

المخالصة بدين الاجرة

الطعن رقم ٠٤٤١ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٤٠٠

بتاريخ ١٩٧٧-٠٢-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : المخالصة بدين الاجرة

فقرة رقم : ٣

إذ كان التكييف الصحيح للعبارة - التي زيل بها عقد الإيجار و الموقعة من المؤجر الخاضع السابق للحراسة - أنها مخالصة بالأجرة بمقتضاها إستوفى المؤجر مسبقاً دين الأجرة الذى له قبل المطعون عليها فإنه لا يسوغ للطاعنين - إدارة الأموال التى آلت إلى الدولة و إدارة التحصيل - التذرع بما تقضى به المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقارى أنف الإشارة من وجوب تسجيل المخالصات المتضمنة أجرة تزيد على ثلاث سنوات مقدماً حتى تكون نافذة فى حق الغير و التى قصد بها منع التدليس الذى قد يرتكبه ضد الغير الذى يحصل على حقوق صالحة للشهر على العقار المؤجر لأنهما لا يعتبران غيراً فى مجال التسجيل .

الطعن رقم ٠٠٢٠ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٤٥

بتاريخ ١٩٨٩-٠٥-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : المخالصة بدين الاجرة

فقرة رقم : ٢

إذا كانت الدعوى الراهنة قد أقيمت من الطاعنة - المستأجرة - بطلب إسترداد ما دفعته مقدماً كأجره إزاء تخلف المؤجر - المطعون ضده بصفته - عن تنفيذ التزامه الناشئ عن عقد الإيجار بتمكينها من الإنتفاع بالعين المؤجرة و كان ذلك يقتضى من الطاعن أن يقيم الدليل بداءه على سدادها تلك الأجرة فضلاً عن إثباتها لواقعة إخلال المؤجر بالتزامه الناشئ عن العقد و ذلك بالطريق التى حددها القانون و ليس من بينها سكوت المدعى عليه أو عدم جرده لواقعة لم يقدم دليلها إذ أن ذلك لا يعد تسليماً منه بها و لا يقوم قرينة على صحتها باعتبار أن الأصل هو براءة الذمة و أن إنشغالها أمر عارض فيتعين إقامة الدليل عليه و بالتالى فإن ما تثيره الطاعنة بشأن سكوت المطعون ضده - المؤجر - و عدم جرده لما أورده بعريضة دعواها بشأن وفائها مقدماً بالأجرة التى تطالب بإستردادها لا يجديها إلا أن تكون إقامت الدليل على هذا الوفاء .

المزايا الممنوحة للمستأجر

الطعن رقم ٠٥١٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٣٨٥

بتاريخ ١٩٨٣-٠٦-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : المزايا الممنوحة للمستأجر

فقرة رقم : ٢

التحسينات التى يجريها المؤجر فى العين المؤجرة بعد التأجير و أثناء إنتفاع المستأجر و التى تعتبر ميزه جديدة يوليها له بقصد تسهيل هذا الإنتفاع و دون أن تكون ضرورية له ، كالمساعد ، فإنه لا سبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل الإنتفاع بها يضاف إلى الأجرة إلا بموافقتة ، كما أنه لا يحق له هذا الإنتفاع دون أداء مقابله ، و ذلك كله إعمالاً للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون من أن " العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون " مما مؤداه أنه لا يجوز إجبار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة ، و التى لم تكن فى حسبانته عند التعاقد ، مع ما قد تمثله من عبء على كاهله ، إلا إذا كان قد طلبها أو وافق عليها ، فأصبح بذلك إلتزامه بمقابل الإنتفاع بها إلتزاماً تعاقدياً لا يجوز له

التحلل من الوفاء به ، أو إذ ثبت أنه إنتفع بها و إن لم يكن قد وافق عليها ، فعندئذ يقوم مقام ما إنتفع به و يلزم بأدائه ، و كل ذلك ما لم ينص القانون على إلزام المستأجر بقبول الإنتفاع بهذه الميزة .
(الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٣/٦/٩)

المطلقة لا يمتد لها عقد الإيجار

الطعن رقم ٣٩٦ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٩١٣

بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : المطلقة لا يمتد لها عقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت أن الطاعنة كانت أبان التعاقد - فى عقد الإيجار - زوجة للمستأجر المطعون عليه فإن وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها. لما كان ما تقدم ، فليس للطاعنة و قد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر ، سند للبقاء فى العين التى يستأجرها ، و يكون الحكم بإخلائها متفق و صحيح القانون .

(الطعن رقم ٣٩٦ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٨٠/٣/٢٦)

الطعن رقم ٦٣٨ . لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٢٢

بتاريخ ١٧-٠١-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : المطلقة لا يمتد لها عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

و لئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عانلى يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقى أفراد أسرته ، إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل فى العقد ، و كان مفاد نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائباً عن الأشخاص - الذين أوردتهم النص - فى إستئجار العين ، و لذلك نص على إستمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين ، و ما كان فى حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه نيابة عن أفراد أسرته . لما كان ذلك ، فإن الطاعنة و لئن كانت زوجة للمستأجر الأصيل إبان التعاقد ، فإن وجودها معه بالعين منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها ، و كان الواقع فى الدعوى أن زوج الطاعنة قد إتفق مع المطعون عليها [المؤجرة] على إنهاء العقد ، و أعقب ذلك طلاقه لها ، فإن هذا الإنهاء و قد صدر عنه بصفته الطرف الأصيل فى العقد ، يسرى فى حق الطاعنة و ليس لها من سند للبقاء فى العين .

الطعن رقم ١٨٦٧ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٢٦

بتاريخ ٢٥-٠٥-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : المطلقة لا يمتد لها عقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان تطبيق الطاعن للطاعنة بتاريخ ١/٣/١٩٧٧ و زواجه بأخرى و إقامته معها بشقة أخرى لا يخول للطاعنة حق البقاء فى الشقة محل النزاع و لا يغير من ذلك إصدار المطعون ضده الثانى عقد إيجار لها عن العين بتاريخ ١٨/١٢/١٩٧٧ لبطان هذا العقد طبقاً لنص المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧ و كان ما أقام عليه الحكم قضاءه له أصله الثابت بالأوراق و يتفق و التطبيق الصحيح للقانون فإنه لا يعيبه عدم بحثه

لأسباب تحرير المطعون ضده الثاني عقد إيجار للطاعنة عن ذات الشقة محل النزاع طالما أنه قد إنتهى ضمناً إلى بطلان هذا العقد لصدوره مخالفاً لعقد الإيجار الصادر للمطعون الذى ما زال سارياً .
(الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٥/٥/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢٢٧٠ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٣٦٢
بتاريخ ٣١-٠١-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : المطلقة لا يمتد لها عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إقامة الزوجة بمسكن الزوجية - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مقرونة بعلتها و هى استمرار رابطة الزوجية - بينها و بين زوجها - بحيث إذا انفصمت عراها أصبحت أجنبية عنه و لا يبقى لها من سبيل على هذا المسكن .

المفاضلة بين عقدي ايجار

الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٣٥٨
بتاريخ ١٤-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : المفاضلة بين عقدي ايجار

فقرة رقم : ١

الأفضلية بين المستأجرين إذا تعددوا تكون للأسبق فى وضع اليد على العين المؤجرة دون غش أو للأسبق فى تسجيل العقود إذا إنتفت الأسبقية فى ضع اليد ، و كان لا محل لتطبيق المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى تم التعاقد فى ظله لأنه يشترط لسرياتها أن يبرم المؤجر أكثر من عقد عن عين واحدة لدى قيام حقه فى تأجيرها فى حين أنه فى الحالة موضوع الدعوى كان قد حصل على حكم من القضاء المستعجل بإنهاء عقد المستأجر الأول قبل إبرامه العقد مع المستأجر الأخر و هو ما لا محل معه لأعمال نص المادة ١٦ سالفه الإشارة ، و إذ كان المقرر أن يد المستأجر على العين المؤجرة لا ترتفع قانوناً إذا إنتزعت الحيازة منه بالتحيل أو بطريق الجبر و إنما تعتبر قائمة مستمرة و أن حال بين مباشرتها مادياً على العين المؤجرة مانع عارض من القرار أو التحيل مما لا يقره القانون ، و كانت الأحكام الصادرة من قاضى الأمور المستعجلة - و على ما جرى به قضاء محكمة النقض - هى أحكام وقتية لا تجوز قوة الأمر المقضى فيما قضت به بالنسبة لأصل الحق فلا تلتزم محكمة الموضوع عند الفصل فيه بما إستند إلى القاضى المستعجل فى حكمه بالإجراء الوقتى ، و كان النزاع فى الدعوى يدور حول بقاء العلاقة الإيجارية قائمة بين المطعون ضده الأول و بين مالك العين المؤجرة - المطعون ضده الثانى - بموجب العقد المؤرخ ١/٥/١٩٦٣ و استمرار إلزام الأخير بعدم التعويض للأول فى الإنتفاع بها باعتبار أن العقد الصادر به الحكم المستعجل بطرده منها مزور ، فإنه لا على المحكمة الموضوع و قد تبينت صدور هذا الحكم بناء على عقد إعتبر غير موجود لإمتناع المؤجر عن تسليمه و تعذر ضبطه بعد إتخاذ إجراءات الإدعاء بتزويره ، و تحققت من صحة عقد الإيجار المقدم لها من المطعون ضده الأول عن عين النزاع - إذا لم تعدد بقضاء الحكم المستعجل المشار إليه و إعتبرت العلاقة الإيجارية مع المطعون ضده المذكور قائمة بموجب العقد الصحيح الذى لم يقض بإنهائه . و إذا كان مقتضى ذلك إعتبر هذا الحكم بمثابة عقبة مادية إتخذها المطعون ضده الثانى لإنتراع حيازة العين قسراً من المطعون ضده الأول فلا تزول به تلك الحيازة قانوناً ، و تكون له الأفضلية لسبقه فى حيازة العين بغض النظر عن حسن نية المستأجر الأخر الطاعن - فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتمكين المطعون ضده الأول من عين النزاع يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٤/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٦٦٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١٠٩٠

بتاريخ ٢٩-١١-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : المفاضلة بين عقدي ايجار

فقرة رقم : ٤

النص في المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن " الأماكن الصادرة في شأنها قرارات إستيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الإستيلاء لصالحها " . و كان الثابت من القرار رقم ١٠ لسنة ١٩٦٧ الصادر من وزير التموين بالإستيلاء على المحل المذكور لصالح الطاعة ، فإن العلاقة الإيجارية بين الطاعة و المطعمون ضده الخامس هي أثر قانوني لقرار الإستيلاء ، و لما كان يترتب على صدور حكم القضاء الإداري بإلغاء قرار الإستيلاء إعتباره كأن لم يكن و زواله و كافة الآثار القانونية المترتبة عليه و منها العلاقة الإيجارية التي قامت بين الطاعة و المطعمون ضده الخامس و إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدوره فيعود المطعمون ضدهما الأول و الثاني و المستأجرين إلى مركزهما القانوني السابق على صدور القرار و تعتبر العلاقة الإيجارية التي قامت بين المطعمون ضده الخامس و الطاعة كأن لم تكن ، و إذ كان المطعمون ضدهما الأول و الثاني قد سبقا في وضع يدهما على العين و أن هذه الحيازة لم ترتفع عنهما قانوناً و إن حال بين مباشرتها مادياً مانع عارض من القسر هو قرار الإستيلاء الذي زال بصدور حكم القضاء الإداري و بذلك يكون لهما الأفضلية لسبقهما في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجرة الأخرى الطاعة عملاً بحكم المادة ٥٧٣/١ من القانون المدني .
(الطعن رقم ٦٦٢ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٩/١١/١٩٨٢)

الطعن رقم ٠٧٦٢ لسنة ٥٢ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٦٩٤

بتاريخ ١٥-٠٣-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : المفاضلة بين عقدي ايجار

فقرة رقم : ٢

تطبيق النص في المادة ٥٧٣ مدني بتفضل المستأجر الذي وضع يده على العين المؤجرة دون غش في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة ، مناطه و على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن تكون العقود التي تجرى المفاضلة بينها صحيحة و نافذة.

الطعن رقم ٠٩٢١ لسنة ٥٢ مكتب فني ٣٦ صفحة رقم ٥٢٧

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : المفاضلة بين عقدي ايجار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ، و من المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدني .. أنه إذا كان محل الإلتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلاً ، هذا و لا يجوز أن يتعارض محل الإلتزام مع نص ناه في القانون لأن مخالفة النهي المقررة بنص في القانون مندرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب بحسب الأحوال ، و لما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ٦٩ تنص على أنه " يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه و كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد به ، و تجريم مخالفتها بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يترتب هذا الجزاء و إن لم يصرح به و هو ما نصت عليه أيضاً المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ مما مؤداه أن البطلان يلحق العقود اللاحقة في ظل أي من هذين القانونين بما لا محل معه لإعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدني بإجراء المفاضلة بين هذه العقود . فإن النعي في هذا الشق أياً كان وجه الرأي فيه - لا يحقق للطاعن سوى مصلحة نظرية بحتة و من ثم يكون غير منتج .

الطعن رقم ١٥٦٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٥٤
بتاريخ ١٩٨٩-٠٥-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : المفاضلة بين عقدي ايجار
فقرة رقم : ١

مناط المفاضلة بين العقود - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تكون كلها صحيحة و كان المقرر بنص المادة ١٢٥ من القانون أنه " إذا كان محل الإلتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا و كان لا يجوز أن يتعارض محل الإلتزام مع نصها فى القانون لأن مخالفة النهى المقرر بنص القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب بحسب الأحوال و لما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه " يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد واحد للمبنى أو الوحدة منه " و لئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظة جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها و تجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يرتب الجزاء وهو بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول و أن لم يصرح به .

الهدم لاعادة البناء

الطعن رقم ١٠٩٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ١٤٦
بتاريخ ١٩٨٦-٠١-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الهدم لاعادة البناء
فقرة رقم : ٣

مفاد النص فى الفقرة الثالثة من المادة ٣٩ من قانون ايجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى - و المادة الأولى من القرار رقم ١٨ لسنة ١٩٧٠ أن الشارع أعطى المستأجر لوحده بالبناء الذى هدم طبقاً لأحكام الباب الثانى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الحق فى شغل وحدة العقار المنشأ ، على أن يخطر المالك برغبته فى شغل هذه الوحدة بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول يبين فيه موقعها و ذلك خلال شهرين من تاريخ الشروع فى إعادة البناء فإن قام بهذا الإخطار للمالك و جب على هذا الأخير أن يخطره بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول بالموعد الذى يحدده للتعاقد فإن تخلف عن الحضور للتعاقد مع المالك فى الميعاد المحدد برغم إخطاره سقط حقه فى شغل وحدة العقار المنشأ .
(الطعن رقم ١٠٩٣ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٧/١/١٩٨٦)

الطعن رقم ١٦٩٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٧٨٥
بتاريخ ١٩٨٧-٠٦-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الهدم لاعادة البناء
فقرة رقم : ٣

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٥٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه إذا لم يوافق المستأجرون جميعاً على الإخلاء بقصد الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه عليهم بذلك جاز للمالك أن يلجأ للمحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء فإذا قبلت المحكمة طلب الإخلاء و قضت به فإن حكمها يكون قابلاً للتنفيذ بعد إنقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به و لا ينتظر لتنفيذه نتيجة الإستئناف أن كان قد طعن فيه بهذا الطريق .

(الطعن رقم ١٦٩٧ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٨/٦/١٩٨٧)

الطعن رقم ٠٩١٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٥٩١
بتاريخ ١٩٨٨-٠٣-٣١

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : الهدم لاعادة البناء
فقرة رقم : ٢

لئن كان النص في المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أجاز لمالك المبنى المؤجرة كل وجدته لغير أغراض السكن أن يقوم بهدمه و إعادة بنائه و زيادة مسطحاته و عدد وحداته وفقاً للشروط و الأوضاع المبينة في هذا النص ، إلا أن المشرع لم يشأ أن يجعل حكم هذا النص عاماً يسرى على كل المباني غير السكنية و إنما إستثنى بعضها حرصاً على إستمرار بعض الأنشطة الاقتصادية و الإجتماعية التي تقدم خدمات عامة للجمهور فنص في المادة ٥١/١ من هذا القانوني على أنه " لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لإستعمالها دوراً للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومي ، و كذلك المستشفيات العامة و الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ، و محطات تموين و خدمة السيارات أو المنشآت أو الفندقية أو المصرفية و غيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي أو التي تقدم خدمات عامة للجمهور و التي يصدر بتحديد قرار من وزير الإسكان و التعمير بعد موافقة الوزير المختص " بما مفاده أن المشرع حدد على سبيل الحصر المباني السكنية المستثناة من أحكام الهدم إعادة البناء ، و بالنسبة للمنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي التي تقدم خدمات عامة للجمهور فقد فوض المشرع وزير الاسكان في إصدار القرارات اللازمة لتحديد ما يدخل في نطاق تلك المنشآت بناء على طلب الوزير المختص ، و من ثم فإن المعول عليه في تحديد هذه المباني هو بما يصدره وزير الإسكان من قرارات ، و بناء على هذا التفويض أصدر وزير الإسكان القرار رقم ١٥٣ سنة ٨٠ في ٣١/٥/١٩٨٠ بإستثناء المخازن و المجمعات الإستهلاكية و مخازن التبريد و الثلجات و مطاحن الغلال و الجمعيات التي تؤدي خدمات تعليمية أو صحية أو إجتماعية للكافة و المباني المؤجرة لمناطق و مكاتب و فروع الهيئة العامة للتأمين و المعاشات و الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية و بنك ناصر الإجتماعي ، كما أصدر وزير الإسكان القرار رقم ١٧١ لسنة ١٩٨٠ في ٢٨/٦/١٩٨٠ بإستثناء المنشآت الصناعية الحاصلة على كافة التراخيص القانونية و التي يسرى عليها القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٥٨ بتنظيم و تشجيع الصناعة و تتمتع بعضوية الغرف الصناعية و مسجلة بالسجل الصناعي ، إذ توجب المادة الثامنة من القانون رقم ٢١ سنة ١٩٥٨ على المنشآت الصناعية القائمة وقت العمل به قيد أسماها لدى وزارة الصناعة في سجل يعد لهذا الغرض ، و لما كان البين من الأوراق أن محلي الطاعنين من المحلات التجارية بما مؤداه أن المحليين يخرجان عن نطاق الحظر الوارد بالمادة ٥١ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ و قراري وزير الإسكان رقمي ١٥٣ ، ١٧١ لسنة ١٩٨٠ سالف الذكر .
(الطعن رقم ٩١٤ ، ٩٣٢ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٣١/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠٦٤٢ لسنة ٥٢ مكتب فني ٣٩ صفحة رقم ١٣٣٤

بتاريخ ١٨-١٢-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الهدم لاعادة البناء

فقرة رقم : ١

إذا كان قانون ايجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نص في الفقرة الثالثة من المادة ٣٩ منه على " و للمستأجر في جميع الحالات التي يتم فيها هدم العقار طبقاً لأحكام هذا الباب بعد إعادة البناء في شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقاً للقواعد التي تحدد بقرار من وزير الإسكان و المرافق و كان القرار الوزاري رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ الصادر تنفيذاً لهذه المادة ينص في مادته الأولى على أن " لمستأجر البناء الذي هدم طبقاً لأحكام الباب الثاني من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه الحق في أن يشغل وحدة في العقار المنشأ إذا وجدت به وحدات معدة للتأجير تماثل في إستعمالها وحدات المبنى المهديم وفقاً للقواعد و الإجراءات الآتية : " ١ " " ٢ " " ٣ " يخطر المستأجر مالك العقار المنشأ برغبته في شغل وحده من وحداته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يبين فيه موقع الوحدة التي يرغب في شغلها و محل إقامته ، و ذلك في موعد لا يتجاوز شهرين من تاريخ الشروع في إعادة البناء " ٤ " " ٥ " يسقط حق المستأجر في شغل وحدة بالعقار المنشأ إذا لم يبد رغبتة خلال مدة

الشهرين المنصوص عليها في البند الثالث " مما مفاده أن الشارع أعطى لمستأجر البناء الذي هدم طبقاً لأحكام الباب الثاني من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط و الترميم و الصيانة الحق في شغل وحدة بالعقار المنشأ على أن يبدي رغبته في ذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول يوجهه إلى مالك العقار خلال شهرين من تاريخ الشروع في البناء يبين فيه الوحدة التي يرغب في شغلها - لما كان ذلك و كانت الرغبة التي أباها الطاعن في تحقيقات الشكوى رقم ١٢٥٣ لسنة ١٩٧٧ إدارى البلينا عند البدء في هدم العقار قد جاءت على خلاف الأحكام التي نص عليها القرار الوزاري سالف الذكر و من ثم لا تخولة الحق في شغل دكان في العقار المنشأ فإنه لا يعيب الحكم المطعون فيه إلتفاته عن دفاع الطاعن في هذا الخصوص و يكون ما يتمسك به الأخير من أن إبداء الرغبة يتم عند الهدم على غير أساس .

الطعن رقم ٠٦٤٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٣٣٤

بتاريخ ١٨-١٢-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الهدم لاعادة البناء

فقرة رقم : ٢

إذا كانت الرغبة التي أباها الطاعن في إنذاره المؤرخ ٢٨/١٢/١٩٧٧ قد تمت بعد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي عمل به إعتباراً من ٩/٩/١٩٧٧ و كان هذا القانون قد خلا من نص مماثل لحكم المادة ٣٩/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و نصت المادة ٦٨ منه على إلغاء هذه القانون ، و كان لا محل للإستناد إلى نص المادة ٥٤ من ذلك القانون الأول لورودها في الفصل الأول من الباب الثاني منه الخاص بهدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع و أقتصر الحكم الوارد فيها على المباني التي يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل و من ثم فلا شأن لها بالمنشآت الآيلة للسقوط فإن النعى على الحكم في هذا الخصوص بمخالفة القانون لعدم تطبيق حكم هذه المادة و الإعتداد بإنذار الرغبة سالف الذكر يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٠٧٦٧ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٨٢

بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الهدم لاعادة البناء

فقرة رقم : ١

لئن كان المقرر - في قضاء هذه المحكمة - وجوب أن يلحق بتشكيل المحكمة الإبتدائية مهندس معمارى أو مدنى عند نظر الطعن في قرارات اللجنة المختصة بالمنشآت الآيلة للسقوط وفقاً لنص المادتين ١٨ ، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن إلا أن مناط ذلك أن تكون الدعوى مرفوعة من أحد نوى الشأن بالطعن على القرار الصادر بالإزالة أو الترميم بغية تعديل أو إلغائه ، أما الدعوى بطلب إخلاء العقار لهدمه بعد صيرورة القرار الصادر من اللجنة المختصة بإزالته نهائياً لعدم الطعن عليه في الميعاد أو لصدور حكم نهائى بتأييده فإن المحكمة الإبتدائية بتشكيلها العادى تكون هي المنوط بها نظر هذا الطلب دون أن يلحق بتشكيلها أحد المهندسين .

الطعن رقم ١٧٢٣ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٨١

بتاريخ ١٧-٠١-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : الهدم لاعادة البناء

فقرة رقم : ٢

لئن كان قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كان يعطى المستأجر بمقتضى المادة ٣٩ منه الحق في شغل وحدة بالعقار بعد إعادة بنائه في حالة هدمه و ذلك طبقاً للقواعد و الإجراءات التي صدر بها قرار وزير الإسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ إلا أن هذا القانون قد ألغى بنص المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

و قد خلت أحكامه من نص مماثل يخول المستأجر هذا الحق و إستحدثت قواعد جديدة فى الفصل الأول من الباب الثانى منه بشأن تنظيم هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع ، و خولت المادة ٥٤ منه لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد وفقاً للأوضاع و الشروط المشار إليه بالنص المذكور ، مما مفاده أن الإستفادة من حكمه قاصر على مستأجرى الوحدات التى تم هدمها لإعادة بنائها بشكل أوسع فى ظل العمل بأحكامه منذ ٩/٩/١٩٧٧ و لا تسرى أحكامه على المراكز القانونية السابقة على العمل بها .

الطعن رقم ١٣٤ . لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٨٧

بتاريخ ٢٢-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : الهدم لاعادة البناء

فقرة رقم : ٣

إذ كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المعمول به إعتباراً من ١/٩/١٩٧٧ قد أورد فى الفصل الأول من الباب الثانى الأحكام الخاصة بهدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع ، فأجاز للمالك طلب إخلائها و ذلك وفقاً للشروط و الأوضاع المنصوص عليها فى المادة ٤٩ و ما بعدها فإن هذه الأحكام التى تضمنتها قواعد موضوعية متعلقة بالنظام العام تكون هى الأحكام واجبة التطبيق - على واقعة النزاع التى لم يفصل فيها بحكم قضائى نهائى - و إذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بتطبيق أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ رغم أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إستحدث أحكاماً تخالف نصوصه و قد نصت المادة ٨٦ منه على إلغاء كل حكم يخالف و أقام قضاءه على أنها قواعد إجرائية و من ثم لا تسرى على النزاع المطروح طبقاً للمادة ٨٥ - من القانون ذاته فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .
(الطعن رقم ١٣٤ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٢/٢/١٩٩٠)

الطعن رقم ٥٧٥ . لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٨٩

بتاريخ ٠٩-٠٥-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : الهدم لاعادة البناء

فقرة رقم : ٢

إذ كانت المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أجازت لمالك المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكنى أن يقوم بهدمه و إعادة بنائه و زيادة مسطحته و عدد وحداته وفقاً للشروط و الأوضاع المبينة بها إلا أن المشرع لم يشأ أن يجعل حكم هذا النص على ما يسرى على كل المباني غير السكنية . و إنما إستثنى بعضها حرصاً على إستمرار بعض الأنشطة الإقتصادية و الإجتماعية التى تقدم خدمات عامة للجمهور فنص فى المادة ٥١/١ من هذا القانون على أنه " لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لإستعمالها دوراً للتعليم و غيرها من المنشآت ذات الأهمية للإقتصاد . و الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور و التى يصدر بتحديداتها قرار من وزير الإسكان و التعمير بعد موافقة الوزير المختص فإن مفاد ذلك أن المشرع حدد على سبيل الحصر المباني السكنية المستثناءة من أحكام الهدم لإعادة البناء ، و بالنسبة للمنشآت ذات الأهمية للإقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور فقد فوض المشرع وزير الإسكان فى إصدار القرارات اللازمة لتحديد ما يدخل فى نطاق تلك المنشآت بناء على طلب الوزير المختص ، و من ثم فإن المعمول عليه فى تحديد هذه المباني هو ما يصدره وزير الإسكان من قرارات .

الطعن رقم ٢١٧٣ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٢٤٥

بتاريخ ٢٠-٠١-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : الهدم لاعادة البناء

فقرة رقم : ٤

مؤدى ما نصت عليه الفقرة د من المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع ألقى على عاتق المالك المرخص له بهدم مبناه لإعادة بنائه بشكل أوسع بالالتزام تخييرى قبل كل من مستأجرى وحدات هذا المبنى و هو أن يوفر له مكان مناسب بأجر مماثل لأجر الوحدة التى كان يستأجرها بالمبنى المرخص له بهدمه و أما بتعويضه تعويضاً نقدياً على الوجه المبين بالنص ، و جعل الخيار فى ذلك للمالك باعتباره المدين بهذا الإلتزام التخيريى .

تدخل المشرع وسلب ملاك العقارات سلطتهم فى تحديد مدة الإجارة ومقدار الأجرة فانتقص ذلك من حرصهم على صيانة أملاكهم فعالج المشع ذلك الوضع اعتباراً من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ رعاية لحقوق المستأجرين المتعلقة بهذه العقارات وأكد المشرع هذا النهج فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يحكم النزاع مميّزاً بين المباني المؤجرة للسكنى والمباني المؤجرة لغير السكنى فأباح لملاك المباني الأخيرة الحق فى هدمها - ولو كانت سليمة - لإعادة بنائها بشكل أوسع إما بالتراضى مع المستأجرين أو بتوفير البديل النصوص عليه فى المادة ٤٩ منه وما بعدها فإذا كان من سلطة مالك المبنى أن يهدم مبناه المؤجر لغير السكنى باتفاقه مع المستأجرين فإن لازم ذلك من باب أولى أن يكون لمالك المبنى غير المؤجر أن يختار هدمه إذا صدر قرار بترميمه ورأى أن مصلحته تكون فى إزالة العقار .

(الطعن رقم ١١٩٣ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٣٠)

الوفاء بالأجرة

علم المستأجر ببيع العقار إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية . أثره . التزامه بدفع الأجرة إليه .
(الطعن رقم ٤٨٧٢ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

الوفاء بالدين . الأصل فيه أن يكون فى محل المدين . عدم اشتراط الوفاء بالأجرة فى موطن المؤجر . تقاعس الأخير عن السعى إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها فى موطنه . مؤداه . عدم اعتبار المستأجر مخلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة . المادتان ٢/٣٤٧ ، ٢/٥٨٦ مدنى .
(الطعن رقم ١٥١٧ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٢٦)

الوكالة فى عقد الإيجار

الوكالة المستترة . ماهيتها . أن يعبر الوكيل اسمه للأصيل ويبرم العقد بصفته أصيلاً لا بصفته وكيلاً . أثرها . انصراف اثر العقد إلى الأصيل شأنها شأن الوكالة السافرة . حالاته . المادتان ١٠٦ ، ٧١٣ مدنى . مخالفة ذلك خطأ .

(الطعن رقم ٨٢١ لسنة ٧٢ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٥)

امتداد عقد الإيجار

الطعن رقم ٠١٠٧ لسنة ٢٥ مكتب فى ١٠ صفحة رقم ٥١٤
بتاريخ ١٩٥٩-٠٦-٢٥
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار
فقرة رقم : ١

قيدت الأوامر العسكرية و التشريعات الإستثنائية الصادرة فى شأن الأماكن المبنية المؤجرة للسكنى و غيرها من الأغراض نصوص القانون المدنى الخاصة بإنهاء مدة الإيجار و ما ترتبه من إنقضاء حقوق المستأجر فى البقاء بالعين المؤجرة و جعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائياً و بحكم القانون إلى مدة غير محددة ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه برفض دعوى التعويض التى أقامها الطاعن بوصفه مستأجراً للمكان المنزوع ملكيته - على أن عقد إيجاره قد إنتهت مدته - فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه .
(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٢٥ ق ، جلسة ٢٥/٦/١٩٥٩)

الطعن رقم ٢٦٥ . لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٤٩٠

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٧٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن قد منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر و لو بعد إنتهاء مدة الإيجار و سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلاً له ما دام موفياً بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الإيجار و أحكام القانون ، فإن هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بإنهاء مدة الإيجار و جعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائياً و بحكم القانون إلى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر و للمستأجر على السواء طالماً بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى أملتتها إعتبرات النظام العام حماية للمستأجرين و حلاً لأزمة الإسكان إلا إذا رغب المستأجر فى ترك المكان المؤجر مراعيماً فى ذلك مواعيد التنبيه بإخلاله أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر أن يتخذ الإجراءات التى رسمها القانون لإنهاء العقد و وضع حد لإمتداده لأحد الأسباب التى حددتها تلك التشريعات ، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر إلتزامات الطرفين تهيمن عليه أحكام قوانين إيجار الأماكن و ما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدنى ، و تظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة المدة ركن من أركانه و أن غدت غير محدودة لإمتدادها بحكم القانون بعد إنتهاء مدة العقد .

الطعن رقم ٢٦٥ . لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٤٩٠

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٧٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

لا محل للقول بأن عقد إيجار الأماكن إذا إنتهت مدته يعتبر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة إستناداً إلى حكم المادة ٥٦٣ من القانون المدنى أو بأنه قد تجدد بشروطه الأولى تجديداً ضمناً لهذه الفترة إعمالاً لأحكام المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ من هذا القانون ، ذلك لأن المادة ٥٦٣ المشار إليها خاصة بالحالات التى يكون الإيجار فيها قد عقد دون إتفاق طرفيه عند إبرامه على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، و هى حالات يكون المتعاقدان قد إغفلاً فيها تحديد مدة للعقد أو عرضاً للمدة و لكنهما لم يعيناها أو إتفقا على مدة معينة و تعذر على أيهما إثباتها ، فتدخل المشرع و فسر إرادتهما بأن حملها على أنهما قد قصدا إلى إنعقاد العقد للفترة المعينة لدفع الأجرة ، أما حالة إنتهاء المدة فى العقود الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن ، فقد وضع المشرع لها حكماً مغايراً ، بأن فرض بنصوصه الأمرة فى تلك القوانين إمتداد هذه العقود إلى مدة غير محدودة دون حاجة إلى توافق إرادة المتعاقدين على ذلك ، مما لا محل معه للإستناد فى هذا الخصوص إلى حكم المادة ٥٦٣ الأنف ذكرها و التى جاءت مفسرة لإرادة المتعاقدين ، كما أن المادة ٥٩٩ من القانون المدنى إذ نصت على أنه ، إذا إنتهى عقد الإيجار و بقى المستأجر منتفعاً بالعين بعلم المؤجر و دون إعتراض منه إعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى و لكن لمدة غير معينة و تسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ ، و من ثم يعتبر إيجاراً جديداً منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، فإنها تكون قد أفادت أن تجديد العقد إنما يتم فى هذه الحالة بتوافق الإرادة الضمنية للطرفين و بذلك لا يسرى حكم هذه المادة على عقود الإيجار

الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن التي لا يتوقف إمتداد مدتها على توافق إرادة الطرفين للصرحة أو الضمنية على النحو السالف بيانه ، لما كان ذلك ، فإن عقود إيجار الأماكن المشار إليها لا تنتهي بأنتهاء مدتها المتفق عليها ، بل تمتد تلقائياً إلى مدة غير محدودة إمتداداً تنظمه أحكام قوانين إيجار الأماكن و تضع ضوابطه و تحكم آثاره على نحو يغير أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار المنعقد لمدة غير معينة "م ٥٦٣ مدني " أو الإيجار الذي يتجدد بإرادة المتعاقدين الضمنية بعد إنتهاء مدته "م ٥٩٩ مدني " .

الطعن رقم ٣٠٧ . لسنة ٤١ مكتب فني ٢٤ صفحة رقم ٤٩٩

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٧٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ٣

إذ كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن قد منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر و لو بعد إنتهاء مدة الإيجار و سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلاً له ما دام موفياً بالتزاماته على النحو الذي فرضه عقد الإيجار و أحكام القانون ، فإن هذه التشريعات تكون قد قيدت في شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بإنتهاء مدة الإيجار ، و جعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً و بحكم القانون إلى مدة غير محدودة بالنسبة إلى المؤجر و المستأجر على السواء ، طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التي أملتھا إعتبارات النظام العام حماية للمستأجرين و حلاً لأزمة الإسكان، إلا إذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مراعيًا في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر أن يتخذ الإجراءات التي رسمها القانون لإنهاء العقد و وضع حد لإمتداده لأحد الأسباب التي حددتها تلك التشريعات ، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد مصدر التزامات الطرفين تهيمن عليه أحكام قوانين إيجار الأماكن و ما لا يتعارض معها من أحكام القانون المدني و تظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة ركن من أركانه ، و إن غدت غير محدودة لإمتدادها بحكم القانون بعد إنتهاء مدة العقد .

الطعن رقم ٣٠٧ . لسنة ٤١ مكتب فني ٢٤ صفحة رقم ٤٩٩

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٧٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ٤

لا محل للقول بأن عقد إيجار الأماكن إذا إنتهت مدته يعتبر منعقدًا للفترة المعينة لدفع الأجرة إستناداً إلى حكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، أو بأنه قد تجدد بشروطه الأولى تجديداً ضمناً لهذه الفترة إعمالاً لأحكام المادتين ٥٦٣ و ٥٩٩ من هذا القانون ، ذلك لأن المادة ٥٦٣ المشار إليها خاصة بالحالات التي يكون الإيجار فيها قد عقد دون إنفاق طرفيه عند إبرامه على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، و هي حالات يكون المتعاقدان قد أغفلا فيها تحديد مدة العقد أو عرضاً للمدة و لكنهما لم يعيناها أو إتفقاً على مدة معينة و تعذر على أيهما إثباتها ، فتدخل المشرع و فسر إرادتهما بأن حملها على أنهما قد قصدا إلى إنعقاد العقد للفترة المعينة لدفع الأجرة ، أما حالة إنتهاء المدة في العقود الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن ، فقد وضع المشرع لها حكماً مغايراً ، بأن فرض بنصوصه الأمرة في تلك القوانين إمتداد هذه العقود إلى مدة غير محدودة دون حاجة إلى توافق إرادة المتعاقدين على ذلك ، مما لا محل معه للإستناد في هذا الخصوص إلى حكم المادة ٥٦٣ الأنف ذكرها و التي جاءت مفسرة لإرادة المتعاقدين ، كما أن المادة ٥٩٩ من القانون المدني إذ نصت على أنه إذا إنتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر منتفعاً بالعين بعلم المؤجر و دون إعتراض منه إعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى و لكن لمدة غير معينة ، و تسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ ، و من ثم يعتبر إيجاراً جديداً منعقدًا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، فإنها تكون قد أفادت أن تجديد العقد إنما

يتم في هذه الحالة بتوافق الإرادة الضمنية للطرفين ، و بذلك لا يسرى حكم هذه المادة على عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن التي لا يتوقف إمتداد مدتها على توافق إرادة الطرفين الصريحة أو الضمنية على النحو السالف بيانه لما كان ذلك ، فإن عقود إيجار الأماكن المشار إليها لا تنتهي بإنتهاء مدتها المتفق عليها ، بل تمتد تلقائياً إلى مدة غير محدودة إمتداداً تنظمه أحكام قوانين إيجار الأماكن ، و تضع ضوابطه و تحكم آثاره على نحو يغير أحكام القانون المدنى المتعلقة بالإيجار المنعقد لمدة غير معينة "م ٥٦٣ مدنى" أو الإيجار الذى يتجدد بإرادة المتعاقدين الضمنية بعد إنتهاء مدته "م ٥٩٩ مدنى"

الطعن رقم ٠٠١٦ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٧٢٠

بتاريخ ٠١-٠٤-١٩٧٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

يشترط للإنتفاع بالإمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الإمتداد سواء كانوا من الورثة أو غيرهم ، مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته . و لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى أن الطاعنين - و هما من أقارب زوجة المستأجر - إنقطعت علاقتهما بالشقة موضوع النزاع قبل وفاة المستأجر ، و إنتهى إلى أن ترددهما على الشقة بعد أن إنقطعت صلتها بها كان من قبيل الإستضافة ، و كان لا يعيب الحكم أنه لم يبين على وجه التحديد التاريخ الذى إنقطعت فيه إقامة الطاعنين بالشقة ، إذ يكفى لإقامة قضائه بعدم أحقية الطاعنين فى شغل العين بعد وفاة المستأجر أن يكون قد حصل أن إقامتهما بها قد إنقطعت من قبل وفاته على النحو السالف ذكره . لما كان ذلك ، فإن النعى على الحكم يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٦ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١/٤/١٩٧٥)

الطعن رقم ٠١٨٩ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٦١٠

بتاريخ ١٧-٠٣-١٩٧٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٦

لئن كان الأصل أنه إذ إمتد الإيجار بحكم القانون بعد إنقضاء مدته فإنه طبقاً للقواعد المقررة فى إمتداد الإيجار يمتد بنفس شروط الإيجار الأصلى فتكون إلتزامات المؤجر هى نفسها إلتزاماته السابقة ، و كذلك تكون إلتزامات المستأجر و تبقى التأمينات العينية و الشخصية التى تكفل إلتزامات المستأجر فى الإيجار الأصلى كافلة لهذه الإلتزامات بعد أن إمتد الإيجار ، إلا أنه متى كان الإمتداد تطبيقاً لتشريعات إستثنائية فإن الكفيل الذى يكفل المستأجر قبل صدور هذه التشريعات لا تمتد كفالته لإلتزامات المستأجر عن إمتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك لأنه وقت أن كفل المستأجر كان يقصد كفالته فى المدة المتفق عليها فى الإيجار و لم يدخل فى حسابه أن هذه المدة ستمتد بحكم التشريع الإستثنائى إذ كان ذلك و كان الطاعن الثالث قد كفل الطاعنين الأول و الثانى فى سداد أجرة السنتين المتفق عليهما فى العقد و قبل صدور القرار بقانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٦٢ و هو تشريع إستثنائى قضى بإمتداد عقود الإيجار بحكم القانون إلى نهاية سنة ١٩٦٥/٦٤ الزراعية فإن كفالته لا تمتد بإمتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك . و لما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و إستخلص إمتداد الكفالة أخذاً بإمتداد العقد دون أن يعنى ببحث دفاع الطاعن الثالث من أنه لم يرتض إمتداد كفالته و هو بحث قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و شابه قصور فى التسبيب .

الطعن رقم ٠٥٨٦ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٠٩١

بتاريخ ٢٧-٠٥-١٩٧٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنه لا يجوز للموَجِر أن يطلب إخراج المستأجر بعد إنقضاء مدة العقد ما دام قائماً بالتزاماته إلا لأحد الأسباب التي حددتها هذه المادة بل يمتد العقد بحكم القانون لمدة غير معينة و إذ كان النزاع بين الطرفين قد انحصر في أحقية الطاعنة - شقيقة المستأجر - بعد وفاة مورثها في شغل العين المؤجرة طبقاً لقواعد الإمتداد القانوني للعقد التي قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و كان يشترط لإنتفاع بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون سالف الذكر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون المستفيدون من هذا الإمتداد سواء كانوا من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته ، و كانت العبرة في معرفة ما إذا كان الحكم صادراً في منازعة ناشئة عن تطبيق القانون سالف الذكر أو غير ناشئة عن تطبيقه هو بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم . لما كان ذلك ، و كان يبين من الحكم الابتدائي أنه قضى بإخلاء الطاعنة من الشقة موضوع النزاع إستناداً إلى أنها لا تستفيد من إمتداد العقد لأنها لم تكن تقيم مع مورثها عند وفاته في هذه العين ، فإنه يكون قد قضى في منازعة ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالمعنى المقصود في المادة الخامسة عشرة منه ، و إذ إنلزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بعدم جواز الإستئناف فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٢١٢ لسنة ٤٢ مكتب فني ٢٧ صفحة رقم ١٥٦٣

بتاريخ ١٠-١١-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

لا محل لإطلاق القول بأن الإمتداد القانوني - لعقد إيجار الأماكن - يقتصر على حالة إنقضاء مدة العقد الإتفاقية التي صار إمتداده إليها طبقاً لأحكامه و بعد ثبوت عدم قابلية العقد للإمتداد الإتفاقي بإبداء التنبيه بالإخلاء دون الأحوال التي تكون المدة معينة التي صار إمتداده إليها وفقاً لأحكام العقد ذاته لما تنقص لعدم ابداء التنبيه بالإخلاء في الميعاد ، لأن المشرع قد فرض بنصوصه الأمره إمتداد عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن إلى مدة غير محددة دون حاجة إلى توافق إرادة العقدين صريحة أو ضمنية ما دامت مدة العقد الأصلية المتفق عليها فيه قد إنتهت ، و لا إعتداد بكون هذه المدة قد صار تحديدها بعدم توصية التنبيه بالإخلاء من أي من الطرفين أو إمتداد إتفاقاً ، أو إعتبر عقد الإيجار منعقداً للفترة المعنية لدفع الأجرة تبعاً لعدم الإتفاق على المدة أصلاً أو عدم تعيينها أو تعذر إثباتها في معنى المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ من القانون المدني .

الطعن رقم ٠١٤٦ لسنة ٤٣ مكتب فني ٢٨ صفحة رقم ١٩٠٢

بتاريخ ٢٨-١٢-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٥

الأحكام العامة الواردة في القانون المدني المنظمة لإنتقال الحق في الإيجار لا محل لها عند وفاة مستأجر المكان للسكنى بعد إنقضاء المدة المتفق عليها و خلال فترة إمتداد إيجار الأماكن بحكم القانون ، إعتباراً بأن حق المستأجر في هذه الفترة يكون لصيقاً بشخصه و مستمداً من التشريع الإستثنائي المنظم له لا من بنود العقد أو أحكام القانون العام، بحيث تزول الأسباب الداعية لهذا الإمتداد القانوني متى توفي المستأجر و إنتهى شغله للعين التي إستأجرها ، لما كان ذلك فإنه و إن لم يرد في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المطبق على واقعة الدعوى حكم خاص بإنتقال حق المستأجر خلال فترة الامتداد القانوني ، فإن المحكمة التي حفزت التشريع الاستثنائي إلى تقرير هذا الإمتداد و التي إستهدفت حماية شاغل العين من عسف المؤجر و تمكينه من السكنى في أزمة الإسكان القائمة ، تقضى بأن الإنتفاع بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يقتصر على الأشخاص الذين

كانوا يقيمون إقامة مستديمة مع المستأجر قبل وفاته بمعنى أن غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الإمتداد و لو كانوا من ورثته ، و المقيمون يستفيدون و لو كانوا من غير الورثة لما كان ما تقدم و كان يقصد بالإقامة في هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة و إنصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه و مغداه بحيث لا يعول على ماوى دائم و ثابت سواه ، فتخرج الإقامة العرضية و العابرة الموقوتة مهما إستطالت ، و أياً كان مبعثها و داعيها و كان الفصل في كون الإقامة مستقرة أم لا من مطلق سلطة قاضي الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة ، و كان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد إعتد في قضائه على أن الطاعنة قد تزوجت و تركت شقة النزاع و إتخذت لنفسها سكناً مستقلاً مع زوجها و أولادها في الفيوم ، و إن إقامتها بها كانت على سبيل الإستضافة و في فترة مرض والديها التي إنتهت بوفاتهما ، و رتب على ذلك عدم أحقيتها في التمسك بالإمتداد القانوني بعد وفاة مورثها و كان لهذا الإستخلاص مأخذه من الأوراق ، فإنه يكون قد إلتزم صحيح القانون في مواجهته لدفاع الطاعنة .

الطعن رقم ٠٣٤٨ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٥٤٢
بتاريخ ٢٣-٠٢-١٩٧٧
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ١

إذا كانت الدعوى الماثلة يدور النزاع فيها حول فسخ عقد الإيجار و إخلاء العين المؤجرة و كانت المادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد ، فإذا كان العقد قد نفذ في جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية ، لما كان ذلك و كان عقد الإيجار موضوع النزاع - بعد إنتهاء مدته الأصلية - قد امتد تلقائياً إلى مدة غير محدودة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن ، فمن ثم يكون المقابل النقدي لهذه المدة غير محدد و تكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها و بالتالى تعتبر قيمتها - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، و يكون الحكم الصادر فيها جائزاً استئنافه ، و إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بجواز الإستئناف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٤٥٨ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٦٨٨
بتاريخ ١٦-٠٣-١٩٧٧
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٢

إذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون عليها الأولى أقامت بعد صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إستناداً إلى أن عين النزاع مؤجرة مفروشة و أن المادة ٢٣ من ذلك القانون أخرجت الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم الأمتداد القانوني خلافاً لما كانت تقضى به المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى أبرم عقد الإيجار موضوع النزاع في ظله ، و أن المادة ٢٦ منه أباحت للمالك أن يؤجر شقة واحدة مفروشة في كل عقار يملكه و هى تؤجر في ذات العقار شقة أخرى مفروشة ، و أن المادة ٢٩ أوجبت على الملاك و المستأجرين تعديل أوضاعهم وفقاً لهذه الأحكام و كانت الطاعنة قد أجابت على الدعوى بأن ما أثبت بالعقد من أن الشقة مفروشة صوري و أنها أوجرت خالية ، و كان مفاد ذلك القول أن عقد الإيجار محل النزاع يسرى على الأمتداد القانوني ، فإن مثار النزاع في الدعوى يكون في حقيقه الواقع دائراً حول ما إذا كان العقد ممتداً أمتداداً قانونياً تبعاً لتأجير العين المؤجرة خالية طبقاً لتصوير الطاعنة ، أو أن هذا الأمتداد قد أنحسر عنه بعد إذ أدركه القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بالنظر لتأجير العين المفروشة أخذاً بقول المطعون عليها الأولى . لما كان ما تقدم و كانت المادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى متعلقة بأمتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التي قام النزاع على أمتداد العقد إليها ، و كانت المادة المشار إليها في الدعوى المطروحة غير محدودة ، فإن قيمة الدعوى تعد عندئذ زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١ من قانون

المرافعات ، و يجوز الطعن بطريق الاستئناف في الأحكام الصادرة فيها ، و إذ لم يساير الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ٤٥٨ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٧٧/٣/١٦)

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

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن لا تنتهى بانقضاء المدة المتفق عليها ، و إنما تمتد تلقائياً بحكم القانون بعد إنقضائها - دون توقف على إرادة الطرفين الصريحة أو الضمنية إمتداداً تنظمه أحكام قوانين لإيجار الأماكن و تضع ضوابطه و تحكم آثاره على نحو يغير أحكام القانون المدنى المتعلقة بالإيجار المنعقد لمدة غير معينة أو للإيجار الذى يتجدد بإرادة المتعاقدين الضمنية بعد إنتهاء مدته الأصلية .

الطعن رقم ٠٨٩٣ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٨٥٩
بتاريخ ١٩٧٧-١٢-٢١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة أقامت دعواها بأحققتها لإستئجار شقة النزاع تأسيساً على أن وزارة الأوقاف التى يمثلها المطعون عليه الثالث أعدتها لوالديها بدلاً من منزلها المهذوم ، و أن والدتها إذ توفيت فيقوم حقها فى إستئجارها بإعتبارها وارثتها و المقيمة معها عند هدم المنزل ، و أن المطعون عليهما الأولين تمكنا من وضع يديهما على شقة النزاع بطريق الإحتيال ، و كان مؤدى هذا أنها تؤسس حقها فى شغل هذه الشقة إما بصفتها وارثه لوالدتها بإعتبارها صاحبة الحق الأصلى فى الإستئجار أو بإعتبار أن إقامتها معها بالمزمل المهذوم يعطيها هذا الحق ، لما كان ذلك و كان الثابت أن والدة الطاعنة توفيت دون التعاقد على إستئجار شقة النزاع و كان معنى تعهد وزارة الأوقاف بتمكينها من إستئجار إحدى الشقق التى كانت تزمع إقامتها هو إعداد مكان لإقامتها بدلاً من مسكنها المهذوم بذلك يكون حقها الناشئ عن هذا التعهد حقاً متعلقاً بشخصها فلا ينتقل من بعدها إلى مورثتها طبقاً لنص المادة ١٤٥ من القانون المدنى .

