

بيع العين المؤجرة

الطعن رقم ٠٠٢٣ لسنة ١٨ مكتب فنى ٠١ صفحة رقم ١١٤

بتاريخ ١٢-١٢-١٩٤٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع العين المؤجرة

فقرة رقم : ١

بيع العين المؤجرة ، و إن كان لا يفسخ عقد الإجارة الثابت تاريخه رسمياً قبل البيع ، إلا أنه ينقل بحكم القانون الحقوق و الإلتزامات المتولدة من هذا العقد من ذمة المؤجر البائع إلى ذمة المشتري بحيث يقوم مقام المؤجر فى هذه الحقوق و الإلتزامات جميعاً . و من ثم فتمتى علم المستأجر بانتقال ملكية العين إلى مشتري جديد فإن ذمته لا تبرأ من أجزائها إلا بالوفاء بها إلى هذا المشتري . و يستوى أن يكون مستأجر العين قد إستأجرها من مالكها الذى باعها أو إستأجرها من شخص آخر تلقى عن المالك البائع حق إستغلالها بمقتضى عقد قسمة مهياة . ذلك أن هذا العقد لا يولد إلا حقوقاً شخصية ، و من ثم لا يسرى بغير نص فى حق المشتري الذى سجل عقده . و يترتب على ذلك أن ذمة المستأجر من المتقاسم مهياة لا تبرأ من دين الأجرة إلا بالوفاء به إلى المشتري . و إذن فالحكم القاضى بالزام الشفيع ، الذى كان مستأجراً للعين التى حكم له بأخذها بالشفعة بعقد ثابت التاريخ ، ببيع العين المشفوعة من تاريخ علمه بشراء المشفوع منه المسجل عقده حتى تاريخ دفعه ثمنها تنفيذاً لحكم الشفعة هو حكم صائب .

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ١٨ ق ، جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٢)

الطعن رقم ٠٣٤٨ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٨١٩

بتاريخ ١١-٠٦-١٩٦٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : بيع العين المؤجرة

فقرة رقم : ٢

خلافه المشتري للبائع فى الحقوق و الواجبات المتولدة من عقد الإيجار تحدث بحكم القانون نفسه و بتمام البيع . فإذا كان البائع قد أسقط حقه فى طلب إزالة ما على الأرض المؤجرة من مبان لا يجوز للمشتري باعتباره خلفاً للبائع أن يعود إلى التمسك بما أسقط السلف حقه فيه إذ أن الخلف لا يكون له من الحقوق أكثر من السلف .

تأجير المال الشائع

الطعن رقم ٠٧٩٩ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٩٢

بتاريخ ١٤-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تأجير المال الشائع

فقرة رقم : ٢

لما كان البين من الأوراق - و بما لا نزاع فيه بين الطرفين - أن المطعون ضده الرابع هو أحد الملاك على الشيوخ فى العقار الكائن به الأعيان محل النزاع ، و قد أقام طعنه على القرار الصادر بتحديد الأجرة قبل إخطاره بصور قرار اللجنة و من ثم فإن الطعن المرفوع منه يكون قد أقيم فى الميعاد ، و يترتب على قبول طعنه إعادة النظر فى تقدير القيمة الإيجارية لجميع وحدات العقار باعتبار أن موضوع الخصومة غير قابل للتجزئة ، إذ خلص الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة بقبول الطعن المرفوع من المطعون ضده الرابع شكلاً فإن النعى عليه بشأن ما قضى به قبول الطعن على قرار اللجنة شكلاً المرفوع من المالك الآخر " المطعون ضده الأول " و أياً كان وجه الرأى فيه يكون غير منتج و لا جدوى منه .

تأجير المحل التجارى

الطعن رقم ٢٠٤٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٥٢

بتاريخ ٢٣-٠٤-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تأجير المحل التجارى

فقرة رقم : ٥

تأجير المحل التجارى يختلف عن بيعه الذى تجيزه المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى فى حالة حصوله وفقاً للشروط المبينة بها مع إبقاء الإيجار لصالح مشتري المتجر ، ذلك أن حكم هذا النص وفقاً للمقرر فى قضاء هذه المحكمة هو إستثناء من الأصل العام - و أن مجال إعماله 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 البيع الإضرارى للمحل الأمر المنتفى فى حالة إحتفاظ المستأجر بالمحل و إستغلاله عن طريق التأجير إلى الغير - وإذ كان هذا 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 ٢٠٤٣ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٣/٤/١٩٨٩)

تأجير المنشآت الفندقية

الطعن رقم ١٥٤٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٩١١

بتاريخ ٢٧-١١-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تأجير المنشآت الفندقية

فقرة رقم : ٤

إذ كان البين من العقد المبرم بين الطرفين أنه إنصب على تأجير مبنى لإستغلاله فندقاً و إلترزم المطعون ضد هما بتجهيز الفندق و ملحقاته بما مفاده أن المبنى كان خالياً ، و كان الثابت أن وقت التعاقد لم تكن هناك أية عناصر مادية - متمثلة فى المنقولات و خلافه - أو معنوية مثل الأسم التجارى أو السمعة أو الأتصال بالعملاء إذ لم يكن قد سبق إستغلاله فى هذا النشاط من قبل الأمر الذى يفيد بأن المبنى فى ذاته كان الغرض الرئيسى من التعاقد ، و تضحى معه العلاقة بين الطرفين علاقة إيجارية تخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن و لا يخرجها من نطاقها وجود المكان المؤجر فى موقع مميز .

