مفروشة للمطعون عليه الثانى العامل بإحدى الهيئات الدبلوماسية بموجب عقد مؤرخ ١/١/١٩٧٠ لمدة ثلاثة شهور إنتهت فى ١٨/٣/١٩٧٠ بتسليم العين بمنقولاتها للطاعة قبل العمل بالقرار الوزارى الأول فى ٣١/٥/١٩٧٠ ، و كان أعمال قاعدة عدم رجعية القوانين - لا تجعل أحكام هذا القرار سارية على حالة التأجير من الباطن التى تمت و إنتهت قبل العمل بأحكامه .

الطعن رقم ٥٥١ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٧٥٠
بتاريخ ٠٧-١٢-١٩٧٧
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٣

مفاد نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين ، و المادة الأولى من قرار وزير الإسكان و المرافق رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ المعدل بالقرار رقم ٦٦٢ لسنة ١٩٧٠ بشأن القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة ، و الكشف المرافق

لقرار وزير الإسكان رقم ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ أن المشرع أجاز التأجير مفروشاَ لأغراض معينة إستهدفها و بين على سبيل الحصر الأحوال التى يجوز فيها هذا التأجير كما حدد المناطق التى أباحه فيها بالنظر لإعتبارات متعلقة بكل حالة على حدها ، فقصر التأجير للسائحين الأجانب على أقسام معينة بمدينة القاهرة قدر أنها دون سواها التى تصلح لإقامتهم ، كما أباح لسكنى الطلبة فى جميع مناطق هذه المدينة بقصد تسهيل إقامتهم فتره تحصيلهم العلم داخل الجمهورية و شرط لذلك أن تكون المعاهد التى يلحق بها الطلبة بعيدة عن المدن التى يقيم فيها أسرهم بما مفاده عدم إنطباق أحكام القرار على الطلبة الذين يتلقون العلم خارج " جمهورية مصر العربية " إذ تفتقد فيهم صفة الطلبة بالمعنى المراد منه ، فإن الحكم يجمعه بين إضفاء صفة الطلبة و السائحين الأجانب فى وقت واحد على المطعون عليهما الثانى و الثالث رغم المغايرة فى الوضع القانونى الذى على أساسه يباح التأجير من الباطن لكل فريق منهما ، و رغم أن قسم السيدة زينب الذى تقع به شقة النزاع من الأماكن التى يجوز فيها التأجير مفروشاَ للطلبة دون السائحين ، و رغم أن الثابت أن المطعون عليهما المذكورين بإحدى الجامعات الأجنبية لا المصرية فإنه بهذا الجمع يخول بين محكمة النقض و بين مراقبة قضائية إذ لا يستبين منه وجه الرأى الذى أخذت به المحكمة و جعلته أساس مما يعيبه بالإبهام و الغموض المبطلين .

(الطعن رقم ٥٥١ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ١٩٧٧/١٢/٧)

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

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

إنه و إن كان - المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن المقصود بإستعمال المكان مفروشاَ فى معنى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود إتفاق عليه بين المؤجر و المستأجر ، و أن يكون التأجير دون أثاث ليفرشه المستأجر بنفسه و يستغله مفروشاَ ، و فى هذه الحالة تستحق علاوة السبعين فى المائة سواء إنتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع و سواء أجره من الباطن مفروشاَ أو غير مفروش ، إلا أن مناط الأخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الإيجار قد إنعقد منذ البداية على مكان بقصد إستغلاله مفروشاَ بمعرفة المستأجر ، و على وجه ما كان المؤجر ليرتضى معه إبرامه لو تقدم إليه المستأجر بطلب إستجاره سكتاً خاصاً له ، ففى هذه الصورة يعتبر التصريح شرطاً جوهرياً من شرائط إنعقاد العقد لا يملك المستأجر بإرادته المنفردة العدول عنه و إخطار المؤجر برغبته فى إستعمال العين سكتاً خاصاً له .

الطعن رقم ٢٨٦ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٤٠٨
بتاريخ ٠٨-٢-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

إنه و إن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى ، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً كما لو وضع فيها المؤجر أثاثاً تافهاً قديماً يقصد التحايل على القانون و التخلص من قيود الأجرة فيلزم لإعتبار المكان مؤجراً مفروشاَ حقيقة أن تثبت أن الإجارة شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية و إلا إعتبرت العين مؤجرة خالية و تسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن . لما كان ذلك و كان لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صورية فى ضوء ظروف الدعوى و ملاساتها و ما تستنبطه منها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة و كان يجوز إثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الإثبات ، و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتحقيق الأجرة على سند مما أسبته المعاينة من أن الأثاث الذى زودت به الشقتان لا يتناسب مع

تأنيثهما كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذى أجرتا من أجله و إستخلص قيام التحايل على أحكام القانون ، فإن ما إنتهى إليه الحكم فى هذا الشأن إستخلاص سانغ من محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية فى فهم الواقع و تقدير الدليل و لا مخالفة فيه للقانون (الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٨/٢/٨)

الطعن رقم ٥٢٠ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٢٧٤

بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لايجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية " يدل على أن المشرع إستحدث إستثناء من حكم الإمتداد القانونى لم تكن القوانين السابقة تنص عليه فأخرج الأماكن المؤجرة مفروشة من نطاقه ، و كان ماتقضى به الفقرة السابعة من المادة الأولى من قرار وزير الإسكان و المرافق رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ المعدل بالقرار رقم ٦٦٢ لسنة ١٩٧٠ بشأن القواعد المنظمة لتأجير و وحدات سكنية مفروشة من أنه يجوز تأجير و وحدات سكنية مفروشة تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى حالة التأجير للمستأجرين لأعيان مفروشة متى ثبت أن المستأجر قد إستمر شاغلاً لها مدة خمس سنوات متصلة حتى تاريخ العمل بالقانون أيا ما كان وجه الرأى فى مدى قانونيتها لا تفيد صراحة أو ضمناً أستثناء طائفة المستأجرين التى تعينهم من القاعدة القاضية بعدم سريان الإمتداد القانونى على إيجارات الأماكن المفروشة بحيث تخضع هذه الإيجارات من حيث إنهاؤها لحكم القواعد العامة المقررة فى القانون المدنى . يؤيد هذا النظر أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مع تضمنه نص المادة ٣١ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالف الذكر - أتى بحكم جديد ليس له من أثر رجعى فى المادة ٤٦ منه خول المستأجر الذى يسكن فى عين إستأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة حق الإمتداد القانونى إلى أجل غير مسمى بشرائط معينة ، مما مفاده أن المشرع قد أفصح عن إتجاهه بأن الإمتداد القانونى لم يكن سارياً على الشقق المفروشة فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

الطعن رقم ٤٧٠ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٥٩

بتاريخ ١١-٠١-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

اذ كانت واقعة التأجير من الباطن مفروشاً للشخصين الأجبيين تمت و إنتهت قبل العمل بأحكام قرارى وزير الإسكان و المرافق رقمى ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين فى ١٨/٨/١٩٧٠ و اللذين ينظمان التأجير للسائح الأجانب و يحددان نطاقه ، و كانت أحكام هذين القرارين لا تنطبق إلا على عقود التأجير الصادرة من المستأجر التى تقع فى ظلها عقب صدورهما أو على العقود التى تكون سارية فعلاً عند العمل بهما طبقاً للأثر المباشر للتشريع ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و إعتد فى رفض الأخلاء على سريان أحكام القرارين الوزاريين أنفى الذكر ، فإنه يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٤٧٠ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٥٩

بتاريخ ١١-٠١-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حق المؤجر فى الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة و لا ينقضى بإزالتها
فيبقى له هذا الحق و لو إسترد المستأجر الأصلى العين المؤجرة بعد ذلك .
(الطعن رقم ٤٧ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١١/١/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٤٨٨ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٤١٢
بتاريخ ١٩٧٨-٠٢-٠٨
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعى : التأجير المفروش
فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع أوجب على مؤجرى الأماكن المفروشة وقت
صدور هذا القانون خلافاً لأحكامه سواء كانوا ملاكها أو مستأجريها أصليين أن يعدلوا أوضاعهم وفقاً لتلك
الأحكام خلال سنة من تاريخ العمل به فإذا إنقضت السنة دون أن يتم ذلك إنتهى التأجير مفروشاً بقوة القانون و
تعين على مستأجر المكان مفروشاً أن يرده إلى من أجره مالكاً أو مستأجراً أصلياً مما مفاده أنه ليس ثمة ما
يمنع من تعديل الأوضاع خلال فترة السنة و قبل إنقضائها بإعتبارها مهلة جعلها المشرع كحد أقصى ، و لما
كان الدفاع الذى ساقته الطاعنة فى مرحلتى التقاضى يقوم على سند من أنها أخطرت المطعون عليه بتنازلها
عن حق التأجير من الباطن مفروشاً بموجب كتاب وجهته إليه فى ١٥/١٠/١٩٦٩ و أنها عادت فعلاً للإقامة
بالعين المؤجرة و إنها لا تلتزم إلا بالأجرة الأصلية دون زيادة إعتباراً من شهر نوفمبر سنة ١٩٦٩ و كان
الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى إعتبار الترخيص الوارد بعقد الإيجار الثانى يظل سارياً طوال مدة السنة
المنصوص عليها فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سواء إستعملته الطاعنة أو تخلت عنه ، و
كان هذا النظر من الحكم قد حجبه عن تقصى ما إذا كان التصريح بالتأجير من الباطن يعتبر شرطاً جوهرياً من
شرائط إنعقاد العقد أم لا ، و مدى التحقيق من حصول الأخطار بالتنازل الذى تدعيه الطاعنة و نطاق تأثيره على
مركز الخصوم إستهداء بالقواعد المتقدمة فإنه يكون قد خالف القانون و شابه القصور فى التسبيب .

الطعن رقم ٠٤٨٨ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٤١٢
بتاريخ ١٩٧٨-٠٢-٠٨
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعى : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه و إن كان المقصود بإستعمال المكان مفروشاً فى معنى المادة الرابعة من
القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود إتفاق عليه بين المؤجر و المستأجر و أن يكون التأجير دون أثاث ليفرشه
المستأجر بنفسه و يستغله و أنه فى هذه الحالة تستحق علاوة السبعين فى المائة سواء إنتفع المستأجر بهذه
الرخصة أو لم ينتفع و سواء أجره من الباطن مفروشاً أو غير مفروش ، إلا أن مناط الأخذ بهذه القاعدة أن
يثبت أن الإيجار قد إنعقد منذ البداية على مكان بقصد إستغلاله مفروشاً بمعرفة المستأجر و على وجه ما كان
المؤجر ليرتضى معه إبرامه لو تقدم المستأجر بطلب إستجاره سكناً خاصاً له ففى هذه الصورة يعتبر التصريح
شرطاً جوهرياً من إنعقاد العقد لا يملك المستأجر بإرادته المنفردة العدول عنه و إخطار المؤجر برغبته فى
إستعمال العين سكناً خاصاً له أما فى حالة إستجار المكان كسكن خاص و قيام إتفاق بين المؤجر و المستأجر
على إستغلال المكان مفروشاً فإن حق المؤجر فى إقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠ % يقوم بقيام الإستعمال للمكان
مفروشاً و ينتهى بانتهائه و بعد إخطار المستأجر له بذلك ، و هو الحكم الذى حرص المشرع على تأكيده بما
نص عليه فى المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم إستحقاق المؤجرة للأجرة الإضافية إلا عن
مدة التأجير مفروشاً .

(الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٨/٢/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٠١٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨١٩

بتاريخ ٢٩-١١-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

مؤدى الفقرتان الأولى و الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين أن الأصل أنه لا يجوز لغير المالك أن يؤجر المكان مفروشا و بقيود معينة ، و خوله المشرع للمستأجر المصرى المقيم بالخارج دون الأجنبى إستثناء و للضرورة شريطة أن يكون إقامته بالخارج بصفة مؤقتة فإن كانت إقامته بصفة نهائية فلا يحق له الإفادة من هذه المزية الإستثنائية بتأجيره من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، و لما كان النص قد جاء خلواً من تحديد معنى الصفة المؤقتة لإقامة المستأجر المصرى بالخارج أو وضع معيار ثابت يفرق بينها و بين الإقامة الدائمة ، و كان يبين من المناقشات البرلمانية التى جرت حول هذه المادة ترك هذا التحديد لقرار يصدره وزير الإسكان و المرافق يبين فيه معنى الإقامة المؤقتة و يوضح شروطها ، و كان هذا القرار لم يصدر حتى صار إلغاء القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و إحلال القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محله فإن من حق محكمة الموضوع السلطة الكاملة فى إستخلاص هذا الوصف من وقائع الدعوى و ملاساتها بما لا معقب عليه من محكمة النقض طالما أقامته على أسباب سانعة تكفى لحمله ، لما كان ذلك و كان لا ينبغى تحقيق شرط الإقامة الدائمة للمواطن المصرى الذى يترك أرض الوطن ليقيم بالخارج نهائياً قيامه بزيارات منتظمة للبلاد أو قيامه بما يوجب القرار بقانون رقم ١٧٣ لسنة ١٩٥٨ بشأن اشتراط الحصول على إذن قبل العمل بالهيئات الأجنبية لأن مناط هذا الإذن هو التمتع بالجنسية المصرية و لا يتعارض بذاته مع إقامة المصرى إقامة دائمة بالخارج . لما كان ما تقدم و كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى أن إقامة الطاعن بالخارج لم يكن بصفة مؤقتة تأسيساً على عدة قرائن حاصلها أن الطاعن غادر البلاد بتاريخ ٥/١١/١٩٦٧ مرافقاً زوجته الأجنبية و إنه فصل من عمله كطبيب بوزارة الصحة و لم يستدل على عودته منذ المغادرة و حتى صدور الحكم رغم مضى أربع سنوات على إنتهاء مدة دراسته و أن مدة الإقامة بالخارج قد إستطالت لأكثر من ثمانية أعوام لم تنقطع ، و كانت هذه القرائن تكمل بعضها البعض و من شأنها تؤدى فى مجموعها إلى النتيجة التى خلص إليها الحكم فإنه لا يقبل من الطاعن مناقشة كل قرينة على حدة لإثبات عدم كفايتها فى ذاتها ، و إذ إنتهى الحكم صحيحاً إلى أن إقامة الطاعن بالخارج كانت دائمة فإن هذا الوصف يلحقها منذ بدايتها فلا يستفيد من مزاية التأخير من الباطن المقررة بالفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

الطعن رقم ٠٠١٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨١٩

بتاريخ ٢٩-١١-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أنه إستثناء من حكم الفقرتين الأولى و الثانية من نفس المادة أجاز المشرع التأجير مفروشا لأغراض إستهدفها و بين على سبيل الحصر فى القرارات الوزاريين الصادرين نفاذاً لها - ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ - الأحوال التى يجوز فيها التأجير لأشخاص معينين كما حدد المناطق التى أباحه فيها بالنظر لإعتبارات متعلقة بكل مسألة على حدها ، و حق المستأجر فى التأجير المفروش وفقاً لهذا الحكم مستمد من القانون مباشرة دون أن يكون متوقفاً على إذن المالك . و لنن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يقصد بالقانون معناه الأعم فيدخل فى هذا المجال أى تشريع سواء كان صادراً من السلطة التشريعية أو من السلطة التنفيذية عملاً بالتفويض المقرر لها طبقاً للمبادئ الدستورية المتواضع عليها ، و كان نطاق تطبيق القرارات الوزاريين رقمي ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين نفاذاً للفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى ١٧/١٠/١٩٧٠ كما يسرى على عقود الإيجار المبرمة فى ظلها بعد صدورهما يسرى أيضاً على تلك التى تكون نافذة عند العمل بها طبقاً للأثر المباشر للتشريع .

الطعن رقم ٠٠١٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨١٩

بتاريخ ١٩٧٨-١١-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه و من الكتاب الموجه من الطاعن إلى ممثل المطعون عليهم الستة الأول أنه يستند في دفاعه إلى حقه في التأجير مفروشا تبعاً لإقامته الموقوتة بالخارج و لم يتدرع بتوافر شرائط إنطباق القرارين الوزاريين المشار إليهما في المستأجر من الباطن ، فإن تمسك الطاعن بهذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض لا يكون مقبولا لأنه يختلط فيه القانون بالواقع و يقتضى تحقيقاً خاصاً بوقوع المكان المؤجر في منطقة يشملها القراران الوزاريان و يتوافر الصفات التي حددها في شخص المستأجر و يكون ما تضمنه النعى سبباً جديداً لا يجوز إيداعه لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ١٥ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٢٩/١١/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٤٧٦ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٥

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

عملية تأجير الشقق المفروشة لا تعتبر بطبيعتها عملاً تجارياً ، طالما لم يقترن التأجير بتقديم ضروب من الخدمة الخاصة للمستأجر بحيث تتغلب العناصر التجارية المتعددة على الجانب العقارى من العملية ، و كانت الصفة التجارية لهذا التأجير لا تثبت حتى و لو كان المستأجر تاجراً ، إلا إذا كان متعلقاً بحاجات تجارته و حاصلًا بمناسبة نشاطه التجارى ، بحيث لولا هذا النشاط لما وقع العمل .

الطعن رقم ٠٤٧٦ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٥

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

النص في الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين على أنه " يعتبر تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة عملاً تجارياً " نص إستثنائي من القواعد العامة التي تحكم طبيعة الأعمال التجارية ، ينبغى عدم التوسع في تفسيره و يلزم أعمال نطاقه في حدود الهدف الذى إبتغاه المشرع من وضعه ، و هو إخضاع النشاط الوارد به للضريبة على الأرباح التجارية و الصناعية ، يؤيد هذا النظر أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر خلا من مثل هذا النص ، و إستعاضت المادة ٤٢ عنه وجوب قيد عقد المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة ، التي عليها إخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات فى هذا الشأن حرصاً من المشرع على حصول الدولة على الضرائب المستحقة ، يظهر هذا القول أن المشرع عمد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية إلى تعديل الفقرة الرابعة من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ فأخضع التأجير مفروشا للضريبة و لو أنصب الإيجار على وحده أو جزء منها .

الطعن رقم ٠٤٧٦ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٥

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت من عقد الإيجار محل النزاع أنه منصوص فيه على أن الغرض من التأجير هو إستغلال العين المؤجرة في الأغراض التجارية و كان التأجير مفروشاً لا يعتبر في الأصل عملاً تجارياً ، و كانت الطاعنه - بإفتراض أنها تاجرة - لم تدع أن التأجير مفروشاً كان مرتبطاً بحاجات تجارتها ، فإنه لا يدخل في نطاق الأغراض التجارية المصرح بها في العقد ، لا يغير من ذلك أن تكون الطاعنة قصدت إلى الربح لأن العبرة ليست بمجرد إجراء العمل المرتبط ، و إنما بكونه قد تم بمناسبة النشاط التجارى .

الطعن رقم ٠٤٧٦ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٥

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٤

و إن كان المشرع نظم في المادتين ٢٦ ، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قواعد تأجير المكان مفروشاً ، مما مفاده - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إنتفاء التماثل بين حق المستأجر في تأجير شقته مفروشاً ، و بين تأجير المكان من باطنه ، إعتباراً بأن المستأجر يستمد حقه في الأولى من القانون وحده بغير حاجة إلى إذن المالك ، بينما لا يملك التأجير من الباطن إلا بموافقة ، إلا أنه لما كان المقرر في قضاء النقض أنه يقصد بالتأجير من الباطن في معنى المادة ٢٣ من ذات القانون المعنى المراد في الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه في الإنتفاع بالعين المؤجرة لآخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ، فإن المراد بهذه المواد الثلاث مجتمعة إذ أجر المكان المؤجر إليه مفروشاً و في غير الأحوال المصرح بها على سبيل الحصر في المادتين ٢٦ ، ٢٧ و القرارات الوزارية المنفذة لهما ، فإنه يجوز للمؤجر إنهاء عقده و طلب إخلائه بإعتباره مؤجراً من باطنه مخالفاً شروط الحظر ، اخذاً بأن تأجير المستأجر للعين المؤجرة له للغير مفروشة لا يعدو أن يكون تأجيراً من الباطن خصمه المشرع بأحكام متميزة لمواجهة إعتبارات معينة .

الطعن رقم ٠٤٧٦ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٥

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٥

الإشارة في صدر المادة ٢٣ - بشأن سبل إخلاء العين المؤجرة - من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إلى إستثناء الأماكن المؤجرة مفروشة لا يرمى إلا إلى إخراجها من حكم الإمتداد القانونى دون الأسباب المسوغة للإخلاء إذا توافرت شرائطها .

الطعن رقم ٠٠٢٤ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٩٨

بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

رأى المشرع في سبيل تنظيم تأجير الشقق المفروشة للإعتبارات التى أفصحت عنها المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن يضع قاعدة عامة في هذا الصدد فنصت الفقرة الأولى من المادة ٢٦ من ذلك القانون على أن " للمالك دون سواء أن يؤجر شقة مفروشة واحدة في كل عقار يملكه " تدل بذلك على حرمان المستأجر من هذا الحق و على تحديد حق المالك في إستعماله بقصره على شقة واحدة في العقار ، ثم أجاز المشرع في الفقرة الثانية من تلك المادة لبعض المستأجرين إستثناء من ذلك الأصل تأجير مساكنهم بقوله "

للمستأجر من مواطني الجمهورية العربية المتحدة في حالة إقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان مفروشاً أو غير مفروش " ثم أُرْدِف ذلك باستثناء آخر نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة ذاتها بقولها " وإستثناء من ذلك يجوز لوزير الإسكان والمرافق بقرار منه بعد أخذ رأي الوزير المختص ، وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض السياحة وغيرها " ، وإنه وإن كان نص هذه الفقرة لم يفصح عما إذا كان حكمها إستثناء من أحكام الفقرتين السابقتين عليها معاً أم من حكم الفقرة الأولى وحدها ، كما يقول الطاعن ، إلا أنه ليس في هذا أو ذاك ما يغير من نطاق تطبيق الحكم الوارد في الإستثناء الأخير ، ذلك أنه سواء أقبل بالرأي الأول أخذاً بعموم عبارة النص مما لا يجيز تخصيصه بغير مخصص فينبسط حكمه على الملاك والمستأجرين على السواء بما يخولهم حق التأجير مفروشاً بغير قيود مما ورد بالفقرتين الأولىين في نطاق ما تقتضيه نصوص قرارى وزير الإسكان والمرافق رقمى ٤٨٦ و ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالف البيان ، أم قبل بالرأي الآخر ، فإنه و قد تضمن حكم الفقرة الأولى من تلك المادة قيدين على حق التأجير مفروشاً هما حرمان المستأجر من هذا التأجير و حرمان المالك من تأجير أكثر من شقة واحدة في عقاره ، فإن مؤدى الإستثناء من حكم هذه الفقرة هو التحلل من هذين القيدين معاً ، فيحق للمالك تأجير شقق و لو تعددت و للمستأجر تأجير شقته و بذلك يكون مقتضى الحكم الوارد في الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ سالفة الذكر هو الإذن للمالك و المستأجرين على السواء بالتأجير مفروشاً في الحدود المبينة بقرارى وزير الإسكان والمرافق السالفي البيان .