الطعن رقم ٠٣٢٠ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٩٠٠
بتاريخ ١٩٧٨-٠٣-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

لعقد الإيجار طابع عانلى و جماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته و لمن يتراعى له إيواءهم . و قد إستهدفت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر و تمكينه و المقيمين معه من إقامة مستقرة فى السكن إبان أزمة الإسكان ، و جعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً و بحكم القانون إلى غير مدة محددة طالما بقيت تلك التشريعات التى أملتتها إعتبارات النظام العام ، بحيث لا يجوز إخراج المقيمين إقامة مستديمة مع المستأجر بغير إرادتهم إلا بسبب من الأسباب التى حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر ، إلا أن ذلك لا ينفى نسبة أثر عقد الإيجار من حيث الأشخاص فلا يلتزم بها غير عاقديه الأصليين اللذين يأتريان بقانون العقد ، و من حيث المضمون فلا يلزم العقد إلا بما تضمنه من إلتزام . طالما بقى المستأجر الأصلى على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ، لم يبرحها إلى مسكن

آخر ، و لم ينسب إليه أنه تنازل عن حقه في الإيجار أو أجره من باطنه خلافاً لما يفرضه عليها القانون . يؤيد هذا النظر الذي لم يرد به نص صريح في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن المشرع في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عنى بتعيين المستفيد من ميزة الإمتداد القانوني بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين بما يشير إلى أن المقيمين مع المستأجر الأصلي لا تترتب في زمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن ، و يبقى هذا الأخير هو الطرف الأصلي و الوحيد في التعامل مع المؤجر ، و لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية ، إنحرفاً عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد حين يقوم بإرادة النائب و ينصرف أثره إلى الأصلي لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً في عقد الإيجار و لا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده ، و إنما تمتعهم بالإقامة في العين قياماً من المستأجر بالتزامات و واجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير و التعديل متعلقة به هو و لا شأن لها بالمؤجر ، و كيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية . لما كان ذلك و كان الواقع في الدعوى أن عقد إيجار عين النزاع أبرم في ١٦/٩/١٩٦٧ بين الطاعنة و بين إنبتها التي كانت زوجاً للطاعن آنذاك ، و أن المؤجرة إستصدرت حكماً في الدعوى رقم ١٠٩٧٧ لسنة ١٩٧٠ مدنى مستعجل القاهرة قبل إنبتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة لتخلفها في سداد الأجرة من أول يناير ١٩٦٨ و لتضمن عقد الإيجار الشرط الصريح الفاسخ ، و كان هذا الحكم قد نفذ بإخلاء المستأجرة و زوجها المطعون عليه الذي كان يقيم معها في ١٢/٤/١٩٧١ فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه من أن المطعون عليه غير ملزم بأجرة شقة النزاع طالما أنه كان مقيماً بها مع المستأجرة الأصلية بسبب علاقة الزوجية التي كانت تربطهما خلال الفترة المطالب بأجرتها و طالما أنه لم ينفرد بشغل الشقة بأى سبيل بعد خروج المستأجرة الأصلية منها هو النتيجة التي تتفق و التطبيق الصحيح للقانون .

الطعن رقم ٥٢٠٤ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٢٧٤

بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

مفاد المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ من القانون المدنى إنه إذا إتفق العاقدان على مدة ما إنقضى الإيجار بفواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه للإخلاء من إحداهما للأخر قبل فوات المدة بوقت معين ، و إلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقاً لإتفاقهما ، فإذا إنقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهى دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ، و يعد بقاء المستأجر في العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديداً ضمناً و ليس إمتداداً للإيجار و مدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع و جوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ، و هي بالنسبة للمساكن و الغرف المؤثثة قبل نصفها الأخير إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أقل من شهرين .
(الطعن رقم ٤٥٢ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٧/٥/١٩٧٨)

الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٣٧٣

بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للإنتفاع بالإمتداد القانوني بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الإمتداد سواء من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر الأصلي عند وفاته ، و إذ كان الطاعن لا يمارى في إقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عند وفاته و إستمرارها في البقاء بها بعدها و كان لعقد الأيجار طابع عائلى و جماعى لا ينشده منه المنتفع بالعين - سواء كان مستأجراً أو مستفيداً مما شرعته القوانين الإستثنائية إستهدافاً لحماية شاغلى

الأماكن المؤجرة و لحل أزمة الإسكان المستفحلة - مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته و لمن يقع عليهم عبء إيوانهم قانونياً أو أدبياً ، فإن إقامة المطعون عليه الرابع مع زوجته المطعون عليها الثالثة و إنتفاعه بالسكنى فى جزء من شقة النزاع هو إنتفاع متفرع عن حق زوجته و تابع لها فى إستمرارها فى شغلها طالما بقيت هى فيه ، و من ثم فإن تكييف الحكم المطعون فيه لإقامة المطعون عليه الرابع بأنه إيواء أو إستضافة ليس فيه ما يعاب ، و لا محل للتذرع بأن الزوج و ليس الزوجة هو الذى يفرض عليه الشريعة تهيئة مسكن الزوجية ، لأن هذا الجدل فضلاً عن خروجه عن نطاق الدعوى الماثلة المتصل سببها بالتأجير من الباطن ، فإن إقامة الزوج فى منزل أسرة زوجته لا يتنافى البتة - حسبما قرر الحكم - مع أحكام قوانين الأحوال الشخصية .

الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٣٧٣

بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان البين من الأوراق أن واقعتى وفاة المستأجر الأصلي ثم زواج ابنته المطعون عليها الثالثة صادفتا محلها فى غضون سنتى ١٩٦١ ، ١٩٦٤ أى فى ظل سريان أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى لم يكن يتضمن نصاً مماثلاً للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و كان الحكم الذى تقضى به هذه المادة ليس له من أثر رجعى فلا يسرى على واقعة النزاع .

(الطعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٣١/٥/١٩٧٨)

الطعن رقم ٢٩٧ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٩٢٠

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المساكنة التى تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير المشار إليهم بالمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبقة على واقعة الدعوى - حقاً فى البقاء فيها رغم ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته ، تستلزم - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة ، فكلما لم تنقطع إقامة هؤلاء المشاركين بالعين فإنه يحق لهم بهذه الصفة البقاء فيها طوال مدة العقد و الإنتفاع بالامتداد القانونى بعد إنتهائها دون اشتراط إستمرار بقاء المستأجر الذى أبرم العقد بأسمه فى العين المؤجرة ، فإن إنتفى هذا الشرط ، أصبح شغل المنتفعين المشار إليهم دون سند ، و تعين إخلاؤهم منها عند ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته .

الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٩٧٢

بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، إن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة و لحل أزمة الإسكان إستحدث فى المادة المذكورة حكماً يقضى بإستمرار عقد الإيجار و إمتداده - فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة - لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، و يكفى لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الإمتداد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أياً كانت مدتها و أياً كانت بدايتها بشرط أن

تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، فلا يؤثر على قيام هذا الحق إنقطاعه عن الإقامة مع المستأجر الأصلي إذا عاد و أقام من بعد معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك و إستمرت لحينها .

الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٩٧٢

بتاريخ ١٩٧٨-١٢-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذا كانت إقامة المطعون عليه الثانى زوج الأبنة - أبنة المستأجر - بالعين و إنتفاعه بسكناها ، هو إنتفاع متفرع عن حق زوجته و تابع لها فى إستمرار شغلها ما دامت بقيت هى فيها - بعد ترك والدها للمسكن - إعتبار بأن لعقد الإيجار - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - طابعاً عائلياً و جماعياً لا ينشأ منه المنتفع بالعين سواء كان مستأجراً أو مستفيداً مما شرعته القوانين الإستثنائية مجرد السكنى بمفرده بل ليعيش مع أفراد الأسرة الأمر الذى ينفى إعتبار الوضع حالة تأجير من الباطن أو تنازل عن الإيجار بالنسبة للمطعون عليه الثانى .
(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٠/١٢/١٩٧٨)

الطعن رقم ١١١٠ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٩٨٣

بتاريخ ١٩٧٨-١٢-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٥

إن النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجرين - المنطبق على واقعة الدعوى - قد أطلق القول فى صدد إنتقال حقوق المستأجر إلى سائر الأقارب حتى الدرجة الثالثة من غير زوجه أو أولاده أو والديه بشرط إقامتهم معه بصفة مستقرة مدة سنة على الأقل سابقة على وفاته أو مدة شغله المسكن أيهما أقل ، و عقد الإيجار - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - له طابع عائلى و جماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته و من ثم فإن القرابة المعنية بالفقرة الثانية من المادة آنفة الذكر تشمل قرابة النسب و قرابة المصاهرة بحيث يعتبر أقارب أحد الزوجين فى نفس القرابة و الدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر وفق المادة ٣٧ من القانون المدنى - يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأولى من ذات المادة أشارت إلى الزوجة إضفاء للطابع الأسرى لعقد إيجار الأماكن ، و يساند هذا القول أن المشرع أفصح عن مقصوده فى المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - و المقابلة للمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و أوضح أن النص على الأقارب حتى الدرجة الثالثة يتسع للأقارب نسباً أو مصاهرة على سواء . لما كان ذلك و كان الحكم قد بنى قضاءه على أساس أن المادة سألقة الذكر مقصورة على أقارب النسب و لا تمتد إلى قرابة الأصهار ، و رتب على ذلك أن إقامة مورث الطاعة الثانية بعين النزاع مهما إستطالت لا تنشئ له حقاً ، و حجب بذلك نفسه عن تمحيص توافر شرائط إنطباق هذه المادة عليه و هل من حقه الإستفادة منها حال ترك المستأجر الأصلي عين النزاع ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١١١٠ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٢٠/١٢/١٩٧٨)

الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٠٥٣

بتاريخ ١٩٧٨-١٢-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان الواقع فى الدعوى أخذاً من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أشير فى عقد الإيجار المبرم بين مورث

الطاعنة الثانية و المالك السابق على أن الغرض من التأجير هو إستغلال العين مكتباً للمحاماة ، و جرى الوضع فعلاً على هذا النحو حتى تاريخ وفاة المستأجر الأصلي ، و كانت المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي حدثت الوفاة فى ظل العمل بها - حددت المستفيدين من الإمتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق ببعقود إيجار المساكن دون سواها ، فإنه لا يجوز تطبيق حكمها على حالة إيجار أى مكان ليس مسكناً وإنما يسرى عليها حكم القواعد العامة . و إذ تقضى المادة ٣٩١ من القانون المدنى الملغى الذى تم التعاقد فى ظله - المقابلة للمادة ٦٠١/١ من القانون القائم - بأن موت المستأجر ليس من شأنه أن ينهى عقد الإيجار ، و كان الغرض من الإجارة محل التداعى هو إستغلال المكان مكتباً للمحاماه ، فإن وفاة مورث الطاعنة الثانية و لو بعد إنتهاء مدة العقد الإتفاقيه و إمتداده بقوة القانون لا ينهيه كقاعدة عامة ، بل ينتقل الحق فى الإجارة إلى ورثته من بعده و الإستفادة مما يخوله لهم عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة ، و يكون الحكم و قد أقيم منطوقه على سند من أن وفاة المستأجر الأصلي تنهى عقد إيجاره بمجرد وقوعها و لا تجعل للطاعنة الثانية بصفتها وريثة له حقا فى الإنتفاع بالعين المؤجرة منطوقاً على خطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٤٩٩ لسنة ٤٥ مكتب فى ٣٠ صفحة رقم ٦٩٩

بتاريخ ١٩٧٩-٠٦-٢٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

لئن كان عقد الإيجار زمنياً مؤقتاً ، إلا أن المشرع لم يضع حداً أقصى لمدته ، فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً أو فى حكم المؤبد ، فإذا إتفقا على مدة طويلة تجعل الإيجار فى حكم المؤبد ، أو إتفقا على مدة يتعدى تحديدها ، إنعقد الإيجار لمدة يحددها القاضى تبعاً لظروف و ملايسات التعاقد و يجوز له تحديدها بحياة المستأجر . لما كان ذلك ، و كان المتعاقدان فى الإتفاق المؤرخ ... قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه و ورثته من بعده ، و كان الحكم المطعون فيه إستعمل حقه فى تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه فإنه لا يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٠٦٧٦ لسنة ٤٥ مكتب فى ٣٠ صفحة رقم ٦٥٢

بتاريخ ١٩٧٩-٠٦-١٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأحكام القانونية تدور مع علتها لا مع حكمتها و من ثم لا يجوز إهدار العلة و هى الوصف الظاهر المنضبط المناسب للحكم للأخذ بحكمة النص و هو ما شرع الحكم لأجله من مصلحة أريد تحقيقها أو مفسدة أريد دفعها ، و أنه متى كان النص عاماً مطلقاً فلا محل لتخصيصه أو تقييده بإستهداء الحكمة منه ، إذ فى ذلك إستحداث لحكم مغاير لم يأت به النص عن طريق التأويل . لما كان ذلك ، و كانت عبارة نص المادة ٦٠٦ من القانون المدنى عامة مطلقة بحيث تتسع لكافة ورثة المستأجر المتوفى بما تجيزه لهم من الإستمرار فى الإنتفاع بالمكان المؤجر ، و كانت المادة ٦٠٣ لم تخص فنه معينه منهم بالحق فى الإنتفاع دون فئة أخرى ، فإن قصر تطبيقه على الحالات التى يمارس فيها الوارث ذات حرفة مورثة ، يعتبر تقييداً لمطلق النص و تخصيصاً لعمومه بغير مخصص و هو ما لا يجوز ، و من ثم يكون من حق ورثة المستأجر البقاء فى العين المؤجرة لمورثهم أن رغبوا فى ذلك دون إستراط إحتراف أيهم لذات حرفة المورث .

الطعن رقم ٠٠٥٤ لسنة ٤٦ مكتب فى ٣٠ صفحة رقم ٨٢٣

بتاريخ ١٩٧٩-٠٣-١٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

إذ كان تفسير الحكم المطعون فيه لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تقضى بأنه لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .. ويلتزم المؤجر بتحرير عقود إيجار لهم " بأن المستأجر يعتبر " كفيلاً " عن أفراد أسرته في تحرير عقد الإيجار و أنهم يعتبرون مثله مستأجرين أصليين و أن لم يكن له سند من عبارة النص التي تدل على إقتصار حكمه على تنظيم حقوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته أو تركه المسكن لهم دون أن يجاوز ذلك إلى تكييف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر أو بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك ، و هو ما تحكمه القواعد المقررة في القانون المدني بحكم إنطباقه على سائر المعاملات المدنية بما فيها الإيجار بإستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجر و المستأجر مما مؤداه أن نص المادة ٢١ أنف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه و بالقيود الوارد به ، و هو إستلزام إقامة المستفيدين منه مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك و هو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدني بالنسبة للمستأجرين الأصليين ، و آيه ذلك ما خوله النص لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم مما يدل عن أنهم ليسوا مستأجرين بمقتضى عقد الإيجار الأصلي .

(الطعن رقم ٥٤ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٧/٣/١٩٧٩)

الطعن رقم ٥٥٠ . لسنة ٤٦ مكتب فني ٣٠ صفحة رقم ٢١

بتاريخ ١٩٧٩-٠٤-٠٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين - المنطبق على واقعة الدعوى - أن المشرع أجاز لبعض أقارب المستأجر البقاء في المسكن المؤجر حتى لو تركه المستأجر و أقام في مسكن آخر ، و ميز بين طائفة زوج المستأجر و أولاده و والديه فلا يشترط لبقائهم في المسكن المؤجر سوى أن يكونوا مقيمين مع المستأجر وقت الترك أيأ كانت مدة إقامتهم معه فيه - و بين باقى أقارب المستأجر فشرط ألا تتعدى قرابتهم له الدرجة الثالثة و أن تكون مدة إقامتهم سنة على الأقل سابقة مباشرة على تاريخ ترك المستأجر للمسكن ، أو مدة شغله له إن قلت عن سنة - و لا مساع للقول أن الفقرة الثانية من المادة حين تناولت فريق الأقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك و إقتصر على أن تكون مدة إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، إذ أن ذلك لا يعدو أن يكون عيباً في الصياغة و يتنافى مع ما صرح به في صدر المادة من أنه لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو بتركة العين مما يستأهل الإستهداء بمحكمة التشريع و الرجوع إلى الأعمال التحضيرية لمشروع القانون و كلها مؤدية إلى أن المشرع إنما قصد به التسويه بين حالتي الترك و الوفاة بالنسبة إلى كل من طائفتي الأقارب على سواء يؤيد هذا النظر ما جلته المذكرة الإيضاحية لمشرع القانون من أنه نص على عدم إنتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة إذا بقي من كانوا يقيمون معه من ورثته أو أقاربه حتى الدرجة الثالثة ، بشرط أن تكون الإقامة مستمرة في السنة السابقة مباشرة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل المكان أيهما أقل - يساند هذا القول أن المشرع كان لا يفرق أصلاً بين طائفتي الأقارب ، و كان يجعل منها فريقاً واحداً ، و أن التعديل الذي أجرته اللجنة التشريعية المشتركة من لجنتي الشئون التشريعية و الخدمات إنما إستهدف التفرقة بينهما في مدة الإقامة السابقة و قصرها على الطائفة الثانية دون الأولى ، و لم يقصد على الإطلاق تمييزاً بين حالتي الوفاة و الترك . يظاهر هذا الرأي ما ورد على لسان ممثل الحكومة بمجلس الأمة عند مناقشته هذا النص من أن هناك تكون الفائدة أعم هو مجرد الإقامة لمدة سنة قبل الوفاة أو الترك " و ما لبث المشرع أن أفصح عن إتجاهه السابق متداركاً هذا السبب في الصياغة إذ نص صراحة في العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير و بيع الأماكن - الذي حل محل القانون السابق - على أنه يشترط في الفريق الثاني من الأقارب إقامتهم في المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل ، و إقتصر المذكرة الإيضاحية في

شأنها على بيان إنها تقابل المادة ٢١ من القانون السابق مما مفاده أن الهدف هو مجرد أحكام الصياغة و ليس إنشاء لحكم مستحدث مغاير تأكيداً بأن المشرع هو إستقرار الأوضاع فى هذه المسألة التى إستحدث بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و منع البلبلة فى صدها تبعاً لقصر الفترة الفاصلة بين القانونين . لما كان ذلك و كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاء بالإخلاء على سند من أن نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يبيح لأقارب المستأجرين حتى الدرجة الثالثة البقاء مهما كانت مدة إستقرارهم فى العين قبل الترك فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٥٠ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٧٩/٤/٤)

الطعن رقم ٦٧٢ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٩١

بتاريخ ١٢-٢٦-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

عقود ايجار الأماكن المشار إليها تعتبر ممتدة تلقائياً غير محددة بحكم التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن التى منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر و لو بعد إنتهاء مدة الإيجار . و كان النزاع فى الدعوى يدور حول تحديد قيمة إستهلاك المياه و ما إذا كان المطعون ضدهم يلتزمون بقيمة إستهلاكهم الفعلى للمياه كما جاء بعقد الإيجار فتقدر قيمتها بقيمة الإستهلاك الحاصل فى المدد المطالب عنها ، أو أن عقد الإيجار تعدل فى هذا الخصوص باتفاق لاحق يحدد مقابل إستهلاك المياه بمبلغ ثابت يضاف للأجرة أخذاً بما تمسك به المطعون ضدهم ، فتعتبر قيمتها غير محددة باعتبار أن هذا المبلغ يستحق طالما إستمر عقد الإيجار لمدة غير معلومة تلقائياً طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن ، مما يجعل قيمة هذا الإتفاق غير قابلة للتقدير ، و إذ كان الفصل فى الدعوى يقتضى بحث قيام هذا الإتفاق و نفاذه من عدمه ، فإن قيمتها تكون غير قابلة للتقدير ، فتعتبر قيمتها زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً ، طبقاً للمادتين ٤٠ ، ٤١ من قانون المرافعات و يكون الحكم الصادر فيها جائزاً إستئنافه .

(الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

الطعن رقم ١٠٣٢ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٩٢٧

بتاريخ ٠٣-٢٤-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

النص فى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى على أنه " إذ نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء و إستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين بعد إنتهاء الإيجار فى تفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك " و ما هو مقرر فى التسويات المنظمة لإيجار الأماكن من إمتداد عقود الإيجار بقوة القانون ، لا ينفى هذا نزول المستأجر عن ميزة الإمتداد فى هذه الحالة يكون النزول عنها باتفاق يتم بين طرفين من قيام العقد يتعهد فيه المستأجر بإخلاء المكان المؤجر فى ميعاد معين فيكون هذا التعهد ملوماً و لا ينتهى لعلاقة التأجرية بينهما بحلول الميعاد المذكور و يصبح المستأجر بعد ذلك شاغلاً المكان المؤجر دون سند .

(الطعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٧٤٤ . لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٥

بتاريخ ٠٧-٠٤-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان المكان المؤجر مما يخضع لحكم المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و من بعدها المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فإن عقد إيجاره يمتد بعد إنتهاء مدته الإتفاقية لمدة غير محدودة ، و تضحى الدعوى المقامة بطلب فسخه غير مقدرة القيمة و من ثم زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً إتباعاً لحكم المادة ٤١ من قانون المرافعات و داخله بذلك فى إختصاص المحكمة الإبتدائية عملاً بحكم المادة ٤٧ منه ، بغض النظر عن عدم إستناد طلب الفسخ إلى سبب من الأسباب الواردة فى قانون إيجار الأماكن ، و لما كان المحلان مثار النزاع من الأماكن التى تسرى عليها المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإن مدة إيجارهما تكون بعد إنتهاء المدة الإتفاقية ممتدة بقوة القانون ، و من ثم تختص المحكمة الإبتدائية بنظر الدعوى المقامة بطلب فسخ العقد المتعلق بها وفقاً لأحكام قانون المرافعات

الطعن رقم ٠٧٤٤ لسنة ٤٧ مكتب فى ٣٠ صفحة رقم ٥٥

بتاريخ ١٩٧٩-٠٤-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

مفاد نص المادتان ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى أن الأصل هو أن الإيجار لا ينتهى 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 فى إستمرار الإيجار رغم عدم توفر القدرة لدى ورثته على إستعمال الشئ المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض إعانات لهم رأى المشرع إعفاءهم منه ، كما يحق للمؤجر طلب الإنهاء إذا كانت الإعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله فى تحقيق الغرض من الإيجار .

الطعن رقم ٠٧٤٤ لسنة ٤٧ مكتب فى ٣٠ صفحة رقم ٥٥

بتاريخ ١٩٧٩-٠٤-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٦

يجب على المؤجر فى حالة طلبه إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لإعتبارات متعلقة بشخص المستأجر و أن إستمرار الورثة فى إستعمال العين يفوت على المؤجر مصلحة كانت هى الدافع له على التعاقد ، و لما كان الحكم المطعون فيه قد خلط بين الغرض من الإيجار و بين إعتبارات معينة فى شخص المستأجر بإتخاذها من أولها دليلاً على تحقيق الأخرى ، مع إنتفاء التلازم بينهما قانوناً ، كما أجاز للمؤجر إنهاء الإيجار إستناداً إلى المادة ٦٠٢ من القانون المدنى لمجرد وفاة المستأجر و عدم مزاولة ورثته للعمل الذى كان يزاوله فى المكان المؤجر دون أن تكون المطعون عليها قد أقامت الدليل على توافر مقومات معينة فى شخصية مورث الطاعنين بالذات كانت هى السبب الدافع لمورثها فى التعاقد معه ، لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تأويل القانون و تطبيقه .

(الطعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

الطعن رقم ٠٢٨١ لسنة ٤٨ مكتب فى ٣٠ صفحة رقم ٨٩٠

بتاريخ ١٩٧٩-٠٣-٢١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

إذ كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن إذ منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر و لو بعد إنتهاء مدة الإيجار سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلاً له ما دام موفياً بإلتزاماته على النحو الذى فرضه عقد

الإيجار و أحكام القانون ، فإن هذه التشريعات - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تكون قد قيدت في شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بإنهاء مدة الإيجار ، و جعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً و بحكم القانون إلى مدة غير محدودة ، بالنسبة للمؤجر و المستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة ، إلا إذا رغب المستأجر في ترك المكان المؤجر مراعيّاً في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر أن يتخذ الإجراءات التي رسمها القانون لإنهاء العقد و وضع حداً لإمتداده لأحد الأسباب التي حددتها تلك التشريعات ، على أنه فيما عدا ذلك يبقى العقد لالتزامات الطرفين ، تهيمن عليه أحكام قوانين إيجار الأماكن ، و ما لا يتعارض معها أحكام القانون المدني ، و تظل للعقد طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة ركن من أركانه و أن غدت غير محددة لإمتدادها بحكم القانون بعد إنتهاء مدة العقد الإتفاقية .

الطعن رقم ٢٨١ . لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٠ صفحة رقم ٨٩٠
بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٧٩

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار
فقرة رقم : ٢

الإمتداد القانوني يدرك عقد الإيجار بإنهاء مدته الأصلية المتفق عليها فيه ، دون تفرقة بين مدة ينقضى بإنتهائها العقد تلقائياً ، أو مدة محددة قابلة للإمتداد ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الإمتداد ، أو متى كان العقد يعتبر طبقاً للقواعد العامة منعقداً أو محدداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، ذلك لأن صدور قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة التي قررت الإمتداد القانوني لعقود الإيجار بعد إنتهاء مدتها الإتفاقية ، أفقد التنبيه برغبته المؤجر في إنهاء العقد القابل للإمتداد إمتداداً إتفاقياً فأنتهت طالما أنه لا يترتب عليه إمكان إخلاء المستأجر ، فصار قعود المؤجر عن إرسال التنبيه المشار إليه لا يعد دليلاً على قبوله الإمتداد القانوني متحققاً بمجرد إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد دون حاجة للتنبيه بالرغبة في عدم الإمتداد الإتفاق ، يؤيد هذا النظر أنه لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بعدم رغبته في عدم تجديد العقود عند إنتهاء مدتها المقررة في الوقت الذي يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها و إنهائها و إخلاء المستأجر من العين المؤجرة . و لا يقدح في ذلك - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الإتفاقية أو الممتدة إتفاقياً و تلك التي تسبب الإمتداد القانوني لأن هذه الآثار لا تنفي أن التنبيه المشار إليه فقد فأنتهت و جدواه المباشرة في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للإمتداد القانوني .

الطعن رقم ٦٤٣ . لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٠ صفحة رقم ٢٥٣
بتاريخ ٠٢-٠٥-١٩٧٩

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار
فقرة رقم : ٧

المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير المشار إليهم بالمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى حقاً في البقاء فيها رغم ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته ، تستلزم و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة حصول المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة ، و كان البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين أقاما دفاعهما على ثانيهما يقيم بعين النزاع منذ سنة ١٩٦٧ ، و كانت الإجارة قد بدأت في غضون ١٩٥٦ ، فإن الحكم إذا إنتهى إلى عدم إعتبار هذه الإقامة مساكنة يحق معها للطاعن الثاني البقاء في العين بعد ترك الطاعن الأول لها يكون قد إنتهى إلى تطبيق صحيح على واقعة الدعوى .

(الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢/٥/١٩٧٩)

الطعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٠ صفحة رقم ٧٣٢

بتاريخ ٢٣-٠٦-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين ، تناول بالبيان فيما أورده من أحكام أمرة - تسرى من تاريخ العمل به - حقوق المقيمين في المسكن المؤجر من أقارب المستأجر ، بما نصت عليه المادة ٢١ منه أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، و فيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لإستمرار عقد الإيجار إقامتهم في السكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، و يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم " مما مفاده أنه يكفي لإستمرار عقد إيجار المسكن لأولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت إقامتهم معه عن الوفاة ، و أنه بتحقيق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار باسمهم ، يخضع في أحكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة في القانون المدني على عقود الإيجار و ما أضافته إليها القوانين الإستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن من ضمانات للمستأجرين ، لما كان ذلك و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بأن إقامته في الشقة مثار النزاع لم تنقطع منذ ولادته فيها و إلى ما بعد وفاة والده - في سنة ١٩٦٩ - ثم والدته - في سنة ١٩٧٦ - و كان قوام ما شاد عليه الحكم قضاءه بالإخلاء هو قوله إن الطاعن يعمل في شركة خصصت لديها سكناً لإقامته و أنه أقام به و إستقر فيه بدليل إلحاق إبنته في مدرسة مجاورة إعتباراً من ديسمبر سنة ١٩٧٥ مما قد أسقط حقه في الإقامة في شقة النزاع و لا يجيز له الإعتداد بحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، لعدم إقامته مع والدته في تاريخ وفاتها في سنة ١٩٧٦ ، لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعن من إقامته في تلك الشقة مع والده المستأجر لها عند وافته - مما لم ينفه الحكم عن الطاعن - و هو ما يضيف عليه صفة المستأجر لها كوالدته سواء بسواء - منذ ذلك التاريخ ، و استدلت الحكم على ما إعتبره إسقاطاً من الطاعن لحقه في إجارة تلك الشقة ، بتخصيص مسكن له في الشركة التي يعمل بها مدة عمله فيها ، في حين إن إسقاط الحق - بوصفه تعبيراً عن إرادة صاحبه في التخلي عن منفعة مقررة يحميها القانون - لا يكون إلا صراحة أو بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود ، و إذ كانت المساكن الملحقة بالمرافق و المنشآت و غيرها من المساكن التي تشغل بسبب الوظيفة ، لا تحظى بالحماية المقررة في الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن ، و منها الإمتداد القانوني لعقود الإيجار - مما يسوغ معه الإستدلال بتلك الواقعة على الإسقاط ، فإن الحكم المطعون فيه يكون علاوة على ما عابه من خطأ في تطبيق القانون قد شابته فساد في الإستدلال .

(الطعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٧٩/٦/٢٣)

الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٧٨

بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين ، على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد الإيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى تاريخ الوفاة أو الترك .. " يدل على أن المشرع أفاد من مزيه الإمتداء القانوني لعقد الإيجار زوجة المستأجر و أولاده و والديه المقيمين معه أقامه مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن ، دون تحديد لمدة الإقامة ، و لما كان النص جاء مطلقاً غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار إبتداءً من المالك ، أو من إمتد العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي

أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشروط التي يستوجبها تأكيداً لحقهم في البقاء بالعين حداً من استعمال أزمه الإسكان لما كان ذلك ، و كان الواقع في الدعوى حسبما إستظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته ، و أن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد ، فإنه يغدو صاحب حق أصيل في البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢١ أنفة الذكر .
(الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢١/٢/١٩٧٩)

الطعن رقم ٥٤٩٠ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢١٢

بتاريخ ١٩-٠١-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن لعقد إيجار المسكن طبقاً عائلياً لا يتعاقد المستأجر بمقتضاه ليقوم في المسكن بمفرده ، و إنما ليضم إليه فيه أفراد أسرته ليساكنوه فيه ، و أن التشريعات الإستثنائية المنظمة للعلاقات الإيجارية قد إستهدفت حماية شاغلي المساكن من عسف المؤجرين فأضفت حمايتها على المستأجرين و المقيمين معهم فيها إقامة مستقرة و جعل عقود إيجارهم ممتدة بحكم القانون لمدة محددة ما بقيت تلك التشريعات التي أملتها اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يحق إخراج أولئك الساكنين للمستأجرين من المساكن التي يقيمون فيها إلا لسبب من الأسباب في حدود القانون على سبيل الحصر - إنه و إن كان ذلك - إلا أنه ليس فيه ماء من نسبية الآثار المترتبة على عقود الإيجار بحيث لا يلزم بها غير عاقدتها الذين يأمرهم بأحكامها ، إذ ليس في مجرد إقامة آخر مع المستأجر في المسكن ما ينشئ بذاته علاقة إيجارية بينهم و بين المؤجرين ، و لو كانت مساكنهم للمستأجر معاصرة لإستئجار المسكن لمنافاة ذلك لأحكام القواعد القانونية المقررة في شأن تسبب آثار العقود مما لا يسوغ معه القول بإعتبار أولئك المساكنين مستأجرين للمسكن تعلقاً بأحكام النيابة الضمنية في غير موضعها .

الطعن رقم ٥٤٩٠ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٢١٢

بتاريخ ١٩-٠١-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

يشترط للإعتداء بالمساكنة في مفهوم القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بتنظيم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين - خلافاً للتأجير من الباطن و التنازل عن الإيجار - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - معاصرة المساكنة لعقد إيجار المسكن ، و عدم إنقطاعها منذ إبتدائها و ذلك تأكيداً للطابع العائلي للعقد ، كما إتجهت إليه رغبة المستأجر عند التعاقد من جهة و إعراباً من أفراد عائلته عن إستمساكه بما أتاحه لهم المستأجر من حق الإقامة معه في ذلك المسكن من جهة أخرى مما مؤداه أنه إذا قطع الساكن صلته بالمسكن بإتخاذة لنفسه مسكناً آخر مستقلاً عن مسكن ذلك المستأجر فإنه يعتبر مسقطاً لحقه السابق بإدارته و منهياً بالتالى لصفته التي كانت تجيز له الإقامة في ذلك المسكن ، بحيث إذا ما تراءى له العودة إليه بعد ذلك كان شأنه شأن الأجنبي عنه الذي لا يملك المستأجر إسكانه معه فيه سواء على سبيل التنازل الجزئي عن الإجارة أو التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي من المالك .

(الطعن رقم ٤٩٠ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩/١/١٩٨٠)

الطعن رقم ٥٠٧٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٧٤٦

بتاريخ ١١-٠٦-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

لن كانت نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي يحكم واقعة الدعوى التي تمت فى ظله بوفاة المورث - المستأجر الأسمى - قد خلت من قواعد تنظيم الآثار المترتبة على وفاة المستأجر مما يتعين معه الرجوع فى شأنها للقواعد العامة المقررة فى القانون المدنى و التى تقضى وفقاً للمادة ٦٠١ بعدم إنتهاء الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر و إستمرار العلاقة الإيجارية قائمة مع ورثته و لم يطلبوا إنهاء العقد ، إلا أنه لما كانت المادة ١٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد حظرت على الشخص الواحد أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد ، فإن هذا النص بقدر ما يكون سبباً لجواز طلب إخلاء المساكن المحتجزة بالمخالفة له ، فإنه و لا شك يعد قيدياً على الأحوال التى يكون إستمرار العلاقة الإيجارية فيها أو إمتدادها مستمداً من نصوص القانون لأنه من غير المقبول أن يقرر المشرع إستمرار هذه العلاقة مع وارث المستأجر بعد وفاته مع حظره عليه البقاء فى العين المؤجرة لإحتجازه عيناً أخرى ، و لذا فقد عمد إلى أن ينص صراحة فى قانونى إيجار الأماكن اللاحقين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن إمتداد العلاقة الإيجارية مع ورثة المستأجر و قرابته المقيمة معه وقت الوفاة لا يخل بما هو مقرر من عدم جواز إحتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى . لما كان ما تقدم فإنه تقوم للمطعون ضداهم مصلحة فى التمسك بهذا القيد توصلأ إلى نفي موجب إستمرار العلاقة الإيجارية مع الطاعنة بعد وفاة زوجها المستأجر لعين النزاع .
(الطعن رقم ٧٢ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١١/٦/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٠٨٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٣٠٦

بتاريخ ٢٦-٠١-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

إزاء عدم النص فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على قواعد خاصة لتنظيم حق إستئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه ، فإنه يتعين الإلتزام فى ذلك بالأحكام المقررة فى قانون المرافعات ، و لما كان مناط الحق فى الإستئناف - على ما تنص عليه المادة ٢١٩ من هذا القانون - أن يكون الحكم صادراً من محكمة الدرجة الأولى فى إختصاصها الإبتدائى و كانت الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية تعتبر كذلك ، إذا جاوزت قيمة الدعوى مائتين و خمسين جنيهاً - على ما يفيد نص المادة ٤٧ منه ، و كان تقدير قيمة الدعوى فيما يتعلق بنصاب الإستئناف - يخضع على ما تنص عليه المادة ٢٢٣ من قانون المرافعات - لأحكام المواد من ٣٦ إلى ٤١ منه ، و كان مقتضى نص البند الثامن من المادة ٣٧ منه أنه إذا كانت الدعوى متعلقة بإمتداد عقد مستمر و كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التى قام النزاع على إمتداد العقد إليها ، لما كان ذلك ، و كان الثابت من أوراق الدعوى أن النزاع فيها كان جائزاً حول ما إذا كان محل الإيجار عيناً مفروشة و لمدة شهر بأجرة مقدارها عشرة جنيهاً و ٤٦٥ مليم - فتقدر قيمة الدعوى المقامة بطلب فسخ عقد إيجارها بهذه القيمة - كما يقول الطاعن - المستأجر - أم أنه عن عين غير مفروشة فيخضع إيجارها لحكم المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تضى على عقود إيجار الأماكن غير المفروشة إمتداداً مستمراً بقوة القانون لمدة غير محددة - مما يجعل الدعوى المتعلقة بطلب فسخ عقد إيجارها غير قابلة لتقدير قيمتها وفقاً للقواعد المقررة فى المزداد من ٣٦ إلى ٤٠ من قانون المرافعات ، و تعتبر قيمتها من ثم زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً حسبما تقضى به المادة ٤١ منه - كما يدعى المطعون عليهما - لما كان ما سلف ، و كان عقد الإيجار من العقود المستمرة فإن الدعوى المائلة - و قد تعلق النزاع فيها بإمتداد هذا العقد - تقدر قيمتها بأجرة المدة المتنازع على إمتداد العقد إليها ، و إذ كانت هذه المدة - فى قول أحد طرفى النزاع - غير محددة فتكون أجرتها تبعاً لذلك زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً ، و يكون الحكم الصادر فى هذه الدعوى - أياً كانت الوجهة التى يأخذ بها - فاصلاً فى نزاع تجاوز قيمته هذا القدر ، و من ثم جائزاً إستئنافه .
(الطعن رقم ٨٥ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٢٦/١/١٩٨٠)

الطعن رقم ٥٠٧ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٥

بتاريخ ١٢-٠٢-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

التكرار فى الإمتناع أو التأخير عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء رغم الوفاء بها أثناء السير فى الدعوى عملاً بنص الفقرة " أ " من المادة ٢٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع يستلزم لتحقيقه سبق إقامة دعوى بالإخلاء وفق الإجراءات المنصوص عليها بصدر هذا النص ، و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه لم يسبق للمطعون ضدهم - المؤجرين - إقامة مثل هذه الدعوى من الطاعن ، و كان لا يعنى عن ذلك سبق إقامتهم دعويين بالطرده أمام القضاء المستعجل فإن الحكم إذ قضى بالإخلاء رغم ثبوت وفاء الطاعن بالأجرة أثناء سير الدعوى على سند من ثبوت تكرار تأخره عن الوفاء بالأجرة يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٢/١٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ٥٣٤٦ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٤٦٠

بتاريخ ٢١-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدنى حتى و لو كانت المدة المتعاقدة عليها قد إنتهت و أصبح العقد ممتداً بقوة القانون الخاص . و إذ كان الواقع فى الدعوى أخذاً من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أشير فى العقد المؤرخ إلى أن العين أجرت لإستعمالها مكتباً و سكناً ، و كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى حددت وفاة المستأجر فى ظل العمل به حدد المستفيدين من الإمتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعين بعقود إيجار المساكن دون سواها ، فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير هذا الغرض إنما يطبق على تلك الأماكن المؤجرة لغير السكنى القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى .

الطعن رقم ٥٣٤٦ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٤٦٠

بتاريخ ٢١-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كانت المادة ٦٠١/١ من القانون المدنى تقضى بأن مورث المستأجر ليس من شأنه أن ينهى عقد الإيجار ، و كان الغرض من إيجار العين موضوع الدعوى هو إستعمالها مسكناً و مكتباً ، فإن الإجازة لا تنتهى بوفاة المستأجر بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكنى ، بل ينتقل الحق فيها إلى ورثتها ، لما كان ما تقدم ، و كان البين من الإعلام الشرعى الصادر من محكمة القاهرة الإبتدائية " دائرة الأحوال الشخصية لشئون الأجانب " أن المستأجرة توفيت و إنحصرت إرثها فى الطاعن دون سواه بموجب وصيتها ، كان الموصى له بجميع التركة يعتبر خلفاً عاماً للموصى و يأخذ حكم الوارث بخلاف المصى له بمال معين الذى يعتبر خلفاً خاصاً و لا يأخذ حكم الوارث ، فإنه يحق للطاعن التمسك بإستمرار عقد الإيجار لصالحه فى المكان الذى كانت المستأجرة تمارس فيه نشاطها الإقتصادى متى ثبت أنها إستمرت فى مزاولة هذا النشاط حتى وفاتها و لم يحدث تعديلاً فى إستعمال العين و تقتصره على السكنى وحدها . و إذ خالف الحكم هذا النظر ، و أقام قضاءه على أن الطاعن ليس من بين الأشخاص الذين عدت لهم المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و أن الوارث بالوصية لا يستفيد من حكم الإمتداد المقرر لورثة المستأجر ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٤٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢١/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ٥٩١ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٧٤١

بتاريخ ١٩٨٠-٠٣-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ٥٦٣/١ من القانون المدنى أنه كلما تعذر معرفة الوقت الذى جعله المتعاقدان ميقاتاً ينتهى إليه العقد بأن لم تحدد له مدة ينتهى بإنتهائها ، أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذى ينتهى إليه على وجه التحديد أو ربط إنتهاؤه بأمر غير محقق الوقوع ، أو إستحال معرفة التاريخ الذى قصد المتعاقدان أن يستمر إليه ، فى هذه الحالات جمعياً لا يمكن معرفة متى ينتهى العقد وحلاً لما يمكن أن ينشأ عن هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على إعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لرفع الأجرة ، و إذا كانت الطاعنة - المستأجرة - لم تقدم ما يثبت صدور قرار بنزع ملكية الأرض المؤجرة فإن ما ذهب إليه الحكم من أن الإتفاق على إعتبار مدة العقد ممتدة حتى صيرورة قرار نزع الملكية نهائياً ، هو أمر مستقبل غير محقق الوقوع مما يعتبر معه عقد الإيجار فى حكم المؤيد بمعنى أن مدته تصبح غير معروفة هذا الذى أورده الحكم يجعل القعد طبقاً لنص المادة ٥٦٣/١ من القانون المدنى سائلة الذكر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة و هى كل شهر ، و لا محل لإفتراض مدة العقد طالما كانت عبارته لا تدل عليها و لم يرد نص بشأنها ، أو القياس على نص خاص بحالة أخرى أو أخذاً بنص ورد فى مشروع التقنين المدنى ثم إستبعد .

(الطعن رقم ٥٩١ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٥/٣/١٩٨٠)

الطعن رقم ٩٠٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٥٣٠

بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-١٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد المواد ٣١ ، ٤٦ ، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر ، يدل على أن لمستأجر المكان المفروش أن يسفيد من الإمتداد القانونى لعقد الإيجار خلافاً للأصل المقرر فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذا كان مصرحاً إستأجر المكان لسكنه من مالكه لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على ٩/٩/١٩٧٧ - تاريخ العمل بالقانون سالف - الذكر و ألا يكون تأجير المكان إليه بسبب إقامة مالكه فى الخارج و ثبوت عودته نهائياً .

الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٣٧

بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٦

الأصل فى عقود الإيجار الخاضعة لحكم القانون المدنى أنها تنقضى بإنتهاء المدة المحددة فيها ، و لا مخالفة للقانون فى تعليق إنتهاء مدة إيجار المسكن على إنتهاء مدة إستغلال المحل التجارى المؤجر للمستأجر ذاته .

(الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٣١/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٨٩٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٧٥٩

بتاريخ ١٩٨٠-٠٦-١١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقصود بالقرابة في المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هي القرابة من النسب أو المصاهرة ، و كان المقرر وفقاً لنص المادة ٣٧ من التقنين المدني أن أقارب أحد الزوجين يعتبرون في نفس القرابة و الدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر ، و كانت المادة ٢١ سائلة الإشارة و إن صيغت في عبارة قد يفهم من ظوهرها أنها تسوى بين حالة وفاة المستأجر و تركه العين بالنسبة للزوجة و أولاده و والديه ، فإنها تقصر الأمر على حالة وفاته بالنسبة لباقي أقاربه حتى الدرجة الثالثة ، إلا أنه إستهداء بحكمة التشريع و ما تضمنته المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون يتضح أن قصد الشارع لم ينصرف إلى جعل الحكم مختلفاً في هذا نتيجة إدخال تعديل على المشرع الأصلي ، قصد به مجرد قصر إشتراط توافر مدة إقامة في العين على أفراد الفريق الثاني من الأرقاب ، دون الزوجة و الأولاد و الوالدين ، بعد أن كان يشترطه بالنسبة للفريقين معاً ، مما يترتب عليه الإختلاف الظاهري المشار إليه، و إذ أفصح الشارع عن قصده إفادة هؤلاء الأقارب من الإمتداد القانوني عند وفاة المستأجر أو تركه العين بإيراده نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن اللاحق رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي أدرك الدعوى قبل أن تستقر مراكز الخصوم بصدور حكم نهائي فيها فيحكمها بسريانه بأثر فوري على المراكز القانونية التي لم تكتمل و تستقر بالنظام العام ، المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، صريحاً في إفادتهم منه في كلتا الحالتين ، فإن المطعون فيه إذا خالف هذا النظر و حجب بذلك نفسه عن التحقيق من توافر شروط عقد الإيجار بالنسبة إلى الطاعن - القريب بالمصاهرة للمستأجر الأصلي الذي تنازل عن الإيجار - يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١٨٩٣ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١١/٦/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٩١٣ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣١ صفحة رقم ١٦٧٨

بتاريخ ١٩٨٠-٠٦-٠٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

حق المستأجر في البقاء في العين المفروشة المؤجرة له من مالكة أو مستأجرها الأصلي و لو إنتهت المدة المتفق عليها ، إذ أمضى فيها المدة المقررة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، مقرر طبقاً لصريح نص المادة ٤٨ من هذا القانون للمستأجر المصري فقط دون المستأجر الأجنبي
(الطعن رقم ١٩١٣ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٤/٦/١٩٨٠)

الطعن رقم ٥٠ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣١ صفحة رقم ٢٠٢٧

بتاريخ ١٩٨٠-١٢-١٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القانون يسرى على الوقائع التي تنشأ بعد نفاذه إلا إذا كان قد إستحدث أحكاماً متعلقة بالنظام العام أفرغتها نصوص أمرة فإنها تسرى بأثر فوري على المراكز القانونية القائمة وقت العمل به و لو كانت ناشئة قبله ، و كان ما تنظمه قوانين إيجار الأماكن من أحكام خاصة بالإخلاء هي مما يتعلق بالنظام العام . لما كان ذلك ، و كانت المادة ٣١ ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، المقابلة للمادة ٢٣ ج من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد إستحدثت حكماً جديداً بما نصت عليه من جواز الإخلاء إذا إستعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو المتعارف عليها و تضر بمصلحة المؤجر أو بإستعماله في غير الأغراض المؤجر من أجلها ، فإن هذا النص يكون هو الواجب التطبيق على واقعة الدعوى الماثلة .

الطعن رقم ٠١٥١ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٨٠٦

بتاريخ ١٤-٠٣-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

مؤدى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع لم يشترط لسريان الإمتداد القانونى و إنتفاع أقارب المستأجر بالعين سوى إقامتهم معه بالشروط الواردة فى هذا الشق من المادة فحسب ، و إذا كان حكمها أمراً و متعلقاً بالنظام العام و يتعين على القاضى إلتزامه ، و كان ما أثاره الطاعن بالنسبة لما قضى به حكم محكمة أول درجة الصادر قبل الفصل فى الموضوع بإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات واقعة إعالة المطعون عليه الأول للثانى و ما أسفر عنه تحقيقها - من انتهاء هذه الإعالة - إنما ينصب على أمر لم يتطلبه القانون . فإن التمسك بذلك أياً كان وجه الرأى فيه يكون غير منتج .

الطعن رقم ٠٦١٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٧٦٧

بتاريخ ٠٧-٠٣-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مؤدى الفقرة الثانية من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة و لحل أزمة الإسكان إستحدث فى المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار و إمتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، و كان المقصود بالإقامة مع المستأجر فى مسكنه الإقامة المستقرة فى هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك ، فلا يحول دون توافرها إنقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته ، لما كان ذلك و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع أنه كان يقيم مع عمته المستأجرة بعين النزاع منذ إستجارها لها و حتى وفاتها و أن وجوده بالخارج كان على سبيل الإعارة ، و إذ إستند الحكم المطعون فيه فى قضائه إلى أن الطاعن لم يكن مقيماً بشخصه فى عين النزاع قبل وفاة عمته المستأجرة بسنة على الأقل و إنما كان خارج البلاد فى بعثة و لم يحضر إلا بعد وفاتها ، و رتب على ذلك عدم توافر شرط الإقامة المنصوص عليه فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى حقه ، مع أن عدم إقامة الطاعن بشخصه فى عين النزاع لإعارته للخارج لفترة محددة مهما إستطالت لا يكشف بذاته عن أنه قد أنهى إقامته بها بإرادته و هو ما يعيب الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٦١٥ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ٧/٣/١٩٨١)

الطعن رقم ٠٨٤٩ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢١٩٥

بتاريخ ٠٢-١٢-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

المقصود من الإيواء أو الإستضافه أن يستنزل المستأجر ضيوفاً تربطه بهم صلة قرابة أو صداقة متينة لمدة قصيرة أو طويلة ، و ذلك بصفة عارضة و إستجابة لظروف طارئة شريطة أن يظل المستأجر محتفظاً بالعين المؤجرة دون أن يتخلى عنها .

الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٨١٣

بتاريخ ١٤-٠٣-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

إن عقد إيجار عين للسكنى إنما يخضع للأصل العام المقرر قانوناً وهو نسبية أثر العقد فى شأن موضوعه و بالنسبة لعاقديه ، و إنه و لنن كانت القوانين المتعاقبة المنظمة لإيجار الأماكن قد تضمنت نصوصاً أمرة بالنسبة لمدتها ، و إعتبرت العقود التى محلها عين خالية غير محددة المدة لصالح المتعاقد الأسمى ، و ممتدة قانوناً لمصلحة أقاربه الذين عددهم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك إعتباراً من المشرع بأن من يستأجر عيناً للسكنى ليس لنفسه فحسب ، بل له و لأسرته ، و كانت الزوجة من بين الفئات الذين أوردتهم المادة سالفه الذكر ، إلا أن شرط إفادتها من عقد إيجار المسكن الذى أبرمه الزوج مقرون بعلته و هى استمرار رابطة الزوجية ، فإذا ما انفصمت عراها و لم يعد الزوج يسكن إلى زوجه فإن العلة تكون قد إنقضت و لا يتبقى لها من سبيل على العين ، و مما يؤكد هذا النظر ما نصت عليه المادة الرابعة من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٩ بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية على أنه للمطلقة الحاضرة بعد طلاقها الإستقلال مع صغيرها بمسكن الزوجية المؤجر ما لم يهيبه المطلق سكناً آخر مناسباً ، فإذا إنتهت الحضانة أو تزوجت المطلقة فللمطلق أن يستقل دون مطلقته بذات المسكن إذا كان من حقه ابتداء الإحتفاظ به " و كان الثابت من واقع الدعوى أنه قد قضى فى الدعوى رقم أحوال شخصية مصر الجديدة بتاريخ بضم الولدين إلى والدهما الطاعن لتجاوزهما سن الحضانة لميلادهما فى و فى و قد نفذ هذا الحكم ، و تم تسليم الولدين إلى الطاعن فى و لم يثبت أنه أذن للمطعون ضدها باستمرار حضانتها لهما ، هذا إلى أنها تزوجت بأخر حسبما يبين من مطالعة وثيقة الزواج بأوراق الطعن ، و لما كانت شقة النزاع مؤجرة إلى الطاعن بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١/١١/١٩٦٠ و كانت إقامة المطعون ضدها بها ابتداءً لأنها كانت زوجة للطاعن و إنقضت تلك العلاقة بالطلاق ثم لبثت بها بموافقة الطاعن بسبب حضانتها لولديها منه ، و كانت الأحكام تدور مع علتها و قد زال حق المطعون ضدها فى الحضانة ، فإنها تضحى و الحالة هذه فاقدة لسند حيازتها ، و يكون للطاعن - المطلق - أن يستقل دون مطلقته بذات المسكن الذى من حقه أن يستمر فى إقامته فيه و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى طلب الطاعن تمكينه من عين النزاع على سند من استمرار الحضانة واقعاً فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٤/٣/١٩٨١)

الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٤٧ مكتب فى ٣٢ صفحة رقم ١٧٧٤

بتاريخ ١٣-٠٦-١٩٨١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

لئن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المقيمين مع المستأجر ممن لهم حق الإنتفاع بالإمتداد القانونى لعقد الإيجار فى حالة الوفاة أو الترك لا يعتبرون معه مستأجرين أصليين للعين فلا تترتب فى ذمتهم - خلال مشاركتهم فى السكن - أية إنتزاعات قبل المؤجر حتى إذا ما أخل بالإتزاماته جاز للمؤجر مقاضاته دون إختصاص المقيمين معه ، و يكون الحكم الصادر ضده فى هذه الحالة حجة عليه و عليهم . إلا أنه إذا ما ترك المستأجر العين لمن كان مقيماً معه - من زوجة أو أولاد - فإنهم يستفيدون من إمتداد الإيجار لصالحهم بقوة القانون إعمالاً لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و يكون لهم منذ الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية كما يلتزمون بالتضامن فيما بينهم بكافة الإلتزامات المترتبة عليها بما يستوجب إختصاصهم عند مقاضاتهم بشأنها ، أما المستأجر التارك فتزول عنه بالترك صفته كمستأجر و يصبح بالتالى خارجاً عن العلاقة الإيجارية بحيث لا تجوز مطالبته أو إختصاصه فى شأنها و إلا كانت المطالبة غير مقبولة لرفعها على غير ذى صفة و كان الحكم الصادر ضده فيها غير ذى حجة على المقيمون فيها و لو أضحى نهائياً و لا يكون له بالتالى أى أثر على قيام صفتهم فى العين و بقاء علاقتهم الإيجارية عنها . مما مؤداه أنه يمتنع على المؤجر

في هذه الحالة الإستناد إلى ذلك الحكم في تأجير هذه العين إلى الغير و إلا وقع تأجيرها اللاحق باطلاً بطلاناً مطلقاً
إعمالاً لنص المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .
(الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٣/٦/١٩٨١)

الطعن رقم ١١٤٦ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٦٤٩
بتاريخ ٣٠-٥-١٩٨١
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٢

أن الفقرة الثانية من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ المقابلة للمادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة و لحل أزمة الإسكان إستحدث في المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار و إمتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، و كان المقصود بالإقامة مع المستأجر في مسكنه الإقامة المستقرة في هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك ، فلا يحول دون توافرها إنقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته و إذ إستند الحكم المطعون فيه في قضائه إلى أن الطاعن لم يكن مقيماً بشخصه في عين النزاع قبل وفاة خالته المستأجرة بسنة على الأقل و إنما كان خارج البلاد في بعثة و رتب على ذلك عدم توافر شرط الإقامة المنصوص عليها في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ في حقه مع أن عدم إقامة الطاعن بشخصه في عين النزاع لوجوده في أجازة دراسية بالخارج لفترة محددة مهما إستطالت لا تكشف بذاته عن أنه قد أنهى إقامته بها بإرادته ، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١١٤٦ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٣٠/٥/١٩٨١)

الطعن رقم ٤٠٢ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٤٢٥
بتاريخ ٠٧-٥-١٩٨١
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٣

و إذ نص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها و زوجته و أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك . و فيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لإستمرار عقد الإيجار أن تكون لهم إقامة في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، و كان هذا النص أمراً ، و كانت آثار المركز القانوني الذي يتمتع به المطعون ضده الأول طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و يخوله الحق في الإخلاء ، قد أدركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و قبل أن تتحقق تلك الآثار و تستقر فعلاً بصدور حكم نهائي ، فإنه ينطبق عليها ، بما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء إذا ما توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة ٢٩ منه ، و إذ كان ذلك و كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك بتطبيق هذا النص بإعتبار أن المطعون ضده الثاني كان يتخذ من العين سكناً و أنه أقام معه مدة تزيد على سنة سابقة على الترك ، و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على أن المادة ٢٩ سالفة الذكر لا تنطبق على واقعة الدعوى ، بإعتبار أن الترك في ظل سريان أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و طبقاً للمادة ٢١ منه لم يكن من حق الأقارب حتى الدرجة الثالثة الإستفادة من الإمتداد القانوني لعقد الإيجار إلا في حالة الوفاة فقط ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٤٠٢ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٧/٢/١٩٨١)

الطعن رقم ٠٦٣٨ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٢٢

بتاريخ ١٧-٠١-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " ... لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاء المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاق أو الترك .. " ، يدل على أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة و بالامتداد القانونى للعقد فى مفهوم هذه المادة ، هو الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط إستمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائماً .

(الطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٧/١/١٩٨١)

الطعن رقم ٠٩٠٧ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٧٦٤

بتاريخ ٠٧-٠٣-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن إذ منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر و لو بعد إنتهاء مدة الإيجار و سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلاً له ما دام موفياً بالتزاماته على النحو الذى فرضه عقد الإيجار و أحكام القانون ، فإن هذه التشريعات تكون قد قيدت فى شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدنى المتعلقة بإنهاء مدة الإيجار ، و جعلت عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً و بحكم القانون إلى مدة غير محدودة بالنسبة للمؤجر و المستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى أملتها إعتبارات تتعلق بالنظام العام ، إذ كان ذلك و كان الطاعن قد تمسك بأن تعهده بإخلاء العين المؤجرة بإنهاء عمله بالسفارة السعودية كان معاصراً لإنعقاد العقد ، و كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالإخلاء على أن عقد الإيجار قد إنعقد بسبب عمل الطاعن بالسفارة السعودية بالقاهرة لمدة تنتهى بإنهاء عمله و تضمن العقد بنداً خاصاً بذلك و كان هذا الإلتزام مخالفاً لما إستقرت عليه التشريعات آنفة الذكر من أن إيجار الأماكن غير المفروشة يمتد بقوة القانون لمدة محددة و هو أمر يتعلق بالنظام العام فإنه يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً و لا يجوز إعماله .

(الطعن رقم ٩٠٧ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٧/٣/١٩٨١)

الطعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٥٦٨

بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ١٥٢ مدنى أن مبدأ نسبية العقد يهيمن على قوته الملزمة بالنسبة للأشخاص و الموضوع بما يقتضى أنه أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه و الخلف العام أو الخاص أو الدانين فى الحدود التى بينها القانون فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه و الإلتزامات المتوالدة منه إلا إلى عاقيه ، و لئن كان لعقد إيجار الأماكن طابع عائلى و جماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته و لمن يتراعى له أيواؤهم الذين لا تترتب فى ذمتهم إلتزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصىلى فى السكن ، و يبقى هذا الأخير هو الطرف الأصىلى و الوحيد فى التعامل مع المؤجر ، و لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية إنحرفاً عن المبادئ العامة فى نسبية آثار العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً فى عقد الإيجار و لا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير

مباشرة سواء كانت إقامتهم فى بداية الإيجار أو بعده و إنما تمتعهم بالإقامة فى العين كان قياماً من المستأجر بالتزامات و واجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير و التبديل متعلقة به هو و لا شأن لها بالمؤجر ، و كيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية .

الطعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٥٦٨

بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

المساكنة التى تنشئ حقاً للبقاء فى العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار إليهم فى المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و لنن كانت تستلزم أن تبدأ بإقامتهم بالعين مع المستأجرين منذ بدء الإيجار إلا أن كل إقامة بالعين منذ بدء الإيجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية ، إذا كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد خلص فى حدود سلطته الموضوعية من أقوال الشهود فى الدعوى و لأسباب كافية لحمله أن الطاعن إنما كان يقيم بغرفة النزاع على سبيل الإيواء تقديراً لظروفه الخاصة فتكون إقامته مبنية على عمل من أعمال التسامح الذى لا يكسبه حقاً يعارض حق المستأجرة على عين النزاع ، و إن لم تكن مستمرة الإقامة فيها طيلة مدة الإيواء .

(الطعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٢١/٢/١٩٨١)

الطعن رقم ١٢٩٠ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٦٥

بتاريخ ٢٤-٠١-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه و إن كان المشرع لم يعتبر المستأجر لعين للسكنى نائباً عن الأشخاص الذين عددهم نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - و لذلك فقد عنى بالنص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم معه عند وفاته أو تركه العين إلا أنه مع ذلك - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فإن المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المنصوص عليهم فى المادتين سالفتي البيان ، حقاً فى البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن يثبت حصولها عند بدء الإيجار ، ما دام أن إقامة هؤلاء المساكنين بالعين لم تنقطع ، فإنه يحق لهم الاستفادة من الإمتداد القانونى فإذا ثبت هذا الشرط بأن كانت الإقامة تثبت مع المستأجر عند بدء الإيجار ، فإن شغل هؤلاء بالعين بعد ترك المستأجر لها ، أو فى حالة وفاته يكون لها سندها من القانون و لا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عد فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فئات أقارب مستأجر عين للسكنى ممن يحق لهم الاستناد إلى مساكنتهم له كى يمتد عقد الإيجار لصالحهم بعد وفاته أو تركه للعين ، ذلك لأن النص عليهم فى التشريع سالف البيان أو فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفى حق من عداهم فى التمسك بالمساكنة و ما رتبته القانون عليه من استمرارهم فيها فى الحاليتين سالفتي الذكر لأن حقهم مصدره ما تعارف المالكون و المستأجرون عليه فى استمرار و اضطراد من تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد فى حالة تعددهم عند إستئجار عين واحدة ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، و كان البين من مدوناته أنه ذهب فى قضائه إلى أن المساكنة منذ بدء الإيجار لا تنشئ للطاعن - فيما لو صح ما تمسك به فى هذا الشأن - حقاً فى الإستمرار بالعين بعد ترك المستأجر المتعاقد [المطعون عليه الثانى] مع المالك [المطعون عليه الأول] لها ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٢٢١ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٤٨٤

بتاريخ ١٩٨٢-٠٥-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

النص في المادة الثانية و العشرين من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن التي تقابل المادة الثانية عشر من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه "إستثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار و لو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ إنتقال الملكية" يدل على أن الأجرة المحددة بعقد الإيجار الخاضع لقانون إيجار الأماكن الصادر من المالك السابق حجة على المالك الجديد دون إشتراط أن يكون له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، و ترتيباً على ذلك فإن إتفاق المالك السابق و المستأجر أثناء الإمتداد القانوني للعقد على أجرة تقل عن الأجرة القانونية حجة على المالك الجديد و لو لم يكن لهذا الإتفاق تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ما لم يثبت المالك الجديد صورية هذا الإتفاق .

الطعن رقم ٠٧٤٠ لسنة ٤٧ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ٢٢٣

بتاريخ ١٩٨٢-٠١-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

الحكم المطعون فيه قد أخطأ إذ إعتبر المطعون ضدها مستأجرة أصلية لعين النزاع إستناداً إلى أحكام النيابة الضمنية و الإشتراط لمصلحة الغير ، ذلك أن الزوجة لا تعد طرفاً في عقد الإيجار الصادر لمصلحة الزوج إلتزاماً بنسبية أثره ، و أن حقها في الإقامة مستمد من حقه مقروناً بعقلته و هي إستمرار العلاقة الزوجية بحيث إذا انفصلت ، إنتفت العلة فلا يبقى لها من سبيل على العيين

الطعن رقم ٧٤٠ لسنة ٤٧ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ١٢٩٧

بتاريخ ١٩٨٢-٠١-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

الحكم المطعون فيه قد أخطأ إذ إعتبر المطعون ضدها مستأجرة أصلية لعين النزاع إستناداً إلى أحكام النيابة الضمنية و الإشتراط لمصلحة الغير ، ذلك أن الزوجة لا تعد طرفاً في عقد الإيجار الصادر لمصلحة الزوج إلتزاماً بنسبية أثره ، و أن حقها في الإقامة مستمد من حقه مقروناً بعقلته و هي إستمرار العلاقة الزوجية بحيث إذا انفصلت ، إنتفت العلة فلا يبقى لها من سبيل على العيين .

الطعن رقم ١٥٣٥ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٣ صفحة رقم ٥٤٥

بتاريخ ١٩٨٢-٠٥-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

تقضى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بأن لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك دون أن تشتت ثبوت الزواج بوثيقة رسمية .

الطعن رقم ٠٩٧٠ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٤ صفحة رقم ١٤٢٠

بتاريخ ١٣-٠٦-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى يدل على أن المشرع جعل القاعدة هي أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه ، بل تنتقل الحقوق و الإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية ، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل إلا بسبب حرفة المستأجر ، أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لإعتبارات شخصية مراعاة فيه فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه ، ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ آتفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر و ورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه ، إلا أنه إستهداء بالمحكمة التى أملتة فإن طلب الإخلاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث تقتضى كفاية قد لا تتوافر فيهم ، بخلاف الحالة التى يراعى فى إبرام الإيجار إعتبارات متعلقة بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر و ورثة المستأجر على سواء ، يؤيد هذا النظر ما أورده المذكرة الإيضاحية من أنه " .. إذ كان الإيجار قد عقد لإعتبارات شخصية فى المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب ، و كما فى عقد المزارعه فيجوز لورثة المستأجر كما فى مكتب المحامى و عيادة الطبيب و يجوز للمؤجر كما فى حالة المزارعة ، أن يطلب إنهاء العقد " . و قد أفصح المشرع عن هذا الإتجاه فى المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و المقابلة للمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه فاستحدثت إضافة فقرة تنص على أنه " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا تنتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال .. " مما مفاده أن ورثة المستأجر و حدهم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقوداً بسبب حرفة مورثهم .

الطعن رقم ١١٣٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١١٧٨

بتاريخ ١٦-٠٥-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة و لحل أزمة الإسكان إستحدثت فى المادة المذكورة حكماً يقضى بإستمرار عقد الإيجار و إمتداده فى حالة وفاء المستأجر أو تركه العين المؤجرة ، لصالح زوجه و أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك . و يكفى لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الإمتداد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أياً كانت مدتها و أياً كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك فلا يؤثر على قيام هذا الحق إنقطاعه عن الإقامة مع المستأجر الأصلى إذا عاد و أقام من بعده معه إقامة مستقرة قبل الوفاة أو الترك و إستمرت لحينها .

الطعن رقم ٠٧٢٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٣٨١

بتاريخ ٠٨-٠٦-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع أفاد من مزية الإمتداد القانونى لعقد الإيجار زوجة المستأجر و أولاده و والديه المقيمين معه إقامة مستقرة

حالة وفاته أو تركه المسكن دون تحديد لمدة الإقامة بالنسبة لهؤلاء و اشتراط لمن عداهم مدة الإقامة المستقرة المحددة في هذا النص الذي جاء مطلقاً غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك ، أو من إمتد العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في آخر فقراتها ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشروط التي يستوجبها تأكيداً لحقهم في البقاء بالعين حداً من إستفحال أزمة الإسكان . لما كان ذلك و كان الواقع في الدعوى حسبما وعاه الحكم المطعون فيه أن جدة الطاعنة كانت تقيم مع أبنها المستأجر الأصلي حتى تركه عين النزاع و أن الطاعنة أقامت مع جدتها أكثر من سنة حتى وفاة هذه الأخيرة ، فإن الطاعنة تغدو صاحبة حق أصيل في البقاء بالشفعة بالتطبيق لحكم المادة ٢٩ آنفة الذكر ، و لا ينال من ثبوت هذا الحق للطاعنة أنها كانت تدفع لجديتها مبلغاً من المال ، أياً ما كانت تسميته أو الغرض منه ، إذ هو لا يعدو - بهذه المثابة - أن يكون مساهمة في نفقات المعيشة بصورة ما ، و لو إستمرت الطاعنة بعد ذلك تدفعه لخالها ، إذ بالتارك قد إنقطعت صلته قانوناً بشقة النزاع و ليس له أن يتصرف في منفعتها .

(الطعن رقم ٧٢٥ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٣/٦/٨)

الطعن رقم ٠٨١٠ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٤٤٠

بتاريخ ١٩٨٣-٠٦-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٢٩/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة و لحل أزمة الإسكان إستحدث في المادة المذكورة حكماً يقضى بإستمرار عقد الإيجار و إمتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه للعين المؤجرة لصالح أقاربه إلى الدرجة الثالثة إذا ثبت إقامتهم مع المستأجر بالعين المؤجرة إقامة مستقرة لمدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو الترك .

الطعن رقم ٠١٩٥ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٤٥

بتاريخ ١٩٨٤-٠٦-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

لما كانت المادة ٢٣/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من الباطن أو تنازل عنها أو تركها للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك و إستناداً لهذا النص دفع الطاعن " المؤجر " الدعوى طالباً إخلاء المطعون ضدهم - ورثة المستأجر الأصلي - و المستأجرين من الباطن - من العين التي إستأجرها أصلاً مورث المطعون ضدها الأولى لمزاولة : مهنته فيها " عيادة طبية " لتنازل ورثة " المطعون ضدها الأولى " الذين إستمر عقد الإيجار لصالحهم بعد وفاته عن إجراء منها للمطعون ضدهما الثانى و الثالث خالية لمزاولة مهنة الطب فيها ، و أثناء نظر الإستئناف صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و نص في المادة ٤٠ منه على إجازة تأجير المستأجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً 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 و إذا كان هذا النص أمر . و كانت آثار المراكز القانونية التي كان يتمتع بها الطاعن طبقاً للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يخوله الحق في الإخلاء قد أدركها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تكتمل آثاره و تستقر فعلا بصدور حكم نهائى فيه فإنه ينطبق عليها القانون سالف الذكر .

الطعن رقم ٠١١٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٠٨٣

بتاريخ ٢٦-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

النص في المادة ٦٠١/١ من القانون المدني قد جرى على أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر ، و جرى قضاء هذه المحكمة على أنه يشترط للإنتفاع بالإمتداد القانوني للعقد بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الإمتداد - سواء من الورثة أو غيرهم مقيمين عادة مع المستأجر الأصلي عند وفاته ، فإنه يشترط لإعمال هذا الحكم المتقدم ثبوت إقامة المستفيد إقامة مستقرة بالمكان المؤجر قبل وفاة المستأجر و ألا يتعارض الحكم باستمرار عقد الإيجار للمستفيد من أي نص أمر متعلق بالنظام العام و إذ نصت المادة ١٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه " لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه و نصت المادة ١٦ من هذا القانون على تأثيم هذا الفعل جنائياً فإن الحظر المنصوص عليه في المادة العاشرة سألقة البيان يكون متعلقاً بالنظام العام ، و إذ أقام المطعون ضدهم الدعوى بالإخلاء لانتهاء العقد بوفاة المستأجرة الأصلية و تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة الإستئناف و على ما جاء بمدونات الحكم المطعون فيه بأن الطاعن لا حق له في الإمتداد لعدم إقامته بعين النزاع ، و لأنه يحتجز مسكناً آخر يقيم فيه بصفة دائمة هو و أسرته و قدموا المستندات التي تؤيد دفاعهم بما مفاده أنهم ينازعون الطاعن في دفاعه لتعارضه مع نص أمر متعلق بالنظام العام و لا يندرج ذلك بحال في مفهوم الطلبات الجديدة المحظور إيدائها أمام الإستئناف في حكم المادة ٢٣/١٥ من قانون المرافعات و لا تثريب على المحكمة إن تحققت من هذا الدفاع و هو شرط لازم لإمتداد العقد و لا يعد تغييراً منها لموضوع الدعوى .

الطعن رقم ١١٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٠٨٣

بتاريخ ٢٦-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

عندما نظم المشرع حالة إمتداد العقد للمقيمين مع المستأجر عند وفاته في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين نص في المادة الخامسة منه على حظر إحتجاز أكثر من مسكن دون مقتضى في البلد الواحد ثم جرى نص المادة ٢١ من هذا القانون على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " مما مفاده أن المشرع إشتراط لإمتداد العقد ألا يكون مخالفاً للحظر الوارد في المادة الخامسة من هذا القانون و هو إعمال الأحكام الأمرة في القانون الواجب التطبيق دون حاجة للنص عليها و كذلك نصت المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر على حظر إحتجاز أكثر من مسكن دون مقتضى في البلد الواحد ثم جاء نص المادة ٢٩ من هذا القانون - الخاص بإمتداد العقد للمقيمين من الأقارب بعد وفاة المستأجر - مقروناً بضرورة مراعاة حكم المادة ٨ و عدم الإخلال بها ، لما كان ما تقدم ، و كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أعمل نص المادة العاشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و المتعلق بالنظام العام ، فإنه لا يكون قد غير من موضوع الدعوى أو خالف القانون و غير صحيح القول بأن الحكم المطعون فيه لم يتحقق من توافر الشروط التي يتطلبها القانون لقيام الحظر ، إذ تمسك المطعون ضدهم بأن الطاعن لا حق له في المطالبة بعين النزاع لإحتجازه مسكناً آخر .

(الطعن رقم ١١٢ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٦/٤/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٤١٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٦٨٧

بتاريخ ٢٠-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه و لنن كان عقد إيجار المسكن يتصف بطابع عائلي لا ينشأ فيه المنتفع بالعين مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته و لمن يقع عليه عبء إيوائهم قانوناً أو أدبياً ، إلا أن ذلك لا ينفي نسبية الآثار المترتبة على عقود الإيجار من حيث الأشخاص بحيث لا يقيد و لا يلتزم بها غير عاقدتها الأصليين إذ ليس في مجرد إقامة آخرين مع المستأجر في المسكن ما ينشئ بذاته علاقة إيجارية بينهم و بين المؤجرين و لو كانت إقامتهم مع المستأجر منذ بداية عقد الإيجار . إذ لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة الإقامة مع المستأجر الأصلي إذ يبقى هذا الأخير هو الطرف الأصلي و الوحيد في التعامل مع المؤجر و لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية إنحرفاً عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً في عقد الإيجار و لا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعدها

الطعن رقم ١٤١٦ لسنة ٤٨ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ١٦٨٧

بتاريخ ٢٠-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الإيواء بطريق الإستضافة يقوم على إنتفاء العلاقة التعاقدية بين المستأجر و بين ضيفه أو بين الأخير و بين المؤجر ، فلا يعتبر الضيف من ثم مستأجراً مع المستأجر الذي أبرم العقد باسمه و ليس له من ثم حق في الإنتفاع بالعين المؤجرة يجابه به المستأجر إذ أن إقامته لديه إنما هي على سبيل التسامح منه إن شاء أبقى عليها و إن شاء أنهائها بغير التزام عليه فهي متفرعة عن إنتفاع المستأجر و مرتبطة باستمراره في هذا الإنتفاع بنفسه و لا تقلب هذه الإقامة مهما طال أمدها إلى مساكنة تعطيه الحق في الإحتفاظ بالشقة لنفسه بعد موت مستأجرها دون أولاد هذا الأخير ، لما كان ذلك و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه و سائر الأوراق أن المطعون ضده و زوجته " الطاعنة " قد أقاما بداءة بعد زواجهما في ٣٠/١٠/١٩٦٢ بمسكن أسرة الزوجة التي تقع بالدور الثالث من ذات العقار ثم إنتقلا و معها والد الزوجة للإقامة بشقة النزاع التي تقع بالدور الثاني من العقار سالف الذكر و المحرر عقد إيجارها المؤرخ ١/١/١٩٦٦ باسم الطاعنة و قد إستمر الزوجان على هذا النحو حتى وفاة والد الزوجة ، و ظلا يقيمان بها بعد ذلك ، و إذ كان الزوج هو الملزم شرعاً بإعداد منزل الزوجية ، فإن إقامته بمسكن والد الزوجة لم يكن إلا على سبيل الإستضافة حتى يتمكن الزوج من إعداد مسكن مستقل للزوجية و هي بهذه المثابة لا تعد إقامة مستقرة بحيث تولد للزوج حقاً في الإمتداد القانوني إذا ما توفي والد الزوجة ، و من ثم فإن المطعون ضده و لنن كان زوجاً للطاعنة إبنة المستأجر - فإن إقامته بالعين المؤجرة لوالد الطاعنة منذ الإيجار لا يجعل منه مستأجراً لها و لا تترتب في ذمته التزامات قبل المؤجر خلال فترة إقامته مع المستأجر الأصلي إذ لا يعد طرفاً في عقد الإيجار الصادر لمصلحة والد الزوجة " الطاعنة إعمالاً لقاعدة نسبية آثار العقود ، و إن حقه في الإقامة متفرغاً عن حقه في الإنتفاع بشقة النزاع بسبب العلاقة الزوجية التي كانت تربطهما بحيث إذ إنقصر عراها بالطلاق فتكون إقامته بها مفتقرة إلى سندها من القانون ، و لما كان ما تقدم و كان البين من الأوراق أن عقد زواجهما قد فسم بطلاق بانن و إنقضت مدة عدتها منه فأصبح أجنبياً عنها لا تربطها به ثمة علاقة فإن بقاء المطعون ضده بالعين يكون قد فقد أساسه - و لا يجوز له و هو يقيم بالعين على هذا النحو أن يدعى لنفسه حقاً عليه في مواجهة الطاعنة إبنة المستأجر التي إمتد لصالحها دونه عقد الإيجار بعد وفاة والدها المستأجر الأصلي ، فيكون لها الحق في طلب طرده منها لشغله إياها بلا سند قانوني ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة على أن من حق المطعون ضده الإستمرار في الإقامة في شقة النزاع ، بعد وفاة مستأجرها و بعد تطبيقه للطاعنة إبنة المستأجر ، على سند من القول بأنه يعتبر مستأجراً أصلياً لعين النزاع و شريكاً للمستأجر الأصلي في العلاقة التي تربطه بالمؤجر منذ بدء الأجازة في ١/١/١٩٦٦ و حتى وفاة مستأجر الشقة " ولد الطاعنة " في ١٠/١٠/٧٢ فإنه يكون معيباً بالفساد في الإستدلال الذي أدى به الخطأ في تطبيق

القانون .

(الطعن رقم ١٤١٦ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٠/٦/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٥٠٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١١٦

بتاريخ ١٩٨٤-٠١-٠٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

مدة الإيجار فى العقود الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محدد بعد إنتهاء مدتها الأصلية لإمتدادها بحكم القانون فإن طلب الإخلاء و هو طلب بفسخها غير قابل لتقدير قيمة الدعوى به زائدة على مانتين و خمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١ من قانون المرافعات .

الطعن رقم ٠٠٠٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢١٣

بتاريخ ١٩٨٤-٠١-١٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

تقدير قطع المساكن صلته بالمسكن و تخليه عن صفة المساكنة التى كانت تجيز له الإقامة فى ذلك المسكن من مسائل الواقع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها بغير معقب عليها من محكمة النقض متى أقامت ذلك على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق و من شأنها أن تودى إلى النتيجة التى إنتهت إليها لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد خلص فى أسبابه إلى ... فإن ما جاء بسبب النعى لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً مما تستقل به محكمة الموضوع و لا يقبل التحدى به أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٤ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٦/١/١٩٨٤)

الطعن رقم ٠٣٣٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٩٦

بتاريخ ١٩٨٤-٠٦-١١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

مؤدى نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - عدم إنتهاء عقد الإيجار عند وفاة المستأجر أو تركه المسكن إذا بقى من كانوا يقبون معه من أقاربه حتى الدرجة الثالثة - من غير زوجه أو أولاده أو والديه - بشرط أن تكون الإقامة مستقرة فى السنة السابقة على الوفاة أو الترك أو مدة شغله المسكن أيهما أقل .

الطعن رقم ٠٣٨٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٢٦٠

بتاريخ ١٩٨٤-٠٥-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٩٦٩ - الذى تخضع له واقعة النزاع . على أنه " إستثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار و لو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ إنتقال الملكية " . يدل على أن عقد الإيجار يظل سارياً فى حق المالك الجديد بذات شروطه دون حاجة لتحريير عقد إيجار جديد و أن قيام المالك الجديد بتحريير عقد إيجار

بأسمه مع المستأجر لا يعنى قيام علاقة إيجارية جديدة ، بل يعتبر استمراراً للعلاقة الإيجارية ذاتها .

الطعن رقم ٣٨٨ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٢٦٠

بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " يدل و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن - الإمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأسمى مشروط بأن يكون المستفيد به مقيماً مع المستأجر الأسمى إقامة مستقرة قبل وفاته ، و أن إنقطاع هذه المساكنة لسبب عارض لا يمنع إمتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأسمى .

الطعن رقم ٥٤٠ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٥٨

بتاريخ ٠٧-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلى الأماكن المؤجرة و لحل أزمة الإسكان إستحدث فى المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار و إمتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجه أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، و يكفى لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الإمتداد أن يثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أياً كانت مدتها و أياً كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، و لما كان النص جاء مطلقاً غير مقيد بجبل واحد من المستأجرين فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك أو من إمتد العقد قانوناً لمصلحته بعد وفاة المستأجر الأسمى أو تركه العين .

الطعن رقم ٥٤٤ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢٤١

بتاريخ ٢٧-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

من المقرر أن الدعوى بطلب صحة عقد إيجار أو إبطاله تقدر قيمتها طبقاً للمادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات باعتبار مجموع المقابل النقدى عن المدة كلها ، و كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذى يحكم واقعة النزاع - قد أضفى على عقود إيجار الأماكن التى تخضع لحكمه إمتداداً قانونياً غير محدود المدة ، مما تعتبر معه قيمة عقد الإيجار - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - غير قابلة للتقدير ، و من ثم و عملاً بالمادة ٤١ من قانون المرافعات - قبل تعديلها بالقانون ٩١ لسنة ١٩٨٠ - تعتبر قيمتها زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً ، و يكون الإختصاص بنظر الدعوى للمحكمة الابتدائية ، لما كان ذلك و كانت الدعوى الماثلة تتعلق بإبطال عقد إيجار شقة النزاع - الذى حرره الطاعن للمطعون ضد هما السادسة و السابع - فإن محكمة الإسكندرية الابتدائية تكون هى المختصة قيمياً بنظر الدعوى .

الطعن رقم ٧٤٨ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٠٥٠

بتاريخ ١٩-٠٤-١٩٨٤

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " .. لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذ بقي فيها زوجته و أولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... " يدل على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين في البقاء في العين المؤجرة و الإفادة من الإمتداد القانوني للعقد في مفهوم هذه المادة ، هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط إستمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائماً ، لما كان ذلك و كان مؤدى إتفاق المطعون ضده الأول - زوج المطعون ضدها الثانية - بصفته الأصيل في الإيجار مع الطاعنة في عقد الصلح المقدم على إنهاء العقد و إخلاء عين النزاع في موعد غايته آخر سبتمبر سنة ١٩٧٧ و سريان هذا الإنهاء في حق المطعون ضدها الثانية ، لأن وجودها مع زوجها بالعين بأن التعاقد منذ بدء الأجرة ، لا يجعل منها مستأجرة لها ، إذ لم يعتبر القانون المستأجر الأصلي نائباً عن الأشخاص الذين أوردتهم نص المادة سالفة البيان في إستجار العين ، و لذلك نص على إستمرار الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين ، و ما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه و نيابة عن أسرته و غاية ذلك كله أنه لا يجوز للمطعون ضدها الثانية التمسك بحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ بعد أن أنهى زوجها المستأجر الأصلي - المطعون ضده الأول ، عقد إيجاره لعين النزاع و لم يعد لأى منهما سند في شغلها و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون - معيباً بالفساد في الإستدلال بما يستوجب نقضه .

(الطعن رقم ٧٤٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٤/٤/١٩)

الطعن رقم ١٠٤٤ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ١٧٥١

بتاريخ ١٩٨٤-١٠-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٩

جرى قضاء هذه المحكمة على أن الإمتداد القانوني يتحقق بمجرد إنتهاء مدة العقد الأصلية ، و لو كان العقد ينص على أنه يمتد لمدة أخرى معينة إذا لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في الإمتداد ، و لا يعتبر بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد إنتهاء مدة العقد الإتفاقية تجديداً ضمناً للعقد ، و إنما يعتبر العقد بعد إنتهاء تلك المدة ممتداً بقوة القانون لمدة غير محدودة و لا يتوقف هذا الإمتداد على توافق إرادة المتعاقدين صراحة أو ضمناً و لا محل في هذا الصدد لأعمال المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٩ من القانون المدني إذ فقد التنبيه بالإخلاء فاندته المباشرة في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة نتيجة حتمية للإمتداد القانوني .

الطعن رقم ١٠٨٤ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ١٧٨٤

بتاريخ ١٩٨٤-١١-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للإنتفاع بالإستمرار القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الإستمرار من المساكنين للمستأجر الذي تكون مساكنتهم له معاصرة للعقد و لا تنقطع منذ إبتدائها .

الطعن رقم ١٠٨٤ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ١٧٨٤

بتاريخ ١١-١١-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

يدل نص المادة ٢١/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن المشرع قد وضع لتنظيم الحق في الإنتفاع بالإستمرار القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر شروطاً و أحكاماً أوردتها نص المادة ٢١ أنف الذكر ، مستهدفاً بذلك إعتبارات تتعلق بالنظام العام ، و تحقيق التوازن بين حقوق المستأجر و بين حقوق المؤجر ، و بالتالي فلا يصح إعمال ما يكون وارداً في عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بهذا القانون و التي إنتهت مدتها الإتفاقية - كشأن العقد مثار النزاع و على ما يفيد سياق الحكم المطعون فيه - من شروط مغايرة لأحكامه ، إذ في ذلك خروج على ما إعتبره القانون من الأحكام المتعلقة بالنظام العام ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد إنتزم هذا النظر و أعمل على واقعة النزاع حكم المادة ٢١/١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و التي تنطبق - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على العقود السارية وقت العمل بها ، فأقام قضاءه بعدم إستمرار العقد على أنه لم تكن للطاعن إقامة ثابتة بعين النزاع عند وفاة المستأجرة ، و لم يأخذ في ذلك بما ورد بعقد الإيجار من أنه أبرم لسكناها و عائلتها ، و أ طرح بذلك ضمناً ادعاء الطاعن بأنه كان من المساكين لها ، فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه .

الطعن رقم ٠٠٨٨ لسنة ٥٣ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ١٦٩٣

بتاريخ ٢٠-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم الرد على دفاع أبدأه الخصم لا يعدو من قبيل القصور في أسباب الحكم الواقعية بحيث يترتب عليه بطلانه إلا إذا كان هذا الدفاع جوهرياً و مؤثراً في النتيجة التي إنتهى إليها بحيث أن المحكمة لو كانت قد عنت ببحثه و تمحيصه لجاز أن يتغير وجه الرأي فيها و من المقرر كذلك أنه و لنن نصت المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبقة على واقعة الدعوى - على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه و أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... " و الفقرة الأولى من المادة الثامنة من ذات القانون على أنه " لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض - إلا أن هذا الخطر الوارد بصفة عامة في هذه المادة الأخيرة لا يسرى على الأماكن التي يؤجرها مالكةا مفروشة لحسابه بمقتضى الرخصة المخولة له في المادة ٣٩ من هذا القانون و التي تجيز ففرتها الأولى أن يؤجر وحدة واحدة مفروشة في كل عقار يملكه و ذلك في غير المصايف و المشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون - و أنه إستثناء من ذلك يجوز له أيضاً فوق حقه الأصلي في تأجير وحدة مفروشة أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في كل عقار يملكه في أى من الأحوال و الأغراض الآتية :

" ١ " التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية و القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية في التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين و ذلك في المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير السياحة بإتفاق مع المحافظ المختص - بما مؤداه أنه إذا توافر للمالك حق التأجير مفروشاً وفق حكم هذه المادة فإن ذلك يعتبر من قبيل المقتضى في نظر القانون و الذي يحوله التمسك بأحكام الإمتداد القانوني لعقد إيجار المسكن موضوع النزاع كما لا يحول ذلك بالتالي بين المؤجر و بين حقه في طلب الإخلاء المؤسس على إحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد بدون مقتض إذ لا يعدو هذا التأخير أن يكون إستعمالاً لحق حوله القانون للطاعنة لا ينبغى أن ينقلب مضاره عليها و حرمانها من حق آخر مقرر في القانون مما لو توافرت شروطه .

الطعن رقم ٠٠٨٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٦٩٣

بتاريخ ٢٠-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على ما أورده فى مدوناته من أنه " لا خلاف بين طرفى التداعى فى أن المستأنف ضدها تمتلكك شقتين تؤجرهما مفروشتين و هما الشقتان ١٥ ، ١٦ بالعقار رقم ٣٤ شارع الدكتور على إبراهيم رامز ... و إذ كان ذلك و كانت المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أوردت فى صدرها تحفظاً مؤداه عدم الإخلال بأحكام المادة الثامنة من هذا القانون للإستفادة من حكم الإمتداد القانونى المنصوص عليه فى المادة ٢٩ سالفه الذكر ، و كانت المادة الثامنة المشار إليها تحظر أن يحتجز الشخص فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى يستوى فى ذلك أن يكون هذا المسكن مستقلاً بتأجيريه للغير خالياً أو مفروشاً و سواء كان المسكن المحتجز مملوكاً أو مستأجراً و بناء على ذلك فإن المستأنف ضدها الطاعنة باحتجازها مسكنين بخلاف العين موضوع التداعى فى بلد واحد فإنها لا تتمتع بالإمتداد القانونى . و كان هذا الذى خلص إليه الحكم المطعون فيه و إنتهى إليه لا سند له فى الأوراق و لا يتسق مع التطبيق الصحيح لأحكام القانون و قد حجب هذا الخطأ عن بحث و تمحيص دفاع الطاعنة الجوهري الذى تمسكت به أمام محكمة الموضوع من أنها تؤجر هاتين الشقتين فى العقار المملوك لها مفروشاً لأجانب و أوردت المستندات الدالة على ذلك ، فإن الحكم إذ إنتهى إلى القضاء بإخلاء الطاعنة من عين النزاع بمقولة أنها لا تستفيد من الإمتداد القانونى المنصوص عليه فى المادة ٢٩ من القانون المشار إليه لإحتجازها أكثر من مسكن دون مقتضى يكون معيباً بالخطأ فى تطبيق القانون و القصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٨٨ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٠/٦/١٩٨٤)

الطعن رقم ٠٨٨٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٦٥٧

بتاريخ ١٢-٠٣-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

لما كان تقدير قيمة الدعوى يخضع لأحكام المواد من ٣٦ إلى ٤١ من قانون المرافعات و كان مقتضى البند الثامن من المادة ٣٧ فيه أنه إذا كانت الدعوى متعلقة بإمتداد عقد مستمر ، كان التقدير بإعتبار المقابل النقدي للمدة التى قام النزاع على إمتداد العقد إليها ، لما كان ذلك و كان الثابت من أوراق الدعوى أن النزاع فيها كان دائراً حول ما إذا كان عقد الإيجار سند الدعوى المبرم فى ١١/٤/١٩٧٥ مشاهرة بأجرة قدرها ٣٢٥ قرشاً لا يخضع لقانون إيجار الأماكن فيكون طلب إنهاء العلاقة الإيجارية و إخلاء العين و التسليم لا تزيد قيمته عن ٢٥ جنيهاً كما يقول المطعون ضده - أم أن هذا العقد مما يخضع لقانون إيجار الأماكن بدخول قرية ميت محسن نطاق تطبيقه بمقتضى قرار المحافظ رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٠ فيكون العقد ممتداً بقوة القانون و لمدة غير محددة مما يجعل الدعوى بطلب إنهائه و الإخلاء و التسليم غير قابلة لتقدير قيمتها وفقاً للقواعد المقررة فى المواد من ٣٦ إلى ٤٠ من قانون المرافعات و تعتبر قيمتها من ثم زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً حسبما تقضى به المادة ٤١ منه كما يدعى الطاعن - لما كان ما سلف ، و كان عقد الإيجار من العقود المشهورة فإن الدعوى و قد تعلق النزاع فيها بإمتداد هذا العقد - تقدر قيمتها بأجرة المدة المتنازع على إمتداد العقد إليها ، و إذ كانت هذه المدة و فى قول أحد طرفى النزاع - غير محددة فتكون أجرته تبعاً لذلك زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً .

(الطعن رقم ٨٨٨ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٢/٣/١٩٨٤)

الطعن رقم ٠٨٩٠ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٦٦

بتاريخ ١٢-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٧

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط في الإقامة التي ترتب لأقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، حقاً في استمرار عقد الإيجار لصالحهم في حالة ترك المستأجر الأصلي للعين أو وفاته إعمالاً للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - الذي يحكم النزاع الماثل - أن تكون إقامة مستقرة قضاءه مما يخرج معها الإقامة العرضية والعبارة والموقوتة مهما استطلت وأياً كان مبعثها ودوافعها والفصل في استقرار الإقامة من عدمه يدخل في مطلق سلطة قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله ولها أصلها الثابت بالأوراق .

الطعن رقم ٠٩١٦ لسنة ٥٣ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٨٤١

بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كانت وفاة المستأجر قبل إنقضاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار ، فإن وفاته ليس من شأنها وفق القاعدة العامة الواردة في المادة ٦٠١ من القانون المدني - أن تنهي العقد فيظل قائماً بعد الوفاة ، و ينتقل الحق في الإنتفاع بالعين إلى الورثة الشرعيين الذين يلتزمون نحو المؤجر بأداء الأجرة ما بقيت مدة العقد الإتفاقية إلا أن الأحكام العامة الواردة في القانون المدني المنظمة لإنتقال الحق في الإيجار لا محل لها عند وفاة مستأجر المكان للسكنى بعد إنقضاء المدة المتفق عليها ، و خلال فترة إمتداد إيجار الأماكن بحكم القانون ، إعتباراً بأن حق المستأجر في هذه الفترة يكون لصيقاً بشخصه و مستمداً من التشريع الإستثنائي المنظم له لا من بنود العقد أو أحكام القانون العام ، بحيث تزول الأسباب الداعية لهذا الإمتداد القانوني متى توفي المستأجر و إنتهى شغله للعين التي إستأجرها ، لما كان ذلك و كان الواقع في الدعوى أن المستأجر الأصلي لشقة النزاع المرحوم قد توفي بتاريخ ٦/٢/١٩٦٦ أي قبل نفاذ القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المعمول به إعتباراً من ١٨/٨/١٩٦٩ فإن القانون الواجب التطبيق على واقعة الدعوى هو القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و إذا لم يرد في هذا القانون حكم خاص بإنتقال حق المستأجر خلال فترة الإمتداد القانوني فإن الحكمه التي حفزت التشريع الإستثنائي إلى تقرير هذا الإمتداد و التي إستهدفت حماية شاغل العين من عسف المؤجر و تمكينه من السكنى في أزمة الإسكان القائمة ، تقضى بأن الإنتفاع بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٤٧ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته ، بمعنى أن غير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الإمتداد و لو كانوا من ورثته ، و المقيمون يستفيدون و لو لم يكونوا من الورثة ، و لما كان الثابت من الأوراق و مدونات الحكم المطعون فيه أن وفاة المستأجر الأصلي حدثت بعد إنقضاء المدة المتفق عليها بالعقد فإن الحكم المطعون فيه إذ إنتهى إلى وجوب أن يكون الطاعن من ورثة المستأجر الأصلي طبقاً لأحكام المادة ١/١ من القانون المدني حتى يستفيد من إقامته معه و إمتداد عقد الإيجار لصالحه ، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩١٦ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٦/٣/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٣٠٦ لسنة ٥٣ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ١٣٥١

بتاريخ ١٧-٠٥-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان عقد الإيجار مثار النزاع مبرماً في ١/٩/١٩٦١ فإنه يخضع بذلك لأحكام القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ في شأن إيجارات الأماكن و ما لا يخالفها من أحكام القانون المدني . و لما كان هذان القانونان خاليين من الحكم

الوارد في المادة ٢١ من القانون ٥٢ سنة ٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ التي يجري نصها بعدم إنتهاء عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجته أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة و يشترط لإستمرار عقد الإيجار لصالحهم إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، و يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم ، و كان حكم هذه المادة و إن كان متعلقاً بالنظام العام ، إلا أنه إنما ينظم علاقة أقارب المستأجر بالمؤجر مما يحول بينه و بين إعتبار عقد الإيجار منتهياً بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا ما توافر في هؤلاء الأقارب الشروط المنصوص عليها في القانون ، دون أن يمتد حكمه إلى تنظيم العلاقة بين هؤلاء الأقارب فيما قد يكون لهم من حقوق متبادلة ، لما كان ذلك ، فإن حكم هذه المادة لا ينطبق على علاقة الطاعنين بالمطعون ضده الأول بل تظل هذه العلاقة محكومة بما يكون بينهم من إتفاق في ظل أحكام القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ و القانون المدني في شأن المساكنة .

الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٣ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٩٥٤

بتاريخ ١٩٨٤-٠٤-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

لما كان الثابت من الأوراق و مما قرره الحكم المطعون فيه أن وفاة المستأجرة الأصلية لعين النزاع حصلت في يولية سنة ١٩٨٠ أي قبل نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به إعتباراً من ٣١/٧/١٩٨١ فإن القانون الساري وقت وفاتها و هو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو الذي يحكم أثر وفاتها على عقد الإيجار في حالة بقاء إبنتها الطاعنة في العين المؤجرة و إذ نصت المادة ٢٩/١ منه على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهي عقد الإيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... " بما مؤداه أن عقد إيجار عين النزاع المؤرخ ١/١٢/١٩٧٢ الصادر للسيدة ... لا ينتهي بوفاتها و يكون من حق إبنتها الطاعنة ، إذا ثبتت إقامتها في العين معها حتى الوفاة أن تستمر في شغل العين - و إن كان للمطعون ضده أن يطلب إخلاؤها بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باعتبارها أجنبية إذا كانت إقامتها بجمهورية مصر العربية قد إنتهت و ذلك عملاً لنص المادة ١٧/٢ منه - و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و أسس قضاءه بإخلاء الطاعنة - على قوله ، " فإنه مع ثبوت إقامة الطاعنة بشقة النزاع لا يمتد عقد إيجار والدتها لصالحها لأنها أجنبية و ليست مصرية و من ثم ينتهي هذا الإيجار بإنتهاء إقامة هذه المستأجرة الأجنبية بوفاتها طبقاً لنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ ... " فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٨٤/٤/٩)

الطعن رقم ٠٦٣٥ لسنة ٥٤ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٢٢٨١

بتاريخ ١٩٨٤-١٢-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

لئن تمسكت الطاعنة بصورية وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار بأنها أرض فضاء ، و أن المؤجرين قصدوا التحايل على أحكام قوانين إيجار الأماكن التي تقرر الإمتداد القانوني لعقود الإيجار و لو إنتهت مدتها الإتفاقية ، مما يجيز لها إثبات هذا التحايل بكافة طرق الإثبات القانونية إستثناء من نص المادة ٦١/١ من الإثبات ، إلا أن الثابت من مذكرات دفاع الطاعنة أمام محكمتي الموضوع أنها تبقى من هذا الدفاع إثبات أن العين المؤجرة عليها منشآت مبنية ، و قد رأت محكمة الدرجة الأولى التحقق من وصف العين المؤجرة الوارد في عقد الإيجار ، فحكمت بنذب خبير في الدعوى لمعاينة أرض النزاع ، و بيان ما بها من منشآت و تاريخ إقامتها ، و من

أقامها ، و الغرض منها ، و تاريخ إستغلالها ، و بيان المستغل لها و سنده فى ذلك ، و بيان مساحة كل منشأة على حده ، و صرحت له بسماع أقوال الخصوم و شهودهم و من يرى لزوماً لسماعه ، و الإطلاع على المستندات لدى اى جهة ، و بعد أن قدم الخبير تقريره إنتهى الحكم صحيحاً إلى أن الوصف الوارد بعقد الإيجار للعين المؤجرة مطابق لحقيقة الواقع ، إذ ثبت له من هذا التقرير أن المنشآت مملوكة للمستأجرين و منهم الطاعنة ، و أقاموها من مالهم الخاص ، و خلص سائغاً إلى أن المنشآت لم تكن محل إعتبار عن التعاقد ، و من ثم فإن محكمة الموضوع تكون قد أتاحت للطاعنة إثبات دفاعها بكافة طرق الإثبات القانونية و قد سأل الخبير فى محضر أعماله القائم على إدارة الجراج التابع لها ، و إطلع على المستندات المقدمة منها ، و من باقى الخصوم و قد أثبتت الطاعنة أن العين المؤجرة كانت عليها منشآت سابقة على التعاقد ، إلا أن الخبير أثبت أن تلك المنشآت غير مملوكة للمؤجرين ، و من ثم تكون الطاعنة قد أخفقت فى إثبات التحايل على القانون ... و من ثم فإن النعى بهذا السبب يكون غير منتج .

الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٧
بتاريخ ٣٠-٠٣-١٩٨٨
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٣

مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له ، و تستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه أو أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك ، و لا يحول دون قيامها إنقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما إستطالت مدته ما دام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلي عنها صراحة أو ضمناً بإتخاذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على إنصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى .

الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٧
بتاريخ ٣٠-٠٣-١٩٨٨
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٤

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنين - ولدى المستأجر - تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع - و حتى وفاة والدهما - وأن إقامتهما - بمسكن آخر مع والدتهما الحاضنه بعد طلاقها - كانت بصفة مؤقتة إذ لم يتخذا لهما مسكناً مستقلاً و يحق لهما بالتالى الإستفادة من حكم المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و كان الحكم المطعون فيه قد إستند فى قضائه بإستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى - زوجة أخرى للمستأجر - وحدها إلى أن الطاعنين لم تكن لهما إقامة فيها بشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأسمى ، و كان هذا الذى ساقه الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين المشار إليه مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب .
(الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٣٠/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠٩٩١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٣٨٩
بتاريخ ٠٢-٠٤-١٩٨٦
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٢

لئن كان القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ قد نص فى الفقرة الأولى من المادة الرابعة عشر منه على أنه " تسرى

أحكام هذا القانون على الأماكن و أجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبنية بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة و فروعها أو لمجالس المديريات البلدية و القروية و لئن كان القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ قد سار على ذات النهج فنص في الفقرة الأخيرة من المادة الأولى على أنه " و تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة و فروعها و المجالس المحلية و الهيئات و المؤسسة العامة ... في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان و المرافق " إلا أن القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ قد جاء خلواً من نص مماثل ، و إذ كان ما جاء بالقانونين ١٢١ سنة ٤٧ ، ٥٢ سنة ١٩٦٩ بهذا الشأن أن هو إلا إستثناء من الأصل المقرر في قوانين إيجار الأماكن عامة من عدم تطبيق أحكامها إلا في النطاق المكاني الذي تحدده ، و كانت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ قد ألغت القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة و الأحكام المقررة على مخالفتها أعمالاً لصريح المادة ٤٣ منه و كان القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ قد نص في المادة ٨٦ منه إلغاء القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ و كل حكم يخالف أحكامه عدا تلك المتعلقة بالأجرة عملاً بنص المادة التاسعة منه ، فإن مؤدى ما تقدم أن عقود إيجار الأماكن الكائنة خارج النطاق المكاني لقوانين إيجار الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة و فروعها أو للمجالس المحلية أو للهيئات و المؤسسات العامة و أن كانت قد خضعت للإمتداد القانوني أعمالاً للقانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ و من بعده للقانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ فقد أنحسر عنها هذا الإمتداد منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ سنة ٧٧ الذي ألغى ما كان ينص عليه القانونان السابقان في هذا الشأن .

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٦/٤/٢)

الطعن رقم ١٧٣٠ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٧ صفحة رقم ٣٤٧

بتاريخ ٢٠-٠٣-١٩٨٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

الإمتداد القانوني يدرك عقد الإيجار بإنهاء مدته الأصلية المتفق عليها فيه ، دون تفرقة بين مدة ينقضى بإنتهائها العقد تلقائياً ، أو مدة محددة قابلة للإمتداد ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الإمتداد أو متى كان العقد يعتبر طبقاً للقواعد العامة منعقداً أو محدداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، ذلك لأن صدور قوانين الإصلاح الزراعي المتعاقبة التي قررت الإمتداد القانوني لعقود الإيجار أفقدت التنبيه برغبة المؤجر في إنهاء العقد القابل للإمتداد إمتداداً إتفاقياً فائدته ، طالما أنه لا يترتب عليه إمكان إخلاء المستأجر ، فصار عقود المؤجر عن إرسال التنبيه المشار إليه ، لا يعد دليلاً على قبوله الإمتداد الإتفاقي بعد إنقضاء مدة العقد الأصلية ، الأمر الذي يجعل الإمتداد القانوني متحققاً بمجرد إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد .

(الطعن رقم ١٧٣٠ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٦/٣/٢٠)

الطعن رقم ١٧٦٤ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٧ صفحة رقم ٩٠٢

بتاريخ ٢٧-١١-١٩٨٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر ، يدل على أن إمتداد العقد لصالح الورثة و الشركاء في هذه الحالة مناطه مزاولة المستأجر السابق لنشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بالفعل قبل وفاته أو تركه العين دون إعتداد بالغرض من إستعمال العين الثابت بعقد الإيجار . ذلك أن المشرع فرق بين حالة تأجير المسكن المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المادة المشار إليها و بين حالة التأجير لأحد الأنشطة المذكورة بالفقرة الثانية منها حيث وضع المشرع قيوداً على إمتداد الإيجار في الحالة الأولى بعد وفاة المستأجر أو تركه العين ، بينما أطلق الفقرة الثانية من كل قيد و حرص على إستمرار الورثة عامة و شركاء المستأجر في النشاط دون

تخصيص لأحد منهم ، الأمر الذى يفصح عن أن هذه التفرقة إنما قصد بها حماية أوجه النشاط المذكورة و القائمة بالفعل و ذلك ضماناً لإستمرارها أياً كانت الظروف الخاصة بكل وارث أو شريك ، مما مفاده أن العبرة فى تطبيق حكم الفقرة الثانية من النص هى بقيام المستأجر الأصلي بمزاولة أحد الأنشطة المبينة به فى العين المؤجرة له .

الطعن رقم ٢٢١٠ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ١٤١

بتاريخ ٢٣-٠١-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص فى المادتين ٨/١ ، ٢٩/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع عمد إلى تقرير قاعدة عامة بامتداد الإيجار لمصلحة فئة محددة من الأقارب المقيمين مع المستأجر وقت الوفاة أو الترك - على إختلاف فى شرط مدة الإقامة - و أن هذه القاعدة لا يحد منها إلا أن يترتب على تطبيقها صيرورة من أمتد العقد لمصلحته محتجراً أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض ، كما يدل على أن المشرع لم يكتف بحماية ذوى القربى ، المكلف المستأجر بإعالتهم قانوناً ، من غائله أزمة الإسكان ، و إنما بسط هذه الحماية لتتسع دائرتها فتحتوى من لا إلزام من القانون فى إعالته فى حذب من المشرع على الروابط الأسرية التى تتجاوز فى أعماقها حد التكليف القانونى .

الطعن رقم ٠٠٢٨ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٧٧٤

بتاريخ ٢٦-٠٦-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى أنه إذا عقد الإيجار دون إتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدد المدعا ، أعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، و ينقضى بإتقضاها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا نبه على المتعاقد الأخر بالإخلاء فى المواعيد المنصوص عليها فى هذه المادة ، و لم يفرق المشرع فى وجوب حصول التنبيه بالإخلاء بين رفع دعوى أصلية بطلب إنهاء الإيجار لإنتهاء مدته ، و بين رفعها عن طريق الدعوى الفرعية أو الطلب العارض ، إذ يجب أن تستوفى الدعوى شرائط قبولها فى الحاليتين .

الطعن رقم ٠٤٤٦ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ١٧

بتاريخ ٢٥-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص فى المادتين ٤٦ ، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب أنه حرصاً من المشرع على معالجة أوضاع مواطنين إستقرت بالسكنى فى أعيان إستأجروها مفروشة لسنوات و حتى لا يطردوا منها بعد إنتهاء مدة العقد ، فقد أعطى إمتداد قانونياً لعقد إيجار الشقة المفروشة المؤجرة لمصرى بالشروط التى حددتها المادة و لو إنتهت مدة العقد .

الطعن رقم ٠٤٤٦ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ١٧

بتاريخ ٢٥-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا إستحدث القانون الجديد إحكاماً متعلقة بالنظام العام فإنها تسرى بأثر فوري على المراكز و الوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه و لو كانت ناشئة قبله و أن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة و الإمتداد القانوني و تعيين أسباب الإخلاء في قوانين إيجار الأماكن هي قواعد أمره و متعلقة بالنظام العام و من ثم يتعين إعمال حكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المراكز و الوقائع القانونية القائمة و التي تستقر نهائياً وقت العمل به بإعتباره حكماً من النظام العام لتعلقه بالإمتداد القانوني لمكان يخضع لقانون إيجار الأماكن .

الطعن رقم ٢٥٨ . لسنة ٥١ مكتب فني ٣٨ صفحة رقم ٩٧٤

بتاريخ ١١-٢٢-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر أن إستمرار عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة إنما يكون في حالتين الأولى : أن يكون عقد الإيجار وارداً على عين للسكنى ، و في هذه الحالة يستمر العقد بالنسبة للأشخاص المذكورين في الفقرة الأولى بالشروط الواردة فيها . و الثانية : أن يكون عقد الإيجار وارداً على عين لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي ، و في هذه الحالة يستمر العقد بالنسبة لورثة المستأجر صاحب النشاط أو شركائه في ذات النشاط ، و في هاتين الحالتين فقط يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الإستمرار في شغل العين ، و إذ كان القانون هو مصدر الحق المقرر في هذه المادة بالنسبة لإستمرار عقد الإيجار و إلزام المؤجر الوارد فيها ، فإن حكمها لا يسرى على المستأجرين من الباطن في الحالة المنصوص عليها في المادة ٤٠ بند "ب" من ذات القانون لأن علاقة هؤلاء المستأجرين . بالمؤجر لهم يحكمها عقد الإيجار من الباطن المحرر في شأنها ، و إذ كان الطاعن يشغل حجرتين بشقة النزاع لممارسة عمله في مهنة المحاماه بهما و ذلك بمقتضى عقد إيجار من الباطن ، و من ثم فهو لا يعد شريكاً في نشاط المرحوم ... المستأجر الأصلي للشقة لتكون عيادة يزاول فيها مهنته الطبية لتغاير النشاطين و إستقلال كل منهما عن الآخر ، فإن حكم المادة ٢٩ فقرة ٢ ، ٣ سالفه الذكر لا يسرى في حقه .

الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٦ مكتب فني ٣٨ صفحة رقم ٩٦٤

بتاريخ ١١-١٨-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إن ثبوت إقامة الطاعنين بالعين إقامة فعلية في أشهر الصيف مع المورث و إقامتهم بها حكماً خلال فترات تأجيرها مفروشة للغير لا يعد تخلياً منهم عن الإقامة فيها سواء قبل أو بعد وفاة المورث و من ثم يحق لهم الإستفادة من حكم المادة ٢٩/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن فيما تقضى به من عدم إنتهاء عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر متى بقي فيها زوجة أو أولادة الذين كانوا يقيمون معه حتى وفاته و من ثم فإن طلب إخلاء شقة النزاع يكون و لا سند له من القانون .

(الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١١/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٣٠٦ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٩ صفحة رقم ٧١

بتاريخ ٠٧-٠١-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قد أقر حق ورثة المستأجر الأصلي و شركائه الذين يدخلهم معه في إستغلال العين - و التي يستأجرها لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى - فى الإستمرار بالإنتفاع بها بعد وفاته أو تركه لها . و المقصود بالشركاء فى إستعمال العين الذين يستفيدون بحق الإمتداد القانونى المشار إليه بتلك المادة هم كل من يشارك المستأجر الأصلي فى نشاطه المالى الذى يباشره فى العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة بينهم بحيث تكون - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة من جانب المستأجر متابعه للإنتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن يضم إلى رأسماله المستثمر فيها حصصاً لأخرين على سبيل المشاركة فى إستغلال هذا المال و دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر عن حقه فى الإنتفاع بتلك العين سواء كلها أو بعضها إلى شريكه فى المشروع المالى بأى طريق من طرق التخلّى . لما كان ذلك ، و كان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم الثلاثة الأول أقروا بأنهم قد أستأجروا من الباطن من مورث الطاعنين أجزاء من العين لإستعمالها كل فى نشاطه مستقلاً عن الآخر و لحسابه الخاص و دون أن تقوم شركة بينهم و بين المستأجر الأصلي بالمفهوم السابق ، و كان الحكم المطعون فيه قد اعتبرهم بالرغم من ذلك شركاء له . إليها إستعمال العين و أعمل فى حقهم حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المشار إليها فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٣٠٦ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٨/١/٧)

الطعن رقم ١٩٥٨ لسنة ٥٠ مكتب فى ٣٩ صفحة رقم ٣١٦

بتاريخ ١٩٨٨-٠٢-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر وفقاً لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقد الإيجار لا ينتهى كأصل بوفاة المستأجر بل يمتد إلى زوجته و أولاده الذين يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، و مؤدى ذلك - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإقامة التى يترتب عليها مزية الإمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين هى الإقامة المستقرة المعتادة مع المستأجر بالعين المؤجرة أياً كانت مدتها و بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، و لا تعد الإقامة العرضية و العابرة كذلك ، و تقدير الإقامة المستقرة من أمور الواقع و تدخل فى سلطة محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن يكون إستخلاصها سائغاً و ألا تخرج بأقوال الشهود عن حدودها و لا إلى ما لا يؤدى إليه مدلولها لما كان ذلك و كان مؤدى أقوال شاهدى المطعون ضدها أنها كانت تقيم مع والدها بالشقة محل النزاع قبل سنتين تقريباً سابقتين على وفاته و ذلك لخلاف عائلتي بينها و زوجها و أن إقامتها كانت بسبب هذا الخلاف و لخدمة والدها المريض المسن و كانت الإقامة على هذا النحو لا تتصف بالإستمرار و هو مناط الإمتداد القانونى لعقد الإيجار ، فإن الحكم المطعون فيه إذ إستخلص من أقوال الشهادين أن إقامة المطعون ضدها إقامة مستقرة معتادة و عول عليها فى أمتداد عقد الإيجار بعد وفاة والدها فإنه يكون قد خرج بهذه الأقوال عن حدودها إلى ما لا يؤدى إليه مدلولها .

(الطعن رقم ١٩٥٨ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٨/٢/٢٥)

الطعن رقم ١٩٨٨ لسنة ٥٠ مكتب فى ٣٩ صفحة رقم ٤٩١

بتاريخ ١٩٨٨-٠٣-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

إذ كانت دعوى الطاعنة تقوم على أنها كانت تقيم فى عين النزاع منذ زواجها بالمستأجر له و إستمرت فيها بعد طلاقها منه ، و كان النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و

بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن " مع عدم الإخلال بحكم المادة " ٨ " من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن استمرار عقد إيجار المسكن بالنسبة لأحد الزوجين بعد وفاة الزوج المستأجر له أو تركه إياه مقرون بعلمته و هى استمرار رابطة الزوجية بين الطرفين إلى وقت حدوث الوفاة أو الترك بحيث إذا انفصمت هذه الرابطة قبل ذلك إنتفت العلة و لا يبقى للطرف الآخر من سبيل على العين . و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة على ما إستخلصت من أقوال الشهود من أنها تزوجت مستأجر شقة النزاع و أقامت معه فيها و أنجبت منه إبنتها ثم طلقت منه و تزوجت من أخر ليبي الجنسية و أقامت معه فى مسكنه بالدقى بكل منقولاتها الزوجية و من ثم فإنها تكون قد تركت شقة النزاع بزواجها من هذا الأخير و إقامتها معه و يسقط بذلك حقها فى إمتداد العقد بالنسبة لها ، و كان الحكم بذلك لم يبين ما إذا كان طلاق الطاعنة من زوجها المستأجر لعين النزاع قد وقع قبل ترك الأخير الإقامة فيها أم إنه جاء لاحقاً لحصول هذا الترك رغم كون ذلك جوهرياً و مؤثراً فى الدعوى مما يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها بالنسبة لتطبيق القانون .
(الطعن رقم ١٩٨٨ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٢٧/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠٠٧٨ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٢٦
بتاريخ ١٩٨٨-٠١-٢١
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٣

قبول المؤجر للأجرة من ورثة المستأجر الأصلي بعد وفاته لا يعتبر بمثابة موافقة منه على قيام علاقة إيجارية جديدة ، ما دام قد تحفظ عند الوفاء بها ، و حرر إيصال السداد باسم المستأجر الأصلي ، إذ تنقض بذلك الموافقة الصريحة أو الضمنية على قيام تلك العلاقة ، و إذ ذهب الحكم المطعون فيه إلى أن الإيصال المؤرخ ١/١٢/١٩٧٨ قد حرر باسم المستأجر الأصلي و أن ذلك لا يعد إقراراً بامتداد عقد الإيجار لورثة المستأجر فإن النعى يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٠٠٧٨ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٢٦
بتاريخ ١٩٨٨-٠١-٢١
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٤

مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلي الأماكن المؤجرة و لحل أزمة الإسكان إستحدث فى المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار و إمتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجته و أولاده و والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، و يشترط لكى يتمتع أى من هؤلاء بميزة الإمتداد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة ، أياً كانت مدتها و أياً كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، و من المقرر أن الفصل فى كون الإقامة مستقرة من عدمه من مطلق سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢١/١/١٩٨٨)

الطعن رقم ١١٣٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١١٦٥
بتاريخ ١٩٨٨-١١-١٦
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٥

لما كان المساكنون للمستأجر الأصلي منذ بدء الإجارة يحق لهم بهذه الصفة البقاء فى العين طوال مدة العقد و الإنتفاع بالإمتداد القانونى بعد إنتهائها دون إشتراط إقامة المستأجر الذى أبرم العقد بأسمه فى هذه العين ، و يكون لهم منذ تاريخ وفاته أو تركه للعين جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية بما يستوجب إختصامهم جميعاً عند مقاضاتهم بشأنها إذا لا يمثل بعضهم بعضاً فيما قد ينشأ بينهم و بين المؤجر من المنازعات لما كان ذلك و كان البين من الأوراق أن المطعون ضدها لم تختصم فى الدعوى رقم " " جنوب القاهرة التى أقامتها الطاعنون عن ورثه المرحوم " " المستأجر الأصلي و التى قضى فيها بإنهاء عقد الإيجار و إلزامهم بإخلاء العين المؤجرة ، من ثم فإن هذا الحكم لا يكون له أية حجية قبل المطعون ضدها التى تمسكت بمساكنتها للمستأجر الأصلي منذ بدء الإجارة و إلى ما بعد وفاته و إذ إنترم الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بالحكم المشار إليه فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ١١٣٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١١٦٥

بتاريخ ١٦-١١-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٧

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إقامة المستفيد من الإمتداد القانونى لعقد الإيجار إقامة مستقرة بالعين المؤجرة لا يحول دون قيامها إنقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما إستطالت مدته ما دام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلّى عنها صراحة أو ضمناً بإتخاذة موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على إنصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى ، و لمحكمة الموضوع السطة التامة فى إستخلاص ثبوت أو نفى واقعة التخلّى عن العين المؤجرة و لا رقابة عليها فى ذلك من محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ١١٣٤ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٦/١١/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٥١١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٦٨

بتاريخ ٢٣-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - إنه و لئن كان لعقد الإيجار الأماكن طابع عائلى و جماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش مع أفراد أسرته و لمن يتراعى له أيوائهم الذين لا تترتب فى ذمتهم إنتزامات قبل المؤجر خلال فتره مشاركتهم المستأجر الأصلي فى السكن ، و يبقى هذا الأخير هو الطرف الأصلي و الوحيد فى التعامل مع المؤجر و لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية إنحرافاً عن المبادئ العامة فى نسبية آثار العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً فى عقد الإيجار و لا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم فى بداية الإيجار أو بعده و إنما تمتعهم بالإقامة فى العين كان قياماً من المستأجر بالتزامات و واجبات أبوية ذات طابع خاص ، قابلة للتغيير و التبدل متعلقة به هو و لا شأن لها بالمؤجر .

الطعن رقم ١٥١١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٦٨

بتاريخ ٢٣-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضده الثالث هو المستأجر لشقه النزاع مفروشه بمقتضى العقدج المؤرخ " " دون الطاعنة التي لم تقدم إلى محكمة الموضوع ما يفيد قيام علاقة إيجارية مباشرة بينهما وبين المطعون ضده الأول " المالك " أو ما يفيد تأجير العين خالية إلى زوجها السابق - المطعون ضده الثالث . و من ثم فإن تركه لمسكنه المؤجر له مفروشاً سواء من المستأجرة الأصلية له أو من مالكة حسبما تدعى الطاعنة لا ينشئ لها حقاً في إمتداد العقد لصالحها أو البقاء في العين وفقاً لما تقضى به المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمجرد إقامتها فيها مدة خمس أو عشر سنوات ، لأن المستفيد من حكم هذا النص - وفقاً لصريح عبارته - هو المستأجر نفسه للمسكن المفروش دون ذوية المقيمون معه .

الطعن رقم ٢٢٩٦ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٢١٨

بتاريخ ١٩٨٨-٠٢-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان المشرع لم يعتبر المستأجر لعين للسكنى نائباً عن الأشخاص الذين عددهم نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و لذلك عنى بالنص على إستمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم معه عند وفاته أو تركه للعين .

الطعن رقم ٢٢٩٦ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٢١٨

بتاريخ ١٩٨٨-٠٢-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

المساكنة تنشأ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المنصوص عليهم في المادة سالفه البيان ، حقا في البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن يثبت حصولها عند بدء الإيجار ، ما دام أن إقامة هؤلاء المساكين في العين لم تنقطع فإنه يحق لهم الإفادة من الإمتداد القانوني ، فإن شغل هؤلاء للعين بعد ترك المستأجر لها أو في حالة وفاته ، يكون له سنده القانوني ، و لا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عد في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فئات أقارب مستأجر عين للسكنى ممن يحق لهم الإستناد إلى مساكنتهم له كي يمتد عقد الإيجار لصالحهم بعد وفاته أو تركه للعين ، ذلك لأن تخصيصهم بالذكر في النص لا ينفي حق من عداهم في التمسك بالمساكنة و ما رتبته القانون عليه من إستمرارهم فيها في الحالتين سالفتي الذكر ، لأن حقهم مصدره ما تعارف المالكون و المستأجرون عليه في إستمرار و اضطراد من تحرير عقد الإيجار بإسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند إستتجار عين واحدة

الطعن رقم ٠٤٢٠ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٠٩٩

بتاريخ ١٩٨٨-٠٦-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كانت دعوى المطعون ضدها الأولى بطلب تحرير عقد إيجار عن شقة النزاع تستند إلى إمتداد عقد المستأجر الأصلي لها المبرم مع مورث الطاعن " مالك العين " تطبيقاً لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و بإعتبارها مساكنة له و هو إلزام يتعلق بالعين المؤجرة ينتقل إلى تركة المؤجر و يدخل ضمن عناصرها و من ثم فإن الدعوى تعتبر موجهة إلى تركته و يكون الطاعن بإعتباره أحد هؤلاء الورثة ممثلاً للتركة و نائباً عن

سائر الورثة مما يصح توجيه الدعوى إليه وحده و إذ كانت المطعون ضدها الأولى هي صاحبة صفة في الدعوى لمطالبتها بحق تدعية لنفسها متعلقاً بالعين محل النزاع فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها من أو على غير ذي صفة لا يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٥٢ لسنة ١٩٨٨-٠٦-٢٩
١٩٨٨-٠٦-٢٩ بتاريخ

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقاً في البقاء فيها رغم ترك المستأجر الأصلي العين يستلزم حصولها منذ بدء الإجارة و إستمرارها دون إنقطاع

الطعن رقم ١٦٤٦ لسنة ١٩٨٨-٠٣-٢٨
١٩٨٨-٠٣-٢٨ بتاريخ

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني و هي واجبة التطبيق في الأصل على ما يبرم في ظلها من عقود ، ما لم يرد في تشريعات إيجار الأماكن الإستثنائية نص خاص يتعارض و أحكامها فإنها تسرى في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في تفسير و كان النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " يدل على أن المشرع جعل لبعض أقارب المستأجر المقيمين معه حقاً في الإستمرار و الإنتفاع بالعين بشروط معينة بينها ، بما لزمه أن تكون العين المؤجرة قد تم تسليمها للمستأجر و أن الأخير أقام بها مع عائلته أو أقاربه حتى وفاته ، و إذ خلت نصوص التشريعات الخاصة سائلة البيان من إيراد نص يحكم حالة حصول وفاة المستأجر أثناء مدة العقد الإتفاقية ، فإنه يتعين الرجوع إلى للقواعد العامة للإيجار المنصوص عليها في القانون المدني باعتبارها التي حكم واقعة النزاع ، و منها ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٦٠١ من أنه " لا ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر و لا بموت المستأجر و مع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها موردهم ، أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم " بما مفاده أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت المستأجر الأصلي لا ينهي عقد الإيجار ، بل تنتقل الحقوق و الإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية ، فإذا توفي المستأجر قبل إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد فإن عقد الإيجار يبقى قائماً و يحق لورثة المستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة ، باعتبارهم وارثين لحق إيجارها دون إعتبار لسبق إقامته أو إقامتهم فيها .

الطعن رقم ٥٧ لسنة ١٩٨٨-٠٣-٢١
١٩٨٨-٠٣-٢١ بتاريخ

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٢٠ من المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ الخاص ببعض أحكام الأحوال الشخصية على أن : " للقاضي أن يأذن بحضانة النساء للصغير بعد سبع سنين إلى تسع و للصغيرة بعد تسع سنين إلى إحدى عشرة سنة إذا تبين أن مصلحتها تقتضى ذلك " و لما صدر القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ بتعديل بعض

أحكام قوانين الأحوال الشخصية نص في الفقرة الأولى من المادة " ٢٠ " على أن : " ينتهي حق حضانة النساء ببلوغ الصغير سن العاشرة و بلوغ الصغيرة سن إثنتى عشرة سنة ، و يجوز للقاضي بعد هذه السن إبقاء الصغير حتى سن الخامسة عشرة و الصغيرة حتى تنزوج في يد الحاضنة دون أجر حضانة إذا تبين أن مصلحتها تقتضى ذلك . " مفاده سواء في المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ أن القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ سالف الذكر أن المشرع و أن راعى إنهاء حضانة النساء للصغير ببلوغ السن المحددة في هذه المادة إلا أنه لم يجعل من هذا البلوغ حداً تنتهي به حضانة النساء حتماً و إنما إستهدف في المقام الأول مصلحة الصغير لا مصلحة الحاضنة من النساء ، فإذا تبين أن مصلحة الصغير إبقاء الحضانة حتى سن الخامسة عشرة ، و الصغيرة حتى تنزوج فإنما يكون ذلك بإذن القاضي لا برغبة الحاضنة أو بإرادتها ، يؤكد هذا أن المذكرة الإيضاحية للقانون أوردت : " و إنه بتتبع المنازعات الدائرة في شأن الصغار تبين أن المصلحة تقتضى العمل على استقرارهم حتى يتوفر لهم الأمان و الأطمئنان و تهدأ نفوسهم فلا يزعجون من الحاضنات و من أجل هذا إرتأى المشرع إنهاء حضانة النساء للصغير ببلوغه العاشرة و حضانتهم للصغيرة ببلوغها سن الثانية عشر ، ثم أجاز للقاضي بعد هذه السن إبقاء الصغير في يد الحضانة حتى سن الخامسة عشر و للصغيرة حتى تنزوج أخذاً بمذهب الإمام مالك في هذا الموضوع على أنه في حال إبقائهما في يد الحاضنة لهذا الإعتبار لا يكون للحاضنة حق في اقتضاء أجره حضانه " و إستطردت المذكرة : " و إنما يد الحضانة للحفظ و التربية . . . " لما كان ذلك فإن الأصل أن حضانة الطاعنة الأولى لإبنتها الطاعنة الثانية بعد بلوغها سن الثانية عشرة حتى تنزوج إلا إذا أجاز القاضي ذلك ، و إذ خلت أوراق الدعوى مما يفيد حصول الطاعنة الأولى على حكم بحضانتها لإبنتها حتى تنزوج و كان لا يكفى في هذا الصدد قولها إنها إستمرت حاضنة لها إذ أنه مخالف للأصل بإنهاء حق حضانة . النساء ببلوغ الصغير أو الصغيرة السن المقرر قانوناً - حسبما سلف بيانه - و لا تبقى الصغيرة في حضانة النساء حتى تنزوج إلا بإجازة القاضي و بما له من سلطة تقديرية ، و تغليباً لمصلحة الصغيرة لا بالنظر إلى قول الحاضنة من النساء ، لما كان ما تقدم و كان واقع الدعوى الذى سجله الحكم المطعون فيه أن طلاق الطاعنة الأولى وقع بتاريخ ٢٨/٧/١٩٨٢ ، و قد إنتهت عدتها ، و أصبحت غير حاضنة لولديها " الطاعنين الثانية و الثالثة " و كانت الأحكام تدور مع علتها و قد زال حق الطاعنة الأولى في الحضانة فلا يحق لها البقاء بمسكن الحضانة إعمالاً لنص المادة " ١٨ مكرراً ثالثاً " المضافة إلى القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ بالتعديل الحاصل بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ المشار إليه و من ثم تضحى و الحالة هذه فاقدة لسند حيازتها عين النزاع .

الطعن رقم ٣٣٥ . لسنة ٥٧ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٣٦

بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة " ٨ " من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " يدل على أن الترك الذى يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء فى العين المؤجرة و بالإمتداد القانونى للعقد فى مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلى من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك .

الطعن رقم ١٣٢١ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٣٣٥

بتاريخ ٢٩-٠٢-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن الإيواء بطريق الإستضافة يقوم على إنتفاء العلاقة التعاقدية بين المستأجر

و بين ضيفه أو بين الأخير و بين المؤجر ، فلا يعتبر الضيف مستأجراً مع المستأجر الذي أبرم العقد بإسمه و ليس له حق في الإنتفاع بالعين المؤجرة يجابه به المستأجر إذ أن إقامته لديه على سبيل التسامح منه إن شاء أبقى عليها و إن شاء أنهاها بغير إنترام عليه . فهي متفرعة عن إنتفاع المستأجر الأصلي و مرتبطة باستمراره في هذا الإنتفاع بنفسه و لا تنقلب هذه الإقامة مهما طال أمدها إلى مساكنة تعطيه الحق في الإحتفاظ بالمسكن .

الطعن رقم ١٤٦٥ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٥٣٢

بتاريخ ٢٨-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

لما كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين قد تناول بالبيان فيما أورده من أحكام أمرة حقوق المقيمين في المسكن المؤجر من أقارب المستأجر ، بما نصت عليه المادة ٢١ منه - المقابلة للمادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من ذلك القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، و فيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة يشترط لإستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل و يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم مما مفاده أنه يكفي لإستمرار عقد إيجار المسكن بالنسبة لأولاد المستأجر بعد وفاته ثبوت إقامتهم معه عند الوفاة ، و أنه يتحقق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار بإسمهم ، يخضع في أحكامه لما تسبغة القواعد العامة المقررة في القانون المدنى على عقود الإيجار و ما أضافته إليها القوانين الإستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن من الضمانات للمستأجرين . لما كان ذلك و كان البين من الأوراق أن إقامة الطاعنة في الشقة مثار النزاع لم تنقطع إلى ما بعد وفاة والدها في ٢٣/١١/١٩٧٦ ، و كان الحكم قد أقام قضاءه بإخلاء على - أن إقامة الطاعنة بعين النزاع قد إنقطعت منذ زوجها في سنة ١٩٧٩ و إقامتها و زوجها بمقر عملها بمحافظة المنيا . لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعنة من إقامتها في تلك الشقة مع والدها المستأجر لها عند وفاته - مما لم ينفه الحكم عن الطاعنة و هو ما يضىف عليها صفة المستأجر لها منذ تاريخ الوفاة .

الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٢٦

بتاريخ ٢٥-٠٥-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن أثر العقد يقتصر على طرفيه و الخلف العام و لنن كان لعقد إيجار المساكن طابع عائلى يتعاقد فيه رب الأسرة ليقوم مع باقى أفراد أسرته إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد . و النعى في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و المقابلة للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائباً عن الأشخاص الذين أوردتهم النص في إستئجار العين و لذلك نص على إستمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين و ما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه و نيابة عن أفراد أسرته . لما كان ذلك ، و كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتمكين المطعون ضده الأول من الشقة محل النزاع و طرد الطاعنة منها على أن الأخير كانت زوجة لأول أبان إستجاره لهذه الشقة بتاريخ ١/٩/١٩٦١ و أن إقامتها معه بها منذ بدء الإجارة لا يجعل منها مستأجرة أصلية و يظل زوجها المطعون ضده الأول هو الطرف الأصيل في العقد طالما ظل على قيد و لم يتخل عنها لأحد ممن نصت عليهم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

الطعن رقم ١٨٩٥ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٨٣

بتاريخ ٢٣-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

المساكنة التي تنشئ حقاً للبقاء فى العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المشار إليهم بالمادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و لئن كانت تستلزم أن تبدأ إقامتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الإجارة إلا أن هذه الإقامة لا تعتبر بالضرورة و فى جميع الأحوال من قبيل المشاركة السكنية ، فقد يكون الإيواء على سبيل الإستضافة ،

و تقدير القصد من الإقامة من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة .

الطعن رقم ١٨٩٥ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٨٣

بتاريخ ٢٣-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان الواقع فى الدعوى أن الطاعنة الثانية - و هى زوجة الطاعن الأول قد أقامت بحجرة فى شقة النزاع منذ بدء إستجار والدتها المطعون ضدها الأولى فإنها لا تعتبر مستأجرة أصلية لإنقضاء فكرة النيابة الضمنية على ما سلف بيانه و من ثم لا يستطيع زوجها الطاعن الأول أن يتحدى بها للإقامة بالعين المؤجرة رغم إدارة المستأجر الأصلية ، فضلاً عن إقامته حسبما إستخلصها الحكم المطعون فيه من أوراق الدعوى و مستنداتها و ظروف الحال فيها كانت على سبيل التسامح و هى لا تكسب حقاً مهما طالت .

(الطعن رقم ١٨٩٥ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٣/٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٢

بتاريخ ٠٥-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - الذى يحكم واقعة النزاع - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو من إمتد العقد لصالحه و تستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجة أو أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه إقامة مستقرة حتى الوفاة ، و يشترط لإستمرار العقد بالنسبة لمن عدا هؤلاء من الأقارب و حتى الدرجة الثالثة أن يكونوا قد أقاموا فى المسكن إقامة مستقرة مدة سنة سابقة على الأقل قبل وفاته ، و لا يحول دون إمتداد العقد - و على ماجرى به قضاء هذه المحكمة - إنقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما إستطالت مدته ما دام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلّى عنها صراحة أو ضمناً بإتخاذ موقفاً لا تدع ظرف الحال شكاً فى دلالته على إنصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى

الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٢

بتاريخ ٠٥-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

لئن كان يكفي أن تكون إقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد إستخدامها مصيفاً بمدينة الإسكندرية موسمية و متقطعة لكسب طبيعة الإقامة فيها كمصيف إلا أنه يشترط لإمتداد عقد الإيجار لصالحه أن تكون له إقامة مستقره مع المستأجر الأصلي أو من إمتد إليه عقد الإيجار بمقر إقامته المعتاد حتى تاريخ الوفاة لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن عقد الإيجار قد إمتد لصالح المطعون ضده لأنه كان يقيم بالعين محل النزاع بمدينة الإسكندرية حين تواجده فيها باعتبار أن لجده المستأجر الأصلي و أسرته محل إقامة أخرى خارجها و ذلك دون أن تتحقق المحكمة من أن للمطعون ضده ثمة إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي للعين أو مع من إمتد لصالحه عقد إيجارها في محل إقامته المعتاد خارج مدينة الإسكندرية حتى تاريخ وفاة من تلقى عنه الحق في الإمتداد القانوني للعقد و لا يكفي مجرد ترده على العين المؤجرة في أوقات متفاوتة للقول بأحقيته في إستمرار العلاقة الإيجارية قائمة معه و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢١٤٧ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٩/٤/٥)

الطعن رقم ٤٧٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٦٨

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ٢٩/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - يدل على إن الإقامة التي يعتد بها لإمتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هي الإقامة المستقرة مع المستأجر و الممتدة لحين وفاته أو تركه السكن دون اشتراط إقامة لاحقه ، فإذا ما توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحي من إمتد إليه العقد مستأجراً أصلياً بحكم القانون الذى أوجب على المؤجر فى الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له و لا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة إذ أن إنتفاه بها حق له و ليس عليه .

الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٤

بتاريخ ١٩٨٩-٠٤-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الإستئناف بأحقيتها فى الإقامة بالعين محل النزاع بعد وفاة والدها المستأجر الأصلي و إستدلت على ذلك بما قدمته من مستندات رفق حافظتها تضمنت إقراراً صادراً من المطعون ضده " المؤجر " بتاريخ " " . يفيد إستلامه أجرة شهرى مارس ، أبريل سنة ١٩٧٨ من ورثة المرحوم " " . المستأجر الأصلي مناوله كريمته " " . الطاعنة عن العين محل النزاع مما مفاده نشؤ علاقة إيجارية جديدة و مباشرة بين المطعون ضده و بين الطاعنة بوصفها من ورثة المستأجر الأصلي و لا يحول دون قيام هذه العلاقة إنقضاء عقد الإيجار الأصلي مع المورث بوفاته فى سنة " " . و عدم إمتداده لصالح أحد ورثته وفقاً لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص إليه الحكم الصادر فى الدعوى رقم " " مدنى كلى المنصورة و ذلك لإستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الإيجار السابق المبرم مع المورث و إذا أغفل الحكم المشار إليه و أهدر دلالته رغم إنه مستند جوهرى تمسكت به الطاعنة تأييداً لدعواها فإنه يكون قد شابه القصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٦١٠ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٩/٤/١٢)

الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٨٠

بتاريخ ٠٢-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد إنتهت و أصبح العقد ممتداً بقوة القانون الخاص و إذ كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين قد حدد المستفيدين من الإمتداد القانوني عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير غرض السكن و يطبق على الأماكن الأخيرة في حالة وفاة مستأجرها في ظل العمل بأحكامه - ما نصت عليه المادة ٦٠١ من القانون المدني من أنه " لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر و لا يموت المستأجر و 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 يطلب إنهاء العقد " .

الطعن رقم ٠٩٥٥ لسنة ٥٢ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ٣٨٠

بتاريخ ٠٢-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

المقرر - في قضاء هذه المحكمة أن ما نصت عليه المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدني يدل على أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق و الإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً أن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل بسبب المستأجر أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لإعتبارات شخصية مراعاة فيه فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب إنهاؤه و لئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ أنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر و ورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه إلا أنه إستهداء بالحكمة التي أمثته فإن طلب الإنهاء مخول لورثة المستأجر دون المؤجر إذا ما يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث قد تقضى كفاية ربما لاتتوافر فيهم بخلاف الحالة التي يراعى في إبرام الإيجار إعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المؤجر و ورثة المستأجر على السواء يؤيد هذا النظر ما أوردته المذكرة الإيضاحية من أنه " إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبارات شخصية في المستأجر كما إذا أجزت العين لتكون مكتب محام أو عيادة طبيب و كما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر كما في مكتب المحامي و عيادة الطبيب و يجوز للمؤجر - كما في حالة المزارعة - أن يطلب إنهاء العقد " و قد أفصح المشرع عن هذا الإتجاه في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق عليه فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا تنتهى بوفاة المستأجر أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال " مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقوداً بسبب حرفة مورثهم " لما كان الواقع فى الدعوى أن مورث المطعون ضدهم إستأجر العين محل النزاع من الطاعن لإستعمالها مكتباً للمحاماة و سكناً ثم قصر إستعمالها مكتباً حتى وفاته بتاريخ ١٩/٨/١٩٧٧ فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و لم يقدم الطاعن - أمام محكمة الموضوع دليلاً على ما ساقه بسبب النعى من أن الإيجار كان لإعتبارات تتعلق بشخص المستأجر و لم يطلب من المحكمة تحقيقه و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الإخلاء لإنهاء العقد على ما أورده بمدوناته فإنه يكون بهذه الأسباب فضلاً عن تطبيقه الصحيح للمادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدني - قد أظهر أن الشقة محل النزاع إقتصر إستعمالها على مكتب للمحاماة بما ينتفى معه الحظر لإحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد .

الطعن رقم ٠٩٩٤ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٧٣

بتاريخ ٢٦-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٢١ من قانون ايجار الأماكن السابق رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٩ - المقابلة للمادة ٢٩ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه للعين يدل على أن حق الإجارة فى هذه الحالة ينتقل و بقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم يشتركون معاً فى الإنتفاع بكامل العين المؤجرة فإذا ما ترك أحدهم الإقامة فيها خلص الحق للأخرين فى شغل العين و يحق لهم طلب طرد الغير الذى دون إنتفاعهم بها بغير سند .

الطعن رقم ١٤٧٩ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٦١

بتاريخ ٠٦-١٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

لما كانت المادة ٢١ من القانون رقم ٢٥ سنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى و المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - تقضى بإمتداد عقد الإيجار فى حالة وفاة المستأجر لصالح زوجته أو أولاده أو والداه المقيمين معه حتى تاريخ الوفاة و كذلك لصالح أقاربه حتى الدرجة الثالثة الذين كانوا يقيمون معه بالمسكن مدة سنة سابقة على وفاته ، و يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم فإن مفاد ذلك أن حق المستفيدين من إمتداد العقد مستمد من القانون مباشرة ، و من ثم فإن ما يرد بعقد الإيجار من شرط خاص بتحديد المستفيدين من الإجارة يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته نصاً أمراً متعلقاً بالنظام العام .
(الطعن رقم ١٤٧٩ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٩/١٢/٦)

الطعن رقم ١٤٨٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٢٥

بتاريخ ٢٢-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

تقضى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من قانون ايجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأنه " إذا كانت العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال " و مناط - أعمال حكم هذه الفقرة ألا يكون هناك إتفاق خاص بين المستأجر الأسمى و شركائه بشأن تنظيم الإنتفاع بالمكان و كيفية إستغلاله ، فإذا ما ثبت أن وضع يد الشركاء على العين المؤجرة يستند إلى عقد إيجار من الباطن صادراً لهم من المستأجر الأسمى فإنه هو الذى يحكم العلاقة بين طرفيها و يتعين إستبعاد تطبيق حكم المادة المشار إليها ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ١٤٨٦ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢)

الطعن رقم ١٦٥٤ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٤٨

بتاريخ ٢٣-٠١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقصود بالإقامة التي تعطى لأقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة حق الإفادة من إمتداد الإيجار في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين هي الإقامة المستمرة لمدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك و لا يحول دون إعتبار الإقامة مستمرة إنقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما لم يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بمفرده كما و أن إستخلاص الإقامة الفعلية مع المستأجر الأصلي قبل و حتى الوفاة أو الترك من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة .
(الطعن رقم ١٦٥٤ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٣/١/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢٠٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٥٢

بتاريخ ٢٣-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذا كانت الطاعنة لم تتمكن أمام محكمة الموضوع بإنعدام صفة المطعون ضدها الأولى في رفع الدعوى لكونها ليست المؤجرة في عقد الإيجار أو الوارثة الوحيدة للمؤجر فإن النعى بهذا الوجه يكون سبباً جديداً لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

الطعن رقم ٢١٦١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٥٧

بتاريخ ١٦-٠١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان البين من نصوص عقد إيجار عين النزاع أنه أبرم بين المطعون ضده الأول كمؤجر و بين الطاعن كمستأجر ، و كان ما أثبت بالعقد بصدد المطعون ضدها الثالثة بشأن تحديد الغرض من التأجير و هو إستعمالها سكناً خاصاً للطاعن و لزوجته المطعون ضدها الثالثة ، و كان مؤدى ذلك أن المطعون ضدها الثالثة لا تعتبر مستأجرة أصلية في العقد . فإن ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه إستخلاصاً من هذه العبارة إلى أن المطعون ضدها المذكورة تعد شريكه في الإيجار صاحبة حق أصلى في الإنتفاع و ما رتبته على ذلك من حقها في الإستقلال بشقة النزاع في حالة تخلى الطاعن عن عقد إيجارها فضلاً عن خروجه عن المعنى الظاهر لعبارة العقد ، فإنه ينطوى على فساد في الإستدلال و خطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٦١٦ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٥٣

بتاريخ ٠٨-٠٦-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كانت المادة ٣٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أنه إستثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى " تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار " بما مؤداه أن عقود الإيجار تسرى في مواجهة المالك الجديد و هي لا تكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة ممن له حق التأجير طبقاً للقانون ، و لما كان عقد إيجار المستأجر الأصلي صادراً ممن يملكه - الطاعن - بوصفه ملكاً لنصف العين شيوعاً و مستأجر للنصف الآخر و مصرح له بالتأجير من الباطن و من ثم فإن هذا العقد يسرى في حق ورثة المالك لنصف العقار بوصفهم ورثة المؤجر الأصلي كما يسرى في حق المشتري منهم بوصفهم المالك الجدد للعين المؤجرة فإذا أخل المستأجر من الباطن بشروط عقد الإيجار الصادر إليه من الطاعن فيكون للأخير - المؤجر - كافة الحقوق قبله و منها إقامة دعوى الإخلاء لإخلاله بشروط عقد إستجاره دون ما دخل للمؤجر الأصلي أو المشتري منه و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٨٩/٦/٨)

الطعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٠٢

بتاريخ ١٥-٠٦-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان البين من عقد الإيجار المؤرخ ١٠/١٠/١٩٦٠ أنه قد نص فيه على أن محله " قطعة أرض خالية مساحتها ٢٥ ، ٤٧١ متر مربع مسورة بحائط من بابين لإستعمالها لتأسيس ورشة منشار و مخزن و حدايد " وكانت المحكمة قد أخذت بما جاء بتقرير الخبير من أن العين عبارة عن ورشة لتصنيع الأثاث من مباني بالطوب الأحمر المسقوف بجمالون من الحديد و الصاج له بابان من الحديد و قد أعدت من ثلاثين عاماً و أضاف إليه المستأجر بعد التأجير حجرتين و سنده من الخرسانة المسلحة ، و أن العين قد وردت بهذا الوصف ذاته فى محضرى جرد عموم ٤٩/٥٠ ، ٥٩/٦٠ و خلصت المحكمة من ذلك إلى أن عين النزاع كانت وقت إبرام العقد مكاناً و أن هذا المكان هو الذى أنصرف إليه قصد المتعاقد بالنظر إلى الغرض فى استعمال العين فى تصنيع الأثاث و أنه لا عبرة بالتسمية الواردة بالعقد لمخالفته للواقع ، و إنتهت فى قضائها إلى أن العقد يخضع لأحكام الإمتداد القانونى و لما كان هذا الذى أورده الحكم المطعون فيه فى مدوناته و أقام عليه قضاءه سائغاً له أصله الثابت بالأوراق و إنتهى به إلى النتيجة الصحيحة فى القانون ، فإن النعى عليه يكون على غير أساس .
(الطعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٩٨٩/٦/١٥)

الطعن رقم ٢٠١٤ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٩٤

بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٢١/١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة الدعوى - و المقابل لنفس المادة ٢٩/١ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك " يدل و على ماجرى به قضاء هذه المحكمة - أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر الأصلي أو من إمتد العقد لصالحه و تستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم بالنص متى كانت إقامتهم بالعين إقامه مستقرة حتى تاريخ الوفاة .

الطعن رقم ٢٠١٤ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٩٤

بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

لا يحول دون إمتداد الإيجار إنقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض ما دام إنه لم يكشف عن إرادته فى التخلى عنها صراحة أو ضمناً و يكفى أن تكون إقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد إستخدامها كمصيف إقامة موسمية و متقطعة بحسب طبيعة الإقامة فيها فى فصل الصيف .

الطعن رقم ٢٠١٤ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٩٤

بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

من المقرر - أن الفصل في كون الإقامة بعين النزاع إقامة مستقرة أم أنها على سبيل الإيواء أو الإستضافة هو من سلطة محكمة الموضوع متى إقامت قضاءها على أسباب سائغة .

الطعن رقم ٠٠١٦ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٠٥

بتاريخ ١١-٢٧-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذا كان الطاعن يستند في طلب تحرير عقد إيجار له عن شقة النزاع إلى حقه في إمتداد العقد إليه طبقاً لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بإعتبار أنه كان يقيم مع شقيقة المستأجر الأصلي بشقة النزاع منذ إستتجار الأخير لها و مشاركته فيها حتى تاريخ تركه العين و تخليه عنها نهائياً إليه ، و هو ذات ما أستند إليه الطاعن في الطعن الثاني في دفاعه و بالتالي فإن واقعة الإقامة تلك تكون متعلقة بشخص الطاعنين لا بشخص المستأجر الأصلي " المطعون ضده الثالث " و إليهما و حدهما يرجع الأمر في حسم النزاع بشأنها إذا ما عن للمؤجر " المطعون ضدهما الأول و الثاني " اللجوء إلى اليمين الحاسمه ، و لازم ذلك أنه يجب لكى تنتج اليمين أثرها في حسم النزاع بشأن إقامتها بالعين المؤجرة مع المستأجر الأصلي مدة تزيد على سنة سابقة على ترك الأخير الإقامة بها أن توجه إلى شخصها أما و قد قبل الحكم توجيهها إلى غيرهما و رتب على ذلك قضاءه برفض طلب إمتداد عقد الإيجار و بفسخه و الإخلاء و التسليم على سند من نكول هذا الغير عن حلفها فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون و الخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ١٦ ، ٩٢ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٧/١١/١٩٨٩)

الطعن رقم ٠١٨١ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٥٢

بتاريخ ١٢-٢٨-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

الأصل أن عقد الإيجار بطبيعته من العقود الرضائية الموقوته إلا أن المشرع بسبب تفاقم مشكلة الإسكان إستحدث نصوصاً أمره متعلقة بالنظام العام بالإمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد إنتهاء مدته حال حياة المستأجر ، و إستمراره لصالح طوائف محدده من أقاربه الذين كانوا يقيمون معه قبل الوفاة أو ترك العين و المشرع يهدف بذلك إلى إستمرار عقد إيجار المساكن لشاغليها من المستأجرين و الأقارب و هو ما يتصل إتصلاً وثيقاً بالسلام الإجتماعى و بكفالة الطمأنينة للمواطنين ، و من هذه النصوص الأمره ما جرى به نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن " مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك و فيما عدا هؤلاء من إقارب المستأجر نسبياً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لإستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن إيهما أقل " مما مفاده إن عقد الإيجار يستمر لطوائف محدده من أقارب المستأجر المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك ، و يقصد بالإقامة فى هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة و إنصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه و مغداه بحيث لا يعول على ماوى دائم و ثابت سواه ، فتخرج الإقامة العرضية و العابرة و الموقوته مهما إستطالت و أيا كان مبعثها و دواعيها .

الطعن رقم ٠١٨١ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٥٢

بتاريخ ١٢-٢٨-١٩٨٩

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار
فقرة رقم : ٢

مفاد النص القانوني في المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يفرق بين طائفتين من الأقارب الأولى و هم أولاد المستأجر و زوجه و والداه - فلم يحدد المشروع فترة زمنية لإقامتهم بالعين المؤجرة فيستمر عقد إيجار المسكن لصالحهم متى كانت لهم إقامة مستقرة - طالبت أوقصرت - حتى وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة ، و أفراد هذه الطائفة قد حباهم المشرع بتلك الميزة باعتبارهم من الطبقة الأولى للأقارب التي تتكون منها الأسرة ، و هم في الأصل يعيشون في كنف المستأجر يتولى رعايتهم و الإنفاق عليهم ، و هذا المبدأ القانوني الذي إعتنقه المشرع يقضى حسب الحكمه منه و دواعيه باستمرار عقود إيجار الوحدات التي يستأجرها لصالح أفراد الطبقة الأولى من الأقارب متى كانت لهم إقامة مستقرة في كل سنة - أيأ كانت مدتها قبل الوفاة أو الترك ما لم يصطدم هذا التطبيق بالنص الذي يحظر إحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض ، أما فيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة فقد إشتراط المشرع إقامتهم لمدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة باعتبار أن أفراد هذه الطائفة في الأصل لا يتولى المستأجر رعايتهم و الإنفاق عليهم و من ثم فقد قيد المشرع الحماية المقررة لهم و هي إستمرار عقد الإيجار لصالحهم بقيد و هو الإقامة المستقرة لمدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك باعتبار أن الأصل في تقريرها هو تفاقم مشكلة الإسكان و هدف المشرع من إسباغ تلك الحماية كفالة بقائهم في المسكن الذي يعيشون فيه و من ثم ينبغي عدم التوسع في تطبيق هذا الإستثناء و يلزم أعمال نطاقه في حدود هذا الهدف الذي إبتغاه المشرع من وصفه ، و من ثم فإن حماية القانون لهم تجد حذاً لها في تقرير المسكن اللازم لإقامتهم فلا ينصرف إستمرار عقد الإيجار لصالحهم إلا للمسكن الذي تتوافر إقامتهم المستقرة فيه لمدة سنة دون غيره من الوحدات التي يستأجرها المستأجر حتى لو كانت في بلد آخر ، إذ تنتفي علة إسباغ تلك الحماية في الوحدات الأخرى ، هذا إلى أنه لا يتصور أن يتوافر شرط الإقامة المستقرة لمدة سنة سابقة على الوفاة أو الترك في مسكنين في وقت واحد ، و لا محل للتحدى بأن القانون المدني أجاز تعدد الموطن بتعدد محل الإقامة إذ أن النص في قوانين إيجار الأماكن على إستمرار عقد الإيجار لغير المستأجر هو إستثناء من الأصل العام لا يجوز التوسع فيه و يعمل به في الهدف الذي إبتغاه المشرع ، و لكل من القانونين نطاق و مجال لتطبيقته .

الطعن رقم ١٢٦٢ لسنة ٥٥ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ٧٨٠
بتاريخ ٢٥-٠٧-١٩٨٩

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار
فقرة رقم : ١

لما كانت المادة الأولى من القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية المعمول به من ٢٦/٩/١٩٨١ تنص على أن " تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تريضهم أو إقامة الناقهين و تشمل ما يأتي "أ" العيادة الخاصة و هي كل منشأة يملكها أو يستأجرها أو يديرها طبيب " كما تنص المادة الخامسة منه على أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ، و يستمر لصالح ورثته و شركائه في إستعمال العين بحسب الأحوال و يجوز له و لورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة و في جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الإستمرار في شغل العين " ، مما مفاده و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمستأجر المنشأة الطبيه و لورثته من بعده التنازل عنها في أي وقت لطبيب و ينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر فيظل عقد إيجار المنشأة قائماً و مستمراً لصالح المتنازل إليه تغليباً للمصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر ، إذ حرص المشرع على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله - لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين و هو إعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من القانون ذاته و كان مؤدى ذلك أن ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد إستئجار مكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الأحكام الحق في تأجير هذا المكان من باطنهم إلى الغير لإستعماله في نشاط آخر دون إذن كتابي صريح من

المالك و كان نص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يغير من هذا النظر .

الطعن رقم ٢٦٩٦ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٤٢

بتاريخ ١٩-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٥

مفاد نص المادتين الأولى و الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٥١ بتنظيم المنشآت الطبية بدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع حرص على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو بتنازله عنها لكي تستمر فى أداء الخدمات الطبية للمواطنين تغليباً للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر و هو إعتبار متعلق بالنظام العام فقد نصت المادة ١٦ من ذات القانون على تجريم مخالفة النص المشار إليه مما مفاده أن عقد إيجار العيادة الطبية يمتد بقوة القانون لصالح ورثة المستأجر الأصلي و لو لم يشاركونه فى إستعمالها و دون اشتراط ممارسة أحدهم لمهنة الطب و ليس ذلك إلا تطبيقاً خاصاً للنص الوارد فى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و التى تقضى باستمرار عقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلي إذا ما كان يزاوئ فى العين المؤجرة نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً .

الطعن رقم ١٥٨٢ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٨

بتاريخ ١٣-١١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

أنه و لئن كان المؤجر لا يستطيع إنهاء عقد الإيجار الخاضع لقوانين إيجار الأماكن إلا لأحد الأسباب الواردة بها - إلا أنه لما كان الإمتداد القانوني الذى قررتة هذه القوانين قد قصد به حماية المستأجرين - فإنه يجوز للمستأجر بعد أن تتم له هذه الحماية بالتعاقد على الإيجار - أن ينزل عنها لمصلحة خاصة به أو باتفاق بينه و بين المؤجر و لمصلحه هذا الأخير .

(الطعن رقم ١٥٨٢ لسنة ٥٨ ق ، جلسة ١٣/١١/١٩٨٩)

الطعن رقم ٣٥٨٤ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٤

بتاريخ ١٣-١١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

عقد إيجار عين للسكنى و على - ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إنما يخضع للأصل العام المقرر قانوناً و هو نسبيته أثر العقد فى شأن موضوعه و بالنسبة لعاقديه - و كان شرطة إفادة الزوجة من عقد إيجار المسكن الذى أبرمه الزوج مقروناً بعلته و هى إستمرار رابطة الزوجية فإذا انفصمت عراها فإن العلة تكون قد إنقضت و لا يبقى لها من سبيل على العين - و كانت الزوجة تعتبر بعد الطلاق شخصاً من الغير يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها من العين المؤجرة لأى سبب من الأسباب المنصوص عليها فى المادة ١٨ من قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبق على واقعة الدعوى و منها التنازل لها عن المكان المؤجر بغير إذن كتابى صريح من المالك .

الطعن رقم ٠٦٧٦ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٠٧

بتاريخ ١٥-١١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقصود بالإقامة في حكم المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هي الإقامة المستقرة مع المستأجر أو مع من إمتد إليه العقد بحكم القانون و لا يحول دون توافرها إنقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن إرداته الصريحة أو الضمنية في تخليه عنهما ، و لا تثريب على المستأجر أو من إمتد إليه العقد أن هو لم ينتفع بالعين بالمؤجرة فعلاً ما علم أنه قائماً بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر .

الطعن رقم ١٥٢٧ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٢٤٨

بتاريخ ١٩٩٠-٠١-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن مناط أعمال حكمه أن تكون العلاقة الإيجارية قائمة بين طرفيها عند العمل بأحكام هذا القانون ، و أنه لا يمنع من إستفادة مستأجر العين المفروشة من الإمتداد القانوني للعقد وفقاً لهذا النص إنقضاء العلاقة الإيجارية معه بعد ذلك إذ أن نص المادة ٤٦ المشار إليها صريح و على ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب - في أنه يعطى إمتداداً قانونياً لعقد إيجار الشقة المفروشة بالشروط التي حددها المادة ، و لو إنتهى العقد حتى لا يتعرض المستأجر للطرد ، و لا يغير من هذا النظر إنقضاء عقد المستأجر الأصلي بوفاته و عدم إمتداده لأى من المستفيدين المشار إليهم بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، طالما أن المستأجر من الباطن قد إكتسب حقاً فى إمتداد عقده وفقاً لنص المادة ٤٦ من قبل وفاة المستأجر الأصلي الذى أجر له العين من باطنه .

(الطعن رقم ١٥٢٧ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٤/١/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٤١٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٠٢

بتاريخ ١٩٩٠-٠٣-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص فى المادتين ٨ ، ٢٩/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - يدل على أن المشرع إستلزم لتطبيق هذا النص القانوني أن تكون للمقيم درجة قرابة معينة بالإضافة إلى شرط الإقامة عند وفاة المستأجر ، و يتعين على المحكمة أن تستظهر هذين الشرطين لإستمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر .

الطعن رقم ٠٤١٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٧٠٢

بتاريخ ١٩٩٠-٠٣-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت من أوراق الطعن أن المستأجرة الأصلية - قد توفيت بتاريخ ١١/٧/١٩٨٠ قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المعمول به من تاريخ ٣١/٧/١٩٨١ و من ثم فإن وفاة المستأجرة و هى الواقعة المنشئة لإستمرار عقد الإيجار للأقارب تخضع لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواجب التطبيق الذى لم يحظر إستمرار عقد الإيجار للأقارب إلا أنه و قد صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و نص فى المادة ١٧ منه على أن " ينتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بإنهاء المدة المحددة قانوناً

لأقامتهم بالبلاد و بالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب أخلائها إذا ما إنتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد و تثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة يدل على أن المشرع - فى سبيل العمل على توفير الأماكن المخصصة للسكنى - كما أفصح عن ذلك تقرير مجلس الشعب ، إعتبر عقود التأجير القائمة للأجانب الغير مقيمين فى البلاد منتهية بقوة القانون بإنهاء المدة المحددة قانوناً لأقامتهم و أعطى للمؤجر بالنسبة للأماكن التى يستأجرها الأجانب فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون الحق فى طلب إخلاء المكان المؤجر إذا ما إنتهت إقامة الأجنبى فى البلاد .

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

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر قد أورد نصوصاً عامة فى التزامات المؤجر و المستأجر و قواعد إيجار الأماكن المفروشة تنطبق على جميع الأماكن المؤجرة أياً كان الغرض من تأجيرها و سواء كان لممارسة مهنة الطب أو غيرها من المهن أو الحرف الأخرى ثم صدر القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية يقرر فى مادته الرابعة عدم إنتهاء رخصة صاحب المنشأة الطبية بمجرد وفاته و جواز إبقائها لصالح الورثة مدة عشرين عاماً شريطة أن يتقدموا بطلب ذلك خلال ستة أشهر من تاريخ الوفاة و أن يعين مديراً للمنشأة يكون طبيبياً مرخصاً له بمزاولة المهنة يقوم بإخطار الجهة الإدارية و نقابة الأطباء بذلك ، فإن تخرج أحد أبناء المتوفى من إحدى كليات الطب خلال هذه الفترة نقل ترخيص المنشأة بإسمه و إن كان لا يزال بأحدى سنوات الدراسة بالكلية عند إنتهاء المدة منح المهلة اللازمة لحين تخرجه لتنتقل إليه الرخصة ، أما إذا إنتقضت المدة دون أن يكون من بين أبناء صاحب المنشأة طبيب . أو طالب بأحدى كليات الطب و جب على الورثة التصرف فيها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ينتقل إلى الترخيص الذى ظل قائماً لصالحهم طوال هذه المدة و الإحق للجهة الإدارية المختصة بمنح الترخيص التصرف فى المنشأة ، و كان هذا النص لم يستحدث أسباباً لإنهاء عقد إيجار الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط مهنة الطب على خلاف الحكم العام الوارد فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لسائر المهن الأخرى و إنما يفيد الإبقاء على رخصة صاحب المنشأة الطبية لصالح ورثته بعد وفاته و هو ما يؤكد النص فى المادة الخامسة من ذات القانون على أنه " لا ينتهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال و يجوز له و لورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة و فى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الإستمرار فى شغل العين " مما مفاده أن عقد إيجار العيادة الطبية يمتد بقوة القانون لصالح ورثة المستأجر الأصلي و لو لم يشاركوا فى إستعمالها دون إستمرار ممارسة أحدهم مهنة الطب و ليس ذلك إلا تطبيقاً خاصاً للنص الوارد فى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و التى تقضى باستمرار عقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلي إذا ما كان يزاول فى العين المؤجرة نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً

الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٤٢
بتاريخ ٠٥-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٦

المقرر فى قضاء هذه المحكمة من أن مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من إنتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لرفع الأجرة بإنقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالنص - أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانونى من جانب واحد

يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن إرادته في إنهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد مدة معينة - و كان تحديد هذه المدة تقرر لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجئ بما لم يكن في حسبانته قبل أن يتهيأ لمواجهة كما يترتب على ذلك من وضع جديد فإذا ما تحقق هذا الأمر أنقض العقد فلا يقدم من بعد إلا بإيجاب و قبول جديدين .
(الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٥/٢/١٩٩٠)

الطعن رقم ١١٩٣ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٣٦
بتاريخ ١٩٩٠-٠٢-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص في المادتين ٣٥ ، ٣٦ من القانون المدنى - يدل و على ما جاء بالأعمال التحضيرية أن قرابة ابنة الخال هي قرابة من الدرجة الرابعة باحتساب درجتيه صعوداً إلى الأصل المشترك - و درجتين نزولاً منه إلى القريب .

الطعن رقم ١١٩٣ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٣٦
بتاريخ ١٩٩٠-٠٢-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

النص فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون - لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك و فيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة - يشترط لإستمرار عقد الإيجار - إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل - يدل على أن الحق فى إمتداد عقد الإيجار مقصور على أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة فقط - بما لازمه عدم أحقية الطاعنة فى الإستفادة من حكم هذه المادة - أياً كان وجه الرأى فى حقيقة إقامتها و والدتها مع المستأجرة الأصلية و إذ خلص الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح .

(الطعن رقم ١١٩٣ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٥/٢/١٩٩٠)

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

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

المشرع بعد أن بين فى الفقرات الثلاثة الأولى من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مصير عقد الإيجار عند إنتهاء مدة إقامة الأجنبى و وسيلة إثبات تلك الإقامة حرص على النص فى الفقرة الأخيرة على أنه و مع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية و لأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً مما يدل على أن المشرع قصد أن يقصر إستمرار العقد للزوجة المصرية و لأولادها من زوجها الأجنبى فقط ، دون سائر الأقارب ، و لو قصد المشرع إستمرار عقد الإيجار لغيرهم من الأقارب لنص على ذلك صراحة أو أحال على المادة ٢٩/١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و التى بموجبها يستمر عقد إيجار المسكن للزوجة و الأولاد و الوالدين المقيمين مع المستأجر عند الوفاة أو للترك . لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد إستند فى قضائه بالإخلاء إلى أن الطاعن الثانى إنتهت إقامته بالبلاد و بالتالى إنتهى عقد الإيجار بالنسبة له ، و لا يستمر العقد لوالدته الطاعنة الأولى

سواء كانت مصرية أو أجنبية ، و كان هذا الذى إستند إليه الحكم لا مخالفة فيه للقواعد القانونية سالفه البيان ، و من ثم فلا يجدى حصول الطاعنة الأولى على الجنسية المصرية قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو بعده .

الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٢٦
بتاريخ ١٩٩٠-٠٤-٠٥
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٢

النص فى المادتين ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدنى - يدل على أن المشرع إستلزم توقيت الإيجار و إعتبر المدة ركناً فيه و أنه مهما تعذر معرفة الوقت الذى جعله المتعاقدان ميقاتاً ينتهى إليه العقد بأن لم تحدد له مدة ينتهى بإنتهائها أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذى ينتهى إليه على وجه التحديد أو ربط إنتهاءه بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو إستحال معرفة مدة العقد و حلاً لما يمكن أن ينشأ عن ذلك من منازعات تدخل المشرع بالنص على إعتبر العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة . و لم يقف المشرع عند حد تعيين المدة على هذا النمو بل رخص لكل من طرفيه - المؤجر و المستأجر- الحق فى إنهاء العقد إذا نبه أحدهما على الآخر بالإخلاء فى الميعاد القانونى المبين فى المادة ٥٦٣ سالفه البيان .

الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٢٦
بتاريخ ١٩٩٠-٠٤-٠٥
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٣

النص فى البند الرابع من عقد الإيجار المؤرخ / / سند الدعوى على أن " مدة الإيجار مشاهرة تبدأ من ١/٢/١٩٧١ و تنتهى فى ٢٨/٢/١٩٧١ قابلة للتجديد مدة بعد أخرى ما لم يطلبه المستأجرين إنهاء هذا العقد من جانبهم" يدل على أن الإيجار و لنن بدأ سريانه لمدة معينة إلا أنه قد لحقه الإمتداد مدة بعد أخرى وفقاً لشروطه و لا يتوقف إنتهاء الإيجار على مجرد إنقضاء المدة التى إمتد إليها العقد بل لا بد من أن ينبه المستأجر على المؤجرين بإنهاء الإيجار و عدم رغبتهم فى إستمراره ، و ما لم يحصل هذا التنبيه إمتد العقد مدة بعد أخرى و أصبح الإيجار غير محدد المدة إذ يتعذر معرفة التاريخ الذى ينتهى إليه العقد على وجه التحديد لأن شروطه جعلت نهاية مدته غير محددة بحد معين و لما كانت العلاقة الإيجارية يحكمها العقد و النصوص القانونية التى وضعها المشرع مكملة لأحكامه أو منظمة لشروطه فإن المادة ٥٦٣ من القانون المدنى أصبحت هى الواجبة التطبيق و هى تحدد مدة الإيجار و حق الطرفين - المؤجر أو المستأجر - فى إنهاءه ، و إذ جاء النص صريحاً يتعين تطبيقه و لا محل للقول بأن العقد ينقضى لمدته يحددها القاضى تبعاً لظروف و ملابسات التعاقد أو أن الإيجار ينتهى بوفاة المستأجر أو بإنقضاءه ستين عاماً على إبرام عقد الإيجار قياساً على أحكام الحكر إذ لا محل للإجتهد أو القياس و هناك نص قانونى يحكم الواقعة ، لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد عول فى قضاءه بإنهاء العقد على التنبيه الحاصل من المؤجرين فإنه يكون قد إنتهى إلى النتيجة الصحيحة إذ يستمد المؤجر هذا الحق من القانون مباشرة ، و لا يعيب الحكم قصوره فى أسبابه القانونية إذ تستكملها هذه المحكمة على النحو ساف البيان .

الطعن رقم ٢٢٩ . لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٣٨٩
بتاريخ ١٩٩٠-٠١-٣١
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ١

النص في المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و الوارد في الباب الأول الخاص بإيجار الأماكن - على أنه " لا تسرى أحكام هذا الباب على "أ" المساكن الملحقة بالمرافق و المنشآت و غيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل " يدل على أن المناطق في عدم سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون هو ثبوت أن تكون السكنى مردها العمل بين مالك العين - أو القائم عليها - و بين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة و ذلك سواء كان المسكن ملحقاً بالمرافق و المنشآت ، أو غير ملحق بها ما دام أن شغله كان بسبب العمل ، فإذا كان المنتفع بالمسكن من موظف الحكومة فإنه يستوى أن يكون المكان من أملاك الدولة العامة أو الخاصة ، و لا يحق له التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع في قوانين إيجار الأماكن الإستثنائية على مستأجرى الأماكن الخالية بشأن الإمتداد القانونى للعقد .

(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٣١/١/١٩٩٠)

الطعن رقم ٣٦٦ . لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٥٥
بتاريخ ١٩-٠٧-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

نصت الفقرة الثانية من المادة ٢٩ سالفه البيان - بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير السكنى على إنه إذا " كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال " - مما يدل على أنه فى حالة إستغلال المكان المؤجر لمزاولة الأنشطة سالفه البيان ، أجاز المشرع إستمرار عقد الإيجار لورثة المستأجر عند وفاته ، - و جاء النص عاماً بغير قيد فلم يشترط المشرع أن يكون الورثة قد زاولو هذا النشاط مع مورثهم قبل وفاته بل يستمر عقد الإيجار لصالحهم و لو لم يكن لهم أى نشاط البتة . و هدف المشرع من ذلك هو الإبقاء على إستمرار تلك الأنشطة فى الأماكن المؤجرة حماية لها و تشجيعاً للإستثمار لكى تنمو و تزدهر لما لها من أثر كبير فى الحياة الإقتصادية . أما إذا قام المستأجر بإشراك آخر معه فى النشاط الذى يباشره فلا يعدو أن يكون هذا متابعة منه للإنتفاع بالمكان المؤجر فيما أجر من أجله بعد أن ضم إلى رأس المال المستثمر فيها حصة لآخر على سبيل المشاركة فى إستغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر عن المكان المؤجر ، و قد إلتزم المشرع بهذا النهج الذى هدف إليه بإستمرار عقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر ، و أوجب إستمرار عقد الإيجار لشركائه فى إستعمال العين و جاء النص عاماً بغير قيد إلتزاماً بهذا الهدف فيستمر عقد الإيجار لشركائه و لو كانت الشركة من شركات الواقع أو لم يتم تسجيلها و شهرها وفقاً للقانون ما دام الهدف الذى قصده المشرع فى قانون إيجار الأماكن هو الإبقاء على النشاط ذاته و إستمراره يؤيد ذلك أن المادة ٢٩/٢ سالفه البيان نصت على إستمرار عقد الإيجار " لشركائه " و لو كان القصد هو أن تكون الشركة مستوفية الشروط التى إستلزمها القانون لجاء النص على إستمرار عقد الإيجار للشركة باعتبارها من الأشخاص الإعتبارية ، و ليس هناك أى تعارض بين قانون إيجار الأماكن و قانون الشركات إذ لكل من القانونين مجال و نطاق مستقل لتطبيقه ، لما كان ذلك فلا يجدى الطاعة التمسك ببطلان الشركة لعدم إتخاذ إجراءات الشهر التى نص عليها القانون .

الطعن رقم ٧٨٥ . لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٠١٠
بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٥

النص فى المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الواجب التطبيق و المقابل لنص المادة ٢٩ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع جعل لبعض أقارب المستأجر المقيمين معه

حتى تاريخ وفاته حقاً في الإستمرار بالإنتفاع بالعين المؤجرة بشروط معينة بينها مما مفاده أن مناط تطبيق هذا النص أن تكون العين المؤجرة قد تم تسليمها للمستأجر و أقام مع أقاربه حتى وفاته ، و إذ خلت نصوص التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن من إيراد نص بحكم الحالة التي يتوفى فيها المستأجر أثناء مدة العقد الإتفاقية ، و قبل إستلامه العين معدة للسكنى ، فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة للإيجار المنصوص عليها في القانون المدني ، و منها ما تقضى به المادة ٦٠١/١ من القانون المدني من أن الإيجار لا ينتهي بوفاة المؤجر أو المستأجر ، و أنه إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد متى أثبت أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم ، مما مفاده أنه بوفاة المستأجر تنتقل الحقوق و الإلتزامات الناشئة عن عقد الإيجار إلى ورثته أخذاً بأن الأصل في العقود المالية إنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية و يحق لهم الإنتفاع بالعين المؤجرة بغض النظر عن سبق إقامة مورثهم أو إقامتهم معه فيها .

الطعن رقم ٠٨٨٠ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٢٢١
بتاريخ ٣٠-٠٥-١٩٩٠
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ١

النص في الشق الأول من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على إن عقد إيجار المسكن لا ينتهي لهؤلاء بوفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، و تستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أى من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك و لا يحول دون إمتداد العقد إلى أى منهم إنقطاعه عن الإقامة بالعين لسبب عارض ما دام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلى عنها صراحة أو ضمناً ، و يكفى أن تكون إقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد إستعمالها كمصيف تتفق مع طبيعة الغرض من هذا التأجير .

(الطعن رقم ٨٨٠ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٣٠/٥/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٠٣١ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٩٣
بتاريخ ٢٥-٠٧-١٩٩٠
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون السابق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - التي تحكم واقعة النزاع و المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر و يستمر لصالح زوجته أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى وفاته أو تركه العين و أن المقصور بالإقامة التي يترتب عليها مزية الإمتداد القانونى لعقد إيجار العين المؤجرة بقصد إستخدامها مصيفاً هي الإقامة الموسمية المتقطعة بحسب طبيعة الإقامة فيها كمصيف و يغير من ذلك النص عقد الإيجار على إستعمال العين المؤجرة مسكناً ذلك أن الإقامة الموسمية بالعين لا يعد تغييراً فى وجه إستعمالها كمسكن .

الطعن رقم ٠٠٣١ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٩٣
بتاريخ ٢٥-٠٧-١٩٩٠
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لقاضي الموضوع سلطة التعرف على الغرض من إستئجار العين ، و تقدير مدى توافر الإقامة فيها التي يترتب عليها مزية إستمرار عقد الإيجار بما له من سلطة فهم الواقع في الدعوى و تقدير الدليل فيها ، كما له سلطة تقدير أقوال الشهود حسبما يطمئن إليه وجدانه من غير أن يكون ملزماً ببيان أسباب ترجيحه لما أخذ به من أقوالهم و إطراح ما عداه طالما كان إستخلاصه سائغاً يتفق و الثابت بالأوراق و لا يتجافى مع مدلول ما أخذ به من أقوال الشهود .

الطعن رقم ٠٠٣١ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٩٣

بتاريخ ١٩٩٠-٠٧-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

متى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بإمتداد عقد الإيجار لصالح المطعون ضدهم إستناداً إلى ما حصله من أقوال شاهديهم بجلسة التحقيق من أن مورثهم إستأجر شقة النزاع بمدينة الإسكندرية بقصد إستخدامها مصيفاً . و أنه كان يقيم معهم فيها فى موسم الصيف حتى تاريخ وفاته و رتب الحكم على ذلك إلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار لهم. و إذ كان هذا الذى خلص إليه الحكم سائغاً له أصل ثابت بالأوراق و لا خروج فيه بأقوال الشاهدين إلى غير ما يؤدى إليه مدلولها متفقاً و صحيح القانون ، و من ثم فإن النعى لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع فى الدعوى و تقدير الأدلة المقدمة فيها بغية الوصول إلى نتيجة أخرى غير تلك التى أخذت بها المحكمة و هو ما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض .

الطعن رقم ٠٢١١ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٦٥٥

بتاريخ ١٩٩١-٠٣-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير الأماكن - أن المشرع رغبة منه فى حماية شاغلي المساكن المؤجرة و لحل أزمة الإسكان إستحدث فى المادة المذكورة حكماً يقضى بإستمرار عقد الإيجار و إمتداده فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجته أو أولاده أو أى من والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك و يكفى لكى يتمتع هؤلاء بميزة الإمتداد القانونى لعقد الإيجار أن يثبت لهم إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي بالعين المؤجرة أياً كانت بدايتها بشرط أن يستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك ، و إن إنقطاع المستفيد عن الإقامة فى العين المؤجرة لسبب عارض مهما إستطالت مدته لا يحول دون قيامها . و إن الفصل فى كون الإقامة مستقرة من عدمه من اطلاقات قاضى الموضوع دون معقب عليه فى ذلك من محكمة النقض .

الطعن رقم ٠٣٣١ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٢٩٦

بتاريخ ١٩٩١-٠١-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد النص فى المادة ١٥٢ من التقنين المدنى يدل على أن مبدأ نسبية العقد يهيمن على قوته الملزمة و بالنسبة للأشخاص و الموضوع بما يقتضى أن أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه و الخلف العام أو الخاص أو الدائنين فى الحدود التى بينها القانون ، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه و الإلتزامات المتولدة منه إلا إلى عاقديه ، و لنن كان لعقد إيجار الأماكن طابع عائلى و جماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته

و من يتراعى له إيواءهم ، إلا أن ذلك لا ينفى نسبية أثر العقد من حيث الأشخاص فهو لا يلزم غير عاقديه و يبقى المستأجر هو الطرف الأصيل فى التعاقد مع المؤجرة ، و لا يسوغ القول بأن المقيمين معه يعتبرون مستأجرين أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية انحرافاً عن المبادئ العامة فى نسبية أثر العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً فى عقد الإيجار و لا تربطهم بالمؤجرة أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم منذ بدء الإجارة أو بعد ذلك ، و إنما تمتعهم بالإقامة فى العين كان قياماً من المستأجر بالتزامات قانونية أو واجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير و متعلقة به هو و لا شأن للمؤجر بها ، و كيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكر المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية .

الطعن رقم ٣٣١ . لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٢٩٦
بتاريخ ١٩٩١-٠١-٢٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

المساكنة التى تنشئ حقاً بالبقاء فى العين للمنتفعين من غير الأقارب المشار إليه فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - المنطبقة على واقعة الدعوى - و إن كانت تستلزم إقامتهم مع المستأجر فى العين المؤجرة منذ ذلك التاريخ لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية ، فلا يسوغ القول بأن تابعى المستأجر و من يعملون فى خدمته مساكنون له حتى و لو كانت إقامتهم معه منذ بدء الإجارة ، لأن هذه الإقامة - مهما استطلت - هى من قبيل الإيواء الذى لا يمنحهم حقاً فى البقاء فى العين المؤجرة بعد وفاته أو تركه لها ، ذلك أن إنتفاعهم بها متفرع من مخدومهم المستأجر الأصيل و إستمراره فى شغل تلك العين .

(الطعن رقم ٣٣١ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٤/١/١٩٩١)

الطعن رقم ٣٣٥ . لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١١٨٠
بتاريخ ١٩٩١-٠٥-٢٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الإيجار

فقرة رقم : ٥

إذا كان البين من الإطلاع على العقدين محل النزاع انه نص فى البند السابع من كل منهما على أنه فى حالة وفاة أى من المطعون ضدهما يؤول حق الإنتفاع إلى الزوج و الأولاد فقط دون سواهم من باقى الورثة فإن هذا الشرط ينافى طبيعة بيع حق الإنتفاع و يخرج التعاقد عن نطاقه ، كما أن النص فى البند التاسع منهما على أنه إذا رغب المطعون ضدهما بعد إنتهاء مدة الإنتفاع أن يستمر فى شغل الشقة يحق لهما ذلك إما بنفس الشروط الواردة فى العقد أو بالقيمة الإيجارية التى تقديرها لجنة تقدير الإيجارات مؤداه أن طبيعة التعامل و النية المشتركة للمتعاقدين و طريقة تنفيذ العقد يرجع معها أنه عقد إيجار و ليس بيعاً لحق إنتفاع . لما كان ذلك و كانت محكمة الموضوع قد إستخلصت من هذين البندين و من ظروف التعاقد أن العقدين موضوع النزاع فى حقيقتهما عقد إيجار و هو إستخلاص سائغ يتفق مع ما جرت به عبارات البندين سالفى الذكر و يتساند مع ظروف التعاقد فإنها تكون قد نهجت نهجاً صحيحاً فى تكييف العقدين . و لم تخرج فى تفسيرها لتصوصها عما تحتمله عبارتهما . وفقاً لهذا التكييف الصحيح الذى إستظهرت به المحكمة إرادة الطرفين فإن الشرط الوارد فى البند السابع فى كل من العقدين و الحال هذه يكون غير منفصل عن جملة التعاقد و يصبح غير سديد ما يثيره الطاعن من أن العقد يصبح كبيع لحق إنتفاع بينما يبطل ذلك الشرط .

(الطعن رقم ٣٢٥ ، ٣٣٦ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٣/٥/١٩٩١)

الطعن رقم ١٠٤٩ . لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٨٣٠
بتاريخ ١٩٩١-٠٣-٢٧

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٣

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن إستخلاص إقامة المستفيد من إمتداد عقد الإيجار مع مستأجر العين إقامة مستقرة وفقاً لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين هو مما تستقل به محكمة الموضوع دون معقب عليها فى ذلك متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحملة .

الطعن رقم ١٦٨٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٤٥٩
بتاريخ ١٤-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ١

مفاد النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر . يدل على أحقية ورثة و شركاء - مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى - فى أى الإنتفاع بالعين المؤجرة بعد وفاته حق لصيق بأشخاصهم مقرر لهم وهدم و على سبيل الإستثناء - لا يحق لغيرهم التحدى به أمام القضاء .

الطعن رقم ٢٢٧٠ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٣٦٢
بتاريخ ٣١-٠١-١٩٩١

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ٣

إذ كانت إقامة أولاد المستأجر بالعين المؤجرة مرتبطة بإنتفاع والدهم المستأجر الأصلي و رهن مشيئته فإذا تزوج أحد الأولاد بالعين المؤجرة فإن إنتفاع زوجته لا يعدو - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون إنتفاعاً متفرعاً عن حقه هو فى الإنتفاع بالمسكن و تابعاً له فيدور معه وجوداً و عدماً ، إذ تستمد هذا الحق من زواجها دون المستأجر الأصلي . و من ثم فلا ترتب لها تلك الإقامة أى حق فى إستمرار عقد الإيجار لصالحها بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة . لما كان ذلك ، و كان الثابت أن الطاعنة تزوجت بالمطعون ضده الأول و أقامت معه بالشقة محل النزاع إستجار والده . فإن إنتفاعها بالسكنى يكون إنتفاعاً متفرعاً عن حق زوجها و تابعاً له فى إستمراره فى شغل العين و لا يرتب بالتالى لها حقاً فى إستمرار عقد الإيجار لصالحها بعد وفاة والد زوجها المستأجر الأصلي حال قيام الزوجية .

الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٧٢١
بتاريخ ١٣-٠٣-١٩٩١

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار
فقرة رقم : ١

إذ كان المشرع . و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قد أورد بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاعدة عامة فى إمتداد عقود الإيجار كافة - سواء كان المستأجر مصرياً أم غير مصرياً - فيستفيد من حق الإمتداد القانونى لعقود الإيجار زوجة المستأجر و أولاده و والداه المقيمون معه إقامة مستقرة قبل وفاته أو تركه المسكن دون تحديد لمدة الإقامة بالنسبة لهؤلاء إلا أن مفاد النص فى 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 له مدة إقامة سارية المفعول فى ذلك الوقت قد أصبحت منتهية بقوة ذلك

القانون و منذ نفاذه ، أما إذا كانت مدة إقامتهم ممتدة إلى تاريخ لاحق أو كانت عقود الإيجار الصادرة إليهم لم تبرم إلا في تاريخ تال لسريان القانون المذكور فإن هذه العقود لا تنتهي بقوة القانون إلا بانتهاء 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 أجنبي الجنسية و أن مدة إقامته بالبلاد قد إنتهت .

الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٧٢١
بتاريخ ١٣-٠٣-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت في الدعوى أن المطعون عليه - و هو أجنبي الجنسية - و أن إمتد عقد الإيجار إليه بعد ترك والده المستأجر الأصلي العين المؤجرة في عام ١٩٧٧ و قبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلا أن إقامته بالبلاد قد إنتهت في ٣/٣/١٩٨٣ و من ثم فإن عقد الإيجار يكون قد إنتهى بقوة القانون في هذا التاريخ و لا عبرة من بعد باكتساب المطعون عليه الجنسية السودانية - و أياً كان وجه الرأي فيه - أو حصوله على تصريح جديد بالإقامة إذ أن ذلك ليس من شأنه أن يعيد إلى العقد الذى إنتهى بقوة القانون سريانه و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٣/٣/١٩٩١)

الطعن رقم ٢١٨٦ لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٤١٤
بتاريخ ٠٦-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٢٩/٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بشأن إيجار الأماكن - يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى و شارك المستأجر الأصلي آخرون في هذا النشاط سواء أكان ذلك منذ بدء الإجارة أم بعد ذلك فإن عقد الإيجار يمتد إلى هؤلاء الشركاء إذا توفى المستأجر الأصلي أو ترك العين المؤجرة و أن أمر تحديد الغرض من إستعمال العين يرجع فيه عادة إلى ما أثبت بشأن عقد إيجارها و أى تغيير في هذا البيان لا بد و أن يؤثر على مركز الشريك و مصلحته ينشئ له حقاً فى الدفاع عنها .

الطعن رقم ٢١٨٦ لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٤١٤
بتاريخ ٠٦-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتداد عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن - و هو خصم فى الدعوى - قد ادعى بتزوير عقد الإيجار سند الدعوى فيما تضمنه من تغيير فى بياناته بجعل الغرض من إستعمال العين المؤجرة قاصرة على السكنى فقط دون التصريح باستعمالها مكتباً و ذلك بغية الإستفادة من الإمتداد القانونى لعقد الإيجار تفادياً من إخلاء من عين النزاع بإعتباره مشاركاً للمستأجر الأصلي لهذه العين قبل وفاته فى شركة واقع للإنتاج و توزيع الأفلام السينمائية أتخذت عين النزاع مقراً لها - و لم يدع أحد بصورتها - و من ثم يكون الإدعاء بالتزوير منتجاً فى النزاع و جائز ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بأن قضى بعدم قبول الإدعاء بالتزوير و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إخلاء عين النزاع على سند من أن الطاعن لم يكن طرفاً فى عقد الإيجار المدعى بتزويره و أن لم يقدم ثمة دليل على إستيفاء إجراءات نشر الشركة التى كونها مع المستأجر الأصل حتى يحتج بشخصيتها قبل

المطعون ضدهم الملاك فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون و الخطأ في تطبيقه .
(الطعن رقم ٢١٨٦ لسنة ٦٠ ق ، جلسة ١٩٩١/٢/٦)

امتياز دين الاجرة

الطعن رقم ١٣٦٢ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٢٢

بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : امتياز دين الاجرة

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ١١٤٣ من القانون المدنى على أن " أجرة المبانى و الأراضى الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك و كل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لها جميعاً إمتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة و مملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ... " . مفاده أن إمتياز دين الأجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة قاصر على أجرة سنتين ، و لما كان دين الأجرة المستحقة للمطعون عليهم الخمسة الأول هو مبلغ ٥٥١٢ جنيهاً فقط ، و كان الحكم المطعون فيه قد خصهم بكامل دين الأجرة المستحق لهم و قدره ٧٥٠٥ جنيهاً على سند من القول بأن دين الهيئة الطاعة - الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية - طبقاً للفقرة الرابعة من المادة ١١٤٣ من القانون المدنى لا ينفذ فى حقهم ، مع أن ذلك النص فيما فرضه من إستبعاد حقوق الإمتياز التى تتقدم إمتياز المؤجر و من بينها المبالغ المستحقة للخزانة العامة و التى إعتبر المشرع مستحقات الهيئة الطاعة فى مرتبتها بالمادة ١٢٤ من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ، لا يكون بالنسبة للأجرة على إطلاقها ، و إنما يعنى الأجرة التى حددتها الفقرة الأولى من ذات المادة بسنتين فقط ، و من ثم فإن إمتياز المؤجر بإعتباره حسن النية - طبقاً للمادة ١١٣٣ مدنى - لا يتقدم على إمتياز الهيئة الطاعة إلا فى حدود سنتين ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .
(الطعن رقم ١٣٦٢ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٧٩/٥/١٠)

انتهاء عقد الإيجار

الطعن رقم ٠١٨١ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٥٤٠

بتاريخ ٢٧-٠١-١٩٥٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

انتهاء مدة الاجارة قبل تسليم العين المؤجرة للمستأجر لا يحول دون توافر مصلحته فى طلب التنفيذ العينى ، و وجه تحقق هذه المصلحة هو تقرير حق قانونى له حتى و لو استحال التنفيذ بالتسليم لانتهاء المدة وقت صدور الحكم لما يترتب على قبول هذا الطلب من إمكان رجوعه بالتعويض على المؤجر .

الطعن رقم ٠١٣٤ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ١٥١٦

بتاريخ ٢٤-١١-١٩٥٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

لما كان عقد الإيجار ينتهى بانقضاء المدة المتفق عليها بلا احتياج للتنبيه بإخلاء العين المؤجرة وفقاً للمادتين ٣٨٢ و ٣٨٥ من القانون المدنى القديم الذى يحكم واقعة الدعوى و ان الإيجار لا يتجدد باستمرار المستأجر بعد انتهاء المدة منتفعا بالشئء المؤجر إلا اذا كان ذلك برضاء المؤجر كما هو مفهوم المادة ٣٨٦ من القانون

المذكور ، و كان الواقع فى الدعوى هو أن المستأجر قد استمر واضعا يده على العين بعد انتهاء مدة الإجارة رغم معارضة المؤجر مما يترتب عليه وجوب اعتبار وضع يده بغير سند ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه إذ اعتبر أن ما يتعين القضاء به للمؤجر عن المدة اللاحقة لنهاية عقد الإيجار هو الأجرة المتفق عليها فى العقد يكون قد أعمل حكم هذا العقد خلافا للقانون الذى يقضى بأنتهائه .

الطعن رقم ٠٠٦٩ لسنة ٢٣ مكتب فنى ٠٨ صفحة رقم ٧١٩

بتاريخ ١٧-١٠-١٩٥٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الإيجار

فقرة رقم : ٢

متى كان قد قضى نهائياً بقيام علاقة تأجيرية لمدة معينة فلا مانع من التقرير بعدول الطرفين عن هذه العلاقة ، وللمحكمة أن تستخلص هذا العدول من وقائع سواء كانت سابقة أو لاحقة للحكم القاضى بتقرير العلاقة الإيجارية مادام أنها مغايرة للوقائع التى تكونت منها هذه العلاقة و لاحقة لها و دون ما نظر إلى تاريخ الفصل فى قيام العلاقة التأجيرية و الحكم بتقريرها - و لا يحتج فى هذا الصدد بقوة الأمر المقضى للحكم القاضى بتقرير العلاقة التأجيرية لمدة معينة .

الطعن رقم ٠٣٤٨ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٨١٩

بتاريخ ١١-٠٦-١٩٦٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الإيجار

فقرة رقم : ٥

مقتضى الحكم بإخلاء المستأجر من البناء و تسليمه إلى المؤجر ألا يكون للمستأجر حق فى الإنتفاع بالبناء من تاريخ صدور هذا الحكم . و إذ قضى الحكم للمستأجر بتعويض مقابل حرمانه من هذا الإنتفاع بعد هذا التاريخ فإنه يكون مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق ، جلسة ١١/٦/١٩٦٤)

الطعن رقم ٠٠٢٨ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ١٢٤٨

بتاريخ ١٣-٠٦-١٩٦٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

إذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطرفين إتفقا فى عقد الإيجار على أن مدته ثلاث سنوات ، وأنه لما قام النزاع بينهما تصالحا أمام لجنة الإصلاح الزراعى على أن يسدد المستأجر الأجرة المتأخرة وتعهد بانتهاء عقد الإيجار وتسليم الأرض فى نهاية السنة الزراعية ، وجاء هذا التعهد متفقا مع نصوص عقد الإيجار المبرم أصلا بين الطرفين من حيث إنهاء العقد فى هذا الوقت ، فإن صدور القانون ١٧٢ لسنة ١٩٦١ بعد ذلك والذى قضى بأن تمتد سنة زراعية أخرى عقود الإيجار التى تنتهى فى السنة الزراعية المتفق بين طرفى النزاع على إنهائه فيها سواء لإنقضاء المدة المتفق عليها فى العقد أو التى امتد إليها تنفيذاً للقوانين السابقة - يكون من مقتضاه أن للمستأجر الحق فى التمسك بامتداد عقده طبقاً لهذا القانون ، ولا يسلبه هذا الحق سبق إتفاق الطرفين على إنهاء العقد فى آخر السنة الزراعية السابقة لصدور القانون المشار إليه . ولا محل للقول بأن هذا الاتفاق كان سابقاً على نشوء حق المستأجر فى الإمتداد بمقتضى هذا القانون لا يصح افتراض النزول عن حق لم يكن قد نشأ بعد .

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٣٤ ق ، جلسة ١٣/٦/١٩٦٧)

الطعن رقم ٠٢١١ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ١٥٧٢

بتاريخ ٢٦-١٠-١٩٦٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

يشترط - طبقاً للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ - لاعتبار عقد الإيجار منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار فى حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٩ - ١٩٦٠ الزراعية أن يكون عدم الوفاء بغير حق فإن كان الالتزام الذى لم يوف به المستأجر هو التزامه بدفع الأجرة وكان من حقه أن يحبسها بسبب تعرض المؤجر له فى الأرض المؤجرة وحرمانه من الانتفاع بها فإنه لا يجوز فى هذه الحالة اعتبار المستأجر مخللاً بهذا الالتزام وحرمانه على هذا الأساس من الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الإيجار طبقاً للقوانين الاستثنائية التى تقضى بهذا الامتداد .

(الطعن رقم ٢١١ لسنة ٣٤ ق ، جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦)

الطعن رقم ٠٤٠٦ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٣٦٩

بتاريخ ٠٨-١٢-١٩٧٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ١

نظم المشرع الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى و هى واجبة التطبيق على ما أبرم فى ظلها من عقود و لا يستثنى من ذلك إلا الأحكام التى صدرت بها تشريعات خاصة فإنها تسرى فى نطاق الأغراض التى وضعت لها دون ما توسع فى التفسير . ولما كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن و تنظيم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين ابتداء بالأوامر العسكرية التى صدرت اعتباراً من سنة ١٩٤١ حتى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على منع المؤجر من طلب إخلاء المكان المؤجر للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض و لو عند إنتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب المبينة بها ، فقد ترتب على ذلك . إمتداد عقود إيجار الأماكن بقوة القانون و إستمرار العلاقة التأجيرية بين طرفيها بعد إنقضاء مدة العقد إلى أن يتقرر إنهاؤها وفقاً للقانون فى الحالات التى يجوز فيها ذلك أو بتشريع جديد يلغى ذلك الإمتداد .

الطعن رقم ٠٤٠٦ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٣٦٩

بتاريخ ٠٨-١٢-١٩٧٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت من الحكم الصادر فى الدعوى ، الذى حاز قوة الأمر المقضى و تمسكت به الطاعنة أمام محكمة الموضوع ، أن عقد الإيجار المبرم بتاريخ ١٥/٣/١٩٤٠ ، كان الغرض منه الإستغلال التجارى و أنه يخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لما كان ذلك و كان هذا القانون الأخير قد جاء خلواً من تنظيم أثر وفاة المستأجر الذى إمتد عقده إمتداداً قانونياً فقد تعين الرجوع إلى حكم القانون المدنى فى هذا الخصوص ، و إذ نصت المادة ٣٩١ من القانون المدنى الملغى الذى تم التعاقد فى ظلله على أنه " لا يفسخ الإيجار بموت المؤجر و لا بموت المستأجر " و كان الغرض من عقد الإيجار محل المنازعة - وفقاً لما سلف البيان - هو الإستغلال التجارى فإن موت المستأجر " مورث الطاعنة " بعد إمتداد العقد بقوة القانون لا ينهيه و ينتقل الحق فى الإجارة إلى ورثة المستأجر من بعده .

(الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٣٨ ق ، جلسة ١٩٧٤/١٢/٨)

الطعن رقم ٠٤٧٤ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٥٨٠

بتاريخ ١٢-٠٣-١٩٧٥

الموضوع : عقد الايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

طلب إخلاء العين المؤجرة إستناداً إلى إنتهاء عقد الإيجار ، لا يشكل تعرضاً للمستأجر بل هو إستعمال من المؤجر لحقه الذى خوله له القانون .

الطعن رقم ٠١٧١ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٠٧٤

بتاريخ ٣٠-١٢-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مفاد الفقرة جـ من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين - المنطبق على واقعة الدعوى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التشريع الإستثنائى بعد أن سلب المؤجر الحق الذى تخوله إياه القواعد العامة فى مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند إنتهاء مدة العقد مقررأ مبدأ امتداد الإيجار إمتداداً تلقائياً - أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة بإستعمال العين المؤجرة و منها المادة ٥٧٩ من القانون المدنى التى تنص على أنه " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم تكن هناك إتفاق إتزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له " و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالإخلاء على أسباب حاصلها أن الغرض من إيجار شقة النزاع هو أن تكون مكتباً للإتحاد ، و أن أعمال المكتب لا تتفق مع إستعمال الشقة لمبيت عملاء الإتحاد و هو الأمر الثابت من تحقيق محكمة الدرجة الأولى و تقرير الخبير المقدم فى القضية رقم المودع صورة منه ملف الدعوى ، و أن هذا الإستعمال يلحق ضرراً بالمطعون عليه يتمثل فيما يترتب على إقامة الأشخاص بالشقة على هذا النحو من ضوضاء و إفلاق لراحة سكان المنزل علاوة على زيادة إستهلاك المياه ، و كان هذا الذى ساقه الحكم سائغاً و كافياً فى حمل النتيجة التى إنتهى إليها فإن النعى عليه بالقصور فى التسبب يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ١٧١ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ٣٠/١٢/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٦٧٦ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٥٢

بتاريخ ١٦-٠٦-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينيهه بل تنتقل الحقوق و الإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة ، أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية ، فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً لهذا الأصل - إلا بسبب حرفة المستأجر أو كان لم يبرم إلا لإعتبارات شخصية مراعاة فيه ، فإنه يجوز إنهاؤه . و لنن كان ظاهر عبارة نص المادة ٦٠٢ أنه الذكر يوحى بأن طلب الإنهاء مقرر لكل من المؤجر و ورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه ، إلا أن الأخذ بهذا الظاهر غير سديد مخالفة لعلة الحكم الوارد بالنص ، و هى إنهاء العقد إذا فات الغرض الذى إنعقد تحقيقاً له و إنقلب تنفيذه إلى سبب للإضرار ، ذلك أنه إن صح أنه حيث يكون لبعض الإعتبارات الذاتية فى شخص المستأجر أثرها للدافع للمؤجر إلى إبرام عقد الإيجار معه ، فإنه بوفاة المستأجر تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة فى طلب إنهاء الإيجار لما يترتب على إستمراره فى شخص ورثة المستأجر من تفويت المصلحة التى إستهدفها المؤجر من التعاقد مع ذلك المستأجر بالذات ، إلا أن

الأمر يختلف إذا كان الإيجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر بأن يباشر أعمال حرفته في المكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف أثر في التعاقد ، إذ لا يضير المؤجر أن يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته في مباشرة النشاط الذي إرتضى المؤجر إستعمال المكان المؤجر فيه ، و من ثم فلا مصلحة له في طلب إنهاء العقد في هذه الحالة ، غاية الأمر أنه إذا شق على الورثة الإستمرار في إستعمال المكان في هذا الغرض ، كان لهم - تقديراً من المشرع لظروفهم - التخلص من أعباء هذه الإجاره بطلب إنهائها و ذلك على نسق ما يجرى به نص الفقرة الثانية من المادة ٦٠١ آنفة الذكر من أنه " .. إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد ... إلخ " و ذلك هو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني بقولها " إذا كان الإيجار قد عقد لإعتبار شخصي في المستأجر كما إذا أجزت العين لتكون مكتباً لمحام أو عيادة لطبيب ، و كما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر " كما في مكتب المحامى و عيادة الطبيب " و يجوز للمؤجر نفسه " كما في عقد المزارعة " أن يطلبوا إنهاء العقد ... " ما مفاده أن ورثة المستأجر و حدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء إذا كان الإيجار معقوداً بسبب حرفة مورثهم .

الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٧٣

بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ٦

تقضى المادة ٥٩٨ من القانون المدني الذى تم التعاقد فى ظله بإنهاء الإيجار بإنقضاء المدة المبينه فى العقد و إذ كان الغرض من إستئجار محل النزاع هو الإستغلال التجارى ، فإن العقد لايسرى عليه الإمتداد القانونى الوارد بالمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

الطعن رقم ١٢١٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٣٦٥

بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ١

الأصل أن لمالك الشئ وحده - فى حدود القانون - حق إستعماله و إستغلاله و التصرف فيه ، مراعيأ فى ذلك ما تقضى به القوانين و المراسيم و اللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة ، أو بالمصلحة الخاصة عملاً بالمادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدني ، مما مؤاه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التى يملكها و أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا إنتهت المدة المتفق عليها ، أو قام سبب لفسخ عقد الإيجار و أن يختار مستأجره ، و أن يستعمل العين فى أى وجه مشروع يراه ، غير أن المشرع رأى بمناسبة أزمة الإسكان ، تقييد حق المؤجر فى طلب الإخلاء . لإنهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد الذى نشأ صحيحاً و لم يبطل أو يفسخ بقوة القانون أثناء مدته ، إلا للأسباب التى نص عليها فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يحكم واقعة الدعوى لنفاذه قبل أن تستقر المراكز القانونية للخصوم بصدر حكم نهائى و لتعلقه بالنظام العام فيما أورده من نصوص أمره ، فتسرى بأثر فوري على آثار العقود حتى إذا كانت قد أبرمت قبل سريان القانون .

الطعن رقم ٠١٨٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٦٨٧

بتاريخ ١٩٨٢-٠٦-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

إذ كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى تكييف العقد المؤرخ بأنه عقد شركة و كان من المقرر فى المادة ٥٢٦/١ من القانون المدني أن الشركة تنتهى بإنقضاء الميعاد المعين لها و قد إنقضت مدة هذا العقد و بقى

الطاعن بعين النزاع دون رضاء المطعون ضده و من ثم فإنه يعد مغتصباً إذ لم يعد له سند في البقاء بها و إذ قضى الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيساً على ما تقدم فلا يكون مشوباً بالتناقض . و لا يغير من ذلك أن المطعون ضده طلب طرد الطاعن إذ أن الإخلاء و الطرد لفظان بمعنى واحد يفيدان بأن الطاعن لم يعد له الحق في البقاء بعين النزاع ، و يكون الحكم قد فصل في مصير هذا العقد و أوضح أنه غير قائم لإنتهاء مدته .
(الطعن رقم ١٨٢ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٢/٧/٦)

الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١١٧٨
بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار
فقرة رقم : ٣

لما كانت قواعد القانون المدني هي التي تنظم كيفية إنهاء الإيجار بإنتهاء مدته بالنسبة لعقود إيجار الأماكن المفروشة التي لا تخضع لقواعد الإمتداد القانوني ، و لما كان مفاد نص المادتين ٥٦٣ ، ٥٩٨ من القانون المدني أن المتعاقدين إذا إتفقا على تحديد مدة العقد ينتهي بإتقضاءها الإيجار . فإنهما يريدان بذلك أن العقد ينهي بمجرد إنقضاء المدة دون أي إجراء آخر ، فلا حاجة عندئذ للتنبية بالإخلاء ما دام التنبية ليس مشروطاً في العقد ، أما إذا عقد الإيجار دون إتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، فإذا اعتبرت مدة الإيجار هي المدة المحددة لدفع الأجرة فإن الإيجار لا ينتهي بمجرد إنتهاء المدة المحددة لدفع الأجرة بل لابد من أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد التي ذكرتها المادة ٥٦٣ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٠/١٢/١٩٨٢)

الطعن رقم ٠٢٢٩ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٤٦٠
بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار
فقرة رقم : ٢

الأصل في عقود الإيجار الخاضعة لحكم القانون المدني أنها تنقضي بإنتهاء المدة المحددة فيها ، و أن التنبية بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار للطرف الآخر في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدني يؤدي إلى إنحلال الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة .

الطعن رقم ٠٢٢٩ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٤٦٠
بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار
فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام دعواه بطلب إنهاء عقد إيجار النزاع المؤرخ ١/٧/١٩٥٣ لإنتهاء مدته بعد أن نبه على الشركة المطعون ضدها بالإخلاء في ١٨/٩/١٩٧٥ وفقاً لشروط هذا العقد ، و إذ نازعت الأخيرة في طبيعة العين المؤجرة في أنها لا تعد من الأراضي الفضاء فإنه كان يتعين على الحكم المطعون فيه أن يفصل في طلب إنهاء العقد وفقاً للأحكام المقررة في هذا الشأن ، و لا يغير من ذلك أن المادة الأولى من قرار وزير التموين و التجارة الداخلية رقم ١٨٢ لسنة ١٩٧٨ - المنفذ لأحكام المرسوم بقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٤٥ تحظر على ملاك العقارات التي تحوى منشآت تموينية و التي حددها الجدول المرافق لهذا القرار و من بينها مطاحن الحبوب من إتخاذ أي إجراء لهدم العقارات قبل الحصول على ترخيص بذلك من المحافظ المختص ، إذ أن هذا الحظر قاصر على هدم تلك المنشآت و لا يمتد أثره إلى العلاقة الإيجارية القائمة بشأنها ، بل تظل خاضعة

من حيث قيامها أو إنقضائها للقواعد القانونية التي تنظمها سواء فى القانون المدنى أو قوانين إيجار الأماكن بحسب الأحوال ، و لا يحول دون القضاء بإنهاء عقد الإيجار أن يطلب المؤجر تسليمه العين المؤجرة خاليه من المنشآت التى أقامها المستأجر بما يتعارض مع القرار الوزارى المشار إليه إذ هو ليس شرطاً لقبول طلب إنهاء العقد ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى برفض الدعوى برمتها لعدم حصول الطاعن على ترخيص لهدم المطحن الذى أقامه المستأجر بالأرض المؤجرة فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦)

الطعن رقم ٠٩٤٠ لسنة ٥١ مكتب فى ٣٨ صفحة رقم ٨١

بتاريخ ١٩٨٧-٠١-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : انتهاء عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

إذ كانت المطعون ضدها قد استهدفت من دعواها الحكم بإنهاء عقد الإيجار محل النزاع لوروده على أرض فضاء بعد إنتهاء مدته و كان الطاعن لم يدع أمام محكمة الموضوع بأن محل هذا العقد هو من المباني الخاضعة لأحكام قانون إيجار الأماكن بما مقتضاه إمتداده بقوة القانون إلى مدة غير محددة ، و كان ما ينعى به من صورية ما ورد بالعقد من أنها أرض فضاء هو سبب جديد لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض لما يتضمنه هذا الدفاع من واقع كان يجب عرضه على محكمة الموضوع هو التحقق من طبيعة العين محل النزاع .