الطعن رقم ٠٨٠٦ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٠٢٤

بتاريخ ١٢-٠٦-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تأجير المنشآت الفندقية

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن الترخيص للمستأجر بإستعمال المكان المؤجر فندقاً ينطوى على التصريح له بالتأجير مفروشاً الذى يحق معه للمؤجر زيادة الأجرة بنسبة ٧٠ % من الأجرة القانونية فإن هذه الزيادة تسرى حتى ٩/٩/١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم تسرى الزيادة بالنسبة التى حددها هذا القانون فى المادة ٤٥ منه التى نصت على إنه فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى " أ " ٤٠٠ % عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ و ذلك أستصحاباً لما أوردته المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن الأحكام التى تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ فى حسابها الإستعمال الأغلب الأعم للأماكن و هو السكنى و لا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام و ما يتعلق منها

بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض و بالذات في الأغراض التجارية و المهنية التي تدر عائداً مجزياً فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للملاك عما يحيط بالإستعمال لغير السكن من إعتبرات و ظروف تعجل بإستهلاك المبنى ، و قد قطع تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب في الإفصاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فأكد أن الأجرة الإضافية تستحق في كل صور المفروش و منها الفنادق و اللوكاندات و البنسيونات فكشف بذلك عن غرض الشارع من أن الأجرة الإضافية تستحق عن مدة التأجير مفروشا في كل صور التأجير المفروش سواء إتفق عليه لدى بدء التعاقد أو لاحقاً له .

الطعن رقم ٠٩٣٧ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٣٧٠

بتاريخ ٣١-٠١-١٩٩١

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تأجير المنشآت الفندقية

فقرة رقم : ٤

إذ كانت الطاعنة قد إستأجرت وحدات النزاع و هي في الأصل معدة للسكنى - لإستعمالها بنسيوناً - فإن إستعمال تلك الوحدات في الغرض المؤجرة من إجله أجازته القانون رقم ١ لسنة ١٩٧٣ الخاص بالمنشآت الفندقية و يعتبر من قبيل الرخص القانونية التي يرتفع عند إستعمالها الحظر المقرر على الإحتجاز فإذا لم تضع هذا الإستغلال موضع التنفيذ فيترتب على ذلك إرتفاع المقتضى القانونى على إحتجاز تلك الوحدات و تكون الطاعنة بحسب الواقع قد إستأجرت وحدات خالية و هي في الأصل معدة للسكنى - و تتوافر لها عندئذ السيطرة المادية و القانونية و هي عماد الإحتجاز ، و لا يغير من ذلك أنها مسكناً قامت بتأجيرها خالية أو مفروشة - للسكنى أو لغيره - فهذا الفعل من قبيل المضاربة على الأماكن المعدة أصلاً للسكنى و التي منعها المشرع على ما سلف بيانه و لا يتوافر به المقتضى الذى يجيز الإحتجاز .

تبادل الوحدات السكنية

الطعن رقم ٠٣٧٥ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٤٥٣

بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٨٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ١

النص في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن على أنه ، فى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر و آخر ، و ذلك فى البلاد و بين الأحياء و طبقاً للحالات و وفقاً للقواعد و الشروط و الإجراءات و الضمانات التى يحددها قرار وزير الإسكان و المرافق ، و النص فى المادة الثانية من قرار وزير الإسكان و المرافق رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ فى شأن تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر و آخر و الذى صدر بناء على هذا التعويض التشريعى على أنه ، يجوز بأحياء كل من مدينتى القاهرة و الأسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل إذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال إقامتهم " و النص فى المادة الثالثة منه ، على أنه يجوز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروفهم الصحية فى حالات الأمراض المستعصية و المزمنة ، و بثبوت ذلك بشهادة من إثنين من الأطباء المختصين على أن ترفق هذه الشهادة بمستندات تقبلها الجهة المؤجرة ، و يجوز التبادل بسبب الظروف الإجتماعية للمستأجرين كحالة ضيق أو إتساع المسكن بالنسبة لعدد أفراد الأسرة تبعاً لنمو حجمها ، و فى هذه الأحوال يجوز أن يتم التبادل بين الوحدات السكنية فى عقار واحد أو بين عقار واحد أو بين عقار و آخر فى نفس الحى أو فى حى آخر بالمدينة الواحدة ، و يقتصر التبادل بسبب الظروف الصحية و الإجتماعية للمستأجرين على الوحدات السكنية بالعقارات المملوكة للدولة و القطاع العام دون سواها يدل على أن المشرع و إن قيد تبادل الوحدات السكنية بسبب ظروف العمل بين أحياء كل من مدينتى القاهرة و الأسكندرية

فحسب ، إلا أنه لم يورد هذا القيد فى حالة تبادل الوحدات السكنية المملوكة للدولة أو القطاع العام بسبب الظروف الصحية أو الإجتماعية ، بل جاء النص عاماً مما مفاده جواز تبادل هذه الوحدات السكنية بسبب هذه الظروف موافقة المالك بين أحياء كل مدن الجمهورية .