(الطعن رقم ٢٤ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٧/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ٢٨٩ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٧٧

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٣٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

حظر المشرع في الفقرة الأولى من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ تأجير الشقق مفروشة إلا على المالك في حدود شقة واحدة في كل عقار يملكه ، و قد أجاز في الفقرة الثانية لوزير الإسكان والمرافق وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض السياحة وغيرها من الأغراض . و قد صدر قرار وزير الإسكان رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ منظماً لذلك القواعد ، مبيناً في مادته الأولى الأحوال التى يجوز فيها تأجير وحدات سكنية مفروشة تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ سالفة البيان ، و أجاز في الفقرة السابعة منها بالإضافة إلى الشقة الواحدة التأجير للمستأجرين لأعيان مفروشة متى ثبت أن المستأجر قد إستمر شاغلاً لها مدة خمس سنوات متصلة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و مؤدى الفقرة السابعة من القرار الوزارى سالفة البيان أن المشرع إستثناء من القاعدة العامة الواردة في الفقرة الأولى من المادة ٢٦ أجاز للمالك تأجير أكثر من شقة مفروشة ، إذا كان المستأجر منه مفروشاً أستمر شاغلاً شقته مفروشة مدة خمس سنوات متصلة قبل بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، لما كان ذلك ، و كان مفاد المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عدم سريان الإمتداد القانونى على الأماكن المؤجرة مفروشة ، فإن الحكم الوارد في الفقرة السابعة من المادة الأولى من القرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ - أياً كان وجه الرأي فى قانونيته - تبعاً لمجاوزة القرار حكم المادة ٢٦ من القانون الصادر نفاذاً لها - لم يغير من القواعد العامة المنصوص عليها فى القانون المدنى بحيث تنتهى عقود الأماكن المفروشة بنهاية مدتها المتفق عليها و بحيث لا يجوز بإمتدادها القانونى .

(الطعن رقم ٢٨٩ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٣٠/٥/١٩٧٩)

الطعن رقم ٩٣١ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٨٠

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه و قد تضمن حكم الفقرة الأولى من هذه المادة قيدين على حق التأجير مفروشاً ، هما حرمان المستأجر من هذا التأجير و حرمان المالك من تأجير أكثر من شقة واحدة في عقاره ، فإن موذى الإستثناء من حكم هذه الفقرة - و المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من نفس المادة - هو التحلل من هذين القيدين معاً ، فيحق للمالك تأجير أكثر من شقة كما يحق للمستأجر تأجير شقته ، و بذلك يكون مقتضى الحكم الوارد في الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ سالفه الذكر هو الإذن للملاك و المستأجرين على السواء بالتأجير مفروشاً للأغراض السياحية و ما في حكمها في الحدود المبينة بقرارى وزير الإسكان و المرافق رقمى ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين تنفيذاً لحكم ذلك القانون .

الطعن رقم ٩٣١ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٨٠
بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

عبارة النص في المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - بما إشتمل عليه من ألفاظ التقييد و التحديد - و الغرض من وضعه حسبما أفصحت عنه مذكرته الإيضاحية يقولها " رغبة في تنظيم عملية تأجير الشقق المفروشة لما لتوافر عدد منها من أهميه خاصة فقد نص المشرع ... على قصر حق التأجير على الملاك دون سواهم و رغبة في ضمان حق بعض المستأجرين الذين يتركون مساكنهم ... و الإستفادة من تلك المساكن أثناء تغيبهم ... و إستثناء من ذلك أجاز المشرع ... وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض السياحة و غيرها من الأغراض و ذلك تحقيقاً للمرونة و لمواجهة كافة التطورات و الأغراض الطلابية و العمالية " ، يدل على أن المشرع رأى أن يتولى بنفسه تنظيم تأجير الأماكن المفروشة على النحو الذى رآه محققاً للصالح العام أن يترك للملاك أو المستأجرين خيار فى تحديد الحالات أو الأغراض التى يجوز لهم فيها ذلك ، و كانت المادة ٤٤ من ذلك القانون قد رتبت عقوبة جنائية على مخالفة حكم المادة ٢٦ أنه الذكر ، فإن القواعد المقررة بهذا النص تكون متعلقة بالنظام العام مما لا يجوز معه الإتفاق على ما يخالفها ، و لما كان قرار وزير الإسكان و المرافق رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ صدر تنفيذاً لحكم المادة ٢٦ المشار إليها ، فإنه يستمد منها قوته و تكون أحكامه بذلك متعلقة مثله بالنظام العام .

الطعن رقم ٩٣١ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٨٠
بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٥

لما كانت واقعة التأجير مفروشاً قد وقعت فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و كانت المادة ٢٦ منه و القرار الوزارى رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ الصادر تنفيذاً لها متعلقين بالنظام العام ، بغض النظر عن أن عقد الإيجار الأصيل قد أبرم فى ١/٧/١٩٦١ قبل صدور ذلك القانون ، و كان الحكم المطعون فيه أنزل حكم القانون المذكور على واقعة الدعوى فإنه لا يكون قد أعمل قانوناً جديداً على واقعة سابقاً عليه إخلالاً بقاعدة عدم رجعيه القوانين .

(الطعن رقم ٩٣١ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٩/٥/٥)

الطعن رقم ١٣٧ . لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٩٥٣
بتاريخ ١٩٧٩-٠٣-٢٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٤

مؤدى الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر ، أن المشرع قرر مزية خاصة للمستأجر المصرى 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 شرط الحظر ، و يتعين على المستأجر الأصلي أن يخطر المستأجر من باطنه بالإخلاء و لو قبل نهاية المدة المبينة أصلاً بالعقد عند حلول موعد عودته من الخارج على أن يمنح المستأجر من الباطن أجلاً مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بالإخلاء و رد العين ، و إذا تراخى المستأجر الأصلي فى إخراج المستأجر من الباطن جاز للمؤجر أن يطلب من القضاء إخلاء العين المؤجرة من المستأجر الأصلي و من المستأجر من الباطن ، إعتباراً بأن تقاعس الأول يفيد نزوله عن الإنتفاع بالمكان المؤجر و بالتالى عن حقه فى الإجارة ، و حق الثانى موقوف بعودة الأول من الخارج ، شريطة ألا يكون هناك إذن من المؤجر للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن ، و إلا فتسرى القواعد العامة .

الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٧٣

بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

لا يستقيم إتخاذ الحكم الإبتدائى من مجرد عدم إعتراض الطاعنين — المستأجرين على الموجودات - بالمحل التجارى المؤجر مفروشاً - منذ بدء الإيجار دليلاً على عدم تفاهتها .

الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٧٣

بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٥

النص فى المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين إستاجرها مفروشة من مالها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين و لو إنتهت المدة المتفق عليها ... فإذا كانت العين قد أجزت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لإستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " و النص فى المادة ٤٨ من ذات القانون على أنه " لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك و المستأجرين المصريين " يدل على أن المشرع أتى بحكم جديد ليس له أثر رجعى ينصرف فقط إلى الوحدات المشغولة لأغراض السكنى دون غيرها من الأغراض ، خول للمستأجر المصرى الذى يسكن فى عين إستاجرها مفروشة من مالها لمدة خمس سنوات متصلة أو إستاجرها مفروشة من مستأجرها الأصلي لمدة عشر سنوات متصلة حق الإمتداد القانونى إلى أجل غير مسمى ، مما مفاده أن المشرع أفصح عن إتجاهه بأن الإمتداد القانونى لم يكن وارداً على الأماكن المفروشة فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و أن حكم الإمتداد القانونى الوارد فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصر على الشقق المفروشة المؤجرة لغرض السكنى و لا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة لغير هذا الغرض ، و يتعين من ثم الرجوع إلى حكم القانون المدنى فى هذا الخصوص .

الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٦٣٩

بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، من حق التأجير مفروشاً قاصراً على الأماكن المؤجرة أساساً للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف ولا ينصرف إلى المنشآت و المحال العامة و التجارية التى يتم إستغلالها بالجدة لأنها صور تنظمها قوانين أخرى ، و ذلك بصدد التعليق على المادة ٤٣ من المشروع المقدم من الحكومة و التى عدلتها لجنة الإسكان بمجلس الشعب ، فأصبحت المادة ٣٩ من القانون شاملة لجميع أحكام التأجير مفروشاً من المالك ، و المادة ٤٠ شاملة لجميع الحالات التى يجوز فيها للمستأجر أو يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً ، و أضافت إلى هذه الحالات ، البند [ب] منها الذى كان ينص على جواز التأجير لمن يمارس ذات المهنة أو الحرفة و لما عرض المشروع كما عدلته لجنة الإسكان على مجلس الشعب ، رأى أن يكون التأجير لمن يمارس أى مهنة أو حرفة و لو كانت غير مهنة المستأجر أو حرفته ، و إستقر نص المادة ٤٠ [ب] على وضعه الحالى الذى صدر به القانون و هو " لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف و المنشآت المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا فى الحالات الآتية ... [ب] إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة و أجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة و لو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " مما مفاده أن ما جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع المقدم من الحكومة من إستبعاد المنشآت التجارية من نطاق تطبيق المادة ٤٣ من المشروع ، يكون منبث الصلة يحكم البند [ب] من المادة ٤٠ من القانون .

الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٥٧٣

بتاريخ ٢٨-١٠-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

نص الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ المعمول به فى ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٧٦ فى شأن التدابير الخاصة بتأجير الأماكن فى مادته الثالثة على أنه " مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ١ و ٢ منه يجب على الملاك و المستأجرين لأماكن مفروشة فى تاريخ العمل بهذا الأمر أن يعدلوا أوضاعهم وفقاً للأحكام السابقة خلال ثلاثة أشهر على الأكثر من تاريخ العمل به ، و ذلك على الوجه الآتى [أ] يحق للمستأجر المصرى الذى يسكن فى عين مفروشة إستأجرها من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الأمر أن يستأجرها خالية بالاجرة القانونية و رد المفروشات إلى المؤجر مع تعويض عن التحسينات و الزيادات التى يكون قد أدخلها على العين . [ب] يشترط لإستفادة المستأجر المصرى لعين من الباطن مفروشة من أحكام البند السابقة أن يكون قد مضى على إستجاره لها عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الأمر " و ورد بالمذكرة الإيضاحية لهذا الأمر أنه " قد أوجبت المادة ٣ من المشرع على الملاك و المستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة فى تاريخ العمل بهذا الأمر أن يعدلوا أوضاعهم وفقاً لأحكامه خلال المدة التى حددتها لذلك و هى ثلاثة أشهر ... " و ورد بها كذلك ، تلك هى أهم الحلول التى تضمنها المشروع المرفق فى محاولة عاجلة لوضع حد لمشاكل الإسكان التى تفاقمت و التى يعانى منها المواطنون حالياً ، على أنه من المقرر أن هذه الحلول العاجلة سوف تعقبها و تكملها خطة تعيد فيها الحكومة النظر فى القوانين المنظمة للعلاقة بين المالك و المستأجر . و تعنى الحكومة حالياً بوضع مشروع القانون المتكامل فى هذا الشأن على أسس من العدالة بالنسبة للجميع ملاكاً و مستأجرين " و يبين من تعبير نص المادة و فى فقرتها الأولى بالفظ " يسكن " أن المشرع عمد إلى قصر أحكامه على الأماكن المفروشة المؤجرة للسكنى ، دون تلك المؤجرة للإغراض التجارية أو الحرفية و أن هذا الحكم يسرى كذلك على الفقرة الثانية من النص ، و ذلك لما يبين من سياق الفقرتين وفحواهما و إرتباطهما ، و يؤكد هذا النظر ما أورده المشرع فى المذكرة الإيضاحية للأمر من أن القصد منه معالجة مشاكل الإسكان ، أى الأماكن المؤجرة للسكنى . و إذ كان ذلك ، و كان الثابت أن الطاعن يقر بأنه إستأجر عين النزاع مفروشة و يستعملها مصنعاً للملابس منذ تأجيرها ، فإنها بذلك تخرج عن نطاق أحكام الأمر المشار إليه و يكون الحكم و قد إنتهى إلى النتيجة الصحيحة قانوناً ، فإن تعييبه فيما إستند إليه من تقارير

قانونية لقضائه أياً كان وجه الرأي فيها يكون غير منتج .

الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٥٧٣

بتاريخ ٢٨-١٠-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

لما كانت المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص فقرتها الأولى على أنه "يحق للمستأجر أن يسكن في عين إستانجرها مفروشة من مالها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين و لو إنتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد " ، ثم جاءت الفقرة الثانية معطوفة عليها ، فنصت على " فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي ، فإنه لإستفادة المستأجر من الباطن في حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " مما يدل على أن المشرع ألحق هذه الفقرة بحكم الفقرة الأولى ، و إذ إستعمل لفظ " يسكن في الفقرة الأولى قاصداً أن يكون الإيجار مفروشاً بقصد السكنى ، فإن هذا ينطبق على الفقرة الثانية التي عطف عليها مما يقتضى وحدة الحكم في الفقرتين ، و من ثم فإن حكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينطبق على الأماكن لغير أغراض السكنى .

(الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٨/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ٢٨١ . لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢١٣٧

بتاريخ ٢٧-١٢-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

متى كان النزاع في الدعوى قد دار حول الطبيعة القانونية لعقد الإيجار المبرم بين الطاعنة و المطعون عليه و ما إذا كان محله تأجير وحدة سكنية مفروشة فتكون مدة سريانه هي المنصوص عليها فيه ، أم أنه إنصب على إجارة لعين خالية فيصاحبه الإمتداد القانونى الذى تكفلت بتنظيمه التشريعات الإستثنائية المتعاقبة لإيجار الأماكن حماية المستأجرين من عنت المالك و تسلطه ، و كانت هذه المسألة القانونية أساسية في الدعوى تجادل فيها الخصوم ، و بحثها الحكم ، فإنه يكون قد فصل في تطبيق القانون على واقع مطروح عليه ، و تكون القرارات القانونية التى تضمنتها أسبابه و التى تتعلق بالوقائع محل النزاع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمنطوق و داخله في بناء الحكم و تأسيسه و لازمة للنتيجة التى إنتهى إليها ، و تكون مع منطوقه وحدة واحدة لا تقبل التجزئة ، و يرد عليها ما يرد على منطوقه من قوة الأمر المقضى .

الطعن رقم ٩٧١ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٢٣٤

بتاريخ ٠٧-١٢-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عدم سريان الإمتداد القانونى على الأماكن المؤجرة مفروشة بحيث تنتهى عقود إيجارها بنهاية مدتها المتفق عليها و هو أيضاً مفاد ما نصت عليه المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل إلغائها ، و ما نصت عليه صراحة الفقرة الأخيرة من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، هذا فضلاً عن عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة المفروشة للتحديد القانونى إلا أنه يلزم لإعتبار المكان المؤجر مفروشاً أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للفرش الذى قصده المتعاقدان من إستعمال المكان مفروشاً ، و إلا أعتبرت العين خالية

فتخضع للإمتداد القانوني و للتحديد القانوني للأجرة .

الطعن رقم ١٠١٧ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٥٦

بتاريخ ١٩٨١-٠١-٢٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

قرار وزير الإسكان رقم ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ و إن لم يذكر ضمن مصايف 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 رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، المنطقة الواقعة بين محطة الرمل و سراى المنتزة و التى تقع ضمنها شقة النزاع ، و أورد فى هذا الخصوص مناطق أبى قير و شاطيء المعمورة و مناطق الساحل الشمالى الغربى فإن الإقتصار على إيراد تلك المصايف التى جددت 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 الإصطياف فى أكثر مناطق المصيف إرتياداً ، و إنما يفيد إضافة مناطق جديدة ليسرى عليها ذلك العرف و هو ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون التشريعية و الخدمات بمجلس الأمة عن مشروع القانون من أنه " راعى فى الوقت عينه ما جرى عليه العمل فى شأن تأجير الأماكن المفروشة فى المصايف و المشاتى و التيسير فى " شأنها " هذا .. الخ بإسقاط هذا الحق على مدينة الإسكندرية بأكملها ، لما كان ذلك و كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض دعوى الطاعن على سند من أن المطعون عليه مستأجر شقة النزاع من باطنهم لمدة خمسة عشر يوماً فى شهر أغسطس سنة ١٩٧١ و هو من أشهر الصيف التى يجوز فيها التأجير مفروشاً بدون إذن المؤجر ، فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٠١٧ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٨١/١/٢٤)

الطعن رقم ٠٤٠٩ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٧٩٧

بتاريخ ١٩٨١-٠٣-١٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

من المقرر وفقاً للمادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز لكل من الملاك و المستأجرين على السواء التأجير مفروشاً و ذلك فى نطاق ما تقضى به المادة سالفه الذكر و قرارى وزير الإسكان رقمى ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ - فى شأن القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة - و كان القرار رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٨٠ قد نص فى مادته الأولى على أنه " يجوز تأجير وحدات سكنية مفروشة تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ فى الأحوال الآتية ٣- التأجير لإحدى الجامعات أو لإحدى المعاهد العالية على أن يكون الغرض من التأجير إسكان طلبة الجامعة أو المعهد و كذلك التأجير لسكنى الطلبة فى غير المدن التى يقيم فيها أسرهم " . كما نصت المادة الثالثة - فى الفقرة الثانية منها على أنه " يجوز للمستأجرين المقيمين بهذه الأماكن " المصايف و المشاتى المشار إليها بالفقرة الأولى أن يؤجروا مساكنهم مفروشة لمدة لا تتجاوز أربعة شهور سنوياً خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال " . و قد تناول القرار رقم ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ تحديد المدن و المناطق التى يجوز فيها التأجير مفروشاً . و كان مؤدى ذلك أنه و إن كان حق المستأجر فى التأجير مفروشاً فى المصايف و المشاتى مقيداً بمدة لا تتجاوز أربعة شهور سنوياً إلا أن حقه فى التأجير لسكنى الطلبة جاء مطلقاً من القيد الزمنى .

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٨١/٣/١٤)

الطعن رقم ٠٥٣٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٨٦٧

بتاريخ ٢٠-٠٦-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

و إن كان الأصل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً بقصد التحايل على القانون و التخلص من قيود الأجرة ، فيلزم لإعتبار المكان مؤجراً مفروشاً حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال الشقة المفروشة ، لما كان ذلك ، و كان لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى و ملابساتها ، و ما تستنبطه منها من قرائن قضائية ، إذ العبرة بحقيقة الحال ، و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه واجه دفاع الطاعن في هذا الشأن و أسس قضاؤه ، بأن العين أجرت مفروشة أخذاً بما ورد بتقرير الخبير من أن قيمة المنقولات التي وضعتها المطاعم ضدها بشقة النزاع تبلغ قيمتها مبلغ ستمائة و خمسة و عشرين جنيهاً و هو ما يؤيد ما ورد بعقد الإيجار و قائمة المنقولات و أن بالشقة جهاز تليفون ، و كان ما خلص إليه الحكم في هذا الخصوص سائغاً و له أصله الثابت في الأوراق و كاف لحمله فإن النعى عليه يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٥٣٢ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٨٦٧

بتاريخ ٢٠-٠٦-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

مفاد المادتين ١ ، ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إمتداد عقود إيجار الأماكن المفروشة بقوة القانون و لو إنتهت مدتها ، إلا أنه و قد صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ الذى عمل به منذ ١٨-٨-١٩٦٩ متضمناً المادة ٢٣ - التي حلت محل المادة ٢ سالفه الذكر - و نصت على إنه " فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب " المبينة فى المادة ، فإن مؤدى ذلك أن المشرع فى هذا الصدد قد قصر الإمتداد بقوة القانون على عقود إيجار الأماكن المؤجرة غير مفروشة و جعل عقود إيجار الأماكن المفروشة لا يلحقها الإمتداد القانوني و تخضع للقواعد العامة فى القانون المتعلقة بإنهاء مدة الإيجار ، و كان هذا التعديل التشريعى مما إقتضته المصلحة العامة إستجابة لإعتبارات النظام العام فإنه لذلك يسرى بأثر فوري على المراكز و الوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه و لو كانت ناشئة قبله ، و يكون بالتالى هو الواجب التطبيق على العقد موضوع النزاع و لو كان تحريره قبل سريان ذلك التعديل .

(الطعن رقم ٥٣٢ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٢٠/٦/١٩٨١)

الطعن رقم ٩٩٣ . لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٥٢٣

بتاريخ ٣١-١٢-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

إذا كان تأجير المستأجر للعين المؤجرة له و الكائنة بمدينة الإسكندرية مفروشة خلال موسم الصيف لا يعد مسوغاً لطلب إخلائه منها بإعتبار أن هذا هو الإستغلال المألوف الذى يتوقعه المالك تبعاً لما إستقر عليه العرف فى تلك المدينة من إباحة مثل هذا التأجير مقابل العلاوة التى يسمح بها القانون فإذا ما تجاوز التأجير شهور الصيف المتوافق عليها من يونية و حتى سبتمبر فإنه يخرج عن نطاق العرف السائد بحيث يضحى طلب الإخلاء للتأجير من الباطن مبرراً ، و إذ أقام الحكم المطعون فيه قضاؤه برفض دعوى الإخلاء تأسيساً على أن شهر

أكتوبر سنة ١٩٧٤ من شهور الصيف الجائز التأجير فيها مفروشاً فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه

(الطعن رقم ٩٩٣ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٣١/١٢/١٩٨١)

الطعن رقم ٠٠٢٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٣٦٥

بتاريخ ٣١-٠٣-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

إذا كان البين من الشكوى رقم ٣٤٤٩ لسنة ١٩٧٥ إدارى باب شرقى أن المطعون ضدها أجرت عين النزاع لمصرى إلا أن ذلك تم خلال فترة الصيف وحدها و كان من المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه لا يعد تأجيراً من الباطن يبيح الإخلاء طبقاً للمادة 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 لما يحمل على التجاوز عنه ، ولأن هذا هو الإستغلال المألوف الذى يتوقعه المالك و الذى إستقر عليه العرف فى تلك المدينة نظير العلوة التى يسمح بها القانون ، هذا إلى أن التأجير الموسمى لا يتنافى مع إحتياج المستأجر الأسمى 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 .