الطعن رقم ٢٧٣٧ لسنة ٥٦ مكتب فى ٣٨ صفحة رقم ٩٢٠

بتاريخ ١٩٨٧-١٠-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : انتهاء عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

مؤدى ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر من أنه " تنتهى بقوة القانون عقود التآجير لغير المصريين بإنهاء المدد المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد " أنه يجوز للمؤجر أن يتمسك بإعمال حكمها . أما بطريق الدعوى المبتدأة أو عن طريق الدفع فى الدعوى التى يقيمها المستأجر الأجنبى بطلب تمكينه من الإنتفاع بالعين المؤجره ، لما كان ذلك و كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا فى المذكرة المقدمة منهم إلى محكمة الإستئناف بأن العلاقة الإيجارية الجديدة على فرض قيامها قد إنقضت بقوة القانون لأن المستأجر غير مصرى الجنسية و إنتهت إقامته بالبلاد ، و كان الحكم المطعون فيه قد أورد فى مدوناته بهذا الصدد أن " الأثر المترتب على تجديد عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من شغل العين المؤجرة و تسليمها إياه طالما لم يصدر حكم بإنهاء العلاقة الإيجارية المترتبة على تجديد العقد " مما مفاده أن الحكم قد حجب نفسه عن بحث ما أبداه الطاعنون من دفاع بإنهاء عقد الإيجار وفقاً لنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ملتفتاً عن تحقيقه رغم أنه دفاع جوهري كان من المتعين على المحكمة أن تقول كلمتها فيه ، إذ من شأنه لو صح أن يغير وجه الرأى فى الدعوى ، و من ثم فإن الحكم يكون فضلاً عن مخالفته القانون - قد شابه قصور فى التسبيب .
(الطعن رقم ٢٧٣٧ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٩٨٧/١٠/٢٨)

الطعن رقم ٠٧٦٦ لسنة ٥٦ مكتب فى ٣٩ صفحة رقم ٨٦٦

بتاريخ ١٩٩٣-٠٢-٢٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : انتهاء عقد الإيجار

فقرة رقم : ١

مفاد النص في المادتين ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني يدل على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار و اعتبر المدة ركناً فيه و إنه إذا عقد العقد دون إتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ إنتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط إنتهاؤها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين إعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة و يكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ سالفه البيان .

الطعن رقم ٠٧٦٦ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٨٦٦

بتاريخ ٢٣-٠٢-١٩٩٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ قد إنعقد لمدة خمس سنوات تتجدد طالما كان المستأجر قائماً بسداد الأجرة و له وحده الحق في طلب إنهائه و أن الأجرة مبلغ ١٨٠ جنيه تدفع شهرياً فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد إنتهاء مدته الأولى منعقداً للفقرة المحددة لدفع الأجرة و هى شهر يتجدد و يكون لأى من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد إذا نبه على الأخير قبل النصف الأخيرة من الشهر إعمالاً لنص المادة ٥٦٣ مدنى و إذ كان الطاعنون قد نبهوا المطعون رسمياً في ١٧/١/١٩٨٣ بإنهاء العقد فإن العلاقة الإيجارية تكون أنفصمت بهذا التنبيه و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و عمد إلى تحديد مدة الإجارة تحديداً تحكيمياً بثلاثين عاماً فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعان رقما ٧٦٦ ، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٣/٢/١٩٩٣)

الطعن رقم ١٨٨٤ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٣٧٠

بتاريخ ١٠-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ١

النص في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر يدل على أن المشرع في سبيل العمل على توفير الأماكن - كما أفصح عن ذلك تقرير اللجنة التشريعية بمجلس الشعب - أعتبر عقود التأجير القائمة للأجانب الغير مقيمين في البلاد منتهية بقوة القانون بإنهاء المدة المحددة لإقامتهم ، و أعطى للمؤجر - بالنسبة للأماكن التى يستأجرها الأجانب في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون - الحق في طلب إخلاء المكان المؤجر إذا ما أنتهت إقامة الأجنبي في البلاد .

الطعن رقم ١٨٨٤ لسنة ٥٧ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٣٧٠

بتاريخ ١٠-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

مفاد ما نصت عليه المادة الثامنة من قرار وزير الداخلية رقم ١٨٠ سنة ١٩٦٤ بتنفيذ بعض أحكام القانون رقم ٨٩ سنة ١٩٦٠ في شأن دخول و إقامة الأجانب بأراضى جمهورية مصر العربية و الخروج منها و المعدل بالقرار رقم ١١٦٤ لسنة ٧٩ أن الأجنبي المرخص له بإقامة مؤقتة بمصر يجوز له خلال المدة المرخص له فيها السفر للخارج و العودة دون الحصول على تأشيرة بالعودة و تعتبر إقامته المرخص له فيها سارية المفعول طالما أنه لم يتغيب بالخارج أكثر من سنة أشهر و لم يتجاوز مدة إقامته المرخص له فيها أيهما أقل ما

لم يتجاوز مدير مصلحة وثائق السفر الهجرة و الجنسية عن هذا الأجل أو يستلزم حصوله على تأشيرة عوده
لسفرة واحدة أو أكثر للمدة التي يراها .
(الطعن رقم ١٨٨٤ لسنة ٥٧ ق ، جلسة ١٠/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠٧٣٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٢٩
بتاريخ ٢٩-٠١-١٩٨٩
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار
فقرة رقم : ١

لئن كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر
قد حدد فى بعض نصوصه الأحكام التى توقف تنفيذها على صدور قرار من وزير الإسكان ، و من بينها ما نصت
عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه يحوز بقرار من وزير الإسكان و التعمير مد نطاق سريان أحكام
الباب الأول منه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة بما لزمه أن وزير
الإسكان و التعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من هذا
القانون و من ثم فإن قرار رئيس الوحدة المحلية بمركز شبين القناطر رقم ٢٢ لسنة ١٩٨٠ إذ نص على مد
نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون المشار إليه على عزبة اليمن الكائنة بها العين محل النزاع يكون
قديم الأثر لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره مما يكون معه قضاء الحكم المطعون فيه بأن العلاقة
التأجيرية بين الطاعن و المطعون ضده الثانى بموجب العقد المؤرخ ١/٥/١٩٧٢ فى وقت رفع الدعوى
المطعون فى حكمها قد خضعت للإمتداد القانونى الذى ينص عليه القانون سالف إستناداً إلى ذلك القرار المشار
إليه قد جاء مخالفاً للقانون .

الطعن رقم ٠٧٣٥ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٢٩
بتاريخ ٢٩-٠١-١٩٨٩
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار
فقرة رقم : ٢

التنبية بالإخلاء هو تصرف قانونى صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه إستناداً إلى إرادته فى إنتهاء
الإيجار و يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن هذه الإرادة فى إنتهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتتحل تبعاً لذلك
الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة ، و كانت مواعيد التنبية بالإخلاء كما أوردتها المادة
٥٦٣ من القانون المدنى ليست من النظام العام فيجوز الإتفاق على خلافها فى عقد الإيجار ، و كان تحديد هذه
المدة مقررراً لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبية حتى لا يفاجأ بما لم يكن فى حسبانته قبل أن يتهياً لمواجهة ما
يترتب على ذلك من وضع جديد فإن عدم التزام المؤجر بالمهلة المتفق عليها فى العقد للتنبية بالإخلاء يترتب
عليه ألا ينتج هذا التنبية أثره و يتجدد العقد .

الطعن رقم ١٧٧٦ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٢٥٢
بتاريخ ٢٤-٠١-١٩٩٠
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار
فقرة رقم : ٢

مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى - من إنتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعنية لدفع الأجرة
بانقضاء هذه المفتررة بناء على طلب أحدم المتعاقدين إذا هو نبيه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد
المبينة بالنص - إن التنبية بالإخلاء هو تصرف قانونى صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه إستناداً إلى
إرادته فى إنهاء العقد فيجب أن يشتمل على ما يفيد - بغير غموض - الإفصاح عن هذه الرغبة و لا يلزم احتواء

التنبيه الموجه من أحد طرفي العقد إلى الطرف الآخر لإخلاء المكان المؤجر لإنهاء مدته على أفاظ معينة أو تحديد السبب الذي حمل موجه التنبيه إلى طلب الإخلاء مما مؤداه أنه يكفي لتحقيق الأثر المترتب على التنبيه دلالة عبارته في عمومها على القصد منه و هو إبداء الرغبة في إعتبار العقد منهيًا في تاريخ معين إعمالاً للحق المستمد من العقد أو نص القانون فتتحل بذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة و ينقضى العقد فلا يقوم من بعد إلا بإيجاب و قبول جديدين ، و إذا أفصح موجه التنبيه عن السبب الذي صدرت عن إرادته في الإخلاء لزم الوقوف في أعمال الأثر المترتب على التنبيه عن هذا السبب دون سواه و النظر في الدعوى على هذا الأساس . و من ثم فلا يمحى ذلك الأثر إلا إذا غير موجه التنبيه السبب الذي صدرت عنه إرادته في طلب الإخلاء ليستوى في ذلك أن يقيم الدعوى بالإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعي أو يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية و إذا إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و إعتد في خصوص الدعوى بالتنبيه الذي وجه إلى الطاعن قبل رفع الدعوى المستعجلة و الذي أفصح فيه المطعون عليهم عن رغبتهم في إعتبار العقد منتهيًا بإنقضاء مدته فإنه لا يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٣٣٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١١٨٠
بتاريخ ٢٣-٠٥-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

القاعدة العامة أن موت المستأجر لا ينهى عقد الإيجار بل تنتقل الحقوق و الإلتزامات الناشئة عنه إلى ورثته أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية و الأصل من أن الحقوق و الإلتزامات الناشئة عند العقد تنتقل إلى ورثة المستأجر و إن كان لهم حق إنهائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم أو لإعتبارات أخرى متعلقة بشخصه و ذلك بخلاف حق الإنتفاع الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع طبقاً للمادة ٩٩٣/١ من القانون المدنى حتى قبل إنقضاء الأجل المعين له لما ينطوى عليه من إنتقاص من حق الملكية .

الطعن رقم ٨٦٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٣٣٦
بتاريخ ٣٠-٠١-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : انتهاء عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض الدعوى على ما خلص إليه من توافر القوة القاهرة المتمثلة في إحتلال إسرائيل لشبه جزيرة سيناء على أثر حرب ١٩٦٧ و إستحالة إستمرار الطاعن في وضع يده على العين التي يستأجرها و التي تقع بالمنطقة المحتلة و رتب على ذلك إنفساخ عقد الإيجار ، و كان مفاد ما خلص إليه و ما ثبت من الدعوى من بقاء العين المؤجرة - بعد أن زال الإحتلال صالحة للغرض الذي أجرت من أجله أنه من شأن القوة القاهرة إستحالة تنفيذ عقد الإيجار إستحالة مطلقة إنما إنحصر في وقف تنفيذ العقد حتى إذا ما زال الحادث الذي كان يعوق تنفيذه و إسترد المطعون عليها الثانى و لثالث - المؤجران - العين المؤجرة فإن إلتزاماتهما الناشئة عن العقد تكون واجبة التنفيذ ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و رتب على توافر القوة القاهرة - بطريق اللزوم - إنفساخ عقد الإيجار . فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٨٦٥ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٣٠/١/١٩٩١)

طلب إنهاء عقد الإيجار لوفاة المستأجر وعدم وجود من يستمر العقد لصالحه هو حق مقرر لمصلحة المؤجر . جواز إثبات النزول عنه صراحة أو ضمناً بكافة الطرق .

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٠٤)

تمسك الطاعنة باستمرار عقد الإيجار إليها وسقوط حق المطعون ضدها في إنهاء العقد لتقاضى مورثها "الموَجِر" منها شخصياً الأجرة بعد وفاة مورثها واستدلت على ذلك بإيصالات سداد الأجرة ، مما يعد نزولاً شمنياً عن طلب إنهاء العقد ، وكان البين من الصور الضوئية لإيصالات سداد أجرة العين محل النزاع المقدمة من الطاعنة والتي لم تجدها المطعون ضدها أنها صادرة باسم حرم المرحوم (.....) ولم تطعن المطعون ضدها عليها بأى مطعن ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع والتسليم على ما استخلصه من تخلف شرط الإقامة المستقرة للطاعنة فيها مع مورثها حتى تاريخ وفاته لما ثبت من أقوال الشهود وشهادة شركة (.....) وإفادة شركة الغاز انهما اغلقا عين النزاع واقاما بشقة أخرى حتى وفاته رغم ثبوت تخلي المورث " المستأجر الأصلي " عنها دون أن يعرض الدلالة لإيصالات سداد الأجرة المنوه عنها فإنه يكون فضلاً عن قصوره في التسبب والفساد في الاستدلال مما جره إلى مخالفة القانون .

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢٤)

ثبوت أن عقد إيجار التداعي أنصب على عدة أعيان بأجرة واحدة دون أفراد مبلغ معين بذاته لكل عين . قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء العقد في شقه الخاص بعين النزاع وحدها دون بيان سبب بتجزئته العقد على غير إرادة عاقدية . خطأ .

(الطعن رقم ١٧٧٤ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٤)

٨ عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني - انتهاءه بانتهاء مدته - م ٥٩٨ مدني - التزام المستأجر برد العين المؤجرة وتمكين المؤجر من حيازتها والانتفاع بها دون عائق - استمرار المستأجر في شغل العين بعد انتهاء العقد - غصب - جواز التعويض عنه طبقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية - وجوب مراعاة القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر عند تقدير التعويض - م ٢/٥٩٠ مدني .

(الطعن رقم ٣٨٢٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٣)

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

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

٨ عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني - عدم انتهائه بوفاة أحد المتعاقدين - انتقال الحقوق والالتزامات إلى ورثة المستأجر - التزامهم بأداء الأجرة للمؤجر طالما بقيت مدة العقد الاتفاقيه - مؤداه - للمؤجر استرداد العين بوفاة المستأجر وانتهاء المدة المتفق عليها - م ١/٦٠١ و ٢ مدني - سريان ذلك على عقد التأجير مفروش .

(الطعن رقم ٦٤٥١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٨)

٨ انعقاد الإيجار لمدة محددة تتجدد لمدة أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته - تخويله وحده دون المؤجر - حق إنهائه - أثره - وجوب اعتبار العقد - بعد انتهاء مدته الأولى - منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة - انقضاؤه بالتنبيه بناء على طلب أحد المتعاقدين في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني .

(الطعن رقم ٨٤٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

٨ ثبوت انعقاد إيجار العين محل النزاع لمدة تتجدد طالما كان المستأجر قائماً بسداد الأجرة وحقه وحده في طلب إنهائه - وجوب اعتباره منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وحق المتعاقدين في طلب إنهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد - م ٥٦٣ مدني - قيام الطاعن بالتنبيه على المطعون ضدهم بإنهاء العقد في الميعاد - أثره - انفصام العلاقة الإيجارية - مخالفة ذلك - خطأ .

(الطعن رقم ٨٤٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

٨ عقد الإيجار - انقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها - اشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين - تخلفه - أثره - امتداد العقد لمدة أخرى - المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ مدنى .
(الطعن رقم ٢٦١٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠)

٨ طلب المؤجرين إنهاء عقد الإيجار موضوع غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه الحكم بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصاص المحكوم عليهما اللذين لم يطعنا بالاستئناف - أثره - بطلان الحكم - علة ذلك .
(الطعن رقم ٧٠٣٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٠)

انتهاء عقد إيجار الأجنبي

٨ تمسك الطاعنين بإقامتهم بالعين محل النزاع بصفتهن مستأجرتين أصليتين وليس امتداداً لعقد إيجار مورثهم الأجنبي لتنازله لهن عن العقد بموجب التصريح له بذلك كتابة من المؤجرة وتدليلهن على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع وما قدم من مستندات - قصور .
(الطعن رقم ٢٥٤٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/١٦)

٨ عقود التأجير المبرمة لغير المصريين قبل العمل بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - طلب إنهاؤها بانتهاء إقامتهم - رخصة للمؤجر - استمرارها لصالح الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصرى - شرطه - عدم مغادرتهم البلاد نهائياً .

(الطعن رقم ٧٠٦٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٣)
(الطعن رقم ٦٧٦٥ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٣/١١)

٨ عقود التأجير لغير المصريين - انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد - م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - العقود المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بهذا القانون - طلب إنهاؤها بانتهاء إقامة الأجنبي - رخصة للمؤجر - تنازله عن استخدامها صراحة أو ضمناً - أثره - عدم جواز معاودة طلب إنهاء العقد استناداً إلى انتهاء ذات الإقامة .

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٠)

٨ تمسك الطاعنين بوفاة مورثهم الأجنبي قبل العمل بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبنشوء علاقة إيجارية جديدة بينهم وبين المالكتين السابقتين والمطعون ضده بقبضهم الأجرة دون تحفظ وبتنازلهم ضمناً عن استخدام الرخصة المخولة لهم بنص المادة ١٧ من القانون المذكور وتدليلهم على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء العقد والإخلاء دون تمحيص هذا الدفاع - قصور .

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٠)

٨ عقود الإيجار الصادرة للأجانب والقائمة وقت العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ انتهؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم في البلاد - عقود الإيجار المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور - للمؤجر حق إخلائهم من العين المؤجرة بانتهاء إقامتهم بالبلاد .

(الطعن رقم ٣٢٢٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٩)

٨ الترخيص للمستأجر الأجنبي بعد انتهاء مدة إقامته بإقامة لاحقه - لا أثر له على عقد الإيجار الذي انتهى بقوة القانون - علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٢٢٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٩)

٨ نص المادة ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - سريانه على الأماكن المؤجرة للسكنى دون غيرها - إعلان المستأجر الأجنبي الذي انتهت إقامته بالبلاد عن طريق النيابة العامة ، عدم خروجه على القواعد العامة لإعلان الأشخاص الطبيعيين المقيمين بالخارج .

(الطعن رقم ٢٥٣٨ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٤)

٨ عقود التأجير لغير المصريين - انتهؤها بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم في البلاد - م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ العقود - المبرمة قبل العمل بهذا العمل بهذا القانون - إنهاؤها بعد انتهاء إقامتهم رخصة للمؤجر - حصول المستأجر الأجنبي في تاريخ لاحق على إقامة جديدة - لا أثر له على عقد الإيجار الذي انتهى بقوة القانون - علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٥٢٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٠)

٨ تمسك الطاعن - المستأجر الأجنبي - بإقامة زوجته المصرية وأولادها منه بعين النزاع وعدم مغادرتهم البلاد نهائياً وأن انقطاعهم عن الإقامة بها كان لسبب عارض هو حصول مورث المطعون ضدهم على حكم بإخلائهم تم إلغاؤه - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بانتهاء عقد الإيجار استناداً إلى إقامتهم بمسكن آخر انقطاعهم عن الإقامة بها - وفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٢٣٩٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

٨ عدم إقامة الزوجة المصرية أو أولادها من المستأجر الأجنبي بالعين المؤجرة - شرط واقف لعقد إيجار الأجنبي - ثبوت إقامتها أو أولادها بالعين - مؤداه - استمرار عقد الإيجار لصالح المقيم منهم بها ما لم يثبت مغادرته البلاد نهائياً - م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للمستأجر الأجنبي التمسك بعدم تحقق الشرط الواقف لقيام التزامه بالإخلاء وحقه في الإفادة بالإقامة معهم تبعاً لحقهم - علة ذلك - م ٢٦٨ مدنى .

(الطعن رقم ٢٣٩٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

٨ قصر استمرار عقد الإيجار للزوجة المصرية للأجنبي وأولادها منه - م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - مناطه - أن تكون الواقعة المنشئة لاستمرار العقد قد تمت في ظل القانون المنشئة لاستمرار العقد قد تمت في ظل القانون المذكور - حدوث الواقعة في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مؤداه - استمرار عقد الإيجار لزوج المستأجرة الأجنبي وأولادها إلى أن تنتهي إقامتهم بالبلاد .

(الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

٨ تمسك زوج المستأجرة الأجنبية وأولادها منه بوفاتها في ظل العمل بأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واستمرار عقد الإيجار لصالحهم أيًا كانت جنسيتهم لإقامتهم معها بعين النزاع حتى وفاتها وعدم انتهاء إقامتهم قانوناً بالبلاد - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى نص م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خطأ - حجه عن بحث هذا الدفاع وما قدم من مستندات تدليلاً على صحته .

(الظعن رقم ٢٤٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

٨ عقود الإيجار الصادرة للأجانب والسارية وقت العمل بق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - طلب انتهائها بانتهاء إقامة الأجنبي - رخصة للمؤجر - استمرارها لصالح الزوجة المصرية للأجنبي - شرطه - قيام العلاقة الزوجية وعدم مغادرتها البلاد بصفة نهائية .

(الظعن رقم ٨٧١٩ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)

إن النص في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد اتجه في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى وضع تنظيم قانوني 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 - أيًا كان سبب إنهائها سواء كان بمضى المدة التي منحتها له السلطات المختصة أم كان بمغادرته البلاد نهائياً قبل انقضائها أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها أو كان ذلك بوفاته بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة - حتماً - أن تنتهي 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 المار ذكرها ، ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائياً .

(الظعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٦٧ق - هيئة عامة - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٤)

إنه اعتباراً من ١٩٨١/٧/٣١ - تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإعمالاً للأثر الفوري لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصاً أمراً ومتعلقاً بالنظام العام يسرى بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت العمل به بصور حكم نهائي فيها، يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانوني لعقد إيجار المسكن المبرم لصالح المستأجر الأجنبي - عند انتهاء المدة المحددة قامته بالبلاد على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به دون غيرهم ، وبالتالي لا يستفيد غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بمقولة استهداء حكمة النص ، إذ لا مجال للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره ، متى كان صريحاً واضحاً للدلالة في عباراته .

(الظعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٦٧ق - هيئة عامة - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٤)

إن نعي الطاعن (باكتسابه الجنسية المصرية عام ١٩٨٥ قبل وفاة والده - المستأجر الأجنبي للمعين محل النزاع سنة ١٩٨٧ فنتوافر في حقه الحكمة التي تغيها المشرع من نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حتى ولو كانت والدته - زوجة المستأجر - أجنبية) غير سديد ، ذلك أنه لما كانت الهيئة العامة قد انتهت إلى أن المشرع قد قصر في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد إيجار مسكن الأجنبي - عند انتهاء المدة المحددة لإقامته بالبلاد - أيًا كان سبب انتهائها - ومن ذلك حالة وفاته - على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت

مغادرتهم البلاد نهائياً دون غيرهم من أقارب ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بما لا مجال معه للبحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره - وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فيما انتهى إليه فإنه يكون قد وافق صحيح القانون

(الطعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٦٧ق - هيئة عامة - جلسة ٢٤/٥/٢٠٠١)

٨ قصر الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد إيجار مسكن الأجنبي عند انتهاء مدة إقامته بالوفاء على الزوجة المصرية وأولادها منه دون غيرهم ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بالشروط التي حددها نص م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الشركة الطاعنة بتحرير الطاعنة عقد إيجار للمطعون ضدها - المصرية الجنسية - استمراراً لعقد والدتها المستأجرة الأجنبية - خطأ .

(الطعن رقم ٩٠٣١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١١/٦/٢٠٠١)

(الطعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٦٧ق - هيئة عامة - جلسة ٢٤/٥/٢٠٠١)

٨ قبض المؤجر للأجرة بعد انتهاء عقد إيجار الأجنبي بوفاته - عدم جواز حمله على أنه استمرار للعقد الذي انتهى .

(الطعن رقم ١٥٧٣١ ، ٢٠٢٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ٥/٧/٢٠٠١)

(قرب الطعن رقم ٤٩٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ٣٠/١٠/١٩٩١)

٨ ثبوت وفاة مستأجر عين النزاع اليمنى الجنسية فى ظل العمل بأحكام ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - أثره - انتهاء عقد الإيجار بقوة القانون - عدم استمراره لصالح زوجته الطاعنة ولو اكتسبت الجنسية المصرية فى تاريخ لاحق

(الطعن رقم ١٥٧٣١ لسنة ٦٥ق - جلسة ٥/٧/٢٠٠١)

(الطعن رقم ٢٠٢٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ٥/٧/٢٠٠١)

انقضاء الإيجار لاعتبارات شخصية

الطعن رقم ٠٧٤٤ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٥

بتاريخ ٠٧-٠٤-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : انقضاء الإيجار لاعتبارات شخصية

فقرة رقم : ٥

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لا يكفى لإعتبار أن العقد لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبار شخصى فيه ، مجرد النص فى العقد على الحرفة أو الغرض من الإيجار إذ لا يعدو ذلك أن يكون بياناً واقعياً لا يدل بذاته على تلاقى نية الطرفين على إعتبار الإيجار منعقداً بسبب الحرفة أو الإعتبارات الشخصية .

الطعن رقم ٠٠٠٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٢٤٥

بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : انقضاء الإيجار لاعتبارات شخصية

فقرة رقم : ٢

أفصح المشرع عن هذا الإتجاه فى المادة ٢٩ من القانون ٤٩ سنة ٩٧٧ بشأنه تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ سنة ٩٦٩ السابق عليه ، فاستحدث إضافة فقرة تنص على أنه " ... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال " مما مفاده أن ورثة المستأجر و حدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقوداً بسبب حرفة مورثهم لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، و قضى بإنهاء عقد الإيجار و الإخلاء إستناداً إلى المادة ٦٠٢ من القانون المدنى لمجرد وفاة المستأجر و عدم مزاولة ورثته للعمل الذى كان يمارسه فى المكان المؤجر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و تأويله .
(الطعن رقم ٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٠/٥/١٩٨٤)

انقضاء عقد الإيجار

عقود الإيجار التى تبرمها المجالس المحلية للمدن و المراكز المملوكة للدولة . انقضاءها بتمام التصديق عليها من المجلس المحلى للمحافظة واعتمادها وفقاً للقانون . المواد ٢٨ ، ٣٣ هـ ، ٥١/٨ ق ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .
(الطعن رقم ٢٩٦٤ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)

انقضاء العلاقة الإيجارية قضاءً أو رضاء . اتفاق طرفيها على تجديدها . اعتبار هذا التجديد ايجاراً جديداً لا امتداداً للإيجار الأسمى ولو كان بنفس شروطه .
(الطعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٥/٤)

ايجار اسطح المباني

الطعن رقم ٠٤٤١ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٩٩٠ بتاريخ ١٩٥٣-٠٥-٠٧
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعى : ايجار اسطح المباني
فقرة رقم : ١

لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على أن ((تسرى أحكام هذا القانون - فيما عدا الأرض الفضاء - على الأماكن و أجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض)) . وكان سطح المنزل المؤجر من الطاعن للمطعون عليه لوضع لافتة تحمل اعلاناً هو جزء من البناء يقع فى أعلاه ، وكان الإعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سور و روعى فى التأجير و وضعه فى هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر ، لما كان ذلك فإن المحكمة لا تكون قد أخطأت فى تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بإزالة الإعلان على ما استظهرته من عدم اعتبار العين المؤجرة أرضاً فضاء لأنها جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .
(الطعن رقم ٤٤١ لسنة ٢١ ق ، جلسة ٧/٥/١٩٥٣)

ايجار الأراضي الزراعية

الطعن رقم ٠٢٤٨ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٦٩٣ بتاريخ ١٩٧٣-٠٤-٢٦
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الاراضى الزراعية

فقرة رقم : ٣

إذا كان الطاعن قد إستند فى طلب تسليمه الأيطان التى إشتراها من المطعون عليه الأول إلى أن المطعون عليهما الثانى و الثالث يضمن يدهما عليها دون سند قانونى ، و كان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه برفض الدعوى على أن وضع يدهما يستند إلى عقد الإيجار الذى حررته لهما الجمعية التعاونية الزراعية بعد أن إمتنع الطاعن عن تحريره تطبيقاً لنص المادة ٣٦/١ مكرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، فإن النعى على ما إستطرد إليه الحكم من قيام علاقة إيجارية سابقة على الشراء بين المطعون عليه الأول و المطعون عليهما الثانى و الثالث و إمتدادها بقوة القانون يكون غير منتج .
(الطعن رقم ٢٤٨ لسنة ٣٨ ق ، جلسة ١٩٧٣/٤/٢٦)

إيجار الأرض الزراعية

٨ ملحقات العين المؤجرة - ماهيتها - مباني العزب من ملحقات الأرض الزراعية الواقعة فى نطاقها بحسبانها منافع مشتركة أثر ذلك لا يحق لمستأجر جزء من هذه الأيطان أن يتخذ من مبنى فيها سكناً خاصاً
(الطعن رقم ٦٢٠١ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٥)

٨ ثبوت عدم انتهاء عقود إيجار الأيطان الزراعية المؤجرة للطاعنين قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمساكن الملحقة بها وإلزامهم بنحرير عقود إيجار عنها خطأ فى تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٦٢٠١ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٥)

إيجار الارض الفضاء

الطعن رقم ٠٠١٦ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ١٥٨

بتاريخ ١٤-١٢-١٩٥٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه يسرى على الأماكن و أجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض و استثنت صراحة الأراضى الفضاء . فإذا كانت العين المؤجرة بمقتضى العقد الذى يستند اليه المؤجر - الطاعن - هى أرض فضاء فإن دعواه بزيادة الأجرة لاستمرار المستأجرين - المطعون عليهما - منتفعين بالعين المؤجرة رغم إنذارهما بالاخلاء بعد انقضاء مدة الإجارة السابقة تخضع لقواعد القانون العام الخاصة بالاختصاص . و ليس يغير من هذا النظر أن المستأجرين قد أقاما عليهما بناء إذ مناط البحث ينحصر فيما إذا كانت العين المؤجرة أرضاً فضاء أم مكاناً معداً للسكنى أو غير ذلك من الأغراض و لا محل للتوسع فى تفسير هذا القانون الاستثنائى لأنه جاء على خلاف أحكام القانون العام . و إذن فمتى كان الحكم قد انتهى الى اعتبار أن العين المؤجرة ليست أرضاً فضاء و إنما هى أرض مقام عليها مبان و إن كان المطعون عليهما هما اللذان أقاماها إلا أنها تصبح من حق الطاعن عند انتهاء الإيجار بشرط دفع ثمنها للمطعون عليهما ورتب على هذا الاعتبار أن زيادة أجرتها هى من اختصاص المحكمة الكلية عملاً بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٦ لسنة ١٩ ق ، جلسة ١٩٥٠/١٢/١٤)

الطعن رقم ٠٣٤٣ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٤٥٦
بتاريخ ١٩٥٣-٠٢-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٢

لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على انه يسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء ، وكان الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة من الطاعة إلى المطعون عليه هي أرض فضاء ، وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان - الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجره بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الايجار فى العقد ورافق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى اقامه المستأجر لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الايجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى أقيم عليها متى كان لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الايجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان - لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الاخلاء تأسيسا على أن - العين المؤجرة هي من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ٣٤٣ سنة ٢٠ ق ، جلسة ١٩٥٣/٥/٢)

الطعن رقم ٠٠٢٨ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ١١٥٢
بتاريخ ١٩٥٣-٠٦-١٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

متى كان الثابت من عقد الإيجار هو أن موضوعه أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسنوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الأجرة بالنسبة التى يجيزها قانون إيجار المساكن خصوصا إذا كان المستأجر لم يقبلها مما يدل على أن تغييرا فى طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضى عليه . و إذن فمتى كان الحكم قد اعتبر موضوع هذا الايجار مبنى و رتب على ذلك الحكم بعدم اختصاص المحكمة الجزئية بنظر الدعوى فانه يكون قد مسخ شروط العقد و أخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه .
(الطعن رقم ٢٨ سنة ٢١ ق ، جلسة ١٩٥٣/٦/١٨)

الطعن رقم ٠٠٧١ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ١١٢٤
بتاريخ ١٩٥٥-٠٥-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، وكان الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ، فإنه لا يسرى عليها أحكام القانون المشار إليه بل يكون النزاع القائم فى شأنها خاضعا لأحكام القانون العام ، و لا يغير من ذلك أن يكون المستأجر فى سبيل الانتفاع بها قد أقام عليها منشآت ، و لو كان ذلك فى تاريخ سابق لعقد الايجار متى كان الايجار مقصورا على الأرض الفضاء دون المباني المملوكة للمستأجر . و إذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى و إحالتها على دائرة الايجار لتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ٧١ سنة ٢٢ ق ، جلسة ١٩٥٥/٥/١٢)

الطعن رقم ٠١٨٩ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٢٦٠
بتاريخ ١٩٥٦-٠٣-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٣

مناطق الرضا بالنزول عن الحق الذي يتمتع معه الإعتراض عليه أن يكون الرضا بالنزول عن ذلك الحق صريحاً واضحاً أو أن تكون دلالاته قطعية لا تفترض . فإذا كان الحكم قد نفى لأسباب مؤدية مظنة رضاء المستأجر بالزيادة التي دفعها في إيجار أرض فضاء و النزول عن حق الإعتراض عليها أو القبول لتعاقد جديد فإن ذلك تقدير موضوعي و لا مخالفة فيه للقانون .

(الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٢٢ ق ، جلسة ١٩٥٦/١٣/١)

الطعن رقم ٠١٨٩ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٧ صفحة رقم ٢٦٠
بتاريخ ١٩٥٦-٠٣-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

إذا طالب المؤجر بأجرة أرض فضاء مضافاً إليها الزيادة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإن هذه الزيادة في الأجرة تعتبر بمثابة تعديل لأحكام عقد الإيجار المبرم بين الطرفين يتطلب توافق إرادتهما بشأنه إذ أن الأرض الفضاء لا تخضع لأحكام ذلك القانون .

الطعن رقم ٠٠٤١ لسنة ٢٥ مكتب فنى ١٠ صفحة رقم ٣٦٨
بتاريخ ١٩٥٩-٠٤-٢٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

الضابط في شأن القاعدة القانونية التي تحكم مسأله الاختصاص بطلب الاخلاء على ماجرى به قضاء محكمة النقص - هو وصف العين المؤجرة في عقد الايجار فإذا كان عقد الايجار واردا على أرض فضاء فإن الدعوى بالاخلاء تخضع لقواعد القانون العام الخاصة بالاخصاص - وذلك بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الارض مبان وقت انعقاد عقد الايجار أم لا - وان كانت الاجازة واردا على مكان معد للسكنى أو غير ذلك من الأغراض فإن المنازعة على الاخلاء تخضع لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وترفع دائما الى المحكمة الابتدائية المختصة .

(الطعن رقم ٤١ لسنة ٢٥ ق ، جلسة ١٩٥٩/٤/٢٣)

الطعن رقم ٠٣٥١ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٤٧٢
بتاريخ ١٩٧٤-١٢-١٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة ، مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعاً على أن تؤول ملكية مبانية و منشآت و آتته إلى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو إنتهاء مدته ، فإن إنشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الإيجار - على إعتبار أنه أرض فضاء - إذ لا عبره في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ، و لا بما يقيمه

عليها المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا الغرض ، ما دام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم يقمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هي محل العقد ، و إذا إنتهى الحكم المطعون فيه إلى أن عقد الإيجار موضوع التداعى يخضع لقواعد القانون المدنى و لا تسرى عليه أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً .

الطعن رقم ٠٤٧٤ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٥٨٠

بتاريخ ١٢-٠٣-١٩٧٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

إذ كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المقابلة للمادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد إستتنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، فإن الحكم المطعون فيه إذ خلص إلى عدم إنطباق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و إنتهى إلى تطبيق القواعد العامة في القانون المدنى فإنه يكون قد صادف صحيح القانون

الطعن رقم ٠٢١٩ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٨٢٨

بتاريخ ٢٩-١٢-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

إذ كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن و المقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد إستتنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، و كان الضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الإخلاء مرده في الأصل إلى وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار ، فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدنى بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان إبرام العقد شريطة أن يكون ما ورد بعقد الإيجار في هذا الشأن حقيقياً إنصرفت إليه إرادة العقادين .

الطعن رقم ٠٢١٩ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٨٢٨

بتاريخ ٢٩-١٢-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٢

إذ كان البين من عقد الإيجار و المستندات المقدمة أن موضوعه أرضاً فضاء تبلغ مساحتها ١٢١٨ متراً مربعاً لإستعمالها مقهى صيفى و لا تشغل المباني منها سوى مساحة ٢٧،٢٠ متراً مربعاً فقط ، و كان العقادان قد تعهدا في ملحق العقد بالمحافظة على المباني التى تسلمها حتى نهاية العقد ، سواء كان الإنتهاء وفقاً للتعاقد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة مما يدل على أن التعاقد إنصب على أرض فضاء و أن كون الأرض مسورة أو مقام عليها بعض المباني أمر لم يكن محل إعتبار و لا يغير من طبيعة محل العقد بإعتباره أرضاً فضاء ، فإن الحكم المطعون فيه متى قرر أن عقد الإيجار المشار إليه يخضع لقواعد القانون العام و لا تسرى عليه أحكام التشريع الإستثنائى يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ، و لا مخالفة فيه لظاهر نصوص العقد و لا لمدلوله ، و يكون النعى عليه بالخطأ في تطبيق القانون على غير أساس .

الطعن رقم ٠٧١٢ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٢٨٥

بتاريخ ٢٥-٠٥-١٩٧٧

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء
فقرة رقم : ١

إذ كانت المادة الأولى من كل من القانونين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ نصت على أن أحكامها تسرى على الأماكن و إجراء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض و إستتنت صراحة الأرض الفضاء فمتى وصفت العين في العقد بأنها أرض فضاء ، و لم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة ، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لا تسرى عليها و لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي إستؤجرت من أجله الأرض الفضاء كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء و تخضع لأحكام القانون المدني ، لما كان ذلك و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من المالك السابق للعقار إلى الطاعن هي أرض فضاء ، فإنه لا يغير من وصفها ذلك أنها مسورة طالما لم يثبت أن إحاطتها بهذا السور كان عنصراً روعى عند إستجارها أو عند تقدير أجرتها ، كما لا يغير منه الإشارة في العقد إلى أنه قصد من الإيجار إستعمالها ورشة لإصلاح العربات و بالتالي فلا تسرى أحكام القانون الإستثنائي .
(الطعن رقم ٧١٢ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

الطعن رقم ٠٧٤٤ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٥
بتاريخ ١٩٧٩-٠٤-٠٧
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء
فقرة رقم : ٢

عدم سريان أحكام القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على إيجار الأراضى الفضاء و خضوع الدعوى المقامة بطلب فسخ عقد إيجار قطعة الأرض مثار النزاع الراهن لقواعد الإختصاص المقررة فى قانون المرافعات و المؤسسة على تقدير قيمة الدعوى وفقاً للقواعد المبينة فى المادة ٣٧ منه لا يستتبع بذاته عدم إختصاص المحكمة الابتدائية بنظر الدعوى إذ لا يسلبها الإختصاص العام المقرر لها إلى إختصاص محكمة المواد الجزئية بنظرها لعدم مجاوزة قيمتها مائتين و خمسين جنيهاً عملاً بحكم المادتين ٤٢ ، ٤٧ من قانون المرافعات .

الطعن رقم ٠٧٤٤ لسنة ٤١ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٥٥١
بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-٢٠
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء
فقرة رقم : ٢

إستتنت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه و كانت العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة هى بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها ، و كان الثابت من عقد الإيجار موضوع النزاع أن العين المؤجرة للطاعن هى أرض فضاء مسورة تبلغ مساحتها ٦٣٠ متراً مربعاً مقام بداخلها حجرة غير مسقوفة ، و كانت محكمة الموضوع قد إستدللت من هذا الوصف على أن العين المؤجرة هى فى حقيقتها أرض فضاء و أن وجود حجرة غير مسقوفة بداخلها لا يغير من طبيعتها هذه كما لا يغير منها ما عبرت به بعض نصوص العقد عنها بعبارة " المحل المؤجر " و ما وصفت به فى سجلات مصلحة الأموال المقررة من أنها مخزن لتشوين مواد البناء منها إستدلال سانغ يتفق مع طبيعة العين المؤجرة حسب الوصف المعطى لها فى العقد و الذى لم ينازع الطاعن فى مطابقته للواقع و أن نازع فى التكيف و العبرة فى تحديد طبيعة محل العقد هو بحقيقته المستفادة من عبارات العقد و ليس بما يرد على لسان المتعاقدين من أوصاف له بما لا مجال معه للإلتزام بما عبرت به المطعون ضدها - المؤجرة - عن عين النزاع فى التحقيقات الإدارية من أنه مخزن طالما خالف هذا الوصف المطلق غير المقصود لذاته الحقيقة الثابتة بالعقد .

الطعن رقم ٠٠٧١ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٨٠٣

بتاريخ ١٢-٠٣-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

إستثنت المادة الأولى من كل من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامهما ، و العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة هى بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع ، و إذ كانت عين النزاع قد وفت فى العقد بأنها أرض فضاء ، و كان لا يغير من هذه الطبيعة أن تكون مسورة كما لا يغير منها إعداد مظلة من البوص و الخشب فى جزء من الأرض المؤجرة لتستظل بها السيارات تحقيقاً للغرض ، و كان الحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر ، فإن النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٧١ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٢/٣/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٣٠٨ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١١٦٠

بتاريخ ١٥-١٢-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

لما كانت قوانين إيجار الأماكن قد إستثنت صراحة من نطاق تطبيقها " الأرض الفضاء " و كان المناطق فى تحديد طبيعة العين المؤجرة هو بما أثبت فى العقد بشرط أن يكون ذلك مطابقاً للحقيقة و لإرادة المتعاقدين و كان الثابت فى عقد الإيجار موضوع التداعى أن العين المؤجرة وصفت بأنها " حديقة بها بعض الأشجار المثمرة " فإنها بهذا الوصف لا تعد فى مفهوم قوانين الإيجار مكاناً يخضع لأحكامها ، و إنما تعتبر أرض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق هذه القوانين و تحكمها القواعد العامة فى القانون المدنى ، و لا يغير من ذلك أن العين أجرت لإستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات الطاعن لذات المطعون ضدها بعقد سابق - على تأجير المدرسة - إذ ليس ذلك إلا تحديداً للغرض من إستئجارها لا تأثير له على طبيعتها و لا يترتب عليه إلحاقها بالعقد السابق بحيث تضحى معه وحدة واحدة ، و إنما تظل بحالتها التى أجرت بها مما لازمه أن يخضع عقد تأجيرها للقواعد العامة فتحدد مدته وفقاً للشروط التى إتفق عليها فيه ، و إذا إنقضت مدة التعاقد و رغب الطاعن - المؤجر - عن تجديده و قام إلتزاماً - منه بشروط التعاقد بإنذار المطعون ضدهما - المستأجرون - بذلك - فإنه كان يتعين القضاء بإنهاء العقد ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٥/١٢/١٩٨٢)

الطعن رقم ٠٣٣٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٤٧٩

بتاريخ ٠٥-٠٥-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين على أنه " فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب - الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن - على الأماكن و أجزاء الأماكن على إختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره . و فى المادة ١٦ من ذات القانون - التى وردت فى الفصل الثالث من الباب الأول - على أنه " إعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا

القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ، و يلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ و رقم و جهة إصدار ترخيص البناء و مقدار الأجرة الإجمالية المقدرة للمبنى و الوحدة المؤجرة وفقاً للمادة السابعة من هذا القانون ، يدل على أن صدور الفقرة الأولى من هذه المادة ينصرف إلى كل عقود إيجار الأماكن أياً كان نوعها أو الغرض منها ، و سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره يجب أن تبرم كتابة أما عجزها فهو قاصر على طائفة من تلك العقود و هى المبرمة بين مالك البناء ومستأجرى وحدات المبنى الخالية إستلزم المشرع تضمين العقد المكتوب البيانات المحددة المنصوص عليها ، ذلك أن الهدف الذى إبتغاه المشرع من إبرام عقود إيجار الأماكن كتابة - و على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - هو قيام العلاقة بين طرفى التعاقد على أسس ثابتة تحول دون إثارة أية منازعات بينهما ، و هو أوجب أن يراعى فى عقود إيجار الأماكن و أجزاء الأماكن المفروشة من مالكةا أو من مستأجرها الأصلى لأنه لا يؤجر فى هذه الحالة المكان وحده بل يؤجر معه الفرش فيلزم إثبات العقد كتابة إستهداء بالمحكمة التى تغيهاها المشرع ، كما أن إيجار المكان المفروش يشمل العقار و المنقول فى آن واحد فيلزم إبرام عقد الإيجار كتابة إعمالاً للقاعدة العامة التى تضمنها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لما كان ما تقدم ، و كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بعدم جواز إثبات المطعون ضده - المؤجر - تأجير عين النزاع له مفروشة بالبينة ، فإن الحكم المطعون فيه ، إذ خالف هذا النظر كما أغفل الرد على ذلك الدفع يكون معيباً بمخالفة القانون و الفصور فى التسبب .

(الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٢/٥/٥)

الطعن رقم ٦٣٥ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢٨١

بتاريخ ٢٧-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن ورود عقد الإيجار على أرض فضاء يجعل دعوى الإخلاء خاضعة للقواعد العامة فى القانون المدنى ، بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت إبرام العقد أو سابقة عليه ، طالما أن المبانى لم تكن محل إعتبار عند التعاقد أو عند تقدير الأجرة ، و من المقرر أيضاً أن العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة هى بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها ، طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع ، لما كان ذلك ، و كان الثابت من تقرير الخبير المقدم لمحكمة الدرجة الأولى ، أن العين المؤجرة عليها منشآت عبارة عن محطة بنزين و جراج للسيارات أقامها المستأجر الأول لعين النزاع .. من ماله الخاص ، و لما إنتهت مدة عقده ، باع تلك المبانى للمستأجرة التى خلفته .. بموجب عقد البيع المؤرخ ٢٧/٧/١٩٦٦ ، و أن الطاعنة أقامت محطة لتشحيم السيارات من مالها الخاص و كان الثابت من عقد الإيجار من الباطن المؤرخ ١/٣/١٩٦٢ الصادر من الطاعنة لشركة مصر للبتروال المطعون ضدها الرابعة و المقدم من الأخيرة لخبير الدعوى ، و جاء به أنها - أى الطاعنة - تملك المبانى و المنشآت المقامة على أرض النزاع ، و مؤدى ما جاء بتقرير الخبير أن تلك المنشآت غير مملوكة للمؤجرين ، فإذا ما إنتهى الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه إلى أن العين المؤجرة أرض فضاءه و نسب ذلك إلى ما جاء بتقرير الخبير ، فإنه لا يكون قد خالف الثابت بالأوراق - و يكون ما ثبت بعقد الإيجار محل الدعوى يتفق و حقيقة الواقع ، و إذ رتب الحكم على تلك النتيجة أن المبانى ، و هى غير مملوكة للمؤجرين - لم تكن محل إعتبار - عند التعاقد ، فإنه يكون قد إستدل على ما ذهب إليه بأسباب سانعة لها أصلها الثابت من الأوراق ، و يكون النعى عليه بالفساد فى الإستدلال على غير أساس ، و إذ إنتهى الحكم إلى إنهاء عقد الإيجار سالف الذكر لإنتهاء مدته تطبيقاً للأحكام العامة فى القانون المدنى ، فإنه يكون قد أعمل صحيح حكم القانون ، إذ أن قوانين إيجار الأماكن لا تسرى على الأراضى الفضاء .

الطعن رقم ٦٣٥ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢٨١

بتاريخ ٢٧-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٧

المادة ٥١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بصريح نصها لا تسرى إلا على المباني المؤجرة لغير أغراض السكن ، يؤيد ذلك ما نصت عليه المادة ٤٩ من نفس القانون الواردة في نفس الفصل منه أنه " يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته كغير أغراض السكن أن يئب على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه و زيادة مسطحاته و عدد و حداته و ذلك وفقاً للشروط و الأوضاع الآتية " و يترتب على ذلك أن نص المادة ٥١ سالف الذكر لا ينطبق على الأراضي الفضاء المؤجرة .
(الطعان رقما ٦٣٥ ، ٦٤٠ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٧/١٢/١٩٨٤)

الطعن رقم ٠٢٢٩ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٤٦٠

بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ورود عقد الإيجار على أرض فضاء يخضع لقواعد القانون المدنى ، و لا عبرة بالعرض الذى إستؤجرت العين من أجله ، و لا بما يقيمة عليها المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا الغرض .

الطعن رقم ٠٤٨٩ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٠٢

بتاريخ ١٤-٠١-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٣

إستنتت المادة الأولى من قوانين الإيجار المتعاقبة من تطبيق حكمها الأرض الفضاء و الضابط فى تحديد وصف العين - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مرده إلى عقد الإيجار ذاته شريطة أن تكون ما ورد فى هذا الشأن حقيقياً أنصرفت إليه إرادة المتعاقدين و إلى طبيعة العين وقت التعاقد دون ما يطرأ عليها بعد ذلك ، و أنه لا عبرة فى تحديد طبيعتها بالعرض الذى أستؤجرت من أجله . لملحقات إذا ما أجرت للإستغلال منفردة عن العقار الملحقة به فإنها قد تعد مكاناً أو أرضاً فضاء بحسب طبيعتها .
(الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٤/١/١٩٨٧)

الطعن رقم ٠٠٦٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٧٢١

بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن و المقابلة لذات المادة من القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ سنة ١٩٧٧ - و قد إستنتت صراحة الأرض الفضاء من نطاق تطبيق أحكامها ، و كانت العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة لتعيين القانون الواجب التطبيق عليها - هى و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها حتى جاء مطابقاً لحقيقة الواقع ، فمتى تبين من العقد أن العين هى أرض فضاء و لم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة فإن الدعوى بإخلائها تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى ، و لا عبرة فى هذا الخصوص بالعرض الذى إستؤجرت هذه الأرض من أجله ، كما لا يغير من طبيعتها إحاطتها بسور من البناء أو يكون المستأجر فى سبيل الإنتفاع بها قد أقام عليها أو إستحدثت بها إنشآت لم تكن محل إعتبار عند التعاقد .

الطعن رقم ١٩١٤ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٦٤

بتاريخ ٢٣-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

لما كانت كافة التشريعات الإستثنائية التى صدرت بشأن إيجار الأماكن و هى القوانين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد إستتنت صراحة فى مادتها الأولى من نطاق تطبيق أحكامها " الأراضى الفضاء " و كان المناط فى تحديد طبيعة العين المؤجرة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو بما وصفت به فى عقد الإيجار بشرط أن يكون هذا الوصف مطابقاً للحقيقة .