الطعن رقم ٣٧٥ . لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٤٥٣
بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ٢

مفاد المادتين الرابعة و الخامسة من قرار وزير الإسكان و المرافق رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ يدل على أن المؤجر للوحدات السكنية المملوكة للدولة أو القطاع العام إذا وافق على عقد التبادل المبرم بين المستأجرين لوحدتين مملوكتين له - لظروف صحية أو إجتماعية ، فإنه ينفذ فى حقهما دون حاجة إلى أفرغ ذلك التبادل فى النماذج أو تنازل كل من المستأجرين عن عقد الإيجار ، إذ لم يقصد المشرع بهذه الإجراءات جعل عقد التبادل عقداً شكلياً لا رضائياً إنما هى إجراءات تنظيمية لا يترتب على عدم مراعاتها بطلان عقد التبادل . لما كان ذلك ، و كان البين من أوراق الدعوى أنه بموجب عقد تبادل مؤرخ ١٥/١١/١٩٧٦ تبادل الطاعن و المطعون ضده الأول لظروفه الصحية المسكنين الكائنين بمدينة السويس و المملوكين للدولة و المؤجرين لهما من محافظ السويس المطعون ضده الثانى الذى وافق على هذا التبادل بتاريخ ١٥/١١/١٩٧٦ فإنه ينفذ فى حقهما ، و إذا لم يعتد الحكم المطعون فيه بهذا التبادل لوقوع المسكنين خارج مدينتى القاهرة و الأسكندرية و لأن التبادل لم يتم على النحو الموضح بالقرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ فإنه يكون خالف القانون .
(الطعن رقم ٣٧٥ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٨/٤/١٩٨٢)

الطعن رقم ٢١٠ . لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٦١
بتاريخ ١٠-٠١-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ١

التبادل الذى أباحه المشرع لمستأجرى الوحدات السكنية طبقاً للمادة ٧/٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٤/٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٥٩ و بالشروط الواردة فى قرار وزير الإسكان و المرافق رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ يتضمن تنازلاً من كل من المستأجرين المتبادلين عن إيجار مسكنه للأخير ، إذ يترتب على موافقة المؤجر عليه أو صدور حكم قضائى به إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار جديد للمستأجر المتنازل له عن الإيجار طبقاً لما تم من تبادل وفقاً لنص المادة الخامسة من القرار المذكور ، و لا يقدح فى ذلك أن تلك المادة قد جعلت المستأجر السابق مسئولاً مع المستأجر الجديد بطريق التضامن عن الإلتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ، ذلك أنه ضمان مقرر بحكم القانون الذى رسم حدوده و من ثم فإن هذا الضمان القانونى لا ينفى عن البديل فكرة التنازل عن الإيجار و لا يؤدى إلى إعتبره إيجاراً من الباطن .

الطعن رقم ٨٥١ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٠١
بتاريخ ٠٩-٠١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ١

الأصل أن العامل المنقول من بلد يجوز له كغيره من الناس أن يحتفظ بمسكنه فيه فضلاً عن إستئجاره مسكناً فى البلد المنقول إليه ، غير أنه بسبب أزمة الإسكان منح المشرع فى مادة ١٧/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - المقابلة للمادة ٤/١ من القانون رقم

٥٢ لسنة ١٩٦٩ و المادة ٩ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - للعامل المنقول إلى بلد بدلاً من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في إستئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل بشروط معينة ، و لتمكين العامل المنقول إلى بلد من سكن المكان الذي كان يشغله العامل المنقول منها نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على وجوب أن يخلى العامل الأخير المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في بلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة لجنة تمنع من إخلاء مسكنه و بمجرد زوال الضرورة يلتزم العامل بإخلاء المسكن . و يخلص من كل ذلك أن إلتزام العامل المنقول من البلد بإخلاء مسكنه إلتزام مقرر لمصلحة العامل الجديد و مشروط برغبة الأخير في شغل ذلك المسكن .