الطعن رقم ٠٠٢٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٣٦٥

بتاريخ ٣١-٠٣-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

إذا كان قرار وزير الإسكان رقم ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ لم يذكر ضمن مصايف 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 رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، المنطقة الواقعة بين محطة الرمل و سراى المنتزه و التى تقع ضمنها شقة النزاع بمنطقة الإبراهيمية - و أورد فى هذا الخصوص مناطق أبى قير ، شاطئ المعمورة ، حدائق المنتزه و مناطق الساحل الشمالى الغربى ، لأن الإقتصار على إيراد تلك المصايف التى جددت 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 الإصطيف فى أكثر مناطق الصيف إرتياداً ، إنما يفيد إضافة مناطق جديدة ليسرى عليها ذلك العرف ، و هذا ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون التشريعية و الخدمات بمجلس الأمة عن مشروع القانون من أنه " راعى فى الوقت عينه ما جرى عليه العمل فى شأن تأجير الأماكن المفروشة فى المصايف 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 لمصايف يجوز التأجير فيها مفروشاً طبقاً لنص المادة ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عاد و أصدر قراره الرقم ٢٦٤ لسنة ١٩٧١ بتفويض محافظ الإسكندرية الإختصاص الذى أدلت به المادة سالفه الذكر و ترك له وحده داخل حدود المحافظة تعيين المناطق التى يسرى عليها حكم المادة الثالثة من القرار ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ إعتداداً بالعرف السائد ، يؤيد هذا النظر أنه بعد صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - و الذى حل محل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ما لبث أن صدر قرار وزير الإسكان رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٨ نفاذاً له بتعيين المصايف و المشاتى التى يجوز فيها للمستأجر التأجير مفروشاً باسطاً هذا الحق على مدينة الإسكندرية بأكملها .

الطعن رقم ٠٠٢٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٣٦٥

بتاريخ ٣١-٠٣-١٩٨٢

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٣

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أعمل هذه القاعدة على واقعة الدعوى بأن أجاز تأجير المطعون ضدها عين النزاع مفروشة في فترة الصيف فليس يعيبه إن أورد بمدوناته حصول ذلك التأجير لسائح أجنبي و ليس لمصرى لإتحد الحكم فى الحالين .
(الطعن رقم ٢٦ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٣١/٣/١٩٨٢)

الطعن رقم ٥٤٠ . لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٩٧١
بتاريخ ١٨-١١-١٩٨٢

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين على أن " و للمستأجر من مواطنى جمهورية مصر العربية فى حالة إقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو غير مفروش يدل على أن المشرع خول للمستأجر المصرى المقيم بالخارج بصفة مؤقتة . دون الأجنبى إستثناء للضرورة أن يؤجر المكان المؤجر له من الباطن مفروشاً أو غير مفروش ، لما كان ذلك . و كان النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تعيين الفلسطينيين العرب فى وظائف الدولة و المؤسسات العامة على أنه " إستثناء من حكم البند [١] من المادة السادسة من القانون رقم ٢١٠ لسنة ١٩٥١ بشأن نظام موظفى الدولة . يجوز تعيين الفلسطينيين العرب فى وظائف الدولة و المؤسسات العامة و يعاملون فى شأن التوظيف معاملة رعايا الجمهورية العربية المتحدة " . يدل على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية على أن المشرع نص فى المادة ٦ من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥١ فى شأن نظام موظفى الدولة بما يسمح بتعيينهم فى وظائف الدولة و المؤسسات . و على أن يعاملوا فى شأن التوظيف معاملة رعايا جمهورية مصر العربية و ذلك إيماناً من جمهورية مصر العربية بتقديم كل عون للفلسطينيين العرب الذين سلبت قوى البغى و الإستعمار وطنهم العربى حتى يتمكنوا من الحياة فى عيشة كريمة ، و كان النص سالف الذكر نصاً إستثنائياً من القواعد العامة التى تحكم نظام موظفى الدولة و المؤسسات العامة و يلزم أعمال نطاقه فى حدود الهدف الذى إبتغاه المشرع من وضعه و هو معاملة الفلسطينيين العرب معاملة المصريين فى شئون التوظيف فقط ، و من ثم فلا يقاس عليه و لا تمتد حقوق الفلسطينيين العرب إلى حقوق المصريين الأخرى التى لا تشملها النصوص فى صراحة ، و كان قانون إيجار الأماكن من القوانين الإستثنائية المؤقتة التى وردت على خلاف الأحكام العامة المقررة فى عقد الإيجار مما يتعين معه عدم التوسع فى تفسيرها شأنها فى ذلك شأن كل تشريع إستثنائى ، فإن الفلسطينيين العرب الذين يستأجرون مساكن فى مصر لا يستفيدون من حكم المادة ٢٦/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين أياً كانت الحقوق التى منحتها لهم قوانين أخرى أجازت لهم حق تملك العقارات فى مصر إذ أن هذا النص قاصر على المصريين فقط دون سواهم ، لما كان ذلك . و كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى هذه النتيجة الصحيحة ، فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

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

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٥

متى كان الثابت من الأوراق أن مورث المطعون ضدهم قد أقام دعواه بطلب إخلاء عين النزاع فى ... و سبق

ذلك تقديمه للشكويين ... و أن الطاعن أعلن بصحيفة إفتتاح الدعوى ... فإن واقعة التأجير من الباطن تكون قد تمت في فترة سابقة على تلك الفترة التي كان الطاعن فيها بالخارج إذ أن حق المؤجر ينشأ بمجرد وقوع هذه المخالفة ، و لو تحقق للمستأجر الأصلي - في فترة لاحقة - الحق في تأجير مسكنه خالياً أو مفروشاً ، و من ثم يكون تمسك الطاعن بإعمال حكم المادة ٢٦/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و بين المستأجرين التي تجيز للمستأجر المصري في حالة إقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو غير مفروش على غير أساس .
(الطعن رقم ٧٠٤ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٣٠/١٢/١٩٨٢)

الطعن رقم ٣٦٨ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١١٦٧
بتاريخ ١٦-١٢-١٩٨٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

لئن كان عقد إيجار عين النزاع مفروشة قد أبرم فى فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن الذى كانت أحكامه تسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة ، و منها إمتداد عقود إيجارها إمتداداً قانونياً ، إلا أن هذا الإمتداد و قد انحسر عنها بصدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و الذى إستثنى من حكم المادة ٢٣ منه ، ذلك أن المقصود من هذا الإستثناء و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو إخراجها من حكم الإمتداد القانونى لعقود إيجار الأماكن لما كان ذلك و كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالف الذكر يسرى على المنازعات المطروحة التى لم يفصل فيها و لو كانت ناشئة عن عقود أبرمت قبل صدوره لتعلقه بالنظام العام ، فإن هذا القانون يسرى على النزاع المطروح ، عملاً بنص المادة ٢٩ منه .

الطعن رقم ٣٦٨ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١١٦٧
بتاريخ ١٦-١٢-١٩٨٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

إن ما نصت عليه المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و المعمول به من ٣١/٧/١٩٨١ من إعطاء المالك الحق فى تأجير ثلث وحدات المبنى مفروشاً إذا كان مكوناً من أكثر من وحدة ، هذا الحق قاصر على المباني التى يرخّص فى إقامتها أو يبدأ فى إنشائها من تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر فى ٣١/٧/١٩٨١ حسب صريح نص تلك المادة .

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٦/١٢/١٩٨٢)

الطعن رقم ١٩٣ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٧٥
بتاريخ ١١-٠١-١٩٨٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٦

إتفاق الطرفين فى العقد على أن يكون للطاعن المستأجر تركيب فترينتين و أرفف لعرض و بيع الملابس على نفقته تمتلكها المطعون عليها الأولى " المؤجرة " بمجرد وضعها لا يغير من إعتبار التعاقد قد أنصب على مكان خال و هذه كانت حقيقة وقت التعاقد ، بما لا يجوز معه القول بأن التعاقد قد أنصب على متجر لم يكن قد نشأ بعد و إشتمل على مقومات معنوية و مادية و بما لا يجوز معه القول بأن التعاقد قد أنصب على مكان مفروش بمنقولات من عند المؤجر ذات قيمة .

(الطعن رقم ١٩٣ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١١/١/١٩٨٢)

الطعن رقم ٢٩٥ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٣٣٠

بتاريخ ٢٥-٠٣-١٩٨٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٦

ما إستحدثه القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى المادة ٤/٣٩ ق من الترخيص للمالك فى أن يؤجر مسكنه خالياً أو مفروشاً لمدة موقوتة بفترة إقامته الموقوتة بالخارج يكون له من بعدها إخلاء المستأجر منه وفقاً لشروط و أوضاع معينة و أياً كانت مدة الإيجار المتفق عليها ، قد جاء على خلاف الأصل المقرر فى جميع قوانين الإيجار الإستثنائية المتعاقبة و هو الإمتداد القانونى لإجارة الأماكن خالية و الذى تنظمه قاعدة أمرة متعلقة بالنظام العام بإعتباره الركيزة الأساسية التى تكفل حماية المستأجر ، و من ثم يتعين أعمال هذا النص المستحدث فى نطاق الغاية التى إستهدفها المشرع و هى التيسير على الملاك إلى جانب مراعاة صالح المستأجرين بتوفير مزيد من فرص السكنى أمامهم و لو كانت لمدد مؤقتة بما لازمه سريان النص بأثر مباشر على وقائع التأخير التى تجد بعد العمل به حتى لا يمس قاعدة الإمتداد القانونى لإجارة الأماكن الخالية المتعلقة بالنظام العام .

(الطعن رقم ٢٩٥ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٥/٣/١٩٨٢)

الطعن رقم ٨٣٤ . لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٤٤٥

بتاريخ ٠٩-٠٢-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٣٦/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - يدل على أنه إستثناء من حكم الفقرتين الأولى و الثانية منها - أجاز المشروع التأجير مفروشاً لأغراض إستهدفها و بين على سبيل الحصر فى القرارين الوزاريين رقمى ٤٨٦ ، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ الصادرين تنفيذاً لها الأحوال التى يجوز فيها التأجير لأشخاص معينين كما حدد المناطق التى أباحه فيها بالنظر لإعتبارات متعلقة بكل حالة على حده ، و حق المستأجر فى التأجير المفروش وفقاً لهذا الحكم مستمد من القانون مباشرة دون توقف على إذن المالك طالبت المدة أم قصرت فيما عدا التأجير للمصيف أو المشتى فلا يجوز أن تزيد مدة الإجارة عن أربعة أشهر صيفاً أو شتاءً ، و كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن الطاعن قد أجر مفروشاً لطلبة و موظفين ، و هم من الفئات التى يجوز التأجير لهما لمدة غير محددة إلا أن الحكم المطعون فيه إعتد فى قضائه بالإخلاء على أن الطاعن أجر غرفاً مفروشة من عين النزاع و هى كائنة بمصيف مدة تزيد عن أربعة أشهر دون إعتداد بشخص من أجر له فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و شابه القصور .

(الطعن رقم ٨٣٤ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٩/٢/١٩٨٣)

الطعن رقم ٨٤٨ . لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٠٦٠

بتاريخ ٢٧-٠٤-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

.. مؤدى ما نصت عليه المادة ٤٦/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - هو عدم جواز الحكم بالإخلاء طالما ظل - المستأجر - شاغلاً للعين التى إستأجرها مفروشة من مالها مدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و المعمول به إعتباراً من ٩/٩/١٩٧٧ ، حتى و لو كان عقد الإيجار قد إنتهى مدته قبل صدور هذا القانون بإعتبار أن هذا النص أمر متعلق بالنظام العام ، و لا يغير من تطبيق هذا الحكم أن تكون

مدة الخمس سنوات لم تكتمل منذ إنتقال ملكية العين المؤجرة إلى المالك الأخير إذ أن مناط إنطباق هذا الحكم هو إستمرار التأجير مفروشاً لشخص بعينه مدة خمس سنوات متصلة سابقة على العمل بهذا القانون و أن تعاقب على ملكيتها خلالها أكثر من مالك طالما أن علاقة التأجير مفروشاً كانت تتجدد بإنتقال الملكية من مالك إلى آخر .

(الطعن رقم ٨٤٨ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٣/٤/٢٧)

الطعن رقم ٠٠٤٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٢٤٧
بتاريخ ١٧-٠١-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

مفاد قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٨٧ المعدل للقرار ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ و الصادر نفاذاً للمادة ٤٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢٧ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ " أن للمستأجرين غير المقيمين فى تلك الأماكن - المصايف و المشاتى و منها الأسكندرية بأكملها - الذين يشغلون المسكن لمدة لا تقل عن شهر فى السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو مدد مؤقتة خلال السنة " و مفاد ذلك صراحة أنه طالما ثبت لمحكمة الموضوع أن مستأجر المكان بمدينة الإسكندرية و هى مصيف بأكملها غير مقيم به سوى مدة لا تقل عن شهر خلال الموسم ، فإنه يحق له تأجير هذا المكان مفروشاً من الباطن إعمالاً للرخصة المخولة طبقاً لهذا القرار لمدة أو مدد مؤقتة خلال السنة .

(الطعن رقم ٤٢ سنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٣/١/١٧)

الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٠٥٦
بتاريخ ٢٧-٠٤-١٩٨٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

مفاد النص فى المادة ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر يدل على أن الجزء المنصوص عليه - فيها - بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية . لا محل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرماً بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون ، أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات - المنصوص عليها فى هاتين المادتين فلا محل لإعمال هذا الجزء الذى قصره المشرع على هذه الحالات وحدها ، لما كان ذلك و كان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الإستغلال التجارى يخرج من نطاق الحالات المنصوص عليها فى المادتين فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يقض بعدم سماع دعوى المطعون ضده لا يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٦٣٣
بتاريخ ١٣-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العبرة فى الوقوف على طبيعة العين المؤجرة إذا كان تأجيرها تم خالياً أو مفروشاً إنما يرجع فيه إلى إرادة المتعاقدين الحقيقية التى إنتظمها عقد الإيجار ، و كان البين من الأوراق و عقد الإيجار سند الدعوى و ما إستقر عليه دفاع الطرفين أن عين النزاع تم تأجيرها للمطعون ضده مفروشة و من ثم لا يسرى عليها أحكام تحديد الأجرة أو الإمتداد القانونى المنصوص عليهما فى قوانين إيجار الأماكن - و إنما ينطبق عليها أحكام القواعد العامة فى القانون المدنى ، و من بينها إنتهاء عقد الإيجار بإنتهاء مدته المتفق

عليها عملاً بالمادة ٥٩٨ من القانون المدني إلا إذا اشترط العاقدان أن ينبه أحد الطرفين على الآخر قبل إنقضاءها في ميعاد معين فلا ينتهي العقد إلا إذا تم التنبيه في الميعاد المتفق عليه أما إذا لم يتفقا على ميعاد التنبيه ، وجب أن يتم التنبيه في الميعاد المتفق عليه في المادة ٥٦٣ من القانون المدني و لما كان التنبيه من جانب واحد فهو ينتج أثره بمجرد إظهار أحد المتعاقدين في التنبيه رغبته في إنهاء الإيجار باعتباره تصرفاً قانونياً من جانب واحد و يجوز للطرفين أن يتفقا على خلاف ذلك بأن يكون الإنهاء قاصراً على أحدهما فقط دون الطرف الآخر فإنه يتعين في هذه الحالة أن يصدر التنبيه من صاحب الحق في ذلك .

الطعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٦٣٣

بتاريخ ١٣-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

المقرر قانوناً وفق نص المادة ٥٩٩ من القانون المدني أن التجديد الضمنى لعقد الإيجار يعتبر إيجاراً متميزاً عن الإيجار السابق إلا أنه يتصل به أوثق الصلة فهو ينعقد بنفس الشروط التى إنعقد فيها الإيجار السابق فيما عدا المدة فلا ينعقد الإيجار لمثل مدة العقد المنتهى بل لمدة أخرى غير معينة و يسرى عليه حكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني و يعتبر هذا التجديد الضمنى للعقد إيجارياً لا مجرد إمتداد للإيجار الأصلى لما كان ذلك و كان عقد الإيجار المؤرخ سند الدعوى قد تجدد ضمناً إعتباراً من بعدول المطعون ضده عن رغبته المبداء بإنهاء العقد و إستمراره منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر و دون إعتراض منه بدلالة إستمرار هذا الأخير فى قبض الأجرة من المطعون ضده بعد ذلك و من ثم فإن العقد يتجدد بشروطه الأولى فيما عدا المدة على النحو المتقدم فيه و إذ إنتقلت ملكية العين المؤجرة بعد ذلك إلى الطاعنة فإن هذا العقد ينفذ فى حقها بإعتبارها خلفاً خاصاً بذات شروط العقد الأصلى الذى إنصرفت إدارة عاقدية فى البندين الثانى و الثامن منه على أن يكون حق إنهاء العقد للمستأجر وحده ، و بإعمال هذا الإتفاق فى هذا الخصوص بإعتباره شريعة المتعاقدين فإنه يمتنع عليها قانوناً الحق فى إنهاء العقد من جانبها طالما أن المطعون ضده قائم بتنفيذ إلتزاماته بما يترتب عليه إعتبار التنبيه الحاصل من الطاعنة فى بإنهاء العقد و بعدم الرغبة فى تجديده حابط الأثر لمخالفته شروط عقد الإيجار الملزم لها على النحو الذى سلف بيانه .

(الطعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٣/٦/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٣٤١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٤٣١

بتاريخ ٠٩-٠٢-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

النص فى المادة الثالثة من الفصل الأول من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ - المعمول به من تاريخ نشره فى ٢٣/٩/١٩٧٦ و النص فى المادة الأولى من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ و المعمول به من تاريخ صدوره فى و النص فى المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ يدل على أن أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ كان له الوجود القانونى كتشريع من تشريعات الدولة منذ صدوره و نشره فى الجريدة الرسمية فى ٢٣/٩/١٩٧٦ إلا أنه بالنسبة لتطبيقه فى العمل فقد نصت المادة الثالثة من الفصل الأول من الأمر على إمهال المالك و المستأجرين مدة ثلاثة شهور لتعديل الأوضاع ، بما مفاده ألا يكون هذا الفصل واجب التنفيذ خلال هذه المهلة فلا يلزم المالك بتحرير عقد إيجار لعين خالية إلا بعد إنقضاء تلك المهلة ، أما باقى أحكام الأمر فيعمل بها من تاريخ النشر فى الجريدة الرسمية على ما نصت عليه المادة ١٨ من الأمر ، و لا مانع أن يؤجل المشرع تنفيذ بعض أحكامه لفترة من الوقت إذ لم تحظر المادة ١٨٨ من الدستور مثل ذلك الإجراء ، فقد نصت على أن " تنشر القوانين فى الجريدة الرسمية خلال أسبوعين من يوم إصدارها ، و يعمل بها بعد شهر من اليوم التالى لتاريخ نشرها إلا إذا حددت لذلك ميعاداً آخر " ، و من ثم فإنه

يجوز أن يحدد التشريع ميعاداً لسريانه و ينص في ذات الوقت على بعض الأحكام و التدابير الوقائية و قد يؤجل تطبيق بعض نصوصه لفترة من الوقت أو يعلق نفاذها على إتخاذ إجراء من ذوى الشأن فتتعدد مواعيد نفاذ التشريع في العمل حسبما تتطلبه الظروف و الأحوال ، لما كان ما تقدم فإن نص المادة الثالثة من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ - التى تجيز لمستأجر العين مفروشة أن يستأجرها خالية متى توافرت شروط معينة - لا يكون نافذاً و واجب التطبيق إلا فى ٢٣/١٢/١٩٧٦ بعد مضى المهلة التى حددها المشرع و هى ثلاثة شهور من تاريخ العمل بالأمر العسكرى ، فلا يجوز مساءلة المالك خلال تلك المهلة وفقاً للمادة ١٤ من الأمر التى تعاقب من يخالف المادة الثالثة بعقوبتى الحبس و الغرامة أو أحدهما ، و لا إلزام عليه فى أن يحرر عقد إيجار عن عين خالية خلال تلك المهلة و إذ أصدر المشرع فى ٢٠/١٢/١٩٧٦ - قبل ، إنتهاء تلك المهلة - أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ و المعمول به من تاريخ صدوره و نص فى المادة الأولى منه على وقف المواعيد المنصوص عليها فى الفصل الأول من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ ، فإن مؤدى ذلك أن يصبح حكم المادة الثالثة غير واجب التطبيق و تبقى حالات التأجير مفروش السابقة على الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ قائمة و مستقرة ، يؤيد ذلك ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للأمر العسكرى رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ من أن الفصل الأول من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ تضمن بعض التدابير الخاصة بتأجير الأماكن و تحديد بعض المواعيد كما ألزمت المادة ٣ منه الملاك و المستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة فى تاريخ العمل به أن يعدلوا أوضاعهم وفقاً للأحكام السابقة خلال ثلاثة أشهر على الأكثر من تاريخ العمل به و ذلك على الوجه الوارد بهذا الأمر ... و بالنظر إلى أهمية الآثار المدنية و الجنائية التى ستترتب على إنتهاء المواعيد المبينة فى هذا الفصل مما يتعذر تداركها ، و عملاً على إستقرار الأوضاع الحالية فيما يتعلق بتأجير الأماكن المفروشة و إلى أن تنتهى الحكومة من إعداد مشروع القانون المنظم للعلاقة بين المالك و المستأجر على نحو يحقق العدالة بالنسبة للجميع .. لما كان ما تقدم ، فإن المادة الثالثة من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالأمر العسكرى رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ لا تكون نافذة أو واجبة التطبيق ، و لا ترتب أى حق لمستأجرى الأماكن مفروشة و لا تنشئ لهم أى مركز قانونى ، خاصة بعد أن إتجهت نية المشرع إلى الإبقاء على حالات التأجير مفروش السابقة على الأمر العسكرى سالف الذكر حتى يتم إعداد تشريع جديد ينظم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين فلا يحق للمطعون ضده - و الحال كذلك - أن يطلب الحكم بأحقية فى إستئجار عين النزاع خالية حتى و لو توافرت لديه شروط تطبيق المادة ١/٣ من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ إذ أنها لم توضع موضع التنفيذ حتى تم إلغاؤها بإلغاء الأمر العسكرى ذاته بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى لحق الدعوى و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى فى الدعوى الفرعية المقامة من المطعون ضده بأحقية فى إستئجار عين النزاع خالية و إلزام الطاعن بأن يحرر له عقد إيجار عنها و ذلك إستناداً للأمر العسكرى سالف الذكر ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ١٣٤١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٤٣١
بتاريخ ١٩٨٤-٠٢-٠٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

إستثنى المشرع الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم المادة ٢٣ منه بشأن أسباب الإخلاء و المقصود من ذلك - و على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - هو عدم خضوعها للإمتداد القانونى ، فينقضى عقد الإيجار المفروش بإنتهاء مدته تطبيقاً للقواعد العامة فى القانون المدنى إذا إستعمل المؤجر حقه فى التنبيه وفقاً للمادة ٥٦٣ منه و التى تنص على وجوب التنبيه فى المساكن المفروشة قبل نهاية مدة العقد بشهر إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة شهرين فأكثر ، و إذ يبين من مستندات الطعن المقدمة من الطاعن أن عقد الإيجار المؤرخ ١٥/٦/١٩٧١ قد إنعقد لمدة سنة قابلة للتجديد بأجرة سنوية قدرها تدفع مقدماً و أن الطاعن أخطر المطعون ضده فى بإخلاء عين النزاع لعدم رغبته فى تجديد العقد .