الطعن رقم ١٩١٤ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٦٤

بتاريخ ٢٣-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٣

النص فى المادة ٢٧/١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن على أن " تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية و الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية يدل على أن شرط إعمال حكم هذا النص أن تكون العين المؤجرة من الأماكن و لو قصد المشرع أن يسرى حكمها على الأراضى الفضاء لما عجز على الإيضاح عن قصده هذا صراحة و إذ لم يبين ثمة منازعة بشأن طبيعة العين المؤجرة محل النزاع بإعتبارها أرضاً فضاء و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإنهاء عقد الإيجار بإنهاء مدته بعد التنبيه على المستأجر بإخلاء العين محل النزاع على سند من أن الأرض الفضاء التى لا يسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١٩١٤ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٣/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠٣١٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٨٢٣

بتاريخ ٢٥-٠٩-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٢

تشريعات إيجار الأماكن و قد صدرت لمواجهة أزمة الإسكان فقد حرصت جميعاً على إستثناء الأرض الفضاء من نطاق تطبيقها و من ثم يخضع عقد إيجارها للقواعد العامة الواردة فى القانون المدنى و إذ كانت العبرة فى تحديد طبيعة العين محل التعاقد هى بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد دون إعتداد بما تؤول إليه إبان سريانه ، إلا أنه إذا فسح العقد أو إنتهى و أبرم عقد جديد بين ذات المتعاقدين فإنه يجب النظر إلى طبيعة العين محل التعاقد وقت إبرام العقد الأخير بحيث إذا كانت قد أقيمت عليها مبان إبان سريان العقد السابق - آلت إلى مالك الأرض بحكم الإلتصاق يجعلها مكاناً فإن العقد الجديد - و هو ليس إمتداد إلى أجل غير مسمى إلتزاماً بأحكام تلك القوانين دون إعتداد بالمدة الإتفاقية الواردة بالعقد .

الطعن رقم ١٣٨٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤١

بتاريخ ٠١-٠١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٣

المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ٤٧ بشأن إيجار الأماكن المقابلة لذات المادة من القانونين رقمي ٥٢ لسنة ٦٩ ، ٤٩ لسنة ٧٧ قد إستتنت صراحة الأرض الفضاء من نطاق تطبيق أحكامها ، و كانت العبره في تعرف طبيعة العين المؤجرة - لتعيين القانون الواجب التطبيق عليها هي - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها متى جاء مطابقاً لحقيقة الواقع ، بأعتبار أن المناط في تكييف العقد إنما هو بوضوح الإرادة و ما إتجهت إليه ، و ليس بما أطلقه العاقدون على تعاقدهم من أوصاف ، أو ضمنوه من عبارات متى تبين أن هذه الأوصاف أو العبارات تخالف حقيقة مرامهم و أن التعرف على ما عناه المتعاقدان مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع ، و متى إستخلصته المحكمة فإن التكييف القانوني لما قصدوه و تطبيق نصوص القانون عليه هو من المسائل القانونية التي تخضع لرقابة محكمة النقض .

الطعن رقم ١٤٥٩ لسنة ٥٢ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ١٨٦

بتاريخ ١٨-٠١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

النص في المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إيجار الأماكن على أن " تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشئها إعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ، مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكة متى توافرت الشروط الآتية : "أ" أن يكون الترخيص تالياً لتاريخ العمل بهذا القانون . "ب" أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة "٥٠%" على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالارتفاع به مسطحاً و ارتفاعاً وفقاً لأحكام قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء "ج" ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني . و إذا إنتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأي سبب من الأسباب إستمر من إنشاء الأماكن المقامة عليها أو من إستأجرها منه بحسب الأحوال شاغلاً لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً " يدل على أنه لا مجال لسريان أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن على ما يقيمه مستأجرو الأراضي الفضاء من أماكن إلا إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في هذه المادة مجتمعة و التي تستهدف - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون تحقيق الصالح العام و الحفاظ على مصالح من أقام هذه المباني و من شغلها و حمايتهم من الطرد و التشريد ، فإذا تخلف أي من هذه الشروط كأن كان المبنى الذي أقامه المستأجر على الأرض الفضاء المؤجرة له بتصريح من مالكة لا يشتمل على وحدات سكنية أو كان مسطحها يقل عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات مباني فإنه يتعين إستبعاد تطبيق حكم هذا النص ، و إذ إلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر و أقام قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المبنى الذي أنشأه الطاعن لا يشتمل على أماكن مخصصة لغرض السكن فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه .

الطعن رقم ١٤٥٩ لسنة ٥٢ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ١٨٦

بتاريخ ١٨-٠١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متى أقيم الحكم على دعوات متعددة و كانت إحدى هذه الدعوات كافية وحدها ليستقيم الحكم بها فإنه يكون من غير المنتج تعيبيه في باقيها ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد خلص صحيحاً - و على ما سلف بيانه - إلى تخلف أحد شروط تطبيق المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و هو عدم إشمال المبنى الذي أقامه الطاعن على أماكن مخصصة لغرض السكنى ، و كانت هذه

الدعامة كافية بذاتها لحمل قضاء الحكم فإن النعى عليه فيما أورده بشأن عدم التصريح للطاعن بإقامة البناء -
أيًا كان وجه الرأي فيه - يكون غير منتج ولا جدوى منه .
(الطعن رقم ١٤٥٩ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٨/١/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٦٧٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٨٥٧
بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٨٩
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء
فقرة رقم : ٢

أن المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمادة الأولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - قد إستثنت صراحة إيجار الأرض الفضاء من الخضوع لحكم القانون المذكور و لما كان المقرر أن العبرة فى تحديد طبيعة العين المؤجرة بما ورد فى العقد طالما أنه لا يخالف الواقع أو يجافى الحقيقة و إنه لا يخرج الأرض الفضاء عن طبيعتها هذه أن تكون مسورة أو مقام عليها مبان لم تكن محل إعتبار المتعاقدين و من ثم فإن ما إنتهى إليه الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه من أن عقد الإيجار قد إنصب على أرض فضاء و أن كون هذه الأرض مسورة أمر لم يكن محل إعتبار فلا يغير من طبيعتها . و من ثم لا تخضع لقوانين إيجار الأماكن . فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح .

الطعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٠٢
بتاريخ ١٥-٠٦-١٩٨٩
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء
فقرة رقم : ١

قوانين إيجار الأماكن إستثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه و إنه لئن كانت العبرة فى وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء هي - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بما جاء بعقد الإيجار دون غيره و لا عبرة فى ذلك بالعرض الذى أجرت من أجله هذه الأرض و لا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا الغرض إلا أنه يشترط لذلك أن يكون ما ورد فى العقد حقيقياً إنصرفت إليه إرادة المتعاقدين . فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صورى قصد به التحايل على أحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة و الأمتداد القانونى لعقد الإيجار بعد إنتهاء مدته ، فإنه لا يعول عليه و تكون العبرة بحقيقة الواقع أى بطبيعة العين وقت التعاقد عليها و ما إتجهت إليه إرادة المتعاقدين بالفعل فى ذلك الوقت .

الطعن رقم ٠١١٠ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٢٩
بتاريخ ٢١-٠٥-١٩٨٩
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء
فقرة رقم : ١

العبرة فى التعرف على طبيعة العين المؤجرة لتعيين القانون الواجب التطبيق عليها هي - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها - متى جاء مطابقاً لحقيقة الواقع - بإعتبار أن المناط فى تكييف العقد إنما هو بوضوح الإرادة و ما إتجهت إليه ، و ليس بما أطلقه العاقدون فى تعاقدهم من أوصاف أو ضمنوه من عبارات متى يبين أن هذه الأوصاف و العبارات تخالف حقيقة مرماهم ، و كان لمحكمة الموضوع التصرف على ما عناه المتعاقدون و ذلك بما لها من سلطة تفسير الإقرارات و الإتفاقات و المستندات و سائر المحررات بما تراه إلى نية عاقدتها و أوفى بمقصودهم ، و فى إستخلاص ما يمكن إستخلاصه منها مستهدية بواقع الدعوى و ظروفها دون رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك ما دامت لم تخرج فى تفسيرها عن المعنى

الظاهر الذى تحتمله عباراتها ، و ما دام أن ما إنتهت إليه سائغاً و مقبولاً بمقتضى الأسباب التى بنته عليها و متى إستخلصت المحكمة هذا القصد فإن التكييف القانون الصحيح لرقابة محكمة النقض .

الطعن رقم ٠٣٨١ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٦٧٩

بتاريخ ١٨-١١-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٢

قوانين إيجار الأماكن إستتنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامها و الضابط فى تعيين القانون الواجب التطبيق مرده فى الأصل إلى وصف العين المؤجرة فى عقد الإيجار شريطه أن يكون ما ورد به مطابقاً لحقيقة الواقع و ما قصد إليه المتعاقدان و هو ما تستقل بتقديره محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها من الأوراق ، و لا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض المؤجرة من أجله هذه الأرض و لا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا الغرض .

الطعن رقم ٠٠٣٨ . لسنة ١٥ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٩٣

بتاريخ ٣١-٠١-١٩٤٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ١

إذا كان الثابت من أوراق الدعوى أن مالك الأرض قد أجرها المستأجر ليقم عليها منزلاً و أقام المستأجر المنزل و ظل قائماً إلى أن بيع و ربطت عليه عوائد مبان و بلدية و خفر و أدخلت فيه المياه و النور ، فهذا المنزل هو مال ثابت ينطبق عليه تعريف المادة الثانية من القانون المدنى . و لا يؤثر فى ذلك أن مالك الأرض اشترط فى عقد الإيجار أن يكون له حق الفسخ و إسترداد الأرض بما عليها من مبان فى أى وقت على أن يدفع قيمة المبانى التى إتفق على إقامتها بحسب تقدير أهل الخبرة . و ذلك لأنه لا يشترط لإعتبار البناء عقاراً أن تكون إقامته موبدة بل يكفى أن تكون مؤقتة لأنه فى الحالتين لا يمكن فصله عن الأرض بدون أن يتلف . و على ذلك فإذا قضت المحكمة بأن هذا البناء يعتبر أفاضاً و أن يبيعه يعتبر بيع منقول ناقلاً للملكية بمجرد العقد طبقاً للمادة ٢٦٧ مدنى ثم أبطلت فى حق المشتري بيعاً ثابتاً مسجلاً صدر من البائع بعد ثبوت تاريخ البيع الأول ، فهذا الحكم يكون مخطئاً فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٨ لسنة ١٥ ق ، جلسة ٣١/١/١٩٤٦)

الطعن رقم ٠٠٠١ . لسنة ١٦ مجموعة عمر ٥٥ صفحة رقم ٢٧٨

بتاريخ ١٢-١٢-١٩٤٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الارض الفضاء

فقرة رقم : ٢

إن العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة - كلما كان هذا التعرف لازماً لتكييف عقد الإيجار و تحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف - هى بما جاء فى العقد ذاته مبيناً نوع هذه العين و بما أجراه المستأجر فيها فى حدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الإيجار . فإذا كان عقد الإيجار صريحاً فى أن المستأجر إنما إستأجر قطعة أرض فضاء ليقم عليها بيتاً من خشب لأغراض الإستحمام لا غير ، فإعتبر الحكم أن العين المؤجرة هى من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه فى الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ أخذاً فى ذلك برأى أجنبى عن العقد و بأن المستأجر قد إتخذ من العين مسكناً له فى حين أنه إذ فعل كان مخالفاً لعقده ، فهذا الحكم يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ١ لسنة ١٦ ق ، جلسة ١٢/١٢/١٩٤٦)

٨ إيجار الأرض الفضاء - عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن - العبرة في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما تضمنه العقد متى كان مطابقاً للحقيقة وانصرفت إليه إرادة العاقدين - لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت من أجله ولا بما يقيمه المستأجر عليها من منشآت .

(الطعن رقم ٩٣٢٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٩)

٨ وصف العين المؤجرة والتعرف على نوعها وتحديد حقوق طرفي العلاقة الإيجارية - العبرة فيه بما تضمنه عقد الإيجار - شرطه - مطابقته للحقيقة .

(الطعن رقم ٣٧٧٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/١٨)

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١/٣)

٨ تحديد طبيعة الأرض المؤجرة وما انصرفت إليه إرادة العاقدين من سلطة محكمة الموضوع - شرطه - أن يكون استخلاصها سائغاً له أصله الثابت بعقد الإيجار وكافياً لحمل قضائه .

(الطعن رقم ٢٤٥٦ لسنة ٥٢ ق ، ٥٣٠٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢١)

٨ ملحقات العقار - تأجيرها على استقلال - أثره - وجوب النظر إلى طبيعتها لتحديد ما إذا كانت مكاناً أو أرضاً فضاء .

(الطعن رقم ٢٣٦٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨)

٨ إيجار الأرض الفضاء - عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن - العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة - هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين - لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسوريها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد .

(الطعن رقم ٢٣٦٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨)

٨ استخلاص الحكم المطعون فيه من تقرير الخبير أن عين النزاع منور للعقار المملوك للطاعن محاط بسور مرتباً على ذلك أنها جزء من المبنى وليست أرضاً فضاء - عدم كفايته بذاته لاعتباره مكاناً يخضع لتشريعات إيجار الأماكن طالما أجرت العين لاستغلالها على استقلال عن هذا العقار - إقامة الحكم قضاءه بسريان هذه التشريعات على عين النزاع - خطأ وفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٢٣٦٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨)

٨ إثبات تقرير الخبير - الذي لم يعترض عليه أي من الطرفين أو المحكمة - أن المطعون عليها أقرت باستئجارها الأرض الفضاء محل النزاع من هيئة الأوقاف وتسد عنها إيجار سنوي متفق عليه بينهما أو قامت عليها مبنى بغير تصريح بذلك من الهيئة المؤجرة - مؤداه - مخالفتها لالتزامها باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه مما يحق للمؤجر طلب فسخ العقد عملاً بالمواد ١٥٧ ، ٥٧٩ ، ٥٨٠ مدني - مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وتأييده القضاء برفض الدعوى على قالة خلو الأوراق من التزام يترتب على مخالفته أعمال الطرد لعدم وجود عقد إيجار مكتوب يتضمن ذلك - مخالفة للثابت بالأوراق وخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤٢٧٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٨)

٨ الأصل التزام المستأجر بالأحداث تغييراً ضاراً بالأرض المؤجرة دون إذن المالك - مخالفته ذلك - للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني أو بفسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى - م ٢/٥٨٠ مدنى -)
مثال بشأن مبان على أرض فضاء .

(الطعن رقم ٤٦٢٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٨ إقامة الهيئة الطاعنة دعواها بطلب طرد المطعون ضدها من الأرض الفضاء انتفاعها وتسليمها خالية - تضمنه بطريق اللزوم طلب فسخ العقد بينهما - استناد الطاعنة في طلبها إلى إقامة المطعون ضدها مبان خرسانية على أرض النزاع بما يغير من معالمها ويتنافى مع طبيعتها وما أجرت من أجله ويضر بالطاعنة - قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى تأسيساً على خلو الأوراق من تعليمات تحظر على المطعون ضدها البناء - عدم صلاحيته رداً على دفاع الطاعنة لوجوب تطبيق القواعد العامة في هذه الحالة والتي تجيز للطاعنة طلب فسخ العقد لعدم اتفاق المتعاقدين على ما يخالفها - قصور وخطأ .

(الطعن رقم ٤٦٢٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٨ إيجار الأرض الفضاء - عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن - العبرة في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد - شرطه - أن يكون حقيقياً وانصرفت إليه إرادة العقادين - لا يغير من طبيعة الأرض تسويرها أو وجود مبان عليها - طالما لم تكن محل اعتبار عند التعاقد .

(الطعن رقم ٩٥٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٨ قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء استناداً إلى أن العين محل النزاع مكان مما يخضع لتشريعات إيجار الأماكن لتسويرها دون أن يمحس طبيعة العين من اعتبارها أرضاً فضاء وفق ما هو ثابت بعقد إيجارها وتقرير خبير الدعوى خطأ وفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٩٥٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

٨ العبرة في وصف العين بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد - فسخ العقد أو انتهاؤه وإبرام عقد جديد بين ذات المتعاقدين - وجوب تحديد طبيعة العين وقت إبرام العقد الأخير - إقامة مبان إبان سريان العقد السابق - اعتبار العقد الجديد وارداً على مكان خاضع لقوانين إيجار الأماكن وممتد إلى أجل غير مسمى دون اعتداد بالمدة الاتفاقية الواردة بالعقد أو الغرض الذي استؤجرت من أجله العين .

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

(الطعن رقم ٢٤٧٠ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/١/٥)

٨ إيجار الأرض الفضاء - عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن - العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة العقادين - لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد - التعرف على قصد المتعاقدين من سلطة محكمة الموضوع .

(الطعن رقم ٤٧٢٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢١)

٨ إيجار الأرض الفضاء - عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن - تحديد طبيعة الأرض المؤجرة - العبرة فيها بما ورد بالعقد وقت التعاقد متى كانت مطابقتاً للحقيقة ولإرادة المتعاقدين - لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت من أجله .

(الطعن رقم ٣٥٠٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١١)

٩ المطالبة بأجرة أرض فضاء مضافاً إليها الزيادة المقررة بالقوانين الاستثنائية - اعتبار هذه الزيادة بمثابة تعديل لأحكام عقد الإيجار وجوب توافق إرادة المتعاقدين على هذا التعديل - علة ذلك .

(الطعن رقم ٣٥٠٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١١)

١٠ تمسك الطاعن في دفاعه بأن عقد إيجار عين النزاع انصب على أرض عليها مبان أقامها المستأجر السابق بموافقة المالك - تدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء والإزالة دون تحقيق هذا الدفاع - قصور .

(الطعن رقم ٣٥٠٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١١)

إيجار الحصة الشائعة

الطعن رقم ٠٠٧٨ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠٢ صفحة رقم ٩

بتاريخ ١٩٥٠-١٠-٢٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : إيجار الحصة الشائعة

فقرة رقم : ١

إذا أجرت شريكة حصتها شائعة في أطيان و أنابت المستأجر في تسلّم هذه الحصة مفرزة بالإتفاق مع باقى شركائها و قام المستأجر فعلاً بتسلّمها مفرزة و وضع يده عليها محددة و علمت الشريكة بذلك و أقرته فإنه لايجوز لها توقيع الحجز التحفظى على نصيبها شائعاً فى محصولات جميع الأطيان إستناداً إلى عقد الإيجار لأن حقها فى الملكية قد إنحصر فيما إختصت به مفرزاً محدداً و لأن حقها فى توقيع هذا الحجز مقيد بما زرعه المستأجر فى الحصة التى إختصت بها و لأن حق إمتيازها مقصور على ما يوجد بهذه الحصة دون غيرها و لايشفع لها ما تتمسك به من أن المستأجر تواطأ مع شريكها و زرعا الأطيان شركة بينهما ، و كذلك ماقرته من أن هذا الشريك هو الذى قام بالزراعة فعلاً دون المستأجر ، لأن هذا و ذاك على فرض صحته لا يخولها تجاهل عقد القسمة و فرز نصيبها و لا يجوز لها أن تحجز على ملك غيرها ممن يكونون قد إشتراكوا مع المستأجر .

الطعن رقم ٠٣٠٦ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٢٨

بتاريخ ١٩٨٠-٠٥-٣١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : إيجار الحصة الشائعة

فقرة رقم : ٢

النص فى المواد ٨٢٧ ، ٨٢٨ ، ٥٥٩ ، ٧٠١ من القانون المدنى يدل على أن حق تأجير المال الشائع بإعتباره من أعمال الإدارة كما يكون للشركاء مجتمعين ، يصح أن يكون لأصحاب الأغلبية و تعتبر الأغلبية فى هذه الحالة نائبة عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية فى المال الشائع و لكن لا تنفذ هذه الإجازة فى حق الأقلية إلا لمدة ثلاث سنوات ، فإذا عقدت الأغلبية إجازة لمدة تجاوز ذلك كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة إليها

إلى هذا الحد ، إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعدية على حقوق الأقلية التي يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي و ذلك بطريق التنفيذ العيني ما دام ممكناً بإنهاء عقد الإيجار المنصب على نصيبتهم بعد إنتهاء مدة السنوات الثلاث آنفة الذكر دون أن يغير من ذلك حسن نية المستأجر باعتقاده أن المؤجر له هو صاحب الحق في تأجير العين ما دام لم يقع من صاحب الأغلبية ما يضي على ذلك من المظاهر ما يوحي إلى المستأجر بأنه هو صاحب الحق في التأجير إذ بوقوع ذلك من صاحب الأقلية يكون مخطئاً فلا يحق له الإفادة من خطئه في مواجهة المستأجر

الطعن رقم ٠٧٦٢ لسنة ٥٢ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٦٩٤
بتاريخ ١٥-٠٣-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الحصة الشائعة

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٨٢٧ من القانون المدني على أن " تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك و النص في المادة ٨٢٨ من هذا القانون على أن ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع و تحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة ، فإن لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء ، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ، و لها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع ، و للأغلبية أيضاً أن تختار مديراً و إذ تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم " يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة و لا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يملك أكثر من نصف الأنصبة ، و أن الإيجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر من نصف الأنصبة لا يسرى في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً ، و أنه يترتب على عدم سريان الإيجار من أحد المشتاعين في مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء في إعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم ، و بالتالي في إعتبار المستأجر متعرضاً لهم فيما يملكون إذ كان قد وضع يده بالفعل على العين .

الطعن رقم ٠٣٤٠ لسنة ٥٢ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ٢٨
بتاريخ ٠٥-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الحصة الشائعة

فقرة رقم : ٢

إذ كان لا خلاف بين الخصوم في أن المؤجرات بهذا العقد يمتلكن تلك الحصة و هي تمثل أغلبية الأنصبة في المال الشائع و من ثم فإن إجارتهم لكامل العين المؤجرة تكون ملزمة لمالكة الحصة الباقية و قدرها ١٦ س ٣ ط مورثة المطعون ضدهم من الثامن للأخير و ذلك وفقاً لنص المادة ٨٢٨ من القانون المدني فإذا ما أجرت الأخيرة هذه العين فلا تكون أجارتها سارية في مواجهة باقي الشركاء أصحاب الأغلبية سواء فيما يتعلق بحصتها أو بحصتهم فيها و يحق لهم إعتبار هذه الإجارة غير نافذة في حقهم و لا أثر لها و من ثم فإنه لا يجوز للطاعن الإحتجاج قبل المطعون ضدهم الثلاثة الأوليات بعقد الإيجار المؤرخ " الصادر له من مورثه المطعون ضدهم من الثامن للأخير .

(الطعن رقم ٣٤٠ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٩٨٩/٥/٤)

الطعن رقم ٠٧٩٩ لسنة ٥٩ مكتب فني ٤١ صفحة رقم ٤٩٢
بتاريخ ١٤-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار الحصة الشائعة

فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن إدارة المال الشائع وفقاً لنص المادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدنى حق للشركاء على الشيوخ مجتمعين ، و مع ذلك إذا تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم ، و أن الطعن فى المنازعات المتعلقة بتحديد أجرة الأماكن يعتبر من أعمال الإدارة و يحق لأى من الشركاء فى ملكية العقار القيام به منفرداً ، و يعد فى هذه الحالة نائباً عن باقى الشركاء فى الطعن ، طالما أن أحداً منهم لم يعترض على هذا الإجراء .

تأجير المال الشائع - حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة - الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من النصف - عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً - م ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدنى .
(الطعن رقم ٥٨١٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٨)

٨ الحصة الشائعة فى عقار - صلاحيتها لأن تكون محلاً للحيازة على وجه التخصيص والافراد - وضع المالك على الشيوخ يده على جزء مفرز من العقار الشائع - عدم أحقية أحد شركائه فى انتزاع هذا القدر منه - حق هذا الشريك فى طلب القسمة أو مقابل الانتفاع عن القدر الزائد عن حصته - شرطه - أن يكون الشريك واضع اليد مالكا بسبب من أسباب كسب الملكية وألا يتصف بصفة المستأجر - مخالفة ذلك - خطأ .
(الطعن رقم ٥٨١٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٨)
(الطعن رقم ٥٨٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٥/٢٦)

٨ انتهاء عقد الإيجار باتحاد الذمة - شرطه - شمول البيع كامل العين المؤجرة - اقتصار الشراء على حصة شائعة فى العقار - أثره - بقاء عقد الإيجار نافداً قبل المستأجر بشروطه - علة ذلك .
(الطعن رقم ٤٠٠٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢)
(الطعن رقم ٩٤٣٥ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٨/٢/١١)

٨ بيع الشريك المشتاع لجزء مفرز من العقار الشائع - بيع صحيح معلق على نتيجة القسمة أو إجازة باقى الشركاء - اعتباره فى حكم التصرف فى قدر شائع بالنسبة لهم - أثره - عدم حلول المستأجر محلهم فى الإجازة الصادرة عن هذا الجزء - مخالفة ذلك - خطأ - علة ذلك .
(الطعن رقم ٩٢٧٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢)

٨ أجير المال الشائع - حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصبة - عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف - عدم سريانه فى حق الباقين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً - م ٨٢٧ ، ٨٢٨ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٩٣١ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)
(الطعان رقما ١١٠٨ ، ١١٧٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)

٨ تملك الطاعن أكثر من نصف العقار - ثبوت حقه فى التأجير دون المطعون ضدها - مؤداه - عدم سريان عقد الإيجار الصادر منها فى مواجهة الطاعن - قضاء الحكم المطعون فيه بأحقيتها فى تأجير العين حتى قسمته رضاءً أو قضاءً - خطأ حجه عن بحث دفاع الطاعن بصورية العقد المبرم لباقى المطعون ضدهم .
(الطعن رقم ١٩٣١ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١٨)

(الطعن رقم ١١٠٨ ، ١١٧٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)

٨ تأجير المال الشائع - حق للأغلبية المطلقة من الشركاء - عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من نصف الأنصبة - عدم سريانه في مواجهة باقى الشركاء إلا برضاهم صراحة أو ضمناً - مؤداه - انتقال ملكية الشريك المؤجر إلى باقى الشركاء غير محملة بهذا العقد ولو كان تاريخه سابقاً على انتقال الملكية .

(الطعن رقم ٦١٨٤ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٣)

٨ شراء المستأجر حصة شائعة في العين المؤجرة - عدم اجتماع صفتا المؤجر والمستأجر له - أثره - بقاء عقد الإيجار قائماً قبله - التزامه بسداد الأجرة لمن له حق الإجارة واقتضاء حقه في الربع بمقدار حصته في المال الشائع .

(الطعن رقم ١١١١ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٨)

٨ تمسك الطاعن بشرائه حصة شائعة في العقار الكائنة به عين النزاع بعد استتجاره لها وبخصم الأجرة من حصته في الربع الذى يغله - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع استناداً إلى أن عقد الإيجار قائم قبل الطاعن وله الرجوع على مدير المال الشائع لاقتضاء نصيبه في الربع وقضاؤه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة - خطأ .

(الطعن رقم ١١١١ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٨)

٨ انفراد المالك على الشيوخ بوضع يده على جزء مفرز من العقار الشائع - أثره - حق باقى الشركاء ينحصر في طلب القسمة أو مقابل الانتفاع - لا محل لإعمال قواعد إدارة المال الشائع - علة ذلك .

(الطعن رقم ١٧٦٧ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٤)

(الطعن رقم ١٠١٦٥ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/١٦)

٨ وضع أحد الملاك على الشيوخ بدء على جزء مفرز من العقار الشائع - عدم أحقية أحد شركائه فى انتزاع هذا القدر منه - حق هذا الشريك فى طلب القسمة أو مقابل الانتفاع عن القدر الزائد عن حصته .

(الطعن رقم ١٥٩٥ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

٨ وضع المالك على الشيوخ يده على جزء مفرز من العقار الشائع - عدم أحقية باقى الشركاء فى انتزاع هذا القدر منه ولو جاوز نصيبه بغير القسمة ويقتصر حق الشركاء على طلب مقابل الانتفاع - شرطه - أن لا تكون حيازة الشريك واضع اليد غير مشروعة أو محلاً لعقد ينظمها أو ينظم انتقالها بين الشركاء - علة ذلك .

(الطعن رقم ١٦٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٧)

٨ قضاء الحكم المطعون فيه بصحة ونفاذ عقد إيجار المطعون ضده الأول رغم صدوره ممن لا يملك أغلبية أنصبة العقار الشائع وببطلان عقد الطاعنة الأسبق إلى الوجود. خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١١٠٨ ، ١١٧٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)

٨ تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة من الشركاء بحسب الأنصبة - عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك أكثر من النصف - عدم سريانه في حق الباقيين إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً - أثر ذلك .
(الطعن رقم ١١٠٨ ، ١١٧٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)

٩ المالك على الشبوع الحائز للعقار - حقه في تأجير جزء منه لأحد الشركاء المشتاعين أو الغير - المستأجر منه حائز عرضي لحسابه - مواده - بقاء العين المؤجرة في حيازته - التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإجارة - م ٥٩٠ مدنى .

(الطعن رقم ١٦٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٧)

١٠ المشتري لحصة شائعة في العقار الشائع ليس له طلب التسليم مفرزاً - علة ذلك .
(الطعن رقم ١٦٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٧)

١١ شراء المستأجر للعين المؤجر حصة شائعة في العقار - أثره - بقاء عقد الإيجار نافذاً قبل المستأجر بشروطه .
(الطعن رقم ١٥١٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)

إيجار المالك تحت شرط فاسخ

١٢ إيجار حائز العقار حيازة قانونية. نفاذه في حق المالك الحقيقي - شرطه - أن يكون المستأجر حسن النية - لازمه - نفاذ إجارة المالك تحت شرط فاسخ قبل تحققه متى أبرمها أثناء حيازته - علة ذلك - م ٢٦٩ مدنى .
القاعدة :

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

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

١٣ تمسك الطاعن بنفاذ عقد الإيجار الصادر له من المطعون ضده الثانى في حق المطعون ضدها الأولى وأن فسخ عقد البيع بين الأخيرين بموجب حكم قضائى لا يؤثر على سلامة عقد إيجاره المبرم قبل تحقق الشرط الفاسخ - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على أن الفسخ يعيد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد - خطأ .

القاعدة :

إذ كان الثابت أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بنفاذ عقد الإيجار الصادر له من المطعون ضده الثانى فى حق المطعون ضدها الأولى، وأن فسخ عقد البيع بين الأخيرين بموجب الحكم الصادر فى الدعوى () مدنى () لا يؤثر على سلامة عقد الإيجار الذى أبرم قبل تحقق الشرط الفاسخ، فاطرح الحكم المطعون فيه دفاعه بمقولة أن مقتضى الفسخ أن يعود المتعاقدان إلى الحال التى كانا عليها قبل العقد، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

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

إيجار المساكن الشعبية

الطعن رقم ٢٢٥٦ لسنة ٥١ مكتب فى ٣٥ صفحة رقم ٩٤٩ بتاريخ ١٩٨٤-٠٤-٠٩
الموضوع: إيجار
الموضوع الفرعي: إيجار المساكن الشعبية
فقرة رقم: ١

مؤدى المواد ١، ٢، ٤ من القانون رقم ٨٠ لسنة ١٩٥٧ بشأن الإشراف على المساكن الشعبية أن الحظر الوارد فى المادة الثانية أنفة البيان متعلقاً بالنظام العام، و لأى من الخصوم التمسك بأعماله كما تقضى المحكمة به من تلقاء نفسها، لما كان ذلك و كان الواقع فى الدعوى طبقاً للثابت من الأوراق أن المطعون ضدها و هى مالكة المسكن الشعبى الموضحة بصحيفة دعواها قد إستصدرت الترخيص رقم ٣٢٤ لسنة ١٩٧١ إمبابة من السلطة القائمة على شئون التنظيم ببناء غرفة بحديقة هذا المسكن و كان لازم النصوص المتقدمة أنه كان يتعين على المحكمة المطعون فى حكمها أن تتيقن أن ثمة موافقة قد صدرت من الجهة المنشئة للمسكن الشعبى بإضافة تلك الغرفة، و إذ جاء الحكم المطعون فيه غفلاً عن إيراد هذا البيان الجوهرى الذى قد يؤثر على النتيجة التى إنتهى إليها فإنه يكون مشوباً بالقصور المبطل.

الطعن رقم ٥٢٦ لسنة ٥٣ مكتب فى ٣٥ صفحة رقم ٢٤٣ بتاريخ ١٩٨٤-٠١-١٩
الموضوع: إيجار
الموضوع الفرعي: إيجار المساكن الشعبية
فقرة رقم: ١

لما كانت المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أن " تملك المساكن الشعبية الإقتصادية و المتوسطة التى أقامتتها المحافظات و تم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجره تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة و ذلك وفقاً للقواعد و الشروط و الأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء " و كان النص فى البند الأول من المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ - و الصادر وفقاً للمادة ٧٢ سالفه البيان - على أنه " بالنسبة لوحدة المساكن الشعبية الإقتصادية و المتوسطة التى أقامتتها المحافظات و شغلت قبل ٩/٩/١٩٧٧ و أجرت بأقل من الأجرة القانونية، بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الإقتصادى، و جنيه و نصف للغرفة من الإسكان المتوسط يتم تملكها وفقاً لأحكام المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه و طبقاً للقواعد و الشروط و الأوضاع الموضحة بالملحق رقم ١ المرافق لهذا القرار يدل على أنه يشترط لتملك هذه المساكن - إلى جانب الشروط الأخرى التى تضمنتها المادة ٧٢ سالفه البيان و ملحق القرار - أن تكون أجرتها - التى تقل عن الأجرة القانونية جنيهاً للغرفة من الإسكان الإقتصادى، و جنيهاً و نصف للغرفة من الإسكان المتوسط، لا أن تكون قد أجرت بأقل من ذلك حسبما ذهب إليه الحكم المطعون فيه، و كان يبين من تقرير الخبير الذى أخذ به الحكم أن شقق النزاع من النوع المتوسط و أنها أجرت فى سنتى ١٩٦٠ و ١٩٦١ بستة جنيهات للشقة المكونة من صالة و ٤ غرف و خمسة جنيهات للشقة المكونة من صالة و ٣ غرف ثم

سرت عليها التخفيضات المقررة بالقوانين ١٦٨ ، ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و ٧ لسنة ١٩٦٥ فأصبحت أجرتها ٤٦ مليم ، ٣ جنيه و ٢٨٨ مليم ، ٢ جنيه على التوالي ، فإن أجرتها تكون سواء قبل خضوعها للتخفيضات أو بعده - أقل من الأجرة المحددة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ ، و من ثم فلا ينطبق عليها هذا القرار .

الطعن رقم ١٢٢٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ١٠٢١

بتاريخ ١٩٨٧-١١-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار المساكن الشعبية

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و النص فى المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ ، و النص فى البند ثانياً ن الملحق رقم "١" المرفق بقرار رئيس الوزراء ، يدل على أنه يشترط لتمليك المساكن الشعبية الإقتصادية و المتوسطة التى أقامتها المحافظات للمستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة إلى جانب الشروط الأخرى التى تضمنتها المادة ٧٢ سالفه البيان و الملحق رقم "١" من قرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه ، أن يكون شاغل العين طالب التمليك قد أوفى ١٨٠ مثل القيمة الإيجارية الشهرية للوحدة إعتباراً من تاريخ شغلها.

الطعن رقم ١٧١٦ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٩٤٠

بتاريخ ١٩٨٧-١١-١١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار المساكن الشعبية

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٧٢ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر على أن تملك المساكن الشعبية الإقتصادية و المتوسطة التى أقامتها المحافظات و تم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره تقل عن اجرة القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة و ذلك وفقاً للقواعد و الأوضاع التى يصدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء يدل على أن مناط تقرير حق تملك الوحدات السكنية المشار إليها أن يكون طالب التملك قد شغل الوحدة قبل ٩/٩/١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٧١٦ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١١/١١/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٤٦٩ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥

بتاريخ ١٩٩٤-٠٤-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار المساكن الشعبية

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر على أن " تملك المساكن الشعبية الإقتصادية و المتوسطة التى أقامتها المحافظات و تم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره تقل عن أجرتها القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة ، و ذلك وفقاً للشروط و الأوضاع . التى يصدر بها من رئيس مجلس الوزراء " و فى المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء ١١٠ لسنة ١٩٧٨ على أنه " فيما عدا المساكن التى أقيمت من إستثمارات التعمير يكون تمليك وحدات المساكن الشعبية الإقتصادية و المتوسطة التى أقامتها المحافظات و شغلت قبل ٩/٩/١٩٧٧ و أجرت بأقل من الأجرة القانونية بواقع جنيه للغرفة من الأسكان

الإقتصادى و جنيه و نصف للغرفة من الإسكان المتوسط يتم تملكها وفقاً لأحكام المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه و طبقاً للقواعد و الشروط و الأوضاع الموضحة بالملحق رقم " ١ " المرافق لهذا القرار " - يدل على أن المشرع رأى أن ضآلة أجرة هذه المساكن إلى الحد الذى بينه قرار رئيس مجلس الوزراء من شأنه أن يجعل تكاليف إدارتها و صيانتها تربو على أجرتها و تمثل عبئاً على موازنة المحافظات فرأى أن تتخفف من هذه العبء بتمليك هذه المساكن لشاغلها و هو ما يدل من باب أولى على إنصراف حكم النص إلى تملك المساكن التى تقل أجرة الغرفة فيها عن هذا الحد .

الطعن رقم ١٤٦٩ لسنة ٥٨ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥
بتاريخ ١٤-٠٤-١٩٩٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار المساكن الشعبية

فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادة ٧٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليهما أن المشرع قرر تملك المساكن الشعبية الإقتصادية التى تقل أجرتها عن الأجرة القانونية متى كانت الأجرة بواقع جنيه للغرفة الواحدة أو أقل و المتوسطة متى كانت أجرة الغرفة جنيه و نصف أو أقل و ذلك على التفصيل السابق بيانه و أن ما إشتهر به بصريح هذين النصين أن تكون هذه المساكن قد تم شغلها قبل ٩/٩/١٩٧٧ و لم يوجب أن يكون طالب التملك هو الشاغل لها فى هذا التاريخ يؤكد هذا النظر ما أورده المشرع فى الملحق رقم " ١ " المرفق بقرار رئيس المجلس الوزراء المشار إليه من التصريح بإتمام إجراءات التملك مع الخلف العام للمستأجر أو من تلقى حق الإجارة عنه بأداة قانونية سليمة و ما أوجبه من مراعاة أن يخضم من مقابل التملك المبالغ المدفوعة كأجرة لوحدة سكنية أخرى مماثلة فى المحافظة ذاتها أو حق فى محافظة أخرى .

ايجار المنشأة الطبية

الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٦٢
بتاريخ ٠٥-١٢-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار المنشأة الطبية

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث الطاعنين إستأجر العين محل النزاع لاستعمالها عيادة طبية ثم توفى فى ظل سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و لما كانت المادة ٢١ منه حددت المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها فإنه لا يجوز تطبيق حكمها على عقد الإيجار محل النزاع و إنما يسرى عليه حكم القواعد العامة .

الطعن رقم ٠١٧٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٣٧١
بتاريخ ٣١-٠٣-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار المنشأة الطبية

فقرة رقم : ٣

النص فى المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم المنشآت الطبية المعمول به من ١١/١٠/١٩٨١ على أنه " لا ينتهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه للعين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال ، و يجوز له و لورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة و فى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الإستمرار فى شغل

العين " يدل على أن لمستأجر المنشأة الطبية التنازل عنها في أي وقت يشاء لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة و ينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر و لو اعترض عليه فيظل عقد إيجار المنشأة قائماً و مستمراً لصالح المتنازل إليه ، و إذ كان المشرع قد حرص بهذا النص على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة شاغلها أو تنازله عنها لكي يستمر في أداء الخدمات الطبية ، و كان هذا الإعتبار يتعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من نفس القانون ، فإن هذا الحكم يسرى على واقعة الدعوى بأثر فوري .

الطعن رقم ٠٧٥٣ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٥٣٦

بتاريخ ١٩٨٤-٠٢-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار المنشأة الطبية

فقرة رقم : ١

صدر القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية المعمول به ابتداء من ٢٦/٩/١٩٨١ إذ نصت مادته الأولى على أنه . في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تمريرهم أو إقامة الناقهين و تشمل ما يأتى " أ " العيادة الخاصة و هى كل منشأة يملكها أو يستأجرها و يديرها طبيب .. " و إذ نصت مادته الخامسة على أنه " لا ينتهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال و يجوز له و لورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة و فى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الإستمرار فى شغل العين " . مما دللته أنه لمستأجر المنشأة الطبية و لورثته من بعده التنازل عنها فى أى وقت لطبيب و ينتج هذا التنازل أثره فى حق المؤجر ، فيظل عقد إيجار المنشأة قائماً و مستمراً لصالح المتنازل له تالياً للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر إذ حرص المشرع على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها لكي تستمر فى أداء الخدمات الطبية للمواطنين و هو إعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من ذات القانون .

الطعن رقم ٠٩٣٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٨٧٣

بتاريخ ١٩٨٤-١١-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار المنشأة الطبية

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث المطعون ضدها إستأجر العين محل النزاع لإستعمالها عيادة طبية ، ثم توفى بتاريخ ٢٣/٧/٧٧ فى ظل سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و الذى حددت المادة " ٢١ " منه المستفيدين من الإمتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود إيجار المساكن دون سواها ، فإنه لا يجوز تطبيق حكمها على عقد الإيجار محل النزاع ، وإنما يسرى عليه حكم القواعد العامة .

الطعن رقم ١٧١٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧٠٤

بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار المنشأة الطبية

فقرة رقم : ٥

إذ كان البين من الأوراق أن مورث الطاعنين قد أقام الدعوى بطلب إخلاء شقة النزاع التى كان يستأجرها المطعون ضده الأول - و هو طبيب - كعيادة طبية إستناداً إلى تنازله عنها للمطعون ضده الثانى - و هو طبيب أيضاً دون إذن كتابى صريح من المؤجر ، و إذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الدعوى و بتحرير عقد إيجار له عن شقة النزاع و تمكينه منها و ذلك إستناداً إلى حكم المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية - الذى عمل به إعتباراً من ٢٦/٩/١٩٨١ -

و التي تنص على أنه " لا ينتهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركة العين و يستمر لصالح ورثته و شركائه فى إستعمال العين بحسب الأحوال و يجوز له و لورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، و فى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الإستمرار فى شغل العين " و إذ كان هذا النص أمراً بتجريم مخالفة المؤجر له وفقاً لنص المادة ١٦ من ذات القانون ، و كانت آثار المركز القانونى الذى يتمتع به الطاعنون طبقاً لأحكام التشريع الإستثنائى لإيجار الأماكن الذى تجيز لهم الحق فى إخلاء العين المؤجرة إذا ما تنازل عنها المستأجر للغير دون إذن كتابى منهم قد أدركها القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ المشار إليه أثناء نظر الدعوى أمام محكمة الإستئناف و ذلك قبل أن تتحقق تلك الآثار و تستقر بصدور حكم نهائى فى النزاع فإن مؤدى ذلك هو عدم جواز الحكم بالإخلاء متى توافرت الشروط المنصوص عليه فى المادة الخامسة من القانون المذكور ، و إذ عمل الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى برفض إخلاء العين بالمؤجرة لثبوت تنازل المطعون ضده الأول - الطبيب المستأجر - عنها إلى المطعون ضده الثانى و هو طبيب مرخص له بمزاولة المهنة و هو ما أباحه المشرع فى القانون المشار إليه فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه ، و لا يغير من ذلك الإتفاق فى عقد الإيجار بإعتبره مفسوخاً فى حالة تنازل المستأجر عن الإجازة دون إذن من المؤجر لأن ما ورد بهذا الإتفاق يتعارض مع نص قانونى أمر فيظل عقد إيجار المنشأة الطبية قائماً لصالح المتنازل إليه و لو خالف ذلك ما اتفق عليه المتعاقدان .

الطعن رقم ١٧١٨ لسنة ٥٢ مكتب فى ٤٠ صفحة رقم ٧٠٤
بتاريخ ٢٨-٠٦-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : ايجار المنشأة الطبية

فقرة رقم : ٦

النص فى المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ لم يشترط لإستمرار الإجازة لصالح المتنازل إليه سوى أن يكون طبيباً مرخصاً له بمزاولة المهنة و لم تضع شرطاً بأن يكون مزاولاً لها بالفعل فى تاريخ التنازل .

الطعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٦ مكتب فى ٤١ صفحة رقم ٧٨٩
بتاريخ ٢٨-١١-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : ايجار المنشأة الطبية

فقرة رقم : ٢

إذ كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن - لاحقاً فى صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية و جاء نص المادة ٢٠ منه عاماً مطلقاً فإنه يسرى على كافة الحالات التى يجوز للمستأجر فيها قانوناً بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى بما فى ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متى إستوفى الشروط المنصوص عليها فى المادة الخامسة من القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ و ذلك إعمالاً لعموم النص و إطلاقه إذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص و وصولاً لتحقيق ما هدف إليه المشرع و ابتغاه منه لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر . فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ٢٨/١١/١٩٩٠)

الطعن رقم ٢٣٧١ لسنة ٥٤ مكتب فى ٤٢ صفحة رقم ٧٧٠
بتاريخ ٢٠-٠٣-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : ايجار المنشأة الطبية

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة الخامسة من القانون رقم ١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية أن لمستأجر المنشأة الطبية و لورثته من بعده التنازل عنها فى أى وقت لطبيب مرخص له و ينتج هذا التنازل أثره فى حق المؤجر فيظل عقد إيجار المنشأة قائماً و مستمراً لصالح المتنازل إليه إلا أن مناط ذلك ألا يتعارض الحق فى إستمرار عقد الإيجار للطبيب المتنازل إليه مع أى نص أمر متعلق بالنظام العام .

الطعن رقم ٢٣٧١ لسنة ٥٤ مكتب فى ٤٢ صفحة رقم ٧٧٠
بتاريخ ٢٠-٠٣-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار المنشأة الطبية

فقرة رقم : ٢

مفاد النص فى الفقرة الأخيرة من المادة السادسة و المادة ١٦ من القانون رقم ٥١ لسنة ٨١ بتنظيم المنشآت الطبية - يدل على أن الحظر على الطبيب فى إمتلاك أو إدارة أكثر من عيادة طبية خاصة بغير ترخيص من النقابة الفرعية المتخصصة و لمدة محددة متعلق بالنظام العام لما رتبته المشرع على مخالفته من توقيع عقوبة جنائية و كان الثابت فى الدعوى أن الطاعن تمسك فى مذكرته المقدمة لمحكمة الإستئناف بجلسة . . . بعد نفاذ التنازل عن عقد الإيجار للمطعون عليهما الأولين تأسيساً على أن كل منهما يستأجر عيادة طبية أخرى و هو الأمر الذى حظره القانون - المشار إليه - فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل هذا الدفاع و لم يرد عليه رغم أنه دفاع جوهرى إذ من شأنه - لو صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٢٣٧١ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٠/٣/١٩٩١)

ايجار عقار القاصر

النص فى المادة ٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٥٢ - وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض أنه "لا يجوز للوصى إلا بإذن المحكمة إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات فى الأرض الزراعية ولمدة أكثر من سنة فى المباني وكذا لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد لأكثر من سنة ، وإذا أجرت الوصية عين النزاع فى الحدود المقررة قانوناً فإنها لا تكون فى حاجة إلى إذن المحكمة الحسبية "بما لزمه أن هذا العقد قد نشأ صحيحاً ومنتجاً لآثاره خلال هذه المدة طبقاً للقواعد العامة التى تحكم شروط انعقاد عقد الإيجار ، واذ ورد هذا العقد على مكان خال خاضع لقوانين إيجار الأماكن فإنه يمتد إلى أجل غير مسمى بعد إنقضاء هذه المدة المشار إليها لأن امتداد العقد فى هذه الحالة ليس مرده الاتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام فلا يملك القاصر عدم نفاذ هذا العقد بعد انتهاء مدته الاتفاقية أو بطلانه بعد مرور سنة من بلوغه سن الرشد ، واذ خالف الحكم المطعون فيه ها النظر وانتهى إلى بطلان عقد الإيجار سند الدعوى وعدم نفاذه فى حق المطعون ضده الأول - لصدوره من المطعون ضدها الثانية - لمجرد أنها أبرمته دون إذن محكمة الولاية على المال رغم أن مدته الاتفاقية تزيد عن سنة وتخضع للامتداد القانونى المنصوص عليه فى قوانين إيجار الأماكن ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٩١٧ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٢)

ايجار ملك الغير

الطعن رقم ٠٦٤٥ لسنة ٤٧ مكتب فى ٣٣ صفحة رقم ٥٨١
بتاريخ ٢٤-٠٥-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار ملك الغير

فقرة رقم : ١

و إن كان إيجار ملك الغير صحيحاً فيما بين المؤجر و المستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي ، و إذا ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة و أقام دعوى بحقه الذى يدعيه ، كان هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر ، يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض .

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

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار ملك الغير

فقرة رقم : ٣

المقرر بأن إيجار ملك الغير صحيح بين طرفيه ، و نافذ قبل المالك متى أجازته ، و إذ أقر المطعون ضده الأول - المالك - هذا العقد الصادر لصالح مورث المطعون ضدها الثانية فإنه يكون نافذاً في حقه .

(الطعن رقم ١١٠٠ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١١/٥/١٩٨٣)

الطعن رقم ٠٣٣٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٥٩٦
بتاريخ ١١-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار ملك الغير

فقرة رقم : ١

مؤدى ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدنى من أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، لا يشترط أن يكون المؤجر مالكاً بما يعنى أن إيجار تلك العين صحيح في حدود العلاقة المؤجر و المستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشئ المؤجر و لم يدع تعرض المالك له فيه ، و حق لأى من طرفيه التقاضى بشأن المنازعات الناشئة عنه ، لما كان ذلك و كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين دفعا في صحيفة إستئنافهم بعدم قبول الدعوى لإنتفاء صفة المطعون ضدهما لأنهما لا يملكان المنزل الكائن به شقة النزاع ، و كان الحكم قد رد على هذا الدفع بما أورده في أسبابه من أن مما مؤداه أن الحكم رتب على كون المطعون ضدهما مؤجرتين للعين موضوع النزاع توافر صفتها في إقامة الدعوى بطلب إنهاء عقد الإيجار الصادر منهما ، و هو ما يتفق و صحيح القانون و يكون النعى على ما إستطرد إليه الحكم في شأن التعريف بالحق و بالدعوى و التفرقة بينهما - أياً كان وجه الرأى فيه - غير منتج .

الطعن رقم ١١٧١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢٦٣
بتاريخ ١٢-٠٦-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار ملك الغير

فقرة رقم : ١

الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ المؤجر و ليس له الحق في التعامل في منفعه و إن وقع صحيحاً بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ في حق مالكة أو من له الحق في الإنتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير له ، فإن لم يجزه ظل المستأجر بالنسبة له غاصباً للعين المؤجرة .

الطعن رقم ٠٦٧٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٧٦٨
بتاريخ ٠٤-٠٦-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار ملك الغير

فقرة رقم : ٦

الإيجار الصادر من شخص لا يملك العين المؤجرة ، و ليس له حق التعامل فى منفعته ، و أن وقع صحيحاً بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ حق مالكه إلا بإجازته له بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمنتفع بالعين المببوعة بسند صادر من مالكها .

الطعن رقم ٠٩٢٧ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٣٨

بتاريخ ٠٦-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار ملك الغير

فقرة رقم : ٢

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر و المستأجر إلا أنه لا ينفذ فى حق المالك الحقيقى إلا إذا أقر هذا التعاقد صراحة أو ضمناً .

(الطعن رقم ٩٢٧ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٩/٤/٦)

الطعن رقم ٠٢٤٥ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٨٤

بتاريخ ٢٥-٠٧-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار ملك الغير

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن آثار عقد الإيجار تنتقل إلى مشتري العقار متى سجل عقد شرائه وفق أحكام القانون و لو لم يقم البائع بحوالة حقوقه فى عقد الإيجار إلى هذا المشتري .