الطعن رقم ٠٩٥٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٣٠

بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٠٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ١

النص في الفقرتين الأولى و الثانية من المادة و السابعة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر يدل على أنه لئن كان الأصل أن العامل المنقول يجوز له كغيره من الناس أن يحتفظ بمسكنه في البلد المنقول منه فضلاً عن إستئجاره مسكناً آخر في البلد المنقول إليه إلا أن المشرع رغبة منه في توفير المساكن للعاملين في حالات نقلهم من بلد إلى آخر رأى وضع تنظيم يوجد نوعاً من تبادل مساكن هؤلاء العاملين فيما بينهم بأن جعل للعامل المنقول إلى بلد بدلاً من عامل آخر في ذات العمل حق الأولوية على غيره في إستئجار المسكن الذي كان يشغله هذا الأخير و ذلك بشروط معينة و أوجب على العامل المنقول إخلاء مسكنه بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه إلا إذا أقامت لديه ضرورة لجنة تمنع من ذلك - مما مفاده أن إلتزام العامل المنقول من بلد ما بإخلاء مسكنه هو إلتزام مقرر لمصلحة زميله المنقول بدلاً منه إلى هذا البلد و مشروط برغبة الأخير في شغل مسكن الأول و هو بذلك لا يرتب حقاً لمالك العين المؤجرة في طلب إخلائها لمجرد نقل العامل المستأجر لها .

الطعن رقم ٠٩٥٣ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٥٣٠

بتاريخ ١٩٨٩-٠٦-٠٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ٢

لما كانت علة تقرير الحكم الواردة في المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الإشارة إليها هي قيام حالة تبادل العاملين في جهة العمل الواحدة بسبب النقل فإن هذا الحكم لا يسرى على غيرهم من العاملين في حالة تقاعدهم عن العمل أو بإحالتهم إلى المعاش لإختلاف الأمر في الحالتين ، و لا مجال في هذا الصدد للبحث في حكمة التشريع و دواعيه ما دامت عبارة النص واضحة الدلالة عليه المعنى على قصد الشارع منه .
(الطعن رقم ٩٥٣ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٤/٦/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢١٢٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٦٣

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-١٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ١

النص في الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " في البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر و آخر و ذلك في البلاد و بين الأحياء و طبقاً للحالات و وفقاً للقواعد و الشروط و الإجراءات و الضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان و التعمير ... " و النص في المادة الثالثة من

قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون المذكور على أنه يكون تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق للمادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في الحالات الآتية : ثانياً : مقتضيات الحالة الصحية لآى من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما إذا كانت تستلزم إنتقاله إلى مسكن آخر أكثر ملائمة لظروفه الصحية " يدل على أن المشرع أجاز تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين فى البلد الواحد كقاعدة عامة ، و ذلك فى حالات معينة أوردها القرار التنفيذى أنف الذكر أهمها الحالة الصحية لآى من المستأجرين راغبى التبادل إذا كانت تستلزم إنتقاله إلى مسكن آخر أكثر ملائمة لظروفه الصحية .

الطعن رقم ٢١٢٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ١٦٣

بتاريخ ١٦-٠١-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ٢

إذا كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى رفض طلب إجراء التبادل إستناداً إلى ما أورده فى أسبابه من أن الطاعن أقام عقاراً من سبعة أدوار بعد مرض زوجته و كان بوسعه أن يحتفظ لنفسه بشقة فى الدور الأول منه مراعاة لظروف زوجته الصحية و كان مودى ذلك أن الحكم قد إستلزم لصحة التبادل شرطاً لم يتطلبه المشرع فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون و قد حجب هذا الخطأ عن بحث مدى توافر الشروط الموضوعية فشابه إلى جانب هذا الخطأ قصور فى التسبيب .

الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٦٣

بتاريخ ١٣-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ١

مفاد نص الفقرة الأخيرة من المادة السابعة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ -- المقابلة للفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و المادتين السادسة و السابعة من قرار وزير الإسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن التبادل لا يعدو أن يكون عقداً رضائياً بين مستأجرين يتنازل كل بمقتضاه عن الوحدة السكنية التى يستأجرها للآخر و إذا كان المقصود بالنزول عن الإيجار هو قيام المستأجر الأصلي بنقل حقوقه و التزاماته الناشئة عن العقد إلى شخص آخر يحل محله فيها أى إنه يتضمن حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر قبل المؤجر و حواله دين بالنسبة لالتزاماته قبله ، و لما كانت الحوالة لا تنفذ فى حق المدين و إلتزاماً بحكم المادة ٣٠٥ من القانون المدنى إلا من وقت قبوله لها أو إعلانه بها ، و من ثم فإن عقد التبادل متى إستقام بإندراجه فى إحدى الحالات التى أجاز فيها و توافرت له شرائطه و إلتزمت قواعده فإنه يعقد فى حق المالك أو الملاك من تاريخ إخطارهم به بالطريق الذى رسمه المشرع فى اللائحة التنفيذية ، و من ثم فإنه يتعين النظر فى توافر حالاته و شروطه و أوضاعه إلى وقت إخطار المالك بالتبادل باعتبار إنه و منذ ذلك التاريخ و متى توافرت للتبادل مقومات صحته يلتزم المالك و إعمالاً للمادة السادسة من اللائحة التنفيذية بتحرير عقد إيجار للمستأجر المتنازل إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل و إلا قام الحكم بصحة التبادل و عملاً بالمادة السابقة من ذات اللائحة مقام ذلك العقد ، أى أن الحكم يعد مقررراً لهذه الحالة و ليس منشئاً لها و لازم ذلك أنه لا عبرة بأى تغيير قد يطرأ على ظروف المتعاقدين فى تاريخ لاحق لإخطار الملاك بالتبادل و لو كان من شأنه زوال السبب الذى من أجله أجاز التبادل طالما أبرم و تم و نفذ فى حق الملاك قبل زوال السبب .

الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٦٣

بتاريخ ١٣-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ٢

إذا كان الثابت من الأوراق أن تبادلاً إنعقد بين المطعون ضده الأول بإعتباره مستأجر لوحدة سكنية بعقار الطاعن و بين مستأجرة لوحدة سكنية أخرى في ذات العقار مرده حاله هذه المستأجرة إلى جانب الحالة الإجتماعية للمطعون ضده الأول و إلترزم المستأجران ما نصت عليه اللائحة التنفيذية من شروط و أوضاع لإتمام التبادل و قاما بإخطار المالك بالطريق الذي رسمته المادة الخامسة من تلك اللائحة ، و إذ رفض المالك فقد أقام الدعوى الماثلة و إبان نظر خصومه الإستئناف توفيت المستأجرة الأخرى التي يمثلها المطعون ضده الثاني فإن هذه الوفاة و إن كان من شأنها زوال مبرر التبادل المتمثل في الحالة الصحية اللصيقة بالمستأجرة المتوفاه إلا أنه ليس لها أثر على عقد التبادل الذي إنعقد صحيحاً و توافرت له شروطه و مقوماته و نفذ في حق المالك بإخطاره به في تاريخ سابق على الوفاة و إذا إلترزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ٤٦٣

بتاريخ ١٣-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ٤

أن تحصيل توافر مقتضيات الحالة الصحية و الإجتماعية كمبرر للتبادل بين مستأجرى الوحدات السكنية هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضائها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق و تكفي لحمله .

(الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٣/٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ٠٤٢١ لسنة ٥٣ مكتب فني ٤١ صفحة رقم ٥٤١

بتاريخ ٢٢-١٠-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ٣

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن القائمين على خدمة العاملين بالمرفق لا تربطهم علاقة عمل بالمرفق ، و كان المطعون ضده و هو مدرس بوزارة التربية و التعليم يقوم بالتدريس في أحد مدارسها لا تربطه ثمة علاقة عمل بالشركة ، و لا ينال من ذلك أن يقوم بالتدريس لأبناء العاملين بالشركة الملتحقين بالمدرسة الحكومية التي يعمل بها ، و من ثم فإن شغله أحد مساكن الشركة المخصصة سكنى عمالها و موظفيها لا يكون مرده علاقة عمل و يحق له التمسك بالحماية التي إسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبينة إذا ما تحققت العلاقة الإيجارية .

الطعن رقم ٢٣٩٠ لسنة ٥٤ مكتب فني ٤٢ صفحة رقم ١٣٠٣

بتاريخ ٣٠-٠٥-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية

فقرة رقم : ١

النص في المادة ٧/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " و في البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر آخر و ذلك في البلاد و بين الأحياء و طبقاً للحالات و وفقاً للقواعد و الشروط و الإجراءات و الضمانات التي يحددها قرار وزير الإسكان و التعمير و قد تضمنت المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه الصادر بها قرار وزير الإسكان و التعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ الحالات التي يجوز فيها التبادل و

منها الحالة الأولى و هي بعد موقع العمل الأصلي لكل من المستأجرين راغبي التبادل عن محل إقامته على النحو يترتب عليه إذا ما تم التبادل بينهما توفيراً للوقت و التخفيف من استعمال وسائل المواصلات و نصت أيضاً على أن يكون التبادل في هذه الحالة فيما بين مدن كل أقليم من الأقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ و البين من الإطلاع على هذا القرار الأخير أنه قسم جمهورية مصر العربية إلى ثمانية أقاليم أحدهما أقليم القاهرة و عاصمته القاهرة و يشمل القاهرة و الجيزة و مفاد ما تقدم أنه يجوز تبادل الوحدات السكنية في أقليم القاهرة و الجيزة بين مستأجر و آخر في حالة بعد مواقع العمل للمستأجرين و لا تعارض في ذلك مع ما نصت عليه المادة ٧/٣ من القانون إذ أن المشرع في ذات النص القانوني فوض وزير الإسكان و التعمير إصدار القرارات المنفذة التي تحدد البلاد و الأحياء و الشروط و الإجراءات و الضمانات اللازمة لإجراء التبادل و لا مانع من أن يحدد القرار الوزاري مدلول البلد الواحد بأحكام القرار الجمهوري رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ .

الطعن رقم ٢٣٩٠ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٣٠٣
بتاريخ ٣٠-٠٥-١٩٩١
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : تبادل الوحدات السكنية
فقرة رقم : ٢

إذ كانت ما نصت عليه المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و الصادر بها قرار وزير الإسكان و التعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ من الشروط اللازمة لإجراء التبادل و ما نصت عليه المادتان ٥ ، ٦ منها مما يجب على المستأجرين راغبي التبادل القيام به من تحرير النماذج الخاصة بذلك و تنازل كل منهما للآخر - بعد رضاء الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل عن عقد الإيجار الخاص به للمستأجر الآخر و إخطار الملاك بذلك و ما يتعين على الملاك من تحرير عقد إيجار للمستأجر المتنازل إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل ، و ما نصت عليه المادة ٧ منها على أنه " في حالة توافر الشروط اللازمة للتبادل و رفض بعض الملاك أو كلهم صراحة أو ضمناً لإجرائه يقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لإثبات التبادل طبقاً لأحكام المادة السابقة " فإنه لا يعدو أن يكون بياناً للشروط و الضمانات و الإجراءات و لا يقصد بها . و على ما إستقر عليه قضاء هذه المحكمة " إضفاء الشكلية على عقد تبادل الوحدات السكنية فهو عقد رضائي يتم بمجرد إتفاق طرفيه و إنما إستهدف المشرع بما قرره من وضع الضمانات هو عدم إستغلال التبادل في غير ما شرع له تحايلاً على أحكام القانون و من ثم فإنه إذا ما توافرت الشروط اللازمة للتبادل و إتبع المستأجرون إجراءاته و أخطروا الملاك بها فرفض بعضهم أو كلهم إتمامه كان لهم أن يلجأوا إلى القضاء مجابهة لهذا الرفض - للحكم لهم بصحة التبادل أو أن يتموا إجراء التبادل فعلاً تحت مسئوليتهم فإذا ما رفع الملاك أمر المنازعة في صحته إلى القضاء إنسبط سلطانه على مراقبة مدى توافر شروط الموضوعية يؤيد هذا النظر ما إستقر عليه قضاء هذه المحكمة في شأن بيع المحل التجاري بالجدك المنصوص عليه في المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني من أنه عقد بيع رضائي تنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقى إرادة عاقيه و لا يتطلب المشرع ثمة إجراء قبل إنعقاده و كل ما خوله القانون للمؤجر عند رفضه الموافقة على التنازل قبل أو بعد تمامه اللجوء إلى القضاء الذي يصبح من حقه مراقبة توافر الشروط التي يتطلبها القانون .

تجديد العلاقة الايجارية

الطعن رقم ٠١٣٢ لسنة ١٩ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٢١٠
بتاريخ ١٣-١٢-١٩٥١
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية
فقرة رقم : ١

إن إعادة تجديد الأجازة ضمناً أساسه تسليم المستأجر بقيام عقد الإيجار إستمراره منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون إعتراض منه ، وعلى ذلك فإنه إذا كان المستأجر قد أنكر وضع يده على الأطيان المؤجرة وأنذر المؤجر بفسخ عقد الإيجار بسبب عدم وضع يده عليها و عدم إنتفاعه بها فإنه يمتنع عليه أن يدعى تجديد الإجازة ضمناً - و إذن فإذا كان الحكم بعد أن أثبت على المستأجر أنه قد أقر فى عقد الإيجار بإستلامه الأطيان المؤجره ووضع يده عليها والتزامه بتسليمها فى نهاية مدة الإيجار و إذ إستخلص من تقرير الخبير وأقوال الشهود أنه وضع يده فعلاً على الأطيان المؤجرة وأنه عجز عن إثبات تسليم هذه الأطيان إلى المؤجرة بعد إنتهاء الإجازة قد ألزمه بأجر المثل عن المدة التالية للعقد فلا يصح أن يعاب عليه أنه لم يعتبر العقد مجدداً - و إذا كان الحكم قد إعتبر المستأجر معتصباً فى المدة التالية بحجة أن العقد لم ينص على التجديد فإنه يكون قد أخطأ ولكن هذا الخطأ ليس من شأنه أن يؤثر فسلامة النتيجة التى إنتهالها .
(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ١٩ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٥١)

الطعن رقم ٢٨٥ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٣٢٢
بتاريخ ١٦-١٢-١٩٥٤
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية
فقرة رقم : ٢

إذا كانت المحكمة قد استخلصت من مناقشة المستأجر من أنه دفع للمؤجر مبلغاً من إيجار السنة التالية بالإضافة إلى القرائن الأخرى التى أوردتها أن تحت يد المستأجر وصولاً بهذا المبلغ وأن فى امتناعه عن تقديمه يجعل واقعة تجديد عقد الإيجار المدعى بها قريبة الاحتمال مما يجوز معه إثباتها بكافة الطرق القانونية بما فيها القرائن ، فإن هذا الذى ذهبت إليه المحكمة و أقامت عليه قضاءها لا يعتبر تجزئة للاعتراف و من ثم لا تكون قد أخطأت فى القانون .
(الطعن رقم ٢٨٥ لسنة ٢١ ق ، جلسة ١٦/١٢/١٩٥٤)

الطعن رقم ٢٨٥ . لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٦ صفحة رقم ٣٢٢
بتاريخ ١٦-١٢-١٩٥٤
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية
فقرة رقم : ١

ثبوت تجديد الإجازة تجديداً ضمناً برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع و لا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك مادام قد أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى و أوراقها .

الطعن رقم ٢١٢ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٥٦٣
بتاريخ ١٠-١١-١٩٧٦
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية
فقرة رقم : ٣

المقرر أنه طالما سلب المشرع من المؤجر حقه فى عدم تجديد العقد أو عدم إمتداده بإرادته المنفردة فلم يعد ثمة جدوى من التدرع بأن عدم توجيه التنبيه يتضمن تجديداً للعقد لأن عقود إيجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن تنتهى بإنتهاء مدتها بل تمتد إلى مدة غير محددة ، و تنظم هذا الإمتداد و تضع ضوابطه و تحكم آثاره قوانين إيجار الأماكن على نحو يغير أحكام القانون المدنى ، لا يوهن من ذلك أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الإتفاقية أو

الممتدة إتفاقياً و تلك التي تليها بسبب الإمتداد القانوني لأن هذه الآثار تنفي أن التنبيه المشار إليه قد فقد فائدته
المباشرة في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للإمتداد القانوني .

الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٠١٩
بتاريخ ٢٨-٠٤-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية

فقرة رقم : ٢

من المقرر قانوناً أنه لا يكفى لتجدد عقد الإيجار تجديداً ضمناً وفقاً للمادة ٥٩٩ من التقنين المدني بقاء
المستأجر فى العين المؤجرة بعد إنتهاء مدته ، بل يتعين فوق ذلك إنصراف نيته إلى التجديد ، و توجيه التنبيه
بالإخلاء من أحد المتعاقدين للآخر يقيم طبقاً للمادة ٦٠٠ من القانون المدني - قرينة قابلة لإثبات العكس تمنع
من افتراض التجديد الضمنى لو بقى المستأجر فى العين بعد إنتهاء الإيجار ، و عبء إثبات بقاء المستأجر فى
العين يقع على من يتمسك بالتجديد الضمنى . و إذ إنتهى الحكم المطعون فيه إلى تجديد عقد الإيجار رغم قيام
الطعن - المستأجر بالتنبيه على المطعون عليه و إخطاره برغبته فى عدم التجديد بما يحول دون إفتراضه ، و
ذلك أن يدلل المطعون عليه على بقاء المستأجر فى العين أو يستظهر الحكم ما يهدر القرينة المانعة من قيام هذا
التجديد ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ٢٨/٤/١٩٧٦)

الطعن رقم ٠٦٨٢ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٢٧٨
بتاريخ ٢٥-٠٥-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن التشريعات الإستثنائية المتتابعة الصادرة فى شأن الأماكن المبنية المؤجرة
للسكنى و لغيرها من الأغراض قيدت نصوص القانون المدني الخاصة بإنهاء مدة الإيجار و ما ترتبه من
إقتضاء حقوق المستأجر فى البقاء فى العين المؤجرة ، و جعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائياً و بحكم القانون إلى
مدة غير محدودة بحيث لا يعتبر بقاء المستأجر بعد إنتهاء مدة العقد إتفاقية تجديداً ضمناً للعقد .

الطعن رقم ٠٦٩٩ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٢٤٧
بتاريخ ١٨-٠٥-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية

فقرة رقم : ٢

إنقطاع الساكن المعاصر لبدء التعاقد عن الإقامة فى العين المؤجرة و إستقلاله بالسكن فى مكان آخر يترتب
عليه إنتهاء العلاقة الإيجارية بينه و بين المؤجر فإن عاد إليها و تركها المستأجر الأسمى فلا يحق لمساكنه
التمسك بعودة هذه العلاقة بعد إنقضائها توصلاً للبقاء فى العين المؤجرة
(الطعن رقم ٦٩٩

لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٨/٥/١٩٧٧)

الطعن رقم ٠٠٦٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٩٩٣
بتاريخ ٣١-٠٣-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية

فقرة رقم : ٢

الإستدلال على موافقة المطعون عليه الأول - المؤجر - على تجديد العقد ضمناً من إستمراره فى قبض الأجرة رغم تحقيق سبب الفسخ و حتى بعد الحكم بالإخلاء إبتدائياً و إستثنائياً - هو دفاع جديد لم تقدم الطاعنة ما يثبت إثارته له أمام محكمة الإستئناف ، و متعلق بفهم الواقع فى الدعوى بما لا يجوز معه التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعن رقم ٦٠ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ٣١/٣/١٩٧٩)

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

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية

فقرة رقم : ٦

مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند إنتهاء مدته و إستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعاً بالعين ، ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك ، و ثبوت تجديد الإيجارة سواء كان تجديداً ضمناً أم صريحاً هو من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع و لا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ، ما دام أقام قضاؤه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى و أوراقها ، لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بإنتفاء واقعة التجديد إتفاقاً على ما أستمدته من أن المطعون عليه أقام دعوى الإخلاء و ظل مصمماً عليها منذ أن أحل الطاعن بإلتزامه بإخلاء العين و أن فى قبضه مبالغ من الطاعن لا تنبئ على موافقته على التجديد بل هى مقابل الإنتفاع بالعين حتى تمام إخلانها ، و كان ذلك إستخلاص سائغ مأخوذ من واقع و ظروف الدعوى و له أصله الثابت بالأوراق ، فإن النعى عليه يكون على غير أساس

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٢٨/٣/١٩٧٩)

الطعن رقم ١٦٩٨ . لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١١٧
بتاريخ ٠٩-٠١-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية

فقرة رقم : ٢

إذا إستأجر شخص مكاناً لتشغله شركة فإنه طبقاً للمادة ١٥٣ من القانون المدنى يعتبر متعهداً بأن تقبل الشركة باعتبارها شخصاً معنوياً أن تستأجر المكان ، فإذا قبلت يعتبر المستأجر قد أوفى بإلتزامه و ينشأ عقد إيجار جديد بين المؤجر و الشركة كشخص معنوى و لا يعود بصفته الشخصية علاقة بالمكان المؤجر و أخذاً بهذا فإن حيازة المطعون عليه - مستأجر المكان للشركة - للعين تنتفى و لا يملك الإدعاء بإستجاره للمكان لرفع دعاوى اليد ضد الأجنبى عن عقد الإيجار طبقاً للمادة ٥٧٥ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ١٦٩٨ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٩/١/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٧٦٦ . لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٨٦٦
بتاريخ ٢٣-٠٢-١٩٩٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية

فقرة رقم : ٢

النص فى عقد الإيجار على إنعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائماً بتنفيذ إلتزاماته و أحقية الأخير وحده دون المؤجر فى إبداء الرغبة فى إنهائه يؤدى إلى إعتبار العقد - بعد إنتهاء المدة المتفق عليها - متجدداً تلقائياً لمدد أخرى مماثلة لا يعرف على وجه التحديد تاريخ إنتهائها منوطه بمحض مشيئة المستأجر وحده أو خلفه العام و لا يعرف متى يبدي أيهما الرغبة فى إنهاء العقد خاصة و أن الأصل

في عقد الإيجار أنه لا ينتهي - إعمالاً لنص المادة ٦٠١ من القانون المدني - بوفاء المستأجر و تنصرف آثاره إلى خلفه العام - عملاً بنص المادة ١٤٥ من ذات القانون - ما لم يتبين من العقد أو طبيعة التعامل أو نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إليهم . و من ثم فإن عقد الإيجار يعتبر في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة و يتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني و إعتبره - بعد إنتهاء مدته الأولى المتفق عليها متجدداً للفترة المحددة لدفع الأجرة بإنقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة . فإن لم يحصل التنبيه تجدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدة مماثلة و هكذا إلى أن يحصل التنبيه و لا يسوغ إستبعاد نص المادة ٥٦٣ مدني و القول بإنهاء العقد بموت المستأجر الذي لم يبد الرغبة في حياته في إنتهائه إذ يتعذر تطبيق هذا القول في حالة ما إذا كان المستأجر شخصاً اعتبارياً إذ إنقضاء الشخصية الاعتبارية أمر غير محقق الوقوع كما لا محل للقول أيضاً بوجوب تدخل القاضي لتحديد مدة العقد أو إنتهاء العقد بمضي ستون عام قياساً على حق الحكر ذلك أن الأصل أنه يمتنع على القاضي - إعمالاً لنص المادة ١٤٧ مدني التدخل لتعديل إرادة المتعاقدين إلا لسبب يقره القانون و لو إرتأى المشرع أن يتدخل القاضي لتحديد مدة العقد أو تحديد حد أقصى للمدة في عقد الإيجار - كما في حق الحكر - لنص على ذلك صراحة و من ثم فلا محل للقياس و الأجتهد مع وجود نص المادة ٥٦٣ مدني سالف البيان . و يؤيد هذا النظر أن المشروع التمهيدى للتقنين المدني الحالي كان ينص في الفقرة الأولى من المادة ٧٦٠ على أن " إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو إذا كان مؤيداً جاز أن ينتهي بعد إنقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب المتعاقدين مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية " و قد حذفت لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب هذا النص بعد أن كانت قد أقرته لجنة المراجعة دون أن تشير إلى هذا الحذف في تقريرها و بذلك تركت المسألة للقواعد العامة الواردة في المادة ٥٦٣ مدني .

الطعن رقم ٠٧٨٩ لسنة ٥٩ مكتب فني ٤٠ صفحة رقم ١٣٧
بتاريخ ١١-٢٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية
فقرة رقم : ١

متى إنقضت