الطعن رقم ١٣٤١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٤٣١

بتاريخ ١٩٨٤-٠٢-٠٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

التنبية في الميعاد القانوني يترتب على إعلانه و على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - إنحلال الرابطة العقدية التي كانت قائمة و لا يغير من ذلك أن أحكام المادة الثالثة من الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ أجازت لمستأجر العين مفروشة أن يستأجرها خالية إذا ما توافرت الشروط المنصوص عليها فيها ، ذلك أن تلك الأحكام غير نافذة و غير مطبقة في العمل - على ما سلف - فلا أثر لها في الأحكام التي تخالفها المنصوص عليها في القواعد العامة أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

الطعن رقم ١٣٩١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٣٠٦

بتاريخ ١٩٨٤-٠١-٢٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

عملية تأجير الشقق مفروشة لا تعتبر بطبيعتها عملاً تجارياً ، طالما لم يقترن التأجير بتقديم ضروب من الخدمة الخاصة للمستأجر ، بحيث تتغلب العناصر التجارية المتعددة على الجوانب العملية ، و كانت الصفة التجارية لهذا التأجير لا تثبت حتى و لو كان المستأجر تاجراً إلا إذا كان متعلقاً بحاجات تجارية و حاصلاً بمناسبة نشاطه التجارى ، بحيث لولا هذا النشاط لما وقع العمل . لما كان ذلك و كان نص الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين على أنه " يعتبر تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة عملاً تجارياً " ، نص إستثنائياً من القواعد العامة التي تحكم طبيعة الأعمال التجارية ، فيبقى عدم التوسع في تفسيره ، و يلزم أعمال نطاقه في حدود الهدف الذى إبتغاه المشرع من وضعه و هو إخضاع النشاط الوارد به للضريبة على الأرباح التجارية و الصناعية و كان التأجير مفروشاً لا يعتبر فى الأصل عملاً تجارياً على ما سلف بيانه . و لا يغير من ذلك أن يكون هذا التأجير بقصد الربح لأن العبرة ليس بمجرد إجراء العمل بقصد الربح و إنما بكونه يمثل نشاطاً تجارياً أو تم بمناسبة النشاط التجارى .

الطعن رقم ١٣٩١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٣٠٦

بتاريخ ١٩٨٤-٠١-٢٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر خلا من نص المادة ٢٦ ق ١٩٦٩/٥٢ و إستعاضت المادة ٤٢ عنه بوجوب قيد عقد الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة التي عليها إخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات فى هذا الشأن ، حرصاً من المشرع على حصول الدولة على الضرائب المستحقة يظهر هذا القول أن المشرع عمد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية إلى تعديل الفقرة الرابعة من المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ فأخضع التأجير مفروشاً للضريبة و لو أنصب الإيجار على وحدة واحدة أو جزء منها .
(الطعن رقم ١٣٩١ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٦/١/١٩٨٤)

الطعن رقم ٠٣٨٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٢٦٠

بتاريخ ١٩٨٤-٠٥-١٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

المقرر فى المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن منح المؤجر ميزة التأجير المفروش للمستأجر لا يلزم الأخير إلا بالمقابل النقدي الذى ألزمه القانون بأدائه للمؤجر طيلة مدة هذا التأجير فهو لا يحرم المستأجر من حق الإقامة بالعين كما أنه ليس من شأنه بالضرورة أن يحول بينه و هذه الإقامة .
(الطعن رقم ٣٨٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٠/٥/١٩٨٤)

الطعن رقم ٥٨١ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٢٦٥
بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

البين من الأوراق أن واقعتى التعاقد على إيجار شقة النزاع وعودة الطاعن إلى مصر بعد إنتهاء إعارته للخارج صادفتا محلها في غضون سنتي ١٩٧٣ ، ١٩٧٦ ، أى فى ظل سريان أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى لم يكن يتضمن نصاً مماثلاً لنص الفقرة الأخيرة من المادة ٣٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يجيز للمالك الذى أجر مسكنه لإقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يطلب من المستأجر إخلاءه بمناسبة عودته إلى البلاد و كان الحكم الذى يقضى به هذا النص ليس له أثر رجعى ، فإنه لا يسرى على واقعة النزاع و يكون الحكم المطعون فيه إذ إلتزم هذا النظر قد أصاب صحيح القانون .
(الطعن رقم ٥٨١ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٠/٥/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٣١٤ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٣٦
بتاريخ ١٠-١٢-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٤

إذ كان البين أن المطعون ضده الأول أقام دعواه أمام محكمة أول درجة على أساس الغصب حيث ورد فى صحيفة دعواه أن عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد إنتهت مدته المحددة فى ٣١/١٠/١٩٧٧ و لا يخضع للإمتداد القانوني و من ثم فقد أصبحت يد الطاعن و المطعون ضدهم من الثالث إلى السابع على العين المؤجرة يد غاصب ، و كان البين من مدونات الحكم الابتدائي أنه إعتد هذا التكييف و أقام عليه قضاءه ، و لما كانت المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ توجب على المؤجر قيد عقود إيجار الأماكن المفروشة التى تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من ذات القانون لدى الوحدة المحلية المختصة و رتبت المادة ٤٣ على الإخلال بهذا الإلتزام عدم سماع دعاوى المؤجر و عدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ و كانت دعاوى الطرد التى أقامها المطعون ضده الأول على أساس الغصب لا تعتبر ناشئة أو مترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه لا محل لإعمال حكم المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون المذكور و يكون الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم سماع الدعوى قد إنتهى إلى نتيجة صحيحة فى القانون .

الطعن رقم ١٣٤٩ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٩٨٠
بتاريخ ١١-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ٣١ الواردة فى الفصل الثالث من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها

فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية أ ب ج - إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأسمى " و فى المادة ٤٠ الواردة فى الفصل الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف و المشاتى المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا فى حالات حددها " . يدل على أنه إذا أذن المؤجر بالتأجير من الباطن مفروشاً ، أو أجاز القانون ذلك للمستأجر - رغم عدم موافقة المؤجر - لإعتبارات رآها المشرع ، فإن النص فى المادة ٤٨/١ الواردة بالفصل الرابع من القانون المذكور على أنه " لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك و المستأجرين المصريين " يدل على أن المشرع إنما أراد تحديد جنسية من يرخص له بالتأجير مفروشاً فى الحالات سالفة البيان سواء كان مالكا أو مستأجراً ، و سواء كانت هذه الرخصة مقررة للمستأجر بنص القانون فى الفصل الرابع منه أو بموافقة المؤجر المنصوص عليها فى المادة ٣١ منه المقابلة للمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يؤكد صواب ذلك أن نص المادة ٤٨ سوى بين المالك الأجنبى و المستأجر الأجنبى و لا يستساغ عقلاً أن يكون لهذا الأخير أكثر مما للأول إذ علة هذا الحظر أنه ليس للأجنبى مالكاً أو مستأجراً ، الإستثمار فى تأجير الأماكن مفروشة فى تلك الحالات و هو ما أفصحت عنه مناقشة مشروع هذا القانون فى مجلس الشعب و ما دام الأمر كذلك فإن علة منع المستأجر الأجنبى من التأجير مفروشاً يتوافر فى جميع الحالات الواردة بالمادة ٤٠ متقدمة البيان و هى الحالات التى يستمد الحق فيها من القانون مباشرة و لو أجاز هذا التأجير أو أذن به .

الطعن رقم ١٣٤٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٩٨٠

بتاريخ ١١-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

إذا كان قصد المشرع من القاعدة القانونية تحقيق مصلحة عامة سياسية أو إجتماعية أو إقتصادية تتعلق بنظام المجتمع الأعلى و تسمو على مصلحة الأفراد فإنها تعتبر من قواعد النظام العام ، لا يجوز للأفراد أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم حتى لو حققت لهم هذه الإتفاقات مصالح فردية .

(الطعان رقما ١٣٤٩ ، ١٣٦٣ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١١/٤/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٤٧٧ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٥٧٨

بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادتين ٤٦ ، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمستأجر المكان المفروش أن يستفيد من الإمتداد القانونى لعقد الإيجار خلافاً للأصل المقرر فى المادة ٣١ من ذلك القانون ، إذا كان مصرحاً و إستاجر المكان لسكنه من مالكة لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على نفاذه فى ٩/٩/١٩٧٧ و ألا يكون تأجير المكان إليه بسبب إقامة مالكة فى الخارج و ثبوت عودته نهائياً . لما كان ذلك و كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم ينص على إلغاء المادتين ٤٦ ، ٤٨ سالفى الذكر - و هما تحكمان عقد إيجار الأماكن المفروشة فى فترة معينة سابقة على نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و كانت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم تغاير الأصل المقرر فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من عدم إمتداد عقود إيجار الأماكن المفروشة ، فإن الحكم المطعون فيه إذا أقام قضاءه على أنه لا محل لإعمال هاتين المادتين إستناداً إلى أن المادة ١٨ سالفة الذكر تنص على أنه لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه و قد حجب هذا الخطأ عن النظر فى مدى توافر شروط إنطباق المادتين ٤٦ ، ٤٨ من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٤٧٧ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٧/٢/١٩٨٤)

الطعن رقم ٠٠١٨ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٧

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٤٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم علاقه بين المؤجر و المستأجر و فى المادة ٤٣ من ذات القانون - يدل على أن المشرع فرض على المؤجر إتخاذ إجراء معين يتمثل فى وجوب قيد عقد الإيجار المفروض الذى يبرم طبقاً لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة ، و فرض على تخلف هذا الإجراء جزاء معيناً هو عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد إستهدف به أحكام الرقابة على الشقق المفروشة ضماناً لتحصيل الضرائب المستحقة على مثل هذا النشاط ، ولما كان هذا الإجراء الذى أوجبه القانون و حتى تسمع دعوى المؤجر لا صلة له بالصفة أو المصلحة فى الدعوى و لا يتعلق بالحق فى رفعها باعتبار أنه لا يرمى إلى الطعن بإعدام هذا الحق أو سقوطه أو بإنقضائه وإنما هو مؤقت أن إتخذ و لو فى تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت ، و بالتالى فإنه يخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول و يعد دفعاً شكلياً .

الطعن رقم ٠٠١٨ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٧

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

إذ كانت الدعوى بطلب الإخلاء و التسليم المبني على إنتهاء مدة عقد الإيجار المفروش يتضمن فى حقيقتها و بحسب التكليف القانونى السليم طلباً بإلزام المستأجر بتنفيذ إلتزامه التعاقدى عيناً برد العين المؤجرة و الذى نصت عليه المادة ٥٩٠ من القانون المدنى بقولها " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند إنتهاء العقد .. " و هى على هذا النحو تستند إلى عقد الإيجار ، و كان المقرر أن الدعوى تخضع من حيث شروطها قبولها و إجراءاتها للقانون السارى وقت رفعها ، و كانت الهيئة قد إنتهت سلفاً إلى أن ما نصت عليه المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من إلتزام المؤجر بقيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة و حتى تسمع دعواه المستندة إلى هذا العقد - لا يعدو أن يكون الإجراء لا تستقيم الدعوى إلا بإتخاذها ، و كانت الدعوى الماثلة بطلب الإخلاء و التسليم لإنهاء مدة عقد الإيجار المفروش - قد أقيمت فى تاريخ لاحق على العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و من ثم تخضع للقيد الذى أوجبه المادة ٤٢ منه و إلا كانت غير مسموعة إلتزاماً بحكم المادة ٤٣ من ذات القانون ، و ذلك دون إعتداد بإلتزام العقد بإنهاء مدته فى تاريخ سابق على سريان القانون المذكور طالما أن الأمر يتعلق بإجراء لازم لإستقامة الدعوى المستندة إلى ذلك العقد فيتعين النظر إلى وقت رفعها .

الطعن رقم ١٠٦٨ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٧١٣

بتاريخ ١٩٨٦-٠٦-١٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

نصت المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشاً فيستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى : "أ" أربعمائة فى المائة " ٤٠٠% " عن الأماكن المنشأة

قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، "ب" مائتان في المائة "٢٠٠%" عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ و قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ... " ، يدل على أن تحديد تاريخ إنشاء المكان هو مسألة أولية و جوهرية للوصول إلى نسبة الأجرة الإضافية التي يستحقها المالك عن مدة التأجير - المصرح به - مفروشا ، و من ثم يتعين أن يستند هذا التحديد إلى أدلة حاسمة لا يرقى إليها الشك .
(الطعن رقم ١٠٦٨ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٩٨٦/١٩/١)

الطعن رقم ٠٤٤٦ لسنة ٥٥ مكتب فني ٣٧ صفحة رقم ١٧
بتاريخ ١٩٩١-٠٢-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ينطبق إذا توافرت شروطها المبينة بها و لو إنتهت المدة المتفق عليها عند العمل بالقانون طالما لم يسبق صدور حكم نهائي بشأنها ، و لا يؤدي ذلك إلى إستفادة كل ساكن بعين مفروشة من هذا الحكم بل يتعين بمقتضى صريح النص أن يكون قد إستأجرها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون . و من البديهي أن يكون عقد إيجاره صحيحاً نافذاً .

الطعن رقم ٠٤٤٦ لسنة ٥٥ مكتب فني ٣٧ صفحة رقم ١٧
بتاريخ ١٩٩١-٠٢-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متى كان النص عاماً صريحاً جلياً في الدلالة على المراد منه فلا محل لتقيده أو تأويله أو الخروج عليه بدعوى إستهداف قصد المشرع منه . لأن محل هذا البحث إنما يكون عند غموض النص أو لبس فيه . فإنه من ثم يتعين إعمال حكم صريح نص المادة ٤٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في إنطباقه على عقود المساكن المفروشة التي إنتهت مدتها و ظل المستأجرون شاغلين لها عند العمل بالقانون مما مفاده أن القانون أوقف الأثر المترتب على إنتهاء العقد ، سواء كان إنتهاؤه بإنتهاء المدة المعينة فيه طبقاً لنص المادة ٥٩٨ من القانون المدني ، أم بالتنبيه بالإخلاء طبقاً لنص المادة ٥٦٣ منه ، و القول بوجوب ألا تكون العلاقة الإيجارية قد إنتهت قبل تاريخ العمل بالقانون ليستفيد المستأجر من حكم المادة يتعارض مع صريح النص ، و هو ما لا يجوز .

الطعن رقم ٠١١٢ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٨ صفحة رقم ٥٨٩
بتاريخ ١٩٨٧-٠٤-٢٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

نصت المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " في جميع الحالات التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه التالي "أ" أربعمئة في المائة "٤٠٠%" عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ - "ب"

مائتان فبالمائة "٢٠٠%" في الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ و قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦٠ - "ج" مائة و خمسون في المائة "١٥٠%" عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون "د" مائة في المائة "١٠٠%" عن الأماكن التي يرخص في إقامتها إعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون - و في حالة تأجير المكان المفروش جزئياً يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه

المادة و النص ورد في صيغة عامة شاملة بحيث يسرى في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء منه مفروشاً بحيث يطبق على كافة الأماكن التي تؤجر مفروشة و لو كانت تخضع في تحديد أجزائها القانونية لقوانين إيجار الأماكن السابقة ، كان مؤدى ذلك أن المشرع أرتأى تحقيقاً للعدالة و لإعادة التوازن بين المالك و المستأجرين تقرير أحقية المالك في تقاضى أجره إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بالنسب التي حددها و ذلك في كل الأحوال التي يقوم فيها المستأجر بتأجير المكان مفروشاً سواء كان قد إستمد حقه في هذا التأجير من القانون مباشرة في الحالات التي حددتها المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ أو كان مرده إذن من المالك و سواء صدر هذا الإذن في عقد الإيجار أم في إتفاق لاحق ، و ذلك لحكمه أفصح عنها بما أورده في المذكرة الإيضاحية لذلك القانون و هى أن الأحكام التي تضمنتها قوانين الإيجارات تأخذ في حساباتها الإستعمال الأغلب الأعم للأماكن و هو السكن ، و لا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام و ما يتعلق بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض ... فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للمالك عما يحيط بالإستعمال لغير السكن من اعتبارات و ظروف تعجل بإستهلاك المبنى ، و إلى جانب ذلك فقد قطع تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب في الإفصاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فأكد أن الأجرة الإضافية تستحق في كل صور التأجير المفروش و منها الفنادق و اللوكاندات و البنسيونات و الشقق المفروشة و غير ذلك من صور التأجير المفروش فكشف بذلك عن عمومية النص و شموله على النحو المشار إليه آنفاً ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون و قد حجب هذا الخطأ عن بحث تاريخ إنشاء المبنى وصولاً لتحديد نسبة الأجرة الإضافية المستحقة مما يعيبه بالقصور في التسبب أيضاً و يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى الأسباب .

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٧/٤/٢٢)

الطعن رقم ٣٤٨ . لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٤٦٤

بتاريخ ١٩٨٧-٠٣-٢٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٦

النص في المادة ٤٦ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن يدل على أن مناط تطبيقه هو أن تكون العين قد أجزت بغرض السكن إلى المستفيد من حكمه ، و هو ما كان يقضى به أيضاً الأمر العسكرى رقم ٤ سنة ١٩٧٦ في شأن تأجير الأماكن المفروشة الذى خول للمستأجر المصرى الذى يسكن في عين مفروشة يستأجرها من مالكةا لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الأمر أن يستأجرها خالية بالأجرة القانونية .

الطعن رقم ٣٤٨ . لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٤٦٤

بتاريخ ١٩٨٧-٠٣-٢٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٧

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأمر العسكرى رقم ٤ سنة ١٩٧٦ قد أضحي غير نافذ بصدر الأمر العسكرى رقم ٥ سنة ١٩٧٧ و لا يرتب أى حق لمستأجرى الأماكن المفروشة إلى أن تم الغاء كل من الأمرين المذكورين بنص صريح في القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ . لما كان ذلك و كان الطاعن لا يدعى أنه إستأجر العين مفروشة من مالكةا أو من المستأجر الأصلي بغرض السكنى - بل قام دفاعه أمام محكمة الموضوع على أنه إستأجرها من المستأجر الأصلي لإستعمالها كمكتب لممارسة مهنة المحاماه و هو ما رددته في صحيفة الطعن ، و من ثم فإنه لا يحق له الإستفادة من حكم النص المشار إليه .

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦)

الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٦١
بتاريخ ٢٩-٠٤-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن شرط اعتبار المكان المؤجر مفروشاً بحيث يخرج عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة و إمتداد المدة أن تكون الإجارة قد شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية ، و العبرة فى ذلك بحقيقة الواقع و ليس بما أثبت بالعقد من وصف للعين بأنها مفروشة .

الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٦١
بتاريخ ٢٩-٠٤-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته على ضوء ظروف الدعوى و ملابساتها و ما تستنبطه فيها من قرائن بغير رقابة من محكمة النقض متى كان إستخلاصها سائغاً له أصله فى الأوراق و يكفى لحمل الحكم .

الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٦١
بتاريخ ٢٩-٠٤-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٤

إضافة الطاعن - المستأجر مفروشاً - منقولات أو مفروشات أخرى إلى العين لا ينفى أنها أجرت إليه مفروشة إذ لا يلزم أن تشتمل العين المؤجرة مفروشة على كل ما يتطلبه المستأجر للإنتفاع بها ، بل يكفى أن تزود بمنقولات أو مفروشات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خالية .

الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٦١
بتاريخ ٢٩-٠٤-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٥

عدم الإخطار عن الإيجار المفروش إعمالاً للمادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٤١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يعد قرينة على أن العين مؤجرة خالية إذ العبرة بحقيقة الواقع .

الطعن رقم ١٢٦٥ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٢٥٥
بتاريخ ١٦-٠٢-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

النص فى المواد ٣١ ، ٤٠ ، ٤٨/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أنه إذا أذن المؤجر بالتأجير من الباطن مفروشاً ، أو أجاز القانون ذلك للمستأجر - رغم عدم موافقة المؤجر لإعتبارت رآها المشرع إنما أراد

تحديد جنسية من يرخص له بالتأجير مفروشا في الحالات سالفة البيان ، سواء كان مالكا أو مستأجرا ، و سواء أكانت هذه الرخصة مقرررة بنص القانون في الفصل الرابع منه أو بموافقة المؤجر المنصوص عليها في المادة ٣١ منه ، يؤكد صواب ذلك ، أن نص المادة ٤٨ سوى بين المالك الأجنبي و المستأجر الأجنبي و لا يستساغ عقلا أن يكون لهذا الأخير أكثر مما لأول ، إذ علة هذا الحظر أنه ليس للأجنبي مالكا أو مستأجرا الإستثمار في تأجير الأماكن المفروشة في تلك الحالات و هو ما أفصحت عنه مناقشة مشروع هذا القانون في مجلس الشعب ، و مادام الأمر كذلك فإن علة منع المستأجر الأجنبي من التأجير مفروشا يتوافر في جميع الحالات الواردة بالمادة ٤٠ متقدمة البيان ، و هي الحالات التي يستمد الحق فيها من القانون مباشرة و لو أجاز المؤجر هذا التأجير أو أذن به و إذا كان قصد المشرع من القاعدة القانونية التي أفرغها في المادة ٤٨/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمنع غير المصريين من إستثمار أموالهم و نشاطهم في التأجير المفروش هو أن يضيق قدر المستطاع من مجال المضاربة في هذا النوع من النشاط حتى تتوافر الأماكن الخالية لطالبي السكنى إلزاما بمقتضيات الصالح العام و ترجيحاً لها على ما قد يكون للأفراد من مصالح مغايرة فإن هذه القاعدة تكون من قواعد النظام العام و لا يجوز الإتفاق على ما يخالفها ، كما و أنها تحكم العلاقات التي نشأت قبل صدور القانون الذي قررها .

الطعن رقم ١٧١٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٢٠٧

بتاريخ ١٩٨٧-١٢-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٦

إن تأجير المستأجر الأصلي الذى أجر المكان من الباطن بسبب إقامته الموقوته بالخارج - فى توجيه الإخطار بالإخلاء بعد عودته إلى المستأجر من الباطن لا يخوله حقاً فى إمتداد عقدة لمدة غير محددة ، و لا يعد هذا التأخير بمجرده دليلاً على تنازل المستأجر الأصلي عن حقه فى إخلاء العين و المؤجر وحده هو صاحب المصلحة فى التمسك بالآثار المترتبة على تراخى المستأجر الأصلي فى توجيه الإخطار المذكور إلى المستأجر من الباطن .

الطعن رقم ٢٠١٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٨٦٥

بتاريخ ١٩٨٧-٠٦-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن على أنه " يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين أستأجرها مفروشة من مالكةا لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين و لو إنتهت المدة المتفق عليها و ذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد .. فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لإستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " . يدل على أن حق الشخص فى الإستفادة من حكم النص المذكور مناطه أن يثبت قيام علاقة إيجارية بينه و بين مالك العين الذى يقيم فيها لمدة خمس سنوات سابقة على العمل بأحكام القانون المذكور فى ٩/٩/١٩٧٧ ، أو لمدة عشر سنوات سابقة على التاريخ المذكور إذا كانت العلاقة الإيجارية قائمة بينه و بين المستأجر الأصلي للعين مما مفاده أنه لا تكفى مجرد إقامته فى العين لسبب آخر خلاف الإيجار مهما إستطالت فترة شغله لها ، للإستفادة من حكم هذا النص .

(الطعن رقم ٢٠١٧ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥)

الطعن رقم ٠٠٥١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٠٥٨

بتاريخ ١٩٨٧-١٢-٠٦

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين أستأجرها مفروشة من مالها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين و لو إنتهت المدة المتفق عليها بالشروط المنصوص عليها فى العقد ... " يدل على أن المشرع رأى حلاً لمشكلة الإسكان أن يتدخل بنص أمر يفرض بمقتضاه الإمتداد القانونى لعقود إيجار الأماكن المفروشة إذا توافرت فيها الشروط التى يتطلبها النص ، و حفاظاً على التوازن بين مصلحة المؤجر و مصلحة المستأجر فى هذه الحالات قابل الإمتداد الذى فرضه لمصلحة المستأجر بأن جعل الأجرة الإتفاقية للمسكن المفروش أجرة قانونية بالنسبة له لطرفى العقد فى فترة إمتداده .

الطعن رقم ٠٠٥١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٠٥٨
بتاريخ ١٩٨٧-١٢-٠٦

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٢

بعد أن أوضح المشرع فىالمادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية فئات الضريبة على الوحدات السكنية المفروشة و حالات فرضها نص على أن " ذلك كله مع عدم الإخلال بالأحكام المنصوص عليها فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر " . فدل بذلك على أن المشرع لم يشأ المساس بالأحكام المنصوص عليها فى المادة ٤٦ من هذا القانون فى خصوص الإمتداد القانونى لعقد الإيجار المفروش و ما قبله من جعل أجرتها الإتفاقية أجرة قانونية " لتعلق تلك الأحكام بالنظام العام ، و من ثم فلا يجوز زيادة هذه الأجرة تبعاً لزيادة أعباء المؤجر حتى و لو بإضافة الضريبة المفروضة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ المشار إليها .
(الطعن رقم ٥١ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٧/١٢/٦)

الطعن رقم ٠١٤٠ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٩٥٧
بتاريخ ١٩٨٧-١١-١٥

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ١

يدل نص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر على أن حق المستأجر لعين مفروشة فى البقاء فيها بعد إنتهاء المدة المتفق عليها مشروط بتوافر أمرين الأول : أن يكون قد أستأجر العين من مالها أو من مستأجرها الأصلي و الثانى : أن يكون قد أقام فيها بصفة متصلة إحدى المديتين المحدتين بالمادة بحسب شخص المؤجر له . و من ثم فلا يسرى حكم هذه المادة على عقود الإيجار الصادرة من غير مالك العين المفروشة أو مستأجرها الأصلي حتى و لو كان المؤجر لهذه العين من الأشخاص الذين خولهم المشرع حق الإستمرار فى شغل العين بعد وفاة مستأجرها الأصلي أو تركه لها بمقتضى المادة ٢٩ فقرة أولى من ذات القانون إذ أن هؤلاء الأشخاص و أن اعتبروا فى عداد المستأجرين لكونهم يستفيدون من إمتداد عقد إيجار المستأجر الأصلي إليهم إلا أنهم لا يعتبرون قانوناً مستأجرين أصليين فى حكم المادة ٦٤ سالفه الذكر .
(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٧/١١/١٥)

الطعن رقم ٠٣١٦ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٠٧٩
بتاريخ ١٩٨٧-١٢-١٣

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٧

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشاً و لو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى الذى عنته المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ذلك أن المستفاد منه أن المشرع منع المضاربة على الأماكن المعدة للسكنى فيما لا يتعارض مع المشروعات التجارية التى تتخذ من المبانى عنصراً من عناصرها كالفنادق - بمنعه إستئجارها لإعادة تأجيرها مفروشة أو خالية ، فهو ممنوع من إحتجاز أكثر من مسكن بقصد المضاربة بالتأجير مفروشاً سواء كان ذلك بموافقة المؤجر أو بغير موافقته .

الطعن رقم ٥٤٩ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١١٠١
بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٧
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٢

إذ كان عدم السماع الوارد بالمادة ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ليس مبنياً على إنتفاء الحق و إنما هو مجرد نهى للقضاء عن سماع الدعاوى التى ترفع بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ قصد به المشرع - و على ما أورده المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه - سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدوا ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب و ذلك بتهريبهم من الإخطار مع عدم وجود جزاء رادع يحول دون ذلك ، فرتب على عدم قيام المؤجر بإجراء هذا القيد حرمانه من سماع الدعاوى التى يقيمها فى شأن هذه الإجارة ، إلا أن ذلك ليس مانعاً له من إبداء ما يعين له من دفاع فى الدعوى التى يرفعها عليه المستأجر ، و إلا كان مقتضى المنع إنتفاء حقه الناشئ عن تطبيق المادتين ٣٩ ، ٤٠ سالفى الذكر و هو ما لم يستهدفه المشرع بتقرير هذه القاعدة .

(الطعن رقم ٥٤٩ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٨٧)

الطعن رقم ٥٨٩٦ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٥٥٤
بتاريخ ٠٨-٠٤-١٩٨٧
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ١

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد النص فى المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر يدل على أن الجزاء المنصوص عليه فيها بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لأعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرماً بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون ، أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين فلا محل لأعمال هذا الجزاء الذى قصره المشرع على هذه الحالات وحدها، لما كان ذلك و كان تأجير الطاعة لعقار النزاع مفروشاً بقصد إستعماله مدرسة يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم سماع دعوى الطاعة لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٥٠٢٩ . لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٣٤٩
بتاريخ ٠٥-٠٣-١٩٨٧
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الترخيص للمستأجر بإستعمال المكان فندقاً ينطوى على التصريح له بالتأجير مفروشاً ، فيحق للمؤجر زيادة الأجرة من ٩/٩/١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسب التي حددها في المادة ٤٥ منه ، و ذلك إستصحاباً لما أوردته المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن الأحكام التي تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ في حسابها الإستعمال الأغلب الأعم للماكن ، و هو السكنى و لا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام ، و ما يتعلق بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض و بالذات في الأغراض التجارية و المهنية التي تدر عائداً مجزياً فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للملاك لما يحيط بالإستعمال لغير السكن من إعتبارات و ظروف تعجل بإستهلاك المبنى ، و قد قطع تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب في الإفصاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فأكد أن الأجرة الإضافية تستحق في كل صور المفروش ، و منها الفنادق و اللوكاندات و البنسيونات ، فكشف بذلك عن غرض الشارع من أن الأجرة الإضافية تستحق عن مدة التأجير مفروشاً ، في كل صور التأجير المفروش و منها الفنادق و اللوكاندات و البنسيونات سواء إتفق عليه لدى بدء التعاقد أو لاحقاً له ، لما كان ذلك و كان الثابت من الأوراق أن العين المؤجرة قد أجرت لإستعمالها فندقاً ، و لا خلاف بين الخصوم في أنها أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، و من ثم فإنه يسرى عليها حكم المادة ٤٥ من القانون المشار إليه ، و يستحق المطعون ضدهم الأجرة الإضافية بواقع ٤٠٠% من الأجرة القانونية .

الطعن رقم ٥٩٣ . لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٩٢
بتاريخ ١٣-٠١-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير حقيقة ما ورد في عقد الإيجار من أن العين قد أجرت مفروشة من عدمه .

الطعن رقم ٨٠٧ . لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٦٥٠
بتاريخ ١٣-٠٤-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز للمستأجر إثبات صورية ما في عقد الإيجار من وصف العين المؤجرة بأنها مفروشة تحايلاً على أحكام قانون إيجار الأماكن و ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية و أن إستخلاص جدية الفرش أو صوريته هو من سلطة محكمة الموضوع متى كان إستخلاصها سائغاً له أصل ثابت بالأوراق و يؤدي إلى النتيجة التي إنتهت إليها .

الطعن رقم ٨٠٧ . لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٦٥٠
بتاريخ ١٣-٠٤-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

مفاد نص المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن أنه يحق لمستأجر المسكن المفروش من مالكه لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون في ٩/٩/١٩٧٧ البقاء في العين المؤجرة و لو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد ، و تكون المدة عشر سنوات متصلة إذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي .

الطعن رقم ١٥٢١ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٩٥

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

إذ كان تأجير المسكن المؤجر له مفروشاً و لو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى الذى عنته تلك المادة ذلك أن المشرع منع المضاربة على الأماكن المعدة للسكنى فيما لا يتعارض مع المشروعات التجارية التى تتخذ من المباني عنصراً من عناصرها كالفنادق ، و لأن المقتضى الذى يبيح للشخص إحتجاز أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة وفقاً لما يستفاد من هذا النص و حكمته هو السبب المبرر الذى ينبع من حاجة المستأجر لإستعماله الشخصى ، فلا ينصرف إلى الرغبة فى المضاربة ، و أن أمر تقدير المقتضى لحجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى و ملابساتها و لا رقابة عليه فى ذلك طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما إنتهى إليه .

(الطعن رقم ١٥٢١ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٢٧/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٦٠٦ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٥٦٥

بتاريخ ٣٠-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المسألة الواحدة بعينها إذا كانت كلية شاملة و كان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذى ترتب عليه القضاء بثبوت الحق الجزئى المطلوب فى الدعوى أو بانتفائه ، فإن هذا القضاء يحوز حجية الأمر المقضى فى تلك المسألة الكلية الشاملة بين الخصوم أنفسهم و يمنعهم من التنازع بطريق الدعوى أو الدفع فى شأن حق جزئى آخر متوقف بثبوتها أو إنتفاؤه على ثبوت تلك المسألة الكلية السابق الفصل فيها بينهم و لو اختلف موضوع الطلب فى الدعويتين لما كان ذلك و كان البين من الأوراق أن وكيلى المطعون ضدهما كانا قد أقام الدعوى رقم " ... " مدنى شمال القاهرة بطلب الحكم بزيادة أجرة أعيان النزاع بنسبة ٧٠ % إستناداً إلى نص المادة ٢٨ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و التى كانت تنص على أنه فى جميع الأحوال التى يجوز للمستأجر تأجير المكان مفروشاً ، يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠ % من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشاً و قد قضى الحكم الصادر فى تلك الدعوى برفضها تأسيساً على أن إستغلال المستأجرين للفندق لا يعد تأجيراً مفروشاً فى معنى المادة ٢٨ من القانون المذكور و أن مقابل هذا الإستغلال روعى عند تحديد الأجرة فى العقد و إذ أصبح هذا الحكم نهائياً بتأييده فى الأستئناف رقم " " فى القاهرة و كانت هذه المسألة التى فصل الحكم فيها هو بذاتها الأساس فيما تدعيه المطعون ضدهما بالدعوى الحالية من إستحقاقهما أجرة مقابل تأجير الطاعنين عين النزاع مفروشة طبقاً للمادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن المتضمنه ذات القاعدة القانونية الواردة بالمادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و لا تختلف عنها إلا فى تحديد نسبة الأجرة الإضافية بحسب تاريخ إنشاء المبنى إذ تنص على أنه " فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى " مما مقتضاه وجوب التقيد فى النزاع الحالى بما فصل فيه الحكم السابق صراحة فى أسبابه المرتبطة بالمنطوق إتباطاً وثيقاً و حسم النزاع بين الخصوم أنفسهم فى خصوص عدم إستحقاق المؤجرين للأجرة الإضافية عن إستغلال الطاعنين للفندق مفروشاً و لا يغير من ذلك إختلاف المدة المطالب عنها بالأجرة الإضافية فى الدعوى الحالية عن تلك المطالب بها فى الدعوى السابقة طالما أن الواقعة التى يستمد منها المطعون ضدهما الحق فى الطلب واحدة فى الدعويتين و هى واقعه إستغلال الطاعنين لا عيان النزاع فندقاً و هذه الواقعة بإعتبارها سبب الدعوى لا تتغير بتغير الأدلة الواقعية أو الحجج القانونية التى تستند إليها المطعون ضدها فى الدعوى الحالية و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و أهدر حجية الحكم السابق

صدوره بين طرفى الخصومة فى تلك المسألة الأساسية بمقولة إختلاف المحل و السبب فى الدعويين فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .
(الطعن رقم ١٦٠٦ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٣٠/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٥١١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٦٨
بتاريخ ٢٣-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

المقرر أن النص فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن المقابلة لنص المادة ٣١ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو أنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية " يدل على أن المشرع أستحدث أستثناء من حكم الأمتداد القانونى لم تكن القوانين السابقة تنص عليه ، فأخرج الأماكن المؤجرة مفروشة من نطاقه مما مفادة أن ما تقضى به المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - من إستمرار عقود الإيجار و إمتدادها فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو أولاده - الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك لا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة بل تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى فينتهى العقد بإنتهاء المدة المحددة فيه أو بإتفاق المتعاقدين على إنتهاء الإجازة قبل أنقضاء مدتها .

الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٢٤١
بتاريخ ٢٨-١١-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

النص فى المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " و فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشاً يستحق المالك أجره إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية " يدل على أن إستحقاق المالك للأجرة الإضافية لازمه قيام المستأجر بتأجير العين من الباطن مفروشة و لا تستحق إذا أجرها خالية و يقع على المالك عبء إثبات ذلك .

الطعن رقم ٠٨٠٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٠٢٤
بتاريخ ١٢-٠٦-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

لما كان الثابت فى الدعوى أن الطاعن إستأجر العين المؤجرة لإستعمالها فندقاً مما ينطوى على التصريح له بالتأجير مفروشاً و يخول للمؤجر إقتضاء نسبة الزيادة المقررة للأجرة الإضافية المقررة بالمادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تستحق كاملة مقابل ذلك التصريح سواء شغلت العين المؤجرة بالكامل خلال الفترة محل المطالبة أو لم تشغل .

(الطعن رقم ٨٠٦ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٢/٦/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٩٨٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٣٢٩
بتاريخ ١٨-١٢-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

لما كانت المادة ٣٩/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر تنص على أن " لا يجوز للمالك فى غير المصايف و المشاتى المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه " و كانت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون قد أوردت فى هذا الخصوص قولها "و نظراً لما تبين من أن كثيراً من الملاك و المستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنية متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الخالية المعروضة للتأجير ، و رغبة فى تنظيم عملية تأجير الشقق المفروشة لما لتوافر عدد منها من أهمية خاصة ، فقد نص المشرع فى المادة " ٤١ منه - و التى أصبحت المادة ٣٩ من القانون - على أن يكون للمالك حق تأجير شقة واحدة مفروشة فى كل عقار يملكه .. "فكشفت بذلك عن أن غرض الشارع من النص هو الحد من عدد الوحدات السكنية التى يجوز للمالك تأجيرها مفروشة و أن قصده من لفظ الشقة مرادف للفظ الوحدة الواحدة فى معنى المادة ٣٩ المشار إليها هو ذات النهج الذى عناه المشرع فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حسبما أبانت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا القانون .

الطعن رقم ٠٤٩٧ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٧٢

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن الأمر العسكرى الصادر من نائب الحاكم العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ قد أضحى غير نافذ المفعول بصدر الأمر العسكرى رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ فى ٢٠/١٢/١٩٧٦ بوقف المواعيد المنصوص عليها فى الأمر السابق بشأن تعديل أوضاع المؤجرين و المستأجرين وفقاً لأحكامه و بالتالى فلا يرتب ذلك الأمر أى حق لمستأجرى الأماكن المفروشة فى إستئجارها خالية بالشروط الواردة به ، و إذ تم الغاء كل من الأمرين المشار إليهما بنص صريح فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن إيجار الأماكن و من ثم فلا يحق للطاعن التمسك بإعمال الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ المشار إليها .

الطعن رقم ٠٤٩٧ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٧٢

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

من المقرر أن النص فى المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن المعمول به إعتباراً من ٩/٩/١٩٧٧ على أنه " يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين إستأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين و لو إنتهت المدة المتفق عليها و ذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد " يدل على أن مناط الحق فى الإستفادة من الإمتداد القانونى لعقد الإيجار هو أن تكون العلاقة الإيجارية قائمة عند العمل بأحكام هذا القانون فإذا كانت قد إنقضت قبل ذلك لأى سبب من الأسباب فإن مستأجر المسكن المفروش لا يستفيد من الإمتداد القانونى للعقد وفقاً لحكم النص المذكور و لا يكفى فى هذا الشأن أن يكون شغل العين راجعاً إلى سبب آخر خلاف الإيجار مهما إستطالت مدته ، لما كان ذلك و كان البين من الأوراق أن عقد الإيجار سند الدعوى قد إنتهى بنهاية شهر مايو سنة ١٩٧٥ بعد إنذار الطاعن فى ١١/٣/١٩٧٥ بعدم رغبة المطعون ضدها فى تجديده أى قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ٩/٩/١٩٧٧ و من ثم فلا يحق للطاعن التمسك بحكم النص المشار إليه.

الطعن رقم ٠٦٩٩ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢١٧

بتاريخ ٢٩-١١-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٣٠ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - قبل إلغائها بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به إعتباراً من ٣١/٧/١٩٨١ على أنه " في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :
"أ" إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك الكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظلوف أو بإعلان على يد محضر ،
و لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة
و كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات فعلية " يدل على أن الأماكن المؤجرة خالية
هي وحدها دون الأماكن المفروشة التي لا يجوز إخلاؤها إلا لأحد الأسباب الواردة بالنص و قد وضع المشرع
قيوداً في هذا النص على مستأجر المكان الخالي إذا ما أراد توقي الحكم بالإخلاء ، فأوجب أن يقوم بسداد الأجرة
المستحقة عليه حتى إقفال باب المرافعة في الدعوى و ذلك بالإضافة إلى ما تكبده المؤجر من مصاريف و نفقات
فعلية ، مما مفاده أن هذه القيود لا يخضع لها مستأجر المكان المفروش إذا ما أراد توقي الحكم بفسخ العقد لعدم
سداد الأجرة ، و يخضع طلب الفسخ في هذه الحالة للقواعد العامة الواردة في القانون المدني - بشأن فسخ
العقود الملزمة للجانبين المنصوص عليها في المواد ١٥٧ و ما بعدها في الفصل الخاص بإنحلال العقد .

الطعن رقم ٦٩٩ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢١٧

بتاريخ ٢٩-١١-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

لم تستثن المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي حلت محل المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الأماكن المفروشة من الخضوع لأحكامها بصدد تحديد أسباب الإخلاء فيما عدا خضوعها لحكم الإمتداد بقوة القانون و هذا النص متعلق بالنظام العام و أجب التطبيق على كافة الدعاوى القائمة أمام المحاكم .
(الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٩/١١/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٦٠

بتاريخ ٠٨-٠٣-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٤

مفاد نص المادتين ١٣٩ "أ" ، ٤٠ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قد
أباح للمستأجر دون إذن المؤجر - تأجير المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلى طوائف معينة من بينها الأجانب
المرخص لهم بالإقامة بجمهورية مصر العربية و كذا المرخص لهم بالعمل بها ، و إذ كان المبين من الأوراق أن
الشهادة المقدمة من المطعون ضده إلى محكمة الموضوع - الصادرة من مصلحة وثائق السفر و الهجرة و
الجنسية المؤرخه ثابت بها أن الأجنبي الكندى الجنسية - مستأجر الشقة محل النزاع من المطعون ضده مرخص
له بالإقامة بجمهورية مصر العربية ، و كان لا يلزم أن يكون الأجنبي مرخصاً له بالعمل فيها طالما أنه مصرح
له بالإقامة داخل البلاد فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب إخلاء العين المؤجرة لهذا السبب وفقاً
لنص المادة ٤٠ هـ من القانون المشار إليه فإنه لا يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٨/٣/١٩٨٩)

الطعن رقم ٠٠١٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٢٨
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

لئن كان الأصل هو عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة لقيود تحديد الأجرة و الإمتداد القانونى الواردة فى قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة إلا أنه يلزم لإعتبار المكان المؤجر مفروشاً أن تكون الإجازة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان ذاته مفروشات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من إستعمال المكان مفروشاً و إلا إعتبرت العين خالية و يجوز إثبات إدعاء المستأجر بأن العين أجرت خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات لأنه إدعاء بالتحايل على أحكام أمرة تتعلق بالنظام العام .

الطعن رقم ٠٠١٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٢٨
بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٠٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٤

لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ما تستنبطه من أدلة و قرائن قضائية سائغة و العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مفروشة .
(الطعن رقم ١٩ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٩/٩/٢)

الطعن رقم ٠٢٧٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٤
بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-٠٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

إذا كان تأجير الشقق مفروشة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يعتبر بطبيعته عملاً تجارياً طالما لم يقترن التأجير بتقديم ضروب من الخدمة الخاصة للمستأجر بحيث تتغلب العناصر التجارية المتعددة على الجانب العقارى فيه ، و كانت الصفة التجارية لهذا التأجير لا تثبت و لو كان المستأجر تاجراً إلا إذا كان متعلقاً بحاجات تجارية و حاصلاً بمناسبة نشاطه التجارى بحيث لولا هذا النشاط لما وقع العمل .

الطعن رقم ٠٢٧٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٤
بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-٠٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

إذا كان البين من الأوراق أن مورث الطاعنين و المطعون ضدها الأولى إستأجر شقه النزاع لإستعمالها سكناً خاصاً ، ثم صرح له بتأجيرها من الباطن مفروشة . فإن هذا الترخيص و إستعمال المستأجر له لا يغير من طبيعة العقد فيجعل الغرض من التأجير هو الإستغلال التجارى أو الصناعى ، و إنما يبقى الغرض من التأجير هو إستعمال العين المؤجرة فى السكنى سواء للمستأجر الأسمى أو لمن يؤجر له العين مفروشة أو غير مفروشة ، بما لازمه أن الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هى التى تحكم إنتهاء العقد و يسرى عليه ماتقضى به من إستمراره للزوج و الأولاد و الوالدين بشرط إقامتهم مع المستأجر الأسمى حتى وفاته أو تركه العين و كذلك بالنسبة لمن عدا هؤلاء من الأقارب و الأصهار حتى الدرجة الثالثة بشرط إستمرار إقامتهم مع المستأجر مدة سنة على الأقل سابقة على وفاته أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل ، و

مع عدم الإخلال بحكم المادة الثامنة من القانون التي تحظر على الشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى ، و إذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة قانوناً فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٧٨ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٩/٤/٣)

الطعن رقم ٥٨٣٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٢٨

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

لا وجه للتمائل بين حق المستأجر فى تأجير شقته مفروشة و بين الإذن له من المؤجر بتأجيرها من الباطن إذ بينما يستمد المستأجر حقه فى التأجير مفروشاً من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٢٦ ، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلتان للمادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك ، لا يملك المستأجر التأجير من الباطن بوصفه إستثناء من الأصل المؤجر المقررفى هذين القانونين إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر و فى حين تدخل المشرع فى حالة التأجير مفروشاً فوضع له نظاماً محدداً بالنسبة للأشخاص الذين يجوز لهم تأجير الوحدات السكنية و المفروشة لهم و المواسم التى يجوز التأجير فيها و مدتها و المناطق التى يباح فيها ذلك فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر و المستأجر قيوداً فى حالة التأجير من الباطن مما يجيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر فى ذلك بغير قيود كما أنه فى حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصلية فى حالة التأجير مفروشاً و شروط إستحقاقها ترك القانون للمتعاقدين حرية تقدير المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة و ذلك فى نطاق المشروعية حتى لا ينقلب إتفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الأمرة بشأن تحديد الأجرة قانوناً .

الطعن رقم ١١٠٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٨٠

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادة ٤٠/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قد صرح للمستأجر على سبيل الإستثناء الذى لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر للعمال فى مناطق تجمعاتهم ، و إذ خلص الحكم المطعون فيه إلى أن الطاعن ليس عاملاً بل رب عمل فلا ينطبق عليه الإستثناء سالف الذكر فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون فى غير محله .

الطعن رقم ١١٠٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٨٠

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

النص فى المادة ٢١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أنه " يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو و زوجته و أولاده القصر غير المتزوجين بتأجير مفروشاً بغير موافقة المالك على شقة واحدة فى نفس المدينة " لا يعدو أن يكون تعديلاً لما أورده الفقرة الأخيرة من المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى أوردت فى فقرتها الأولى الحالات التى لا يجوز فيها للمستأجر التأجير من الباطن أو مفروشاً بغير إذن المالك و إذ كانت هذه المادة لا تتضمن سوى قيد على المستأجر إذ حظرت عليه هو و زوجته و أولاده القصر غير المتزوجين أن

يؤجروا أكثر من شقة واحدة مفروشة بذات المدينة بغير إذن المالك ، و كان الواقع المطروح في النزاع الماثل يتمثل في تمسك الطاعن بتنازل المطعون ضده الرابع - المستأجر الأصلي - له عن عين النزاع في حين تمسكت المطعون ضدهن الثلاث الأوليات - المالكات - و من قبلهن مورثن بتأجير المطعون ضده الرابع عين النزاع للطاعن بغير إذن منهن ، و كان مؤدى ذلك أن تمسك الطاعن بأعمال المادة ٢١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جاء على غير محل من واقع الدعوى طالما أن أيّاً من طرفي الخصومة لم يتمسكوا بتجاوز المطعون ضده الرابع - المستأجر الأصلي - بتأجيره هو و زوجته و أولاده القصر غير المتزوجين من شقة مفروشة في ذات المدينة بغير إذن المالك و بالتالي فإن الحكم المطعون فيه إذ تناول الدفاع بالرد منبهاً إلى إنتفاء شروط أعمال المادة المذكورة على سند من أن الواقعة تأجير من الباطن خال و ليس مفروشا فإنه يكون قد تزيد بمناقشة نصاً قانونياً لا محل لإعماله على واقعة الدعوى ، و لم يكن لازماً لقضائه الذى يستقيم بدونه و يكون النعى فيما تزيد فيه - و أياً كان وجه الرأى فيما إنتهى إليه بصدده - غير منتج .

الطعن رقم ١٦٢١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٣

بتاريخ ١٠-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى على أنه " لا يجوز للمستأجر في غير المصايف و المشاتى المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خالياً إلا في الحالات الآتية " <أ> <ب> <ج> إذا أجز المكان المؤجر له كله أو جزءاً منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التى يقيم فيها أسرهم <د> التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم و كذلك التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة و الحكم المحلى و القطاع العام و ذلك في المدن التى يعينون بها أو ينقلون إليها <هـ> في الحالات و الشروط المبينة بالبندين <أ> ، <ب> من المادة السابقة و التى جرى نصها على أن <أ> التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية <ب> التأجير للسائحين الأجانب لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين و ذلك في المناطق التى يصدر بتحديد قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص " و النص في المادة ١٦ من القرار رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ في شأن دخول و إقامة الأجانب بأراضى الجمهورية و الخروج منها المعدل بالقرار بقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ على أنه " يجب على كل أجنبى أن يكون حاصلاً على ترخيص في الإقامة يدل على أن المشرع و إستثناء من حظر التأجير من الباطن أجاز للمستأجر أن يقوم بتأجير المكان خالياً أو مفروشا بغير إذن كتابى صريح من المالك في حالات معينة و بشروط محددة من بينها ما أورده البند <أ> من المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خاصاً بجواز التأجير للأجانب المرخص لهم بالإقامة بجمهورية مصر العربية و هى إجازة مطلقة غير مقيدة بالغرض منها و من ثم فإنها تلحق كل حالات التأجير من الباطن للأجانب المرخص لهم بالإقامة في مصر سواء كان الغرض من الحصول عليها هو السياحة أو تلقى العمل أو غير ذلك من الأغراض و لا ينال من ذلك ما نص عليه المشرع في البندين <ج> ، <د> من المادة ٤٠ من جواز التأجير للطلاب أو للعمال أو للعاملين في مختلف أجهزة الدولة لأن ما جاء بها ليس تقييداً لما جاء في البند <أ> و إنما هو من قبيل توسيع نطاق التأجير من الباطن لتشمل الأجنبى المرخص له بالإقامة بالإضافة إلى التأجير للطلاب و العمال المصريين و العاملين بمختلف أجهزة الدولة بالشروط الواردة في الفقرتين <ج> ، <د> من المادة ٤٠ سائلة الإشارة .

الطعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧١٦

بتاريخ ٠٥-٠٣-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

إذ تحددت أجرة الأساس وجب لتعيين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ زيادة الأجرة بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الأماكن والطريقة التي تستغل بها وقد جعلها القانون بنسبة ٣٠% لأصحاب المهن غير التجارية ما لم تكن الأماكن مؤجرة بقصد إستغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة فإنه يكتفى في هاتين الحالتين بزيادة الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل إلى ٧٠% ولا يجوز الجمع بين هذه الزيادة وزيادة الـ ٣٠% آنفة الذكر .

الطعن رقم ٣٥٩ . لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٥١

بتاريخ ١٩٨٩-٠٧-٠٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين إستأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو إنتهت المدة المتفق عليها - " يدل على أن إستفادة المستأجر لعين مفروشة من مالكها برخصة الإمتداد القانونى لعقد الإيجار تستلزم أن تكون العين مؤجرة مفروشة للسكنى و أن يستمر مستأجراً لها مدة خمس سنوات متصلة سابقة على ٩/٩/١٩٧٧ - تاريخ العمل بأحكام هذا القانون و قد جاء هذا النص إستثناء من القواعد العامة فى إنهاء عقود الإيجار المفروش بإنتهاء مدته و ذلك لصالح طائفة معينة من المستأجرين ، هم أولئك الذى إستمرت سكناهم بالعين المفروشة مدة خمس سنوات سابقة على التاريخ المشار إليه ، و لا ينال من ذلك ما نصت عليه المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى فقرتها الأخيرة من أنه مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء التى ذكرتها فإنه " لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة ، ذلك أن حكم هذ النص لا يستطيل إلى عقود الإيجار التى يسرى عليها نص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو يتضمن إلغاء لها باعتبارها تنطبق على حالة معينة إكتملت أركانها بصور القانون الذى نظمها و وفقاً لأحكامه ، و لو أن المشرع - فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ قصد إلى تعطيل هذه المادة بالنسبة للمراكز التى لم تكن قد إستقرت بعد بحكم نهائى عند نفاذه لنص صراحة على إلغائها كما فعل بالنسبة للمادتين ٢٣، ٣١ من ذلك القانون ، يؤكد ذلك ما جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب من أن ما ورد بالفقرة الأخيرة من المادة ١٨ آنفة الإشارة لا علاقة له بحكم المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

الطعن رقم ٥٧٤ . لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٢٢

بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-٢٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

يلزم لإعتبار المكان قد أجر مفروشاً - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ألا يكون الفرش صورياً بقصد التحايل للتخلص من القيود التى تفرضها قوانين إيجار الأماكن فى شأن تحديد الأجرة و الإمتداد القانونى لعقد الإيجار و لقاضى الموضوع تقدير جدية الفرش فى ضوء ظروف الدعوى و ملابساتها - و ما يستنبطه من قرآن قضائية ، و ذلك بما له من سلطة تحليل فهم الواقع فى الدعوى و بحث الأدلة و المستندات المقدمة له ، و ترجيح ما تطمئن نفسه إلى تريحه منها .

الطعن رقم ٧٩ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٦١

بتاريخ ١٩٨٩-١٢-٢٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٤

عملية تأجير المساكن مفروشة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا تعتبر بطبيعتها عملاً تجارياً طالما لم يقرن التأجير بتقديم ضروب من الخدمة الخاصة للمستأجرين بحيث تتغلب العناصر التجارية لهذا التأجير لا تثبت حتى ولو كان المؤجر تاجراً إلا إذا كان متعلقاً بحاجات تجارته و حاصلاً بمناسبة نشاطه التجارى بحيث لولا هذا النشاط لما وقع العمل . و إذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و نصت المادة ٢٦/٤ منه على اعتبار تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة عملاً تجارياً ثم صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية فأضاف للفقرة الرابعة من المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٧٩ - و المقابلة لنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ - بنداً يقضى بإخضاع تأجير المساكن مفروشة لضريبة الأرباح التجارية و الصناعية و لو أنصب على وحده واحدة أو جزء منها ، و من ثم فإن هذا النص القانوني يعتبر إستثناء من القواعد العامة التي تحكم طبيعة الأعمال التجارية و ينبغى عدم التوسع فى تفسيره و يلزم تحديد نطاقه بالهدف الذى إبتغاه المشرع من وصفه و هو إخضاع هذا النشاط الوارد به للضريبة حرصاً من المشرع على أن تحصل الدولة على مورد مالى من العائد المجزى الذى يحصل عليه المؤجر من تأجير مسكنه مفروشاً .

الطعن رقم ٧٩ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٦١

بتاريخ ٢٨-١٢-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٥

إذا كان البين من الأوراق أن مورث الطاعنات إستأجر شقة النزاع لسكنه ثم صرحت له المالكة السابقة بتأجيرها مفروشة فإن هذا الترخيص و إستعمال المستأجر له بتأجير مسكنه مفروشاً لا يغير من طبيعة العقد فيجعل الغرض من التأجير هو الإستغلال التجارى

و إنما يقضى الغرض منه و من التأجير من الباطن هو إستعمال العين المؤجرة للسكنى طالما لم تدع الطاعنات أن مورثهن تاجر و أن التأجير المفروش كان مرتبطاً بحاجات تجارته

و لا يغير من ذلك أن يكون المورث المذكور قد قصد إلى الربح لأن العبرة أن يكون التأجير قد تم بمناسبة نشاط تجارى ، و من ثم فإن الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هى التى تحكم إنتهاء عقد الإيجار الأصلى و يسرى عليه ما تقضى به من إستمرار العقد لأقارب المستأجر المنصوص عليهم فيها بشرط توافر الإقامة على النحو المبين بهذا النص ، فإن تخلف شرط الإقامة فلا يستمر العقد لهؤلاء الأقارب و ينتهى بوفاة المستأجر أو بتركه العين المؤجرة ، و لا محال لإعمال الفقرة الثانية من المادة سالفه الذكر و التى تنص على أن عقد الإيجار لا ينتهى بوفاة المستأجر أو بتركه العين المؤجرة و إنما يستمر لصالح ورثته و شركائه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى إذ أن تأجير المسكن مفروشاً - و إن خضع لضريبة الأرباح التجارية و الصناعية - لا يعتبر فى حد ذاته إستغلالاً تجارياً ما دامت لم تتوافر له مقومات العمل التجارى على ما سلف بيانه ، فلا يستمر عقد الإيجار سند الدعوى لورثة المستأجر الأصلى - الطاعنات - إعمالاً لحكم قانون إيجار الأماكن و لا ينال من ذلك تضمن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ما يوجب قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية حتى تسمع دعوى المؤجر و كذلك إخطار مصلحة الضرائب ، إذ أن ما ورد بهذا القانون كان حرصاً من المشرع على حصول الدولة على الضرائب المستحقة لها و لا يغير ذلك من طبيعة العقد و لا يكون هناك تعارض أو تناقض فى تلك الأحكام ، إذ لكل من القانون الضريبي و قانون إيجار الأماكن مجال و نطاق لتطبيق أحكامه ، و إذ إلزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و إنتهى إلى عدم إستمرار عقد الإيجار للطاعنات و رفض إعمال الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على واقعة الدعوى فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون .

(الطعن رقم ٧٩ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٨/١٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢٤٨١ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣١٥

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٩

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٥

يلزم لإعتبار المكان المؤجر مفروشاً أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان و إستعمال المكان مفروشاً و إلا أعتبرت العين خالية فتخضع للإمتداد القانوني و للتحديد القانوني للأجرة .

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

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٢

إذ كان الطاعن قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بأن الإيجار أنصب على عين خالية بإعتبار أن المفروشات الواردة بالقائمة تافهة و لا تفي بالغرض من إستجاره العين مفروشة ، و كان ما أورده الحكم المطعون فيه وصولاً لما إنتهت إليه من أن عين النزاع مؤجرة مفروشة لا يصلح رداً على دفاع الطاعن إذ جعل عهده في قضائه النظر إلى قدر الزيادة في الإجرة الإتفاقية عن الأجرة القانونية و مناسب تلك الزيادة الضئيلة مع منفعة المنقولات حالة أنه كان يتعين عليه الإعتداد بجدية تلك المنقولات و كفايتها لأداء الغرض الذي قصده المتعاقدان من إستعمال العين مفروشة ، و من ثم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون و قد حجه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن فشابه إلى جانب ذلك قصور في التسييب و لا ينال من ذلك إلى ما أورده الحكم في مقام التذليل على أن عين النزاع مؤجرة مفروشة أن الطاعن - المستأجر - رفض قبول منقولات أخرى عرضها عليه المطعون ضده " المؤجر " ذلك أن العبرة في وصف العين هي بحقيقة الحال وقت التعاقد إذ لا يملك أى من المتعاقدين أن يغير بإرادته المنفردة طبيعة العين المؤجرة بما لأزمه الإعتداد بالمنقولات أو المفروشات المسلمة إلى المستأجر وقت التعاقد إلا أن تكون إرادة الطرفين قد تلاقت في تاريخ لاحق على هذا التغير و هو ما لم يتحقق في الدعوى الراهنة بعد أن أعلن المستأجر رفضه و عدم قبوله لإيجاب المؤجر بإضافة منقولات أخرى .
(الطعن رقم ٢٨٠٤ لسنة ٥٨ ق ، جلسة ١٩٨٩/٦/٢٦)

الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٤٤
بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٢

لئن كان الأصل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأماكن المؤجرة مفروشة لا تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن فيما يتعلق بتحديد الأجرة و إمتداد عقد الإيجار ، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً بقصد التحايل على أحكام القانون المذكور و هي متعلقة بالنظام العام .

الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٤٤
بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : التأجير المفروش
فقرة رقم : ٣

يلزم لإعتبار المكان المؤجر مفوشاً أن يثبت أن الأجرة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين و إلا إعتبرت العين مؤجرة خالية و يسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن و يستوى في ذلك أن يكون المؤجر هو مالك العين أو كان هو المستأجر الأصلي و أجر المكان المؤجر

له من باطنه إلى الغير مفروشاً ، و يجوز للمستأجر إثبات التحايل على تلك الأحكام بكافة طرق الإثبات .

الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٥٢

بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

الأماكن المؤجرة مفروشة لا تسرى عليها أحكام القوانين الاستثنائية المتعلقة بتحديد الأجرة و من ثم يكون إقتضاء مؤجرها مبالغ خارج نطاق العقد أمراً غير مؤتم قانوناً و إنما يكون مؤتماً إذا كان بمناسبة إبرام إيجار مكان خال فإذا فصلت المحكمة الجنائية - و هى بصدد الجريمة المشار إليها - فى وصف العقد و ما إذا كان حالياً أم مفروشاً فلا يجوز للمحكمة المدنية أن تعيد بحث هذه المسألة

الطعن رقم ١٣٩٠ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٥٢

بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت فى الدعوى أن الطاعنة تمسكت فى دفاعها المبدى بمذكرتها المقدمة بجلسة [-] أمام محكمة الإستئناف بحجية الحكم الصادر فى الجنية رقم [-] جنح أول المنصورة و إستئنافها رقم [-] جنح مستأنف المنصورة فيما قضى به من براءتها من تهمة تقاضى مبالغ من المطعون عليه خارج نطاق العقد محل النزاع مؤسساً قضاؤه على أن هذا العقد هو عقد إيجار مفروش و إذ قضى الحكم المطعون فيه بصورية وصف ذلك العقد بالمفروش دون أن يستظهر فى أسبابه مدى توافر شروط أعمال حجية الحكم الجنائى المشار إليه بالنسبة لوصف العقد فإنه يكون قد شابه القصور فى التسبيب .

الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٠٢١

بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

لما كان ما يثيره الطاعن بشأن بطلان عقد إستجاره للعين مفروشة لقيام المؤجر بتأجير أكثر من وحدة مفروشة بالعقار بالمخالفة لنص المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على المالك - فى غير المصايف و المشاتى - أن يؤجر أكثر من وحدة واحدة مفروشة إلا فى الحالات التى أوردتها النص على سبيل الإستثناء لا يحقق له هذا الإدعاء أية مصلحة ، ذلك أنه بفرض ثبوت هذا البطلان المدعى به فإنه يترتب عليه إعتبار التصرف كأن لم يكن مع إعادة المتعاقدين إلى الحالة التى كانوا عليها قبل التعاقد وفقاً لنص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و يكون غير منتج التحدى بهذا البطلان توصلأ إلى ما يبتغيه الطاعن من إثبات العلاقة الإيجارية عن ذات العين خالية بعد أن خلص الحكم صحيحاً إلى أنه إستأجر شقة نزاع مفروشة .

(الطعن رقم ٢٩٢ ، ٣٢٥ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٨/٤/١٩٩٠)

الطعن رقم ٤١٢ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٨٠٨

بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

إذا كان الدفع بعدم سماع الدعوى المبني على عدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة إلزاماً بحكم المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لا يعدو أن يكون دفْعاً شكلياً وليس دفْعاً بعدم القبول ، و كان الحكم بقبول الدفع الشكلي لا يعد فصلاً في موضوع الدعوى إلا أنه لما كانت الدعوى الفرعية المنضمة - التي قضت إبتدائياً بعدم سماعها لا تعدو في حقيقتها أن تكون دفاعاً في الدعوى الأصلية فإنها تندمج فيها و تفقد بذلك إستقلالها مما مؤداه أن قضاء محكمة أول درجة في موضوع الدعوى الأصلية تستنفذ به المحكمة ولايتها في كل الدعويين الأصلية و الفرعية .

الطعن رقم ٠٤١٢ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٨٠٨
بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٤

إلتزام المؤجر بقيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة مقصور على العقود المبرمة طبقاً للمادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ٤١٢ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢١/٣/١٩٩٠)

الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٠٧
بتاريخ ٠٣-٠١-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

المقرر - في قضاة هذه المحكمة - أن أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لا تخضع أجرتها للتحديد القانوني يستوى في ذلك أن تكون العين مؤجرة لغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً بقصد التحايل على أحكام القانون و التخلص من قيود الأجرة و لذلك فإنه يلزم لإعتبار المكان مؤجراً مفروشاً أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقد أن من إستعمال العين المؤجرة لإستغلالها في الأعمال التجارية أن تشتمل فضلاً عما بها من مفروشات على المقومات المعنوية للمتجر ، و لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى و ملابساتها و ما تستنبطه منها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة .

الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٠٧
بتاريخ ٠٣-٠١-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

ما يثيره الطاعن من أن عقد الإيجار المفروش لم يسبق قيده بالوحدة المحلية المختصة هو دفاع قانوني يخالطه واقع . و إذ خلت الأوراق مما يفيد سبق تمسكه بهذا السبب أمام محكمة الموضوع ، و من ثم و أيا كان وجه الرأى فيه لا يجوز له التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

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

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و المادة ٢١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع لم ينشئ بنص المادة ٢١ سאלفة الذكر حكماً جديداً بالنسبة لحق المستأجر في تأجير المكان المؤجر له مفروشاً ، و إن إرادته عبارة بغير موافقة المالك على النص السابق لا يعد و أن يكون إيضاحاً لمفهوم الحق المقرر للمستأجر بموجب المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و تجليه له ، باعتبار أنه إنما يستمد حقه في تأجير المكان المؤجر في الحالات الواردة في هذه المادة من القانون مباشرة ، دون حاجة إلى موافقة المالك .

الطعن رقم ١٩٩ . لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٢٠

بتاريخ ١١-٠٧-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن أحكام الإمتداد القانونى لعقد الإيجار لا تسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة و يتعين الرجوع في هذا الشأن إلى القواعد العامة في القانون المدنى التى تنظم كيفية إنتهاء الإيجار بإنتهاء مدته .

الطعن رقم ١٩٩ . لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٢٠

بتاريخ ١١-٠٧-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

النص في المادة ٥٦٣/١ من القانون المدنى يدل على أنه كلما تعذر معرفة الوقت الذى جعله العاقدان ميقاتاً ينتهى إليه العقد بأن لم تحدد له مدة ينتهى بإنتهائها أو منعقدة لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذى ينتهى إليه على وجه التحديد أو ربط إنتهاؤه بأمر مستقبل غير محقق الوقوع ، أو إستحال معرفة التاريخ الذى قصد المتعاقدان أن يستمر إليه ، فإنه في هذه الحالات جميعاً لا يمكن معرفة مدة العقد ، و حلاً لما يمكن أن ينشأ عن جهالة المدة من منازعات فقد تدخل المشرع بالنص المشار إليه و إعتبر العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة .

الطعن رقم ١٩٩ . لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٢٠

بتاريخ ١١-٠٧-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٤

النص في العقد على التصريح للمستأجر بإستغلال المكان في الغرض الذى يتراءى له أو تأجيره من الباطن أو التنازل عنه للغير لا يدل على أن الطرفين قد حددا مدة معينة للإجارة ، و إذ كان الإقرار المؤرخ ١/١/١٩٧٧ المنسوب صدوره إلى المالك السابق للعقار ، و الذى ورد به أن العقد لا يخضع للتأقيت و يظل مستمراً بشروطه طالما أن المستأجر قائم بتنفيذ إنتزاماته ، لا تؤدى عبارته إلى معرفة التاريخ الذى قصد المتعاقدان أن يستمر العقد إليه ، بل ربط إنتهاؤه بأمر مستقبل غير محقق الوقوع ، و من ثم فلا محل لإفتراض مدة العقد طالما كانت عبارته أو عبارة الإقرار المشار إليه لا تدل عليها و لم يرد نص بشأنها ، و إذ خلص الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة مقررراً أن ما تضمنه هذا الإقرار لا يغير من المراكز القانونية ، للطرفين فإنه لا يكون قد شابها الفساد فى الإستدلال أو القصور فى التسبب .

(الطعن رقم ١٩٩ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١١/٧/١٩٩٠)

الطعن رقم ٥٤٩١ لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٤٩
بتاريخ ٢٥-١٠-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٢

النص في المادة ٦/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به اعتباراً من ٩/٩/١٩٧٧ على أنه [يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين إستأجرها مفروشة من مالها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين و لو إنتهت المدة المتفق عليها و ذلك بالشروط المنصوص عليها العقد يدل و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن يكون التأجير بقصد السكنى و أن تظل الإجارة ممتدة مدة خمس سنوات سابقة على يوم ٩/٩/١٩٧٧ و غنى عن البيان أن هناك تلازماً بين ما نصت عليه هذه المادة و بين ما نصت عليه المادة الثامنة من ذات القانون و التى تحظر إحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض لتعلق ذلك بالنظام العام ، فلا يستمر العقد المفروش إذا خالف المستأجر هذا الحظر .

الطعن رقم ٥٤٩١ لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٤٩
بتاريخ ٢٥-١٠-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

إذ كان الحكم المطعون فيه قد إستند فى قضائه بعدم إمتداد عقد الإيجار إلى أن التأجير بقصد الإصطيف لا يعد إستجاراً بقصد السكنى الذى يتطلب الإقامة المستقرة المعتادة التى تنصرف فيها نية المستأجر إلى أن يجعل المسكن مراحه و مغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم و ثابت سواه ، إذ العبرة بالغرض الحقيقى للإيجار و ذهب إلى أن الطاعنة إستأجرت العين محل النزاع للإصطيف و إنها تقيم فى مسكن آخر بدائرة قسم العطارين بمدينة الإسكندرية و إنتهى إلى عدم إنطباق نص المادة ٦/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على واقعة النزاع لأن التأجير لم يكن بقصد السكنى فى حين أن الثابت من عقد الإيجار المؤرخ "....." موضوع الدعوى و من أقوال شاهدى المطعون ضدها "المؤجرة" أن التأجير المفروش بقصد السكنى و يبدأ من ١/٦/١٩٧١ حتى ٢١/٥/١٩٧٢ و بأجرة سنوية و ليس موسمياً قاصراً على فترة الصيف وحدها و إستغلال الطاعنة للعين المؤجرة للتصنيف تتوافر به الإقامة المستقرة المعتادة الفعلية مدة إستغلالها ، و تظل الإقامة مستمرة حكماً باقى أشهر السنة و لو لم تكن مقيمة فى المسكن خلال تلك الفترة إذ أن المصايف و المشاتى لا تستلزم الإقامة الدائمة ، كما أن المستأجر طالما إستلم العين المؤجرة فأنها تكون فى حوزته و يحق له إستغلالها إن شاء و يلزم بإجرتها و لا يحول ذلك من اعتبار هذا المكان مسكناً يعول عليه المستأجر كمأوى دائم و ثابت طالما فى مكنته الإقامة فيه فى الوقت الذى يراه مناسباً له و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و اعتبر التأجير بقصد الإصطيف لا يتحقق به وصف المسكن فى تطبيق المادة ٦/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و خالف الثابت فى الأوراق .

الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٧٤
بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - إنه إذا لم يكن الغرض الأساسى من الإجارة لمكان فى حد ذاته و إنما ما إشتملت عليه الإجارة من عناصر أخرى أكثر أهمية مادية كانت هذه العناصر أم معنوية بحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان فى حد ذاته و بين مقابل الإنتفاع بمزايا تلك العناصر ، فإن الإجارة لا تخضع لقانون إيجار الأماكن .

الطعن رقم ٠٨٤٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٤٤٢
بتاريخ ١٩٩١-٠٢-٠٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه يلزم لإعتبار المكان المؤجر مفروشاً أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقد من استعمال المكان مفروشاً و إلا أعتبرت العين خالية فتخضع للإمتداد القانونى و للتحديد القانونى للأجرة و يجوز للمستأجر إثبات إدعائه بأن العين أجرت خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات لأنه إدعاء بالتحايل على أحكام أمره تتعلق بالنظام العام .

الطعن رقم ٢٠٩٦ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٦٧٠
بتاريخ ١٩٩١-٠٣-٠٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

العبارة فى وصف العين - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هى بحقيقة الحال وقت التعاقد إذ أنه لا يملك أى من المتعاقدين أن يغير بإرادته المنفردة طبيعة العين بما لازمه الإعتداد بالمنقولات أو المفروشات المسلمة إلى المستأجر وقت التعاقد ، و كان اليبين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه قام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على ما خلص إليه من أن العين أجرت خالية إستناداً إلى أقوال شاعدى المطعون عليه ، و كان الثابت من هذه الأقوال أن العين وجدت خالية فى وقت لاحق لوقت التعاقد دون أن تتناول هذه الأقوال حالة العين من حيث خلوها أو شغلها بمنقولات مملوكة للمؤجر فى وقت التعاقد . فإن الحكم يكون مشوباً بمخالفة الثابت فى الأوراق فضلاً عن مخالفة القانون و الفساد فى الإستدلال .

(الطعن رقم ٢٠٩٦ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٩٩١/٣/٦)

الطعن رقم ١٩٧٥ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٢٤٣
بتاريخ ١٩٩١-٠٥-٢٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ١

مفاد النص فى المادتين ٣٩/أ ، ٤٠/هـ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع أباح للمستأجر - دون إذن المؤجر - تأجير المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلى طوائف معينة من بينها الأجانب المرخص لهم بالإقامة بجمهورية مصر العربية و كذا الأجانب المرخص لهم بالعمل بها يستوى فى ذلك أن يكون ترخيص الإقامة أو تصريح العمل فردياً أو عاماً لمواطنى دولة أجنبية معينة ، إذ ورد النص عاماً مطلقاً فلا وجه لتخصيصه بالتريخيص أو التصريح الفردى .

الطعن رقم ٣٥٥ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٣٢٣
بتاريخ ١٩٩١-٠١-٣٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التأجير المفروش

فقرة رقم : ٣

لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإعتبار عقد إيجار المطعون عليها الأولى المؤرخ

١٧/١٩٧٣ خالياً على أن الحكم الصادر فى اللجنة رقم ٣٤٣٧ لسنة ١٩٧٦ ألقى - و الذى صار باتاً أقام قضائه ببراءة المطعون عليها المذكورة من تهمة تبديد المنقولات المملوكة للمطعون عليه الثانى و التى كانت موجودة بالشقة محل النزاع على عدم إطمئنان المحكمة الجنائية إلى إثبات هذه المنقولات بعقد الإيجار و بالتالى إلى تسليمها لها بموجب هذا العقد و ذلك التزاماً منها بحجية هذا الحكم و لعدم إدعاء المطعون عليهم بوجود منقولات أخرى بالشقة عند تأجيرها لها و رتبت على ذلك إمتداد عقد الإيجار وفق أحكام قانون إيجار الأماكن و ذلك بناء على أسباب سائغة تشكل دعامة تكفى بذاتها لحمله .

التأجير للتنازل عن الإيجار

الطعن رقم ٠٢١٢ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٥٦٣
بتاريخ ١٠-١١-١٩٧٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : التأجير للتنازل عن الإيجار

فقرة رقم : ٥

النص فى المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى 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 القائم أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قد 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 الربط المانع و بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة 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 التجارى عقد رضائى يتم بمجرد إتفاق طرفيه و تنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقى الإدارة ، فلا يتطلب المشرع إتخاذ أى إجراء معين قبل إنعقاده ، 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 ، لا يغير من هذه القاعدة أن يتعهد البائع و المشتري فى عقد البيع بالحصول على موافقة المؤجر على التنازل لأنه ليس إشتراطاً للمصلحة يكسبه حقاً يحل له التمسك بأعماله .

التجديد الضمنى لعقد الإيجار

الطعن رقم ٠١١٥٩ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٨٩٩
بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : التجديد الضمنى لعقد الإيجار

فقرة رقم : ١

إذا كان ثبوت تجديد الإجارة تجديداً ضمناً برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع و لا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ما دام أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى و أوراقها فإن ما قرره الحكم لا مخالفة فيه للقانون لأنه حصل بأسباب سائغة بما له من سلطة فهم الواقع فى الدعوى و فى حدود سلطته التقديرية أن الإجارة جددت تجديداً ضمناً دون أن يكون لصفة العمل ثمة إعتبار فى العقد الجديد الذى أعقب الأول بما لا محل معه للقول بإنهاء الإيجار لإنهاء رابطة العمل .

الطعن رقم ٠١١٥٩ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٨٩٩
بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التجديد الضمني لعقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

المقرر أن التجديد الضمني للإيجار يعد إيجاراً جديداً متميزاً عن الإيجار السابق و ليس مجرد إمتداد له ، كما و أن المدة فى التجديد الضمنى ليست مدة الإيجار السابق بل هى مدة غير معينة تسرى عليها أحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدنى ، و كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قد قيدت فى شأن الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بإنهاء مدة الإيجار و جعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً بحكم القانون إلى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر و المستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات التى أملتتها إعتبارات تتعلق بالنظام العام إلا إذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيأ فى ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر إتخاذ الإجراءات التى رسمهما القانون لإنهاء العقد لأحد الأسباب التى بينتها تلك التشريعات ، لما كان ذلك فإذا ما إنتهى الحكم إلى أن التجديد الضمنى غير الملحوظ فيه صفة العمل يعتبر ممتداً بقوة القانون لمدة غير محددة لخضوع منزل النزاع بحكم موقعه لقوانين إيجار الأماكن فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ١١٥٩ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٢١/٣/١٩٨١)

الطعن رقم ٠٠٢٨ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٧٧٤

بتاريخ ١٩٨٦-٠٦-٢٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التجديد الضمنى لعقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

مؤدى نص المادة ٦٠٠ من القانون المدنى أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدته و أستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعأ بالعين ، ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك . إلا أن ثبوت تجديد الإيجار سواء أكان تجديداً ضمناً أو صريحاً هو من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع دون رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ، مادام قد أقام قضاؤه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى و أوراقها .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٦/٦/١٩٨٦)

الطعن رقم ٢٣٧٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٦٣٦

بتاريخ ١٩٨٨-٠٤-١٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التجديد الضمنى لعقد الإيجار

فقرة رقم : ٤

تجديد الإيجار ضمناً برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع و لا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ما دام قد أقام قضاؤه على دليل مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها .

الطعن رقم ١٦٢٣ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٨٤٩

بتاريخ ١٩٨٩-١٠-٢٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التجديد الضمنى لعقد الإيجار

فقرة رقم : ٣

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن إستخلاص التجديد الضمنى للعقد أو قيام علاقة إيجارية جديدة هو من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع متى كان إستخلاصه سائغاً .

التخالص بدين الاجرة

الطعن رقم ٠٠٦٤ لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٨ صفحة رقم ١٧٦

بتاريخ ٢٨-٠٢-١٩٥٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التخالص بدین الاجرة

فقرة رقم : ٤

إذا كان المستأجر لما عرض على المؤجر مبلغاً معيناً شفعه بأنه عرض مبرىء لذمته من التزامه كاملاً بالأجرة ولما رفض هذا العرض أودعه خزينة المحكمة و لم يقدم ما يدل على أن المستأجر طلب أمام محكمة الموضوع خصم هذا المبلغ من الأجرة بل ذكر في مذكرته التي قدمها لمحكمة الموضوع أنه عرض هذا المبلغ وأودعه براءة لذمته من كامل الإلتزام بالأجرة فإن المؤجر لا يكون ملزماً بقبول هذا العرض الناقص .

التزامات المستأجر

الطعن رقم ٠٠٠١ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ٢٥

بتاريخ ٢٤-١١-١٩٤٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

إذا كان عقد الإيجار يوجب على المستأجر القيام بما يلزم العين المؤجرة من إصلاحات و يخول المؤجر أن يقوم بعمل هذه الإصلاحات على نفقة المستأجر في حالة تأخره عن إجرائها ، فإنه إذا ما أهمل المستأجر في القيام بتلك الإصلاحات و لم يستعمل المؤجر حقه في القيام بها فذلك لا يعتبر من جانب المؤجر خطأ مستوجباً خفض ما يستحقه من التضمينات عما أصاب العين المؤجرة من تلف .

(الطعن رقم ١ لسنة ١٨ ق ، جلسة ٢٤/١١/١٩٤٩)

الطعن رقم ٠١٢٥ لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٨ صفحة رقم ٤١٣

بتاريخ ١١-٠٤-١٩٥٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٢

إذا كان تلف الشيء المؤجر لم ينشأ عن فعل المستأجر أو عن فعل خدمه و إنما نشأ عن فعل شخص آخر غير هؤلاء فلا محل لمساءلة المستأجر طبقاً للمادة ٤٦٣ من القانون المدنى المختلط عن رد الشيء المؤجر في نهاية عقد الإيجار بحالته أو رد قيمته .

(الطعن رقم ١٢٥ سنة ٢٣ ق ، جلسة ١١/٤/١٩٥٧)

الطعن رقم ٠٢٣٠ لسنة ٢٤ مكتب فنى ٠٩ صفحة رقم ٦٨٩

بتاريخ ١٣-١١-١٩٥٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة و الآخر ألا يكون قد اشترط في العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب ، و إذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على أن إصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة لأنه يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة - وهو قول صحيح في القانون ، و كان لا

نزاع فى أن عقد الإيجار تضمن اتفاقا بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة فإن النعى عليه خطأه فى تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس .

الطعن رقم ٠٤٨٤ لسنة ٢٦ مكتب فنى ١٣ صفحة رقم ٣٦٧

بتاريخ ١٩٦٢-٠٣-٢٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادتين ٥٨٣ ، ٥٩١ من القانون المدنى أن المشرع قد جعل معيار العناية التى فرضها على المستأجر فى استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معياراً مادياً هو عناية الرجل المعتاد ، و أن المستأجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن إستعمالها إستعمالاً غير قانونى ، و هذه المسئولية مفترضة لا ترتفع إلا إذا أثبت المستأجر أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبى لا يد له فيه .
(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٢٦ ق ، جلسة ٢٩/٣/١٩٦٢)

الطعن رقم ٠٢٩١ لسنة ٢٨ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ٨٩٦

بتاريخ ١٩٦٣-٠٦-٢٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٥

مضى كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعن قعد عن سداد الإيجار المتأخر ، فإن الحكم بالإخلاء كان متعينا سواء أقيم على أساس من الشرط الفاسخ الضمنى أو الشرط الفاسخ الصريح ، و من ثم فلا يعيب الحكم عدم إفصاحه عن أى من هذين الشرطين تضمنه عقد الإيجار مادام أن أعمال كل منهما يودى إلى النتيجة التى انتهى إليها الحكم .

الطعن رقم ٠٢٩١ لسنة ٢٨ مكتب فنى ١٤ صفحة رقم ٨٩٦

بتاريخ ١٩٦٣-٠٦-٢٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٦

إذا اعتبر الحكم المطعون فيه أن الفسخ مطلوب ضمنا فى طلب الإخلاء فإنه لا يكون قد خالف القانون للتلازم بين طلب الإخلاء والفسخ المؤسس على إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة .

الطعن رقم ٠١٨٩ لسنة ٣٠ مكتب فنى ١٦ صفحة رقم ٣٤٦

بتاريخ ١٩٦٥-٠٣-١٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

إذا كان الطاعنان يشتركان مع المستأجرة الأصلية فى إداره المقهى التى أقيمت على عين النزاع فإن وجودهما أصلا فى عين النزاع المؤجرة لا يكون بطريق الغصب بل بمقتضى عقد الشركة فإذا كانت هذه الشركة مباحة ولا شىء فى القانون ولا فى عقد الإيجار المحرر بين المؤجر والمستأجرة يمنع من قيامها فإن الطاعنين يكون شأنهما فى شغل العين المؤجرة شأن المستأجرة فيسرى عليهما ما يسرى عليهما بالنسبة لطلب الإخلاء بعد إنتهاء مدة الإجارة والمحكمة المختصة بنظر هذا الطلب .

(الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٣٠ ق ، جلسة ١٨/٣/١٩٦٥)

الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ مكتب فنى ١٦ صفحة رقم ١٠١٨
بتاريخ ١١-١١-١٩٦٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٢

المستأجر غير ملزم قانوناً بأن يزيل على نفقته أعمال التعرض التى يقوم بها المؤجر فى العين المؤجرة .

الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ مكتب فنى ١٦ صفحة رقم ١٠١٨
بتاريخ ١١-١١-١٩٦٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٥

الأجرة مقابل إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة الإنتفاع المتفق عليه فبالعقد فإذا نقص هذا الإنتفاع بفعل المؤجر فإن الأجرة تنقص بقدر ما نقص منه ومن وقت حصول هذا النقص و من ثم كان من حق المستأجر عند تعرض المؤجر له فى إنتفاعه بالعين المؤجرة بما يخل بهذا الإنتفاع ، أن يطلب بدلاً من الفسخ والتنفيد العينى إنقاص الأجرة بنسبة ما إختل من إنتفاعه كما أن له أياً كان ما إختاره من هذه الجزاءات أن يطلب معه تعويضه عن جميع الأضرار التى أصابته بسبب إخلال المؤجر بالتزاماته .

الطعن رقم ٣٥٠ لسنة ٣٠ مكتب فنى ١٦ صفحة رقم ١٠١٨
بتاريخ ١١-١١-١٩٦٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٦

طلب إنقاص الأجرة يعتبر مطلوباً ضمناً فى طلب إسقاط الأجرة بتمامها لأنه يندرج فى عموم هذا الطلب .

الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٣٢ مكتب فنى ١٧ صفحة رقم ٨٩٤
بتاريخ ٢١-٠٤-١٩٦٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

وإن كانت المادة ٣٨٠ من القانون المدنى الملغى تنص على أنه " يستحق أجرة كل مدة من مدد الإنتفاع عند إنقضائها ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك " إلا أن المشرع لم يقصد بإيراد هذا النص إلا أن يكون دفع الأجرة مؤخراً لا مقدماً إذا لم يوجد إتفاق على مواعيد دفع الأجرة ولم يوجد عرف فى شأن تعيينها بل إن ما جاء بهذا النص لا يعدو أن يكون تطبيقاً للقاعدة التى تقضى بأن الأجرة تقابل الإنتفاع وهو حكم خاص بعقد الإيجار لولاه لكانت الأجرة واجبة الدفع بمجرد إبرام العقد طبقاً لما تقضى به القواعد العامة وبالتالي فإن نص المادة ٣٨٠ المشار إليه لن يتمضن قرينة على تحديد تاريخ إستحقاق الأجرة بل تضمن قاعدة موضوعية على النحو السابق تقريره .

الطعن رقم ٠٠٩٣ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ١٦٥٩
بتاريخ ١٤-١١-١٩٦٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٥

إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند انتهاء الإيجار إذا هوال بفعله دون تمكين المؤجر من الإنتفاع بها دون عائق يجعله - بمقتضى نص المادة ٥٩٠ مدنى - ملزماً بأن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر .

الطعن رقم ١٩٧ . لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ١٥٦٠
بتاريخ ٢٦-١٠-١٩٦٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

نص المادة ٥٨٤/١ و ٢ من القانون المدنى صريح فى أنه يتناول مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الأولى من المادة المذكورة أن الأصل فى هذه المسئولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه والفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فتقضى بمسئولية المستأجرين المتعدين تجاه المؤجر وتوضح أن كلا من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولاً تجاهه بنسبة الجزء الذى يشغله . فالمسئولية فى الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولاً قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة عن الضرر الذى يصيب الأخير بسبب احتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة وإنما تكون مسئوليته تقصيرية إذا توافرت أركانها .

الطعن رقم ٢١١ . لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ١٥٧٢
بتاريخ ٢٦-١٠-١٩٦٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا تعرض المؤجر للمستأجر وحال بذلك دون انتفاعه بهذه العين حق للمستأجر أن يحبس عنه الأجرة عن مدة التعرض .

الطعن رقم ٤١١ . لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٥٣٢
بتاريخ ٣١-١٢-١٩٧٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

يجب على المستأجر وفقاً لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، و لا يكفى للوفاء بهذا الإلتزام أن ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة ، بل يجب على المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها و الإنتفاع بها ، دون عائق . و إذا كان النزاع فى حقيقته يدور حول وفاء المطعون عليه بالتزامه برد الأطيان المؤجرة إلى مورث الطاعنين فى نهاية مدة الإيجار فبينما يقول المطعون عليه إن علاقة الإيجار مع المورث إنقضت بتأجيله الأطيان إلى الغير ، يتمسك الطاعنون باستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستأجرين من المطعون عليه على هذه الأطيان طبقاً للمستندات المؤيدة لدفاعهم ، و كان ما أورده الحكم المطعون فيه لا يتضمن الرد على دفاع الطاعنين بأن المطعون عليه أجر أرض النزاع من الباطن و أن المستأجرين منه إستمروا يضعون يدهم عليها خلال المدة المطالب بالأجرة عنها ، و هو دفاع جوهري ، يترتب عليه إن صح إعتبار المطعون عليه مخلاً بالتزامه برد العين المؤجرة فى نهاية العقد ووضعها تحت تصرف المؤجر و تمكينه من حيازتها و الإنتفاع بها دون عائق ما

يفيد قيام الدليل عل عكس القرينة المستفادة من حكم المادة ٦٠٠ من القانون المدنى التى لا يفترض معها تجديد عقد الإيجار الأسمى - بعد إذ نيه المطعون عليه على مورث الطاعنين بالإخلاء - فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالقصور بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٤١١ لسنة ٣٨ ق ، جلسة ٣١/١٢/١٩٧٤)

الطعن رقم ٠٤٩٢ لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٣٠٦

بتاريخ ٣٠-١-١٩٧٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٢

يقضى القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بأن يلتزم المستأجر بقيمة إستهلاك المياه إذا نص على ذلك فى عقد الإيجار و إذ كانت الفقرة الأولى من المادة ١٥٠ من القانون المدنى تنص على أنه إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الإنحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين ، و كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه إعتد فى قضائه بالزام الطاعن - المستأجر - بثمن المياه على الشرط الوارد بعقد الإيجار المبرم بينه وبين المطعون عليه ، و الذى بموجبه إلتزام الطاعن بدفع هذا الثمن فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٤٩٢ لسنة ٣٩ ق ، جلسة ٣٠/١/١٩٧٥)

الطعن رقم ٠٠٩٥ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٦٢٦

بتاريخ ١٠-١٢-١٩٧٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٢

من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن إلتزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله وفقاً للمادة ٥٨٥ من التقنين المدنى يسقط عن عاتق المستأجر إذا كان المؤجر قد علم بالخطر المحدق بالعين المؤجرة فى الوقت المناسب . و إذ كان الثابت من صحيفة الإستئناف أن الطاعن - وزير الداخلية بصفته و هو المستأجر - تمسك بعدم إلتزامه بالإخطار إستناداً إلى علم المطعون عليه - المؤجر - بإستيلاء الشرطة العسكرية - على السيارة المؤجرة فإن الإلتزام الواقع على عاتق وزارة الداخلية - المستأجرة - يكون منتفياً لإندام أساسه و لأنه يعتبر تحصيل حاصل ، و بالتالى فلا مسئولية على عدم الإخطار ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على إقرار وجهته فى بناء مسئولية الطاعن على عدم قيام وزارة الداخلية بالإخطار الملزم به المستأجر وفقاً لنص المادة ٥٨٥ من التقنين المدنى دون أن يعنى بالرد على هذا الدفاع الجوهرى الذى لو صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون قاصر البيان .

(الطعن رقم ٩٥ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ١٠/١٢/١٩٧٥)

الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٠١٩

بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٧٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تنفيذ إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة يكون وضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها و الإنتفاع بها دون عائق و لو لم يستول عليها إستيلاء مادياً ، و يكفى فى هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علماً بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم إذا لم يتطلب القانون لذلك شكلاً خاصاً . و إذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعن - المستأجر - وجه للمؤجر خطاباً -

عند انتهاء مدة الإيجار - رفض الأخير إستلامه ، طلب فيه إعتبار عقد الإيجار منهياً من ذلك التاريخ و فوضه في التصرف و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بإلزام الطاعن بأجرة الماكينة - عن مدة لاحقة - على عدم وفائه بالتزامه برد الماكينة . . بعدم عرضها على المؤجر عرضاً حقيقياً بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٤٨٧ من تقنين المرافعات مع أنه إجراء غير مطلوب في واقع الدعوى ، فإنه يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٠٦٢٧ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٠٠٧

بتاريخ ٢٠-٠٤-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٢

إذ كان الواقع في الدعوى أن النزاع - في دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة - مرده إلى الترميمات التي أجراها الطاعنان بوصفهما مستأجرين و أنهما يطالبان بخصمها من الأجرة إستناداً إلى ما قررته الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون المدني ، و التي تخولها إجراء الترميمات - المستعجلة أو البسيطة مما يلزم به المؤجر ، و أن يستوفيا ما أنفقاه فيها دون ترخيص من القضاء خصماً من الأجرة ، و إلى إن قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ٢١/٣/١٩٥٦ بشأن ترميم الأماكن المستأجرة لأغراض التعليم حمل الملاك من نفقات هذا الترميم بما يوازي ٢٠ % فقط من قيمة الإيجار السنوى على أن تضاف إلى ميزانية الوزارة باقى التكاليف ، و كانت المادة ٥٦٨ آنفة الذكر تشترط لإعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابق أن يعذر المستأجر المؤجر أن يقوم بالترميم و إلا يقوم به المؤجر بعد إعداره في وقت مناسب يحدده المستأجر و كانت الأوراق خلوا مما يفيد هذا الإعذار كما لم يدع الطاعنان قيامهما به ، فإنه لا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيئاً في مقابل مصروفات يكون قد أنفقها في إصلاح العين ، و لو كان الإنفاق على ترميمات مستعجلة مما تخوله المادة المشار إليها إجراءه دون حاجة إلى ترخيص من القضاء ، طالما أنه قام بها دون إعداد المؤجر بإجرائها في وقت مناسب .

الطعن رقم ٠٦٩٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٠١٢

بتاريخ ٢٠-٠٤-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

إنه و إن كان مفاد الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٦٥ بفرض ضريبة إضافية للدفاع ، أن يقع عبء هذه الضريبة على المستأجر أو الشاغل للسكن بالنسبة للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ و الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و لنن كان مؤدى المادة الثالثة من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٨ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع سالفة الذكر ، إلا أنه لما كان المفروض على محكمة الموضوع هو تحديد القيمة الإيجارية لشقة النزاع الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و كانت الضريبتان المشار إليهما لاتعدان أحد عناصر الأجرة التي تضاف إلى القيمة الإيجارية وفقاً له و كانت القوانين الصادرة بفرض ضريبتى الدفاع و الأمن القومى لم تدمج في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . فإن ذلك لا يستوجب من المحكمة تطبيقها من تلقاء نفسها عند تقدير الأجرة .

الطعن رقم ٠١٧٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٠٤٦

بتاريخ ٢٧-١٢-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

المقرر وفقاً لنص المادة ١٠١ من قانون الإثبات أن الأحكام لا تحوز حجية إلا فيما فصلت فيه من الحقوق و إذ كان البين من مدونات الحكم ... أنه و إن قضى بإلزام مورثة المطعون عليهم الخمسة الأول بأن تدفع لمن باعوها عين النزاع أجرتها عن المدة المحددة فى العقد بإعتبارها جنيهين شهرياً إلا أن هذا التحديد لم يكن نتيجة تعرضه لدفاعها القائم على تجاوز الأجرة القانونية لهذا القدر و حسم النزاع الذى ثار بينها و بين الطاعن - المستأجر منها - و إنما كان وليد أخذ المدعيات بإقرارهن ، و كان ما أورده الحكم يقطع فى أنه لم يفصل فى حقيقة الأجرة القانونية لعين النزاع فلا تكون له حجية فى خصوصها .

الطعن رقم ٠٧٣٠ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٧٤٤

بتاريخ ١٩٧٨-١١-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٢

مؤدى المادتان ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى أن المستأجر يلتزم برعاية العين المؤجرة و يمتنع عليه إستحداث تغيير فيها يلحق مادتها بدون إذن المؤجر طالما ينشأ عنه ضرر ، و يحق للمؤجر فى هذه الحالة أن يطلب إزالة التغيير الذى أجراه المستأجر و إعادة العين إلى ما كانت عليه أخذاً بالقواعد العامة بإعتباره إحدى صور التنفيذ العينى للإلتزام .

الطعن رقم ٠٧٩٠ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٧٥٠

بتاريخ ١٩٧٨-١١-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٥٨٣ من التقنين المدنى أن المستأجر يلتزم بحفظ العين و رعايتها باذلاً فى ذلك عناية الرجل المعتاد ، فإن قصر فى إداء إلتزامه و نتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولاً ، و لنن أقام المشرع قرينة قانونية تفترض أن ما أصاب العين المؤجرة مرده إلى خطأ المستأجر إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، بمعنى ألا يسأل إلا عما يحدث فعلاً بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم ، و إذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب العين المؤجرة إنتفت مسئولية المستأجر .

الطعن رقم ٠٩٥٨ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٦٩٤

بتاريخ ١٩٧٨-١١-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٢

يجوز لمشتري العقار بعقد غير مسجل أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار و منها الأجرة إذا ما قام البائع بتحويل العقد إليه و قبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها ، لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة فى حقه طبقاً لنص الفقرة الثانية المادة ٣٠٥ من القانون المدنى و من ثم فإنه يحق للمشتري - تبعاً لذلك - أن يقاضى المستأجر - المحال عليه - فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة إلى إختصام المؤجر - المحيل - لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التى تؤكده و منها دعوى الفسخ .

الطعن رقم ٠٥٤١ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٨٨

بتاريخ ١٩٧٩-١٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

لئن كان القانون المدني القديم الذى يحكم واقعة الدعوى ، لم يرد به نص خاص بحالة الحريق ، إلا أنه لما كان الحريق نوعاً من التلف فإن المستأجر يكون مسئولاً عنه متى توافرت شروط المادة ٣٧٨ من القانون المذكور ، و التى تقضى بمسئوليته عن التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخدميه أو بفعل من كان ساكناً معه أو بفعل المستأجر الثانى ، و هذا النص يرتب على المستأجر مسئولية خاصة عن فعل الغير مؤداها أن يسأل المستأجر لا عن الحريق الحاصل بفعله فحسب بل عن الحريق الحاصل بفعل تابعيه و لو وقع منهم فى غير أوقات تأدية وظائفهم ، و عن فعل زائريه و أصدقائه و نزلائه الذين يستقبلهم فى العين المؤجرة أو يتيح لهم إستعمالها .

الطعن رقم ١١ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٧

بتاريخ ١٧-٠١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٧

حظرت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - فيما حظرت - على المستأجر تأجير المكان المؤجر من الباطن دون إذن كتابى من المالك ، و منعه من إستعمال المكان المؤجر أو السماح بإستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة و تضر بمصلحة المالك ، إلا أنها لم تضع قيداً على حق طرفى العقد فى التراضى على الإنتفاع بالعين المؤجرة و تحديد وجه الإستعمال على النحو الذى يتفقان عليه فى العقد ، و إن كانت قد حرمت المستأجر من تغيير نوع الإستعمال المتفق عليه . لما كان ما تقدم و كان المراد بالميزة فى هذا المجال أن تكون محل عطاء من المؤجر و بإجراء إيجابى منه يوليه المستأجر متجاوزاً المعايير العينية المشار إليها و خارج نطاق القيود القانونية المتبادلة على الوجه السابق و التى تحكم الإنتفاع العادى ، بمعنى أنه يلزم لإعتبارها ميزه أن يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون إيجار الأماكن فيما يسوغ القول بإستحقاقه فى مقابلها إضافة إلى الأجرة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية ، و يكون بهذه المثابة مجرد إتفاق المتعاقدين على وجه الإنتفاع بالعين المؤجرة فى غرض معين ليس من قبيل الميزة الإضافية التى يستحق مقابلاً عنها زيادة على الأجرة القانونية ، و لما كان الواقع فى الدعوى أن الثابت من عقود الإيجار الأولية موضوع التداعى أن الغرض من التأجير إستعمال الشقق المؤجرة مستشفى ، و قد تضمن كل عقد إتفاق المتعاقدين على قيام المستأجرة بالتعديلات اللازمة لجعل الأعيان المؤجرة صالحة لإعدادها مستشفى أو عيادة على نفقتها الخاصة ، شريطة أن تعيد الحالة إلى أصلها و طبقاً لطبيعتها الأولى عند التأجير حال تركها العين ، فإن هذا الإتفاق لا يمنح الطاعنة المستأجرة - ميزة تجعل تمتعها بها رهناً بموافقة المالك لا تلقى على عاتق المؤجر إلزاماً يحق تقديمه و منحه مقابله أجرة إضافية تزداد إلى الأجرة الأصلية ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بزيادة الأجرة مقابل هذا الإستعمال فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعان رقم ١١ ، ٣٢ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٧/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٩٩١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٥٦

بتاريخ ٢٨-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٤

إذ كان البين من قرارات الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار المبرم بين الطرفين خلو من إلزام المستأجر بمقابل إستهلاك المياه ، و كان الطاعن قد تمسك فى صحيفة الإستئناف بأنه لا يحق مطالبتة بمقابل هذا الإستهلاك إستناداً إلى أن المياه يغذيها عداد عام واحد للعقار كله ، و كان مفاد القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يقضى بالألا يلتزم المستأجر بقيمة إستهلاك المياه إلا إذا نص على ذلك فى عقد الإيجار ، و كان مفاد الفقرة الثالثة من المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٣ لسنة

١٩٦٩ أنه بالنسبة للعقارات التي لا يلتزم فيها الشاغلون بقيمة إستهلاك المياه فلا تقع على عاتقهم إلا إذا قام المؤجر بتركيب عداد خاص به على نفقته لحساب إستهلاك المياه بكل وحده سكنية و في هذا الحالة يخفض الإيجار الشهري بمعدل معين ، فإذا احتسب الحكم المطعون فيه ضمن المبالغ المستحقة على الطاعن - المستأجر - و المتأخر في سدادها قيمة إستهلاك المياه دون أن يحص الدفـاع الذي ساقه في هذا الشأن أو يرد عليه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٨/٢/١٩٧٩)

الطعن رقم ١٣٠٩ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٦٢٩
بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٢

لمشتري العقار بعقد غير مسجل ، مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إذا ما أقام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه . و قبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها .

الطعن رقم ١٣٠٩ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٦٢٩
بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٣

من المقرر أن إعلان المحال عليه بصحيفة الدعوى التي تضمنت بيانات الحوالة تعتبر إعلاناً له و بها و تنفذ في حقه من هذا التاريخ ، و اعتباراً من هذا التاريخ يصح للمحال له مقاضاة المحال عليه بكل ما كان للمحيل من حقوق محالة ما دام القانون لم يستلزم لرفع الدعوى بها أن تكون مسبقة بإجراء آخر . لما كان ذلك ، و كان البين من الأوراق أن صحيفة إفتتاح كل من الدعاوى قد حوت بياناً بحوالة المؤجر لعقد الإيجار المبرم بينه و بين كل طاعن - مستأجر - إلى المطعون عليه - مشتري العقار بعقد غير مسجل - فإن إعلان كل بتلك الصحيفة يعد إعلاناً له بتلك الحوالة ، فتصبح نافذة في حقه اعتباراً من تاريخ الإعلان ، و لم يشترط القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في دعوى الإخلاء بسب سوء إستعمال العين المؤجرة أن تكون مسبقة بإجراء سابق على رفعها ، فإن دفاع الطاعنين المبني على عدم نفاذ الحوالة في حقهم ، يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ١٣٠٩ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٢٧/٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢١٧٣
بتاريخ ٣٠-١١-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٣

إذا كان عقد الإيجار لم يحدد ملحقات الغرفة المؤجرة لمورث المطعون ضدها الأولى و لم يتضمن ما ينفي وجود هذه الملحقات فإن طرفيه يكونان قد تركا أمر تحديد تلك الملحقات لحكم المادة ٥٦٦ مدنى بإعتبارها مكملة لإرادتهما ، و طبقاً لما جرى به العرف يكون للمطعون ضدها الأولى و هى خلف المستأجر لغرفة بالطابق الأخير من المنزل أن تنتفع مع بقية السكان مستأجرى الطوابق الأخرى بسطح المنزل بإعتباره من المرافق المشتركة بشأنه شأن الدخول من الباب العام و الصعود على السلم ، و مقتضى ذلك أن إلزامها بعناية الشخص المعتاد فى إستعمال العين المؤجرة و المترتب على عقد الإيجار لا يقتصر على الحجرة المؤجرة بذاتها و إنما يمتد إلى سطح المنزل بإعتباره من ملحقات تلك الحجرة فإذا ما خرجت فى إستعمالها له

عما أعد له بأن قامت بتربية الماعز و الدواجن به إعتبر ذلك خروجاً في إستعمالها للعين المؤجرة عن شروط الإيجار .

(الطعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٣٠/١١/١٩٨١)

الطعن رقم ٢٢١ . لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٤٨٤

بتاريخ ١٩٨٢-٠٥-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٥

مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر و في جميع إلتزاماته نحوه ، غير أن إنصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو و ما يترتب عليه من آثار ، و إن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدنى إلا أنه وفقاً للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاثة الأخرى سالفه الذكر و بالشروط المبينة فيها لا يكون المنصرف إليه - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - خلفاً خاصاً فى هذا الخصوص إلا إذا إنتقلت إليه الملكية فعلاً و على ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الإحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه ، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دانناً عادياً للبائع مؤجر العقار ، و حقه فى تسلم العقار المبيع و ثماره المترتبة على البيع هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع فقط دون غيره ، و أن علاقة المشتري بالبائع له علاقة مستقلة تماماً عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر و لا يترتب عليها قيام أى علاقة بين مشتري العقار الذى لم يسجل عقد شرائه و المستأجر لهذا العقار و من ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل و علمه به أما الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة على ذلك فليس له أن يطالب المستأجر بها إلا إذا كان البائع حول إليه عقد الإيجار . و قبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها .

(الطعن رقم ٢٢١ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٥/٥/١٩٨٢)

الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٦٢٩

بتاريخ ١٩٨٥-٠٣-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٥

الأصل طبقاً للقواعد العامة فى القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بألا يحدث تغييراً ضاراً فى العين المؤجرة بدون إذن من المالك و قد نصت المادة ٥٨٠/٢ من القانون المدنى على أنه إذا خالف المستأجر هذا الإلتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها و التعويض إن كان له مقتضى و جاء هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني و إعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى ، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها فإن هذا لا يحول دون طلب الفسخ إذا توفر مبرره .

(الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٥/٣/١٩٨٥)

الطعن رقم ٥٩٧ . لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١١٥٦

بتاريخ ١٩٨٣-٠٥-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يجوز لمشتري العقار المؤجر و لو لم يكن عقده مسجلاً أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار و منها الأجرة إذا ما قام البائع بتحويل العقد إليه و قبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة فى حقه طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدنى و يحق للمشتري - المحال إليه - تبعاً لذلك أن يقاضى المستأجر - المحال عليه - فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة إلى إختصاص المؤجر لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التى تؤكد و منها دعوى الفسخ .

الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١١٥٦

بتاريخ ١٢-٠٥-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٢

مناط نفاذ حوالة عقد الإيجار فى حق المستأجر و إلتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر [المحال إليه] هو علمه بأن العقار المؤجر إليه بيع إلى مشتري سجل عقد شرائه و إنتقلت إليه الملكية فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من أجرة العين المؤجرة إلا بالوفاء بها إلى هذا المشتري .

الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٠٦٧

بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

النص فى المادتين ٥٧٩ ، ٥٨٠ من القانون المدنى على إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، و بألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المؤجر ، يدل على أن المستأجر يلتزم بإستعمال العين المؤجرة فى الغرض الذى أجرت من أجله ، فإن تحدد هذا الإستعمال فى العقد و جب على المستأجر أن يقتصر عليه ، و ألا يعمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أى تغيير مادي بالعين المؤجرة كالهدم و البناء إلا بإذن المؤجر ، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادى و المعنوى ، و الذى لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ، فتنتفى عندئذ حكمة التقييد و يصبح التغيير جائزاً . و لا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظراً صريحاً للتغيير بكافة صوره ، لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت إنتفاء الضرر يجعله متعسفاً فى إستعمال حقه فى طلب الفسخ تطبيقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدنى التى تنص على أن " يكون إستعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية :

١- إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير " . و إذ إنتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير المادى و المعنوى ثابت من تقرير الخبير لأن الطاعن أقام حجرتين بالعين المؤجرة بغير إذن من المطعون ضده و إستعمل إحدهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية و الأخرى كمكتب مخالفاً لما إتفق عليه فى العقد من إستعمال العين المؤجرة كمخزن للحديد و الخرقة فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير المادى و المعنوى .

(الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٨/٤/١٩٨٣)

الطعن رقم ١١٦٩ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٢٦١

بتاريخ ٢٠-٠٢-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن تنفيذ إلتزام المستأجرين برد العين المؤجرة - عند إنتهاء الأجرة - يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها و الإنتفاع بها دون عائق و لو لم يستول عليها إستيلاء

مادياً ، و يكفى فى هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علماً بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأى طريق من طرق العلم ، إذ لم يتطلب القانون لذلك شكلاً خاصاً .

الطعن رقم ٠٧٤١ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٩٨٤
بتاريخ ١١-٢٢-١٩٨٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٤

لما كان إثبات العلاقة الإيجارية بين طرفى عقد الإيجار بمقتضى بيان محل إلتزام كل من الطرفين ، و كانت الأجرة هى محل إلتزام المستأجر فى هذا العقد بما لازمه بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها عند إثبات العلاقة الإيجارية بينه و بين المؤجر له ، فإن الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه إذ قضى بإثبات العلاقة الإيجارية بين طرفى الدعوى محل النزاع لقاء تسعة جنيهات شهرية التى ثبت له إتفاق الطرفين عليها لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٧٤١ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١١/٢٢/١٩٨٧)

الطعن رقم ٢٣٢١ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢١٠
بتاريخ ١١-٢٨-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

لمشتري العقار بعقد غير مسجل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إذا ما قام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه ، و قبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة فى حقه طبقاً لنص المادة ٣٠٥ من القانون المدنى ، و من ثم يحق للمشتري تبعاً لذلك - أن يقاضى المستأجر - المحال عليه - فى شأن الحقوق المحال بها لأن الحق المحال به ينتقل إلى محال له مع الدعاوى التى تؤكد و منها دعوى الفسخ ، لما كان ذلك البين من الأوراق أن المطعون ضدها الأولى إشترت نصف العقار بعقد لم يسجل و أن البائع قام بتحويل عقود إيجار إليها و منها عقد إيجار عين نزاع ، و أنها قامت بإعلان المستأجرين و من بينهم المطعون ضده الثانى بيانات تلك الحوالة فى ، فتكون نافذة فى حقه من هذا التاريخ و يحق لها - رفع دعوى الفسخ عليه إذ ما قام موجبها ، و إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٣٢١ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١١/٢٨/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٦٦٨ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٦
بتاريخ ٠٩-٠٥-١٩٩٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ٥

مفاد نص المادة ٥٩٢ من القانون المدنى أن المشرع خول المؤجر الحق فى طلب إزالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته و أن إستخلاص علم المؤجر أو معارضته من عدمه مما يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع بغير معقب عليها فى ذلك من محكمة النقض ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله .

(الطعن رقم ١٦٦٨ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٠٩/٥/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٠٩٢ لسنة ٠٣ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ٤٩٦

بتاريخ ١١-٢٢-١٩٣٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

إستمرار عقد الإجارة الثابت تاريخه رسمياً بين المشتري و المستأجر ينقل ذمة المؤجر البائع بما شغلت به من واجبات للمستأجر إلى المشتري منه فيقوم هذا المشتري مقام المؤجر في حقوق الإجارة و واجباتها . و إذن يجب على المشتري أن يخصم للمستأجر ما يكون قد دفعه للمؤجر من الأجرة بقصد خصمه له من أجرة السنين المستقبلية .

الطعن رقم ٠٠٨٨ لسنة ١٧ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٦٥٨

بتاريخ ١١-١٨-١٩٤٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : التزامات المستأجر

فقرة رقم : ١

إن القانون المدني قد أورد في أحكام الإجارة حكماً خاصاً بمسئولية المستأجر عن الشئ المؤجر جرى به نص المادة ٣٧٨ . و هو يقضى بمسئوليته عن التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخدميه أو بفعل من كان ساكناً معه أو بفعل المستأجر الثاني . و هذا النص يرتب على المستأجر مسئولية خاصة عن فعل الغير ليست هي المسئولية العامة المقررة في المادة ١٥٢ بل تختلف عنها في مداها و شرائطها . فحصر مسئولية المستأجر في حدود المادتين ١٥١ و ١٥٢ وحدهما يكون مخالفاً للقانون و إذ كان الحريق نوعاً من التلف فإن المستأجر يكون مسئولاً عنه متى توافرت شروط المادة ٣٧٨ السابقة الذكر .

(الطعن رقم ٨٨ لسنة ١٧ ق ، جلسة ١٨/١١/١٩٤٨)