الطعن رقم ٠٢٤٥ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٨٤

بتاريخ ٢٥-٠٧-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : ايجار ملك الغير

فقرة رقم : ٣

الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ المؤجر و ليس له الحق فى التعامل فى منفعته صحيح فيما بين طرفيه غير قابل للإبطال إلا أنه لا ينفذ فى حق مالكه أو من له الحق فى الإنتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير ، و أنه طالما أن المالك الحقيقى لم يتعرض للمستأجر فى إنتفاعه بالعين فليس لهذا الأخير طلب إبطال الإيجار أو فسخه .

إيجار ملك الغير . صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر . غير نافذ فى حق المالك الحقيقى . إقامة الغير دعوى بشأن ملكية العين المؤجرة . أثره . اعتبار ذلك تعرضاً قانونياً للمستأجر يبيح له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض .

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

الإيجار الصادر من غير المالك أو من له حق التعامل فى منفعته . صحيح بين طرفيه . عدم نفاذه فى حق مالكه أو من له الحق فى الانتفاع به ما لم يجز الأجرة صاحب الحق فى التأجير .

(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧)

الإيجار الصادر من غير المالك . عدم نفاذه فى حق المالك إلا بإجازته . تمسك المستأجر بإجازة المالك للعقد وعدم اعتراضه عليه . دفاع جوهرى . التفات الحكم عن بحثه وتمحيصه . قصور .
(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧)

الإيجار الصادر من غير المالك - عدم نفاذه فى حق المالك إلا بإجازته - تمسك المستأجر بإجازة المالك للعقد وعدم اعتراضه عليه مدة طويلة دفاع جوهرى التفات الحكم عن بحثه وتمحيصه - قصور .
(الطعن رقم ١١٤٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٢)
(الطعن رقم ١٨٥٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩)

الإيجار الصادر من غير مالك العين المؤجرة أو من له حق التعامل فى منفعتها صحيح بين طرفيه - عدم نفاذه فى حق مالكةا أو من له الحق فى الانتفاع بها إلا بالإجازة .
(الطعن رقم ٨٧٩٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

تعاقد المطعون ضدها مع ابن مالك العقار على استئجار عين النزاع - إجازة المالك لهذا العقد - أثره - صيرورته صحيحاً وناظراً من وقت التعاقد - اعتبار الحكم المطعون فيه تاريخ الإجازة هو تاريخ بدء العلاقة الإيجارية مرتباً أن إخطار لجنة تقدير الأجرة خلال المدة القانونية رغم انقضائها - خطأ .
(الطعن رقم ٨٧٩٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

إيجار مالك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر - عدم نفاذه فى حق المالك إلا إذا أقره صراحة أو ضمناً .
(الطعن رقم ١٨٥٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩)

بطلان عقد الإيجار

الطعن رقم ٠٠٩٦ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ١٤٢٣
بتاريخ ١٩٥٥-١١-٠٣
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : بطلان عقد الإيجار
فقرة رقم : ٦

ليس للمستأجر أن يجادل المؤجر فى سند ملكيته و عما إذا كان له الحق فى القسمة التى أجراها أو أن هذه القسمة قد شابها بطلان أو مخالفة للقانون .

الطعن رقم ٠٥١٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٨٥٣
بتاريخ ١٩٧٧-٠٣-٣٠
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : بطلان عقد الإيجار
فقرة رقم : ١

إذا كان الحكمان السابقان قد قطعا بأن الأطيان المؤجرة للطاعن بمعرفة الناظر السابق - كانت وفقاً و إنتهى الحكم الصادر فى الدعوى . . . إلى أن عقود الإيجار الصادرة للطاعن من المستحقين عن تلك الأطيان غير صحيحة لإنعدام ولايتهم فى تأجيرها إذ ناظ القانون ولايه إدارتها إلى ناظر الوقف السابق بوصفة حارساً عيها و من ثم إعتبر الإجازة الصادرة منه هى الإجازة الصحيحة و قد تأيد هذا الحكم إستئنافياً فحاز قوة الأمر المقضى و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و أقام قضاءه على أن عقد إيجار الأطيان و أمر الأداء

المعارض فيه قد صدرا باسم - الناظر السابق - بصفته الشخصية و ليس بصفته ناظراً على الوقف أو حارساً على أعيانه يكون قد خالف حجية الأحكام المتقدم ذكرها و هي تسمو على النظام العام ، و قد أدت هذه المخالفة إلى الخطأ في تطبيق القانون إذ مد نطاق الحراسة المفروضة على الأموال و الممتلكات الخاصة بالناظر السابق إلى أمر الأداء الصادر بالإيجار المتأخر عن الأتيان التي يتولى إدارتها بصفته حارساً عليها بعد إنتهاء وقفها . و قبل حلول إدارة الأموال التي آلت إلى الدولة محل هذا الحارس في تجديد السير في المعارضة المرفوعة عن أمر الأداء المشار إليه و في طلب الحكم بسقوط الخصومة فيها .
(الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ٣٠/٣/١٩٧٧)

الطعن رقم ١٠٥٧ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١٢٧١
بتاريخ ٣٠-١٢-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بطلان عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

لئن كان من المقرر قانوناً أن المكان المؤجر يجب أن يكون معيناً تعييناً كافياً ، وصف في العقد وصفاً مانعاً للجهالة فإذا لم يتعين وقع الإيجار باطلاً لعدم تحديد محل التزام المؤجر إلا أن الثابت من إستجواب الخصوم أمام محكمة الدرجة الأولى أن المطعون ضده الأول قرر بأن عقد الإيجار ينصب على الشقة البحرية رقم ... الواقعة على الواجهة و أن المطعون ضدها و هي - المالكة - لم تنازعه في ذلك ، و من ثم تكون شقة النزاع قد عينت تعييناً كافياً مانعاً للجهالة و لما كان النزاع على تعيين المكان المؤجر ألا يكون أصلاً إلا بين طرفي عقد الإيجار و هما المؤجر و المستأجر فإن منازعة الطاعنة و هي مستأجرة المطعون ضده الأول تكون غير مقبولة .

الطعن رقم ٠٦٨٠ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٨٣٣
بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بطلان عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

قد الإيجار الصادر من المؤجر الذى زال سند ملكيته بأثر رجعي لبطلانه لا ينفذ في حق المالك إذا كان مشوباً بالغش أو بالتواطؤ بين المؤجر و المستأجر للإضرار بالمالك لأن الغش مبطل للتصرف ، و لما كان إستخلاص توافر الغش و التواطؤ مما تستقل به محكمة الموضوع المتعلقة بفهم الواقع في الدعوى ما دام الإستخلاص سائغاً ، و كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه ببطلان عقد الإيجار سند الطاعن على ما أورده من أنه تم أورد الحكم المطعون فيه رداً على أسباب الإستئناف بأن عقد الإيجار باطل لقيامه على الغش و التواطؤ للإضرار بالمستأنف عليها و من ثم فلا وجه للإعتداد به و كانت هذه الأسباب التي إستند إليها الحكم سائغة و من شأنها أن تؤدي إلى ما رتبته عليها فلا يعيبه ما أورده
(هـ) لا يعيب - الحكم - ما أورده في موضع من أسبابه أن عقد الإيجار صادر من المستأنف الثاني إذ أن ذلك لا يعدو أن يكون خطأ مادياً من الحكم لا يؤثر على سلامة قضائه يؤكد ذلك ذكره أسماء أشخاص هذا العقد بأنه محرر للطاعن من

(الطعن رقم ٦٨٠ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٦/٣/١٩٨٤)

الطعن رقم ٠٩٢١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٥٢٧
بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بطلان عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

إنه إذا كان عقد إيجار الوحدة غير ثابتي التاريخ فإن العبرة في تحديد العقد اللاحق الذي يلحقه البطلان يكون بالأسبقية بينهما في تاريخ تحريرهما دون تاريخ نفاذهما طالما أن أياً من الطرفين لم يطعن على تاريخ تحرير عقد الطرف الآخر بثمة مطعن .

(الطعن رقم ٩٢١ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٧/٣/١٩٨٥)

الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٩ صفحة رقم ١٨٠

بتاريخ ١٩٨٨-٠١-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بطلان عقد الايجار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عدم صلاحية الورقة لإثبات الحق سواء لبطلانها أو لتنازل الخصم عن التمسك بها لا يعني بطلان الإتفاق أو التنازل عن الحق المثبت بها ، وإنما ينصرف فقط إلى الورقة ذاتها و لا يحول ذلك دون إثبات حصول ما تضمنته بأى دليل مقبول قانوناً الأمر الذي لا يصح معه اعتبار تنازل الخصم عن التمسك بدليل في الدعوى تنازلاً عن الأدلة الأخرى المقبولة قانوناً طالما أنه لم يتنازل عنها صراحة أو ضمناً .

العقد الباطل لا وجود له عدم جواز تصحيحه بالإجازة . سقوط دعوى بطلانه بالتقادم . ١٤١ م مدني المقصود به عدم سماع دعوى البطلان الصريحة . لكل ذي مصلحة الحق في تجاهل وجود العقد الباطل مهما مضي عليه الزمن وللمحكمة أن تقضي ببطلانه من تلقاء نفسها .

(الطعن رقم ٣٤١٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٨ / ٤ / ٢٠٠٢)

بيع الجدك

الطعن رقم ٥٠٩٨ لسنة ٢٠ مكتب فني ٠٣ صفحة رقم ٦٢٨

بتاريخ ١٩٥٢-٠٣-١٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٢

إن المتجر أو المصنع الذي عبر عنه الشارع "بالجدك المعد للتجارة أو الصناعة" في المادة ٣٦٧ من القانون المدني القديم و بعبارة **Etablissement de commerce ou d'industrie** في المادة ٤٥٠ من القانون المدني المختلط المنطبقة على واقعة الدعوى تشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت و منقول و من مقومات مادية و غير مادية و لا يهم أن يكون قائماً على أرض موقوفة أو غير موقوفة إذ ليس ثمة ما يوجب التقيد في هذا الخصوص بتفسير فقهاء الشريعة لمعنى الجدك متى كان قد وضح من عبارة النصين السالف ذكرهما أن الشارع قصد به معنى آخر و أن تقرير الحكم المطعون فيه أن موضوع العقد في الدعوى هو بيع مصنع في معنى المادة ٣٧٦ مدني " قديم " هو تقرير صحيح إذ يبين من عقد البيع المقدم ضمن أوراق الدعوى و الذي أشار إليه الحكم في أسبابه أنه واقع على ورشة ميكانيكية بكافة محتوياتها مع التنازل للمشتري عن إجاره المكان المعد لإستغلالها و إنه و إن كان الإسم التجاري هو من المقومات غير المادية للمصنع إلا أنه ليس بلازم أن يشمل البيع فلا يترتب على عدم النص عليه في العقد كعنصر من عناصر المبيع حرمان المشتري من الإستفادة من حكم المادة السالف ذكرها .

(الطعن رقم ٩٨ لسنة ٢٠ ق ، جلسة ١٣/٣/١٩٥٢)

الطعن رقم ٥٠٨٤ لسنة ٢٢ مكتب فني ٠٦ صفحة رقم ٩٩٠

بتاريخ ١٩٥٥-٠٤-١٤

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : بيع الجدك
فقرة رقم : ١

إن أحكام القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لاتفيد صراحة أو ضمنا إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بمقتضى المادة ٤٥٠ مدنى مختلط المقابلة للمادة ٣٦٧ مدنى قديم التى تجيز لها بالقيود الواردة فيها إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الإيجار يحرم التاجير من الباطن أو التنازل عنه للغير .

الطعن رقم ٠٠٨٤ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٩٩٠
بتاريخ ١٤-٠٤-١٩٥٥

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : بيع الجدك
فقرة رقم : ٣

بيع الجدك الصادر من المستأجر من شأنه أن ينقل حقوقه للمتنازل إليه بما فى ذلك عقد الإيجار و يصبح مستأجرا مثله بموجب هذا البيع مما يترتب عليه وفقا لقانون إيجار الأماكن المنظم للعلاقة بين المؤجرين و المستأجرين أن لا يكون للمؤجر حق إخراجه من العين المؤجرة .
(الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٢ ق ، جلسة ١٤/٤/١٩٥٥)

الطعن رقم ٠٠٨٤ لسنة ٢٢ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٩٩٠
بتاريخ ١٤-٠٤-١٩٥٥

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : بيع الجدك
فقرة رقم : ٢

المتجر أو المصنع الذى عبر عنه الشارع فى المادة ٣٦٧ مدنى قديم بالجدك المعد للتجارة أو الصناعة وفى المادة ٤٥٠ مدنى مختلط بعبارة **Etablissement de commerce ou d'industrie** هو ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت و منقول و من مقومات مادية و غير مادية كالاسم التجارى و العملاء . و إذن فمتى كان الحكم قد أثبت أن البيع شمل ما أقامه المستأجر فى المؤسسة " دار للسينما " من آلات و أدوات كما شمل اسم الدار التجارية و عملائها و منقولاتها و بين الضرورة للملجنة للبيع و نفى الضرر عن مالك العين المؤجرة فإنه لا يكون قد أخطأ إذ قرر أن هذا البيع هو بيع لمنشأة تجارية فى معنى المادة ٤٥٠ مدنى مختلط .

الطعن رقم ٠٣٥١ لسنة ٣٤ مكتب فنى ٢٣ صفحة رقم ٨٣٥
بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٧٢

الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : بيع الجدك
فقرة رقم : ٢

الحق فى الإجارة ليس من الحقوق المتصلة بشخص المستأجر خاصة ، و هو حق مالى يجوز التصرف فيه و الحجز عليه ، و من ثم يجوز لدائن المستأجر أن يستعمل هذا الحق نيابة عنه طبقا لما تقضى به المادة ٢٣٥ من القانون المدنى . و إذ كان الثابت فى الدعوى أن مدين مصلحة الضرائب كان يستأجر من الشركة المطعون عليها متجرا ، ثم غادر الديار المصرية دون أن يوفى بما عليه ، و وقعت الطاعنة - مصلحة الضرائب - الحجز على موجودات المحل الخشبية ، و على حق مدينها فى الإجارة ثم قامت ببيعها ، و تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن تصرفها فى حق الإجارة هو بيع للمتجر بأكمله ، نظرا لأن سمعته التجارية متوقفة على الصقع الذى يقع فيه ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، و حظر إستعمال المصلحة لحق مدينها المستأجر فى الإجارة ، كما إشتراط ضرورة شمول بيع المتجر لكافة مقوماته المعنوية ، و لم يعن ببحث

الظروف الملابس للبيع ، و ما قد يكون لها من دلالة على توافر العناصر المعنوية اللازمة لتكوين المتجر
موضوع الدعوى ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون و عاره قصور في التسبيب
(الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٣٤ ق ، جلسة ١٩٧٢/٥/١٠)

الطعن رقم ٢٢٦ . لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٣ صفحة رقم ٦٥٧
بتاريخ ١٩٧٢-٠٤-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٣

متى كان الغرض الأساسى من الإجارة ليس المبنى ذاته ، و إنما ما اشتمل عليه من أدوات و آلات أعدت
للاستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصراً ثانوياً بالنسبة لها ، فإن هذه الإجارة لا تخضع
لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القوانين المكمله له .

الطعن رقم ٢١٢ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٥٦٣
بتاريخ ١٩٧٦-١١-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٦

لم يضع المشرع فى المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى ضابطاً يستهدى به فى تحديد الضرورة الملجئة لبيع
المتجر أو المصنع ، و التى يترتب على توافرها الإبقاء على الإيجار للمشتري رغم الشرط المانع ، بل ترك أمر
تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى و ملاساتها دون معقب من محكمة النقض متى
أقامت قضاها على أسباب سائغة مستمدة من أصل ثابت بالأوراق و مؤدية عقلاً إلى النتيجة التى إنتهت إليها .
(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

الطعن رقم ٧٥٧ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٤٠٥
بتاريخ ١٩٧٦-٠٦-٢٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٥

مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى أنه يلزم أن يكون هناك متجر مملوك لشخص و مقام
على عقار مملوك لشخص آخر و يكون مالك المتجر مستأجراً لهذا العقار و ممنوعاً فى عقد الإيجار من التأجير
من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، مما مفاده وجوب - أن يكون المستأجر هو مالك الجدك و ليس أحداً سواه و
هو الذى تتحقق فى شأنه الضرورة التى تقتضى بيعه . و إذ كان الثابت فى الدعوى أن عقد بيع الصيدلية صدر
من المطعون عليه الثانى و من زوجته المرخصة الصيدلية بأسمها ، و كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة
الإستئناف بأن الصيدلية ليست مملوكة للمطعون عليه الثانى المستأجر ، و كان الحكم المطعون فيه قد إنتفت
عن هذا الدفاع و عن بيان من المالك للمحل التجارى ، و ما إذا كان المطعون عليه الثانى المستأجر هو المالك
له أم لا رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه لو صح أن يتغير وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون قاصر التسبيب .
(الطعن رقم ٧٥٧ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ١٩٧٦/٦/٢٢)

الطعن رقم ٤٦٧ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٦٩٣
بتاريخ ١٩٧٧-٠٣-١٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

إذ كان النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني على أنه " و مع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر ، و أقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار . . . " يدل على أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع ، و أباح للمستأجر التنازل عن الإيجار على خلافه متى كان الشيء المؤجر عقاراً مملوكاً لشخص و أنشأ فيه المستأجر محلاً تجارياً سواء كان متجراً أو مصنفاً ، بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع ، و كان ما أورده الحكم المطعون فيه ينطوي على خطأ في تطبيق القانون ، ذلك أنه عول في إعتبار العين المؤجرة - و هي محل حلاقة - من قبيل المتجر الذي يباح التنازل عن إيجاره على أن مشترطه أستغله في تاريخ لاحق على البيع في ممارسة عمل تجاري ، مع أن العبرة في التعرف على طبيعة المحل المبيع إنما يكون وقت البيع لا بعده . لما كان ذلك ، و كان الحكم قد تحجب عن بحث ما إذا كانت المستأجرة تمارس نشاطاً تجارياً في المحل عند إبرام البيع ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون علاوة على القصور في التسبيب .

(الطعن رقم ٤٦٧ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٧٧/٣/١٦)

الطعن رقم ٦٥٥ لسنة ٤٣ مكتب فني ٢٨ صفحة رقم ١٧٨٤

بتاريخ ١٤-١٢-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : بيع الجذك

فقرة رقم : ٣

إذ كان يشترط لأعمال حكم المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني أن يكون متجر أو مصنع مملوك لشخص و مقام على عقار مملوك لشخص آخر ، و يكون مالك المتجر مستأجراً لهذا العقار ، و ممنوعاً في عقد الإيجار من التأجير من الباطن أو من التنازل عن الإيجار و كان المتجر في معنى المادة المشار إليها - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يشمل جميع العناصر من ثابت و منقول و من مقومات مادية و معنوية في وقت معاً و يتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل ، و هذا التحديد متروك لقاضى الموضوع متى كان إستخلاصه سائغاً . لما كان ذلك و كان البين من الحكم المطعون فيه أنه إستند في قضائه على أن الصيدلية المتنازل عنها لم يكن لها وجود و لم تزاول نشاطها منذ إبرام عقد الإيجار و حتى حصول التنازل إستخلاصاً من أقوال شاهدي المطعون عليها الأولى و إستناداً إلى قصر الفترة الفاصلة بين إبرام العقد و بين حصول التنازل إذ لم تتجاوز تسعة عشر يوماً ، و إن الإعداد لإنشاء صيدلية يستغرق وقتاً أطول خاصة و أن مفهوم عقد التنازل ذاته إن رخصة إنشاء الصيدلية لما تصدر بعد و كان هذا الإستخلاص سائغاً و له سنده من الأوراق ، فإن النعي عليه بأن الصيدلية كانت معدة إعداداً كاملاً عند التأخير أخذاً بتحقيقات الجنحة أو أقوال شاهدي الطاعن لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً في تقدير الأدلة و في حق المحكمة في إستنباط الواقع منها .

الطعن رقم ٩١٣ لسنة ٤٣ مكتب فني ٢٨ صفحة رقم ١٥٧٩

بتاريخ ٢٦-١٠-١٩٧٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : بيع الجذك

فقرة رقم : ١

و لئن كان بيع الجذك الصادر من المستأجر من شأنه - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ينقل حقوقه للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار و يصبح بدوره مستأجراً مثله بموجب هذا البيع ، إلا أنه متى أبرم المالك مع المتنازل إليه - المستأجر الجديد - عقد إيجار يتضمن شروطاً و قيوداً تحكم العلاقة بينهما ، فإن هذا العقد يضحى شريعة العاقدين الذي إرتضيا التعامل على أساسه

الطعن رقم ٠٨٣٥ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١١٢٤

بتاريخ ٢٦-٠٤-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجذك

فقرة رقم : ١

المتجر يشتمل على عناصر مادية و أخرى معنوية ، و المقومات المعنوية هي - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته و أهم عناصره و لا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها ، و يتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التي يزاولها المحل ، و المبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصره المادية ، و من ثم فإن تأجيرها بما يشتمل عليه من مقومات مادية و معنوية و دون أن يكون الغرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن و إنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى و لما كان ما أورده الحكم أنه إستدل من ورود الإجارة على العين المؤجرة باعتبارها دار للسينما عرفت باسم سينما سبورتنج و مرخصاً بإدارتها و من وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير ، على أن الإجارة تنصب على منشأة تجارية و هو إستدلال سائغ ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لإستغلال العين المؤجرة داراً للسينما و إدارتها طيلة السنوات السابقة على الإيجار و تردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون منها و من المبنى و ما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد المبنى و إنما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى إحداها و مقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية و حق الإتصال بالعملاء .

الطعن رقم ٠٨٣٥ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١١٢٤

بتاريخ ٢٦-٠٤-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجذك

فقرة رقم : ٢

لا يشترط لإكتساب المنشأة صفتها التجارية أن تتوفر فيها كافة المقومات المعنوية و إنما يكفي لذلك توافر بعضها ، و لا ينال من هذا التقرير أن تكون الشركة الطاعنة قد ساهمت فى تكوين هذه السمعة التجارية لأنها ترتبط بذات المنشأة بعيداً عن مصادرها فإذا ما قامت الشركة الطاعنة إستئجارها بعد أن تكونت لها سمعتها التجارية بموجب عقد جديد بعد إنتهاء العلاقة الإيجارية السابقة التى كان موضوعها الأرض الفضاء المقامة عليها المنشأة ، فإنها تكون قد إستأجرتها بما لها من سمعة تجارية .

الطعن رقم ٠٦٠٧ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٥٥٨

بتاريخ ٢٢-٠٢-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجذك

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تقدير توافر الضرورة فى معنى المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى أمر متروك لقاضى الموضوع يستخلصه من ظروف البيع و الدوافع التى حفزت إليه ، شريطة أن يكون إستخلاصه سائغاً ، و الضرورة التى تقتضى بيع المحل التجارى و تبرر إبقاء الإجازة لمصلحة المشتري هى تلك التى تضع حداً لنوع النشاط الذى كان يزاوله المستأجر فى العين المؤجرة ، و لا يشترط فيها أن ترقى إلى حد القوة القاهرة التى لا سبيل إلى دفعها أو تلافى نتائجها ، دون إعتداد بما إذا كانت الظروف التى أدت إلى هذه الحالة خارجة عن إرادة المستأجر أو بسبب منه طالما توافرت الأسباب الإضطرارية .

الطعن رقم ٠٦٥٦ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨٥٨

بتاريخ ١٩٧٨-١٢-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

مؤدى الضرورة فى معنى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤/٢ من التقنين المدنى أن يكون المستأجر مضطراً بحكم الواقع و إذعائاً للظروف المحيطة به إلى بيع متجره أو مصنعه للغير ، بحيث لا يعد من قبول الضرورة الملجئة فى هذا المجال أن يستهدف مالك المتجر من بيعه مجرد الكسب ، ثم يعود فى وقت معاصر إلى ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله ، بل يتعين قيام ضرورة تضع حداً لهذا النشاط بالذات ، و يكون بيع المتجر آخر عمل يقوم به فى ميدانه .

الطعن رقم ٦٥٦ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨٥٨

بتاريخ ١٩٧٨-١٢-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن محكمة الموضوع هى التى تقدر ما إذا كانت هناك ضرورة تبرر بيع المتجر و تسوغ التنازل عن الإيجار بالرغم من الشرط المانع .

(الطعن رقم ٦٥٦ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٨/١٢/٦)

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

بتاريخ ١٩٧٩-٠٤-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يجوز الطعن من كل من كان طرفاً فى الخصومة التى صدر فيها الحكم المطعون فيه و لم يتخلف عن منازعته مع خصمه حتى صدر الحكم ضده و إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن لم يقف من الخصومة التى كان طرفاً فيها موقفاً سلبياً ، بل طلب رفض دعوى الإخلاء الموجهة إليه و مورث المطعون عليهم - الثانية إلى الأخير ، و إذ صدر الحكم بالإخلاء طعن فيه بالإستئناف طالباً بإلغاءه لأسباب متعلقة به و تتسنى له حقاً مباشراً فى إستئجار العين المؤجرة من بينها شراؤه لها بالجدك ، و لم يتخل عن منازعته حتى صدور الحكم المطعون فيه فإنه يكون من ثم خصماً حقيقياً تتوافر له المصلحة فى الطعن فى الحكم بغض النظر عن عدم طعن ورثة المستأجر الأصلي فيه .

الطعن رقم ٥٢٩ . لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٨٢

بتاريخ ١٩٧٩-٠٢-٢١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

المقومات المادية و المعنوية التى يشملها المتجر فى معنى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى و من بينها الحق فى الإجارة ليست - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من الحقوق المتصلة بشخص المستأجر خاصة ، بل هى من العناصر المالية التى يجوز التصرف فيها و الحجز عليها ، و يحق من ثم لدائن المستأجر أن يستعمل هذا الحق نيابة عن مدينة طبقاً للمادة ٢٣٥ من ذات القانون .

الطعن رقم ١٣٧٦ . لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٢٧٤

بتاريخ ٣٠-٠٤-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجذك

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء محكمة النقض أن ما نصت عليه المادة ٥٩٤ من القانون من أنه " إذ كان الأمر خالصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر و إقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً و لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " إنما هو إستثناء من الأصل المقرر و هو إنتزام المستأجر بإحترام عقد الإيجار فيما نص عليه من حظر التنازل عن الإيجار ، إقتضاه حرص المشرع على إستبقاء الرواج التجارى فى حالة إضطراب صاحبه إلى التوقف عنه ، و يشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستعملاً لممارسة الأعمال ذات الصفة التجارية و التى ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الأماكن التى لا يمارس فيها هذا النوع من النشاط ، و من المقرر أن الإستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه .

الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٢٧٤

بتاريخ ٣٠-٠٤-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجذك

فقرة رقم : ٢

يشترط لإسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالاً أو آلات يضارب على عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات ، أما إذا إقتصرت على مباشرة حرفته بمفرده ، إنتفتت صفة المضاربة و يصبح من الحرفيين و لا يعتبر أنه قد أنشأ متجراً بالمكان المؤجر ، إذ تقوم صلته بعماله فى هذه الحالة على ثقتهم فى شخصيته و خبرته ، بخلاف المحل التجارى الذى يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة مستقلة عن شخص ماله.

الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٢٧٤

بتاريخ ٣٠-٠٤-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجذك

فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن - مشتري المحل بالجذك - قد تمسك بأن يبيع المحل يرجع لأسباب منها متاعب البائع - المستأجر الذى كان يشغل المكان المؤجر محلاً للحلاقة - مع العمال بما يفيد أنه ادعى أن المستأجر السابق كان يضارب على عمل عماله الذى يستخدمهم و لم يقل الحكم كلمته فى هذا مكتفياً بالقول بعدم إنطباق المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، مما يعيبه بالقصور (الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٣٠/٤/١٩٨٠)

الطعن رقم ١١٧٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٦٧٨

بتاريخ ٠٢-٠٦-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجذك

فقرة رقم : ٢

الحق فى الإجارة بإعتباره أحد مقومات المحل التجارى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر من قبيل الأموال المنقولة و يخضع لقاعدة الحيابة فى المنقول سند الملكية ، و المستأجر بعد إستلامه العين المؤجرة لا يكون دانناً للمؤجر بالإنتفاع بتلك العين، بل يكون هذا الحق فى ذمة المستأجر بإعتباره عنصراً من

عناصر المحل التجارى ، و يتم الحجز عليه بإجراءات حجز المنقول لدى المدين وفقاً لنص المادة ٤ و ما بعدها من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الإدارى ، و ليس بطريق حجز ما للمدين لدى الغير .

الطعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٤٢٠

بتاريخ ١٩٨١-٠٢-٠٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

الطعن بأن العقد الظاهر يستر عقداً آخر هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر يقع على من يدعيها عبء إثباتها فإن عجز وجب الأخذ بظاهر نصوص العقد الذى يعد حجة عليه ، و كان تقدير أدلة الصورية مما تستقل به محكمة الموضوع لتعلقه بفهم الواقع فى الدعوى ، و كان البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين تمسكا بأن عقد إيجار المقهى يستر عقد إيجار عين خالية و إستدلا على ذلك بالإيصال المؤرخ الصادر من المطعون عليهما الأولين ، و قد أقام الحكم قضاءه برفض الإدعاء بالصورية على أن الإيصال المذكور ليس فيه ما ينبىء أو يشير إلى أن المقهى المؤجر خالياً أو ما ينفى ما ثبت بالعقد من أن التأجير ينصب على مقهى بما يحويه من عناصر مادية أو معنوية ، و هى تقريرات موضوعية سائغة تكفى لحمل النتيجة التى إنتهى إليها و من ثم فلا عليه إن أخذ بظاهر نصوص عقد الإيجار من أنه ينصب على مقهى بمحتوياتها باعتباره حجة على الطاعنين و قد عجزا عن إثبات صوريته .

الطعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٤٢٠

بتاريخ ١٩٨١-٠٢-٠٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : بيع الجدك

فقرة رقم : ٢

لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع فى الدعوى و تقدير ما يقدم إليها من أدلة و ترجيح ما تظمنن إليه منها لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأن عقد الإيجار قد إنصب على المقهى المتنازع عليه بما إشتمل عليه من منقولات مبينة بظهر العقد بأجرة يومية قدرها ثلاثون قرشاً و خلص إلى أن الإيجار قد وقع على المقهى بما يحويه من عناصر مادية و معنوية ، و رتب على ذلك أن هذه الأجرة لا تخضع لقانون إيجار الأماكن و لا يسرى عليها بالتالى الإمتداد القانونى ، و كان البين من هذا الذى قرره الحكم أن المحكمة ، قد إستخلصت فى حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين و ظروف التعاقد و ملابساته أن الغرض الأسمى من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته و إنما المنشأة بما لها من عناصر مادية و معنوية ، و هو إستخلاص موضوعى سانغ يكفى لحمل الحكم لا يغير من ذلك عدم بيان المنقولات بالكامل ما دامت أنها كانت تحت بصر المحكمة و ضمن العناصر التى اخضعتها لتقديرها ، و من ثم يكون النعى على غير أساس .
(الطعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ١٩٨١/٢/٧)

الطعن رقم ٠٨٥٤ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٤٧٣

بتاريخ ١٩٨٣-٠٢-١٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : بيع الجدك

فقرة رقم : ٢

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى أن الحكم الوارد بها إستثناء من الأصل العام ، و أن مجال أعماله مقصور على الحالة التى تقوم فيها لدى المستأجر ضرورة تفرض عليه بيع المصنع أو المتجر الذى أنشأه فى العقار المؤجر إليه مع قيام الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، و ذلك بهدف تسهيل البيع الأضطرارى للمتجر أو المصنع ، الأمر المنتفى فى حالة احتفاظ المستأجر بالمحل و

إستغلاله له بطريقة تأجيريه إلى الغير ، و إذ كان الإستثناء لا يجوز التوسع فيه ، فإنه لا وجه لأعمال حكم المادة ٥٩٤/٢ آنفة البيان على حالة تأجير المحل من الباطن .

الطعن رقم ١٥١٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٢٦٢

بتاريخ ٢٠-٠١-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٣

المبنى المنشأ به المتجر لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصره المادية ، و كان تأجيريه بما إشتمل عليه من مقومات مادية و معنوية و دون أن يكون الغرض الأساسى من الأجاره المبنى فى ذاته ، لا يخضع و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة لأحكام قوانين إيجار الأماكن و إنما القواعد المقررة فى القانون المدنى .

الطعن رقم ١٥١٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٢٦٢

بتاريخ ٢٠-٠١-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٥

تأجير المحل التجارى ، يختلف عن بيعه الذى تجيزه المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى فى حالة حصوله وفقاً للشروط المبينة بها إبقاء الأيجار لصالح مشتري المتجر ذلك أن حكم هذا النص ، وفقاً للمقرر فى قضاء هذه المحكمة إنما هو إستثناء من الأصل العام و أن مجال أعماله مقصور على الحالة التى تقوم فيها لدى المستأجر ضرورة تفرض عليه بيع المتجر الذى أنشأه فى العقار المؤجر إليه مع قيام الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، و ذلك بهدف تسهيل البيع الإضطرارى للمحل الأمر المتبقى فى حالة إحتفاظ المستأجر بالمحل و إستغلاله له بطريقة تأجيريه إلى الغير و إذ كان الإستثناء لا يجوز التوسع فيه فإنه لا يكون هناك وجه لإعمال حكم المادة ٥٩٤/٢ سالفه الذكر على حالة تأجير المحل من الباطن .

الطعن رقم ٠٣٠٧ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٧٠٥

بتاريخ ١٩-٠٣-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

بيع المتجر وفق المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى من شأنه - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ينقل حقوق المستأجر و إلتزاماته للمتنازل إليه بما فى ذلك عقد الإيجار و يصبح بدوره مستأجراً مثله بموجب البيع ليحل مشتري الجدك محل المستأجر الأسمى فيما له من حقوق و ما عليه من إلتزامات متولدة عن عقد الإيجار ، و يكون للمؤجر التمسك قبله بالدفوع التى كان يحق له إبدالها فى مواجهة المستأجر الأسمى عند حصول التنازل و ينقل عقد الإيجار إلى المشتري محملاً بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان .

(الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨٤/٣/١٩)

الطعن رقم ٠٦٤٤ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢١٦

بتاريخ ٢٦-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٢

إنه و إن كانت المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى تشترط للحكم بإبقاء عقد الإيجار فى حالة بيع المتجر قيام ضرورة تقتضى أن يبيع مالك المتجر متجره و لئن كان تقدير الضرورة التى تسوغ التنازل عن الإيجار بالرغم من الشرط المانع متروك لقاضى الموضوع يستخلصه من ظروف البيع مسترشداً فى ذلك بالأسباب الباعثة إليه ، إلا أنه ينبغى أن يكون إستخلاص الحكم سائغاً و له أصله الثابت بالأوراق ، لما كان ذلك و كان ما قرره الحكم المطعون فيه فى هذا الصدد لا يؤدى بذاته إلى توافر حالة الضرورة التى تسوغ بيع الصيدلية إذ أن مجرد حسن إستغلالها لا يؤدى بطريق اللازم إلى ضرورة بيعها إذ فى مكنة المطعون ضده الأول أن يعهد بإدارتها فنياً إلى ابنه الصيدلى المطعون ضده الثانى دون حاجة إلى بيعها و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون مشوباً بالخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٦٤٤ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٦/١٢/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٦٠٣ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٥٣
بتاريخ ٢٣-٠١-١٩٨٤
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعى : بيع الجدك
فقرة رقم : ٢

تقدير الضرورة التى تشترط المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى قيامها للحكم بإبقاء عقد الإيجار فى حالة بيع المتجر بالرغم من الشرط المانع من التنازل عن الإيجار ، متروك لقاضى الموضوع طبقاً لما يستخلصه من ظروف البيع مسترشداً فى ذلك بالأسباب الباعثة عليه متى كان إستخلاصه سائغاً و مستنذاً إلى دليل قائم فى الدعوى يؤدى منطقاً و عقلاً إلى ما إنتهى إليه ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد إستخلص قيام الضرورة مما إطمأن إليه من أقوال شهود المطعون ضده الأول من تدهور حالة المستأجر الأصلى المالية و مرضه و مما إطمأن إليه من مستندات من ثبوت ذلك المرض و هو إلتهاب كبدى و بئى من الشهادة الطبيه المقدمة و ما ثبت من الإيصالات من تأخره فى سداد الأجرة بما ينبىء عن إضطرابه المالى ، وهو إستخلاص سائغ له أصله الثابت بالأوراق و يؤدى فى مجموعه إلى ما إنتهى إليه فلا يجوز مناقشة كل قرينه منها على حدة للتدليل على عدم كفايتها و يكون النعى فى حقيقته مجرد جدل موضوعى فى تقدير الدليل مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض .

الطعن رقم ١٦٠٣ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٥٣
بتاريخ ٢٣-٠١-١٩٨٤
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعى : بيع الجدك
فقرة رقم : ٣

النص فى المادة ٢٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز أن يزيد مقدار " التامين " الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين لا ينصرف إلى " الضمان الكافى " الذى أوجبت المادة ٥٩٤ من القانون المدنى أن يقدمه مشتري الجدك عندما تقضى المحكمة بإبقاء الإيجار بالرغم من وجود الشرط المانع إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر و إقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر عندما يكون هذا الضمان مبلغاً من المال ، لأن المادة ٥٩٤ المذكورة جاءت مطلقة لم تبين نوع الضمان الكافى و لم تضع حداً له و هو يخضع لتقدير المحكمة بما تراه محققاً لغاية المشرع ، و لا محل لأن يطبق فى شأنه حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى جاء إستثناء لا يتوسع فيه أو يقاس عليه و هو مقصور على الحالة التى ورد بشأنها و هى حالة تحديد مبلغ التامين الذى يدفعه المستأجر للموَجِر عادة عند بدء الإيجار .

(الطعن رقم ١٦٠٣ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٣/١/١٩٨٤)

الطعن رقم ٠٨٠٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢١٦٩

بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

يدل نص المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى - و على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة على أن القانون أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره ، بالرغم من وجود الشرط المانع ، إذا كان العقار المـؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر ، متى توافرت الشروط المبينة فيه .

الطعن رقم ٠٨٠٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢١٦٩

بتاريخ ٢٠-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٤

الضرورة هي تلك التي تضع حداً لنوع النشاط الذي كان يزاوله المستأجر في العين المؤجرة ، و لا يشترط فيها أن ترقى إلى حد القوة القاهرة التي لا سبيل إلى دفعها أو تلافي نتائجها ، دون إعتداد بما إذا كانت الظروف التي أدت إلى هذه الحالة خارجة عن إرادة المستأجر أو بسبب منه طالما توافرت الأسباب الإضطرارية .

الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢٥٨

بتاريخ ٢٧-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

يدل نص المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع أباح للمستأجر التنازل عن الإيجار بالمخالفة للشرط المانع له من ذلك ، إذا كان قد أنشأ في العقار المـؤجر متجراً أو مصنعاً بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع ، و العبرة في ذلك هي بحقيقة الواقع و ليس بما أثبت بعد البيع ، أو بما أفصح عنه في عقد الإيجار غرضاً للإستعمال ، بمعنى أن العين إذا أجرت لإقامة متجر أو مصنع فيها و قعد المستأجر عن ذلك و إستعملها في غرض مخالف ، فليس له أن - يبيعهها جدكاً متذرعاً بما أثبت بعقد الإيجار غرضاً للإستعمال ، كما أنه إذا أنشأ المستأجر متجراً أو مصنعاً بالعين خلافاً لغرض الإستعمال المتفق عليه ، فإن ذلك لا يحول دون بيعها جدكاً متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى ، و ليس من بينها أن يتفق غرض الإستعمال الوارد بالعقد مع النشاط الذي يمارس في العين وقت بيعها جدكاً .

الطعن رقم ٠٥٨٤ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٨٣

بتاريخ ١٢-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

(١) المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحكمة من الإستثناء المقرر بالمادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى هي رغبة المشرع في الإبقاء على الزواج المالى و التجارى في البلاد لتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلى بيعه و تمكين مشتريه من الإستمرار في إستغلاله و مفاد إستلزام توافر العنصر المعنوى الخاص بالإتصال بالعملاء ، و جوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر .
(٢) عبء إثبات التنازل صريحاً كان أو ضمناً يقع على عاتق مدعيه .

٣) تقدير الأدلة على قيام أحد طرفي العقد بالتنازل ضمناً عن حق من الحقوق التي يرتبها له العقد هو من مطلق سلطان محكمة الموضوع ، و حسب تلك المحكمة أن تقييم قضاها على أسباب سائغة تكفى لحمله دون أن تكون ملزمة بتتبع حجج الخصوم و مستنداتهم و الرد عليها إستقلالاً ، ما دام قيام الحقيقة التي إقتنعت بها و أوردت دليلها فيه الرد الضمني المسقط لتلك الحجج و المستندات .

٤) علم المؤجر بواقعة التنازل و سكوته لا يغنى عن الإذن الخاص و لا بعد نزولاً عن حقه في طلب الإخلاء .
٥) لا يقبل من الطاعن النعى على الحكم المطعون فيه إغفاله دلالة علم المطعون ضده بالتنازل المستمد من سكناه بذات العقار الذي به محل النزاع ، إذ لم يسبق له إبداء هذا الدفاع أمام محكمة الموضوع ، فلا يسوغ له أن يثيره لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٥٨٤ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٢/١٢/٩١٨٤)

الطعن رقم ١٤٢١ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١٠٤٩ بتاريخ ١٩٨٥-١١-٢٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

إذ كان القانون المدني قد أباح في المادة ٥٩٤/٢ منه للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع و بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمناً في حالة بيع المصنع أو المتجر إذا توافرت شروط معينة ، فلازم ذلك أن يكون المستأجر البائع هو مالك المتجر أو المصنع بإعتبار أن جوهر البيع هو نقل ملكية شيء أو حق مالى آخر مقابل ثمن نقدي ، و لما كان المتجر في معنى المادة المذكورة يشمل المقومات المعنوية كما يشمل العناصر المادية و منها المهمات كآلات المصنع و الأثاث التجارى ، و لئن كانت المقومات المعنوية هي عماد فكرته إلا أن ذلك لا يعنى إهدار العناصر المادية إذ لا يقوم المتجر إلا بتوافر بعض العناصر المعنوية التي توائم طبيعة التجارة أو الصناعة إلى جانب أحد العناصر المادية التي لا غنى عنها لوجود المحل التجارى ، و إذ كان عنصر الإتصال بالعملاء هو محور العناصر المعنوية و أهمها بحيث يترتب على غيبته إنتفاء فكرة المتجر ذاتها ، فإن عنصر المهمات المتمثل في آلات المصنع أو في الأثاث التجارى الذي أنشئ بالمكان المؤجر لتهيئته لمباشرة الأعمال التجارية به هو ركيزة العناصر المادية بحيث يستعصى قيام المتجر مع تخلف هذا العنصر إذ بانتفائه يضحى المكان المؤجر خالياً كما أن عدم ملكية المستأجر له مع تواجده يجعل بيعه للمحل وارداً على غير متجر في مفهوم المادة ٥٩٤/٢ مدنى ، لما كان ذلك و كان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه هو الذى أنشأ الأثاث التجارى بالمحل المؤجر بمنقولاته إلى المطعون ضده الأول كما أثبت بالعقد المحرر بينهما ، و كان مؤدى ذلك أن المستأجر لا يملك ذلك الأثاث و هو ركيزة العناصر المادية الذى يتعين توافره إلى جانب بعض العناصر المعنوية لقيام المتجر و قد إنتفتت الحكم المطعون فيه عن الرد على هذا الدفاع رغم أنه دفاع جوهرى إذ من شأنه لو صح لتغيير به وجه الرأى فى الدعوى ، و إنتهى إلى رفض دعوى الإخلاء إستناداً إلى توافر شروط بيع المحل التجارى ، فإنه يكون إلى جانب خطئه فى تطبيق القانون قد شابه قصور فى التسبب بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٤٢١ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٧/١١/١٩٨٥)

الطعن رقم ٠٨٩٨ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ١١٨٣ بتاريخ ١٩٨٥-١٢-٢٥

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٦

ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني إنما هو إستثناء من الأصل المقرر بالالتزام المستأجر باحترام شروط حظر التنازل عن الإيجار و أن هذا الإستثناء يقتصر على الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصبغة التجارية و التي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما ، و لا يجوز التوسع

فى تفسيره أو القياس عليه و من ثم فلا ينصرف حكمه إلى بيع عيادة الطبيب إذ تجرى فيها ممارسة مهنة لا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية فى مفهوم قانون التجارة و إنما تقوم أساساً على النشاط الذهنى و استثمار الملكات الفكرية و المعلومات المكتسبة لصاحبها و لا تدر عليه ربحاً و إنما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل فى تقديره ظروفه الشخصية و ظروف عمله و الظروف العامة التى تحيط بممارسته لأعمال مهنته و من ثم لا يشملها البيع بالجدك المنصوص عليه بالمادة ٥٤٩ من القانون المدنى و لا تعتبر مشروعاً تجارياً و لا تدخل ضمن تعبير المصنع أو المتجر ، و لذلك فإن بيعها لا يعدو فى حقيقته أن يكون تنازلاً عن الإيجار بمقابل .

الطعن رقم ٠٣٤٨ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٤٦٤

بتاريخ ١٩٨٧-٠٣-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : بيع الجدك

فقرة رقم : ٤

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، إنما هو إستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه ذلك أن الأصل المقرر هو إنتزام المستأجر بإحترام الحظر من التنازل عن الإيجار و أن الدافع على تقريره هو حرص المشرع على إستيفاء الرواج التجارى ، متمثلاً فى عدم توقف الإستثمار الصناعى أو التجارى فى حالة اضطراب صاحبه للتوقف عنه ، فأباح المشرع للمستأجر التجاوز فى الشرط المانع و التنازل عن الإيجار للغير متى كانت العين المؤجرة عقاراً أنشأ فيه المستأجر محلاً تجارياً سواء كان متجراً أو مصنّعاً بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع ، و مؤدى ذلك أنه إذا كان المحل مستغلاً فى نشاط قوامه الإعتماد و بصفه رئيسية على إستغلال المواهب الشخصية و الخبرات العملية و المهارات الفنية لصاحبه ، و دون أن يستخدم آلات أو عمالاً و لا يضارب على عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات ، فإنه لا يعتبر متجراً ، إذ تقوم صلته لعملائه فى هذه الحالة على ثقتهم الشخصية و خبرته بخلاف المحل التجارى الذى يتردد عليه العملاء بثقتهم فيه كمنشأة لها مقوماتها الخاصة مستقلة عن شخص مالكها ، كما يشترط أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله بائع المتجر .

الطعن رقم ١٤٨٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٢٤

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-١١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : بيع الجدك

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى على أنه " إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر و إقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار " إنما هو إستثناء من الأصل المقرر و هو إنتزام المستأجر بإحترام الحظر من التنازل عن الإيجار ، و إذا كان الدافع إلى تقرير هذا الإستثناء هو حرص المشرع على إستيفاء الرواج التجارى متمثلاً فى عدم توقف الإستثمار الصناعى و التجارى فى حالة اضطراب صاحبه إلى التوقف عنه ، فإن هذا الحكم يكون مقصوداً على الأماكن التى تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية و التى ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها .

الطعن رقم ١٤٨٤ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٢٤

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-١١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : بيع الجدك

فقرة رقم : ٣

المتجر - فى معنى المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يشمل جميع عناصره من ثابت - و منقول و من مقومات مادية و معنوية و هذه المقومات المعنوية هى عماد فكرته و أهم عناصره ، و إن كان لا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه إلا أن العنصر المعنوى الرئيسى و الذى لا غنى عن توافره لوجود المحل التجارى و الذى لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الإتصال بالعملاء و السمعة التجارية بإعتباره المحور الذى تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب على إنتفائه إنتفاء فكرة المتجر ذاتها .

الطعن رقم ٢٠٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٥٢

بتاريخ ٢٣-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : بيع الجذك

فقرة رقم : ٤

حين يكون المتجر منشأ فى عقار و يكون من أنشأ المتجر مستأجراً لهذا العقار فإن تأجير العقار ضمن عقد تأجير المتجر يعتبر فى العلاقة بين مالك العقار و مستأجره الأسمى تأجيراً من الباطن يخضع لقوانين إيجار الأماكن دون القواعد العامة فى القانون المدنى .

الطعن رقم ٠١٢٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٨٨

بتاريخ ١٦-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : بيع الجذك

فقرة رقم : ٢

العبرة فى تكيف بيع المستأجر للجذك هو بكونه وارداً على محل تجارى على النحو المتقدم دون تعويل على الوصف المعطى له بالعقد و كان الحكم المطعون فيه قد جرى فى قضائه على عدم إعتبار العين التى تمارس فيها المطعون ضدها الثالثة نشاطها فى رسم و طباعة الأقمشة عملاً تجارياً فى حكم المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى إستناداً إلى ما تبين له من أوراق الدعوى من أنها كانت تتخذ العمل اليدوى أساساً لنشاطها مستعينة فى ممارستها بمهارتها الشخصية و خبرتها العملية و عدم ثبوت إستخدامها عملاً لتضارب على عملهم أو آلات تضارب على إنتاجها إستقلالاً عن شخصيتها أو إسمى تجارياً مميزاً مع خلو العين من أية عناصر مادية ذات قيمة و كان ما إستخلصه الحكم سانعاً و مقبولاً و له أصله الثابت بالأوراق و فى حدود ما لقاضى الموضوع من سلطة تقدير الدليل و فهم الواقع فى الدعوى و يكفى لحمل ما إنتهى إليه قضاء الحكم و يتفق و صحيح القانون فإن النعى عليه بما جاء فى سببى الطعن يكون على غير أساس .

الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٤٢

بتاريخ ٠٥-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : بيع الجذك

فقرة رقم : ٣

لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المطروحة عليها كافية لوجود المتجر و لها فى سبيل التعرف على حقيقة العقد التحرى عن قصد المتصرف من تصرفه و تقدير الأدلة و القرائن المقدمة فى الدعوى و إستخلاص ما تقتنع به و حسيماً أن تبين الحقيقة التى إقتنعت بها و أن تقيم قضاءها على أسباب سانعة تكفى لحمله - و هى غير ملزمة بأن تتبع الخصوم فى مختلف أقوالهم و حججهم ، و ترد إستقلالاً على كل حجة أو قول آثاروه ما دام مقام الحقيقة التى إقتنعت بها و أوردت دليلاً فيها الرد الضمنى المسقط لتلك الأقوال و الحجج .

الطعن رقم ١٢٧٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٦٢٦
بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ١

المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت و منقول و من مقومات مادية و معنوية و المقومات المعنوية و إن كانت هى عماد فكرة المحل التجارى و أهم عناصره إلا أنه لا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها على العنصر الرئيسى الذى لا غنى عن توافره لوجود المحل التجارى و هو عنصر الإتصال بالعملاء و السمعة التجارية باعتبارها المحور الذى تدور حوله العناصر الأخرى

الطعن رقم ١٢٧٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٦٢٦
بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٢

إن تفاهة قيمة السلع و البضائع التى يجرى بيعها و تفاهة ثمن بيع مقومات المحل و موقعه لا تعدو دليلاً على إنتفاء صفة المحل التجارى .

الطعن رقم ١٢٧٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٦٢٦
بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع الجدك

فقرة رقم : ٣

إن كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بفسخ عقد الإيجار و إخلاء العين المؤجرة و التسليم على ما خلص إليه من إنتفاء صفة المتجر فى مفهوم - المادة ٥٩٤ مدنى - مستنداً على ذلك من موقع المحل و وجوده فى حارة داخلية و عدم وجود اسم تجارى له و تفاهة السلع التى يجرى التعامل عليها و رتب على ذلك إنتفاء عنصر الإتصال بالعملاء و السمعة التجارية و هى أسباب لا تؤدى إلى النتيجة التى خلص إليها . فإنه يكون مشوباً بالفساد فى الإستدلال و القصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ١٢٧٧ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ٢٧/٢/١٩٩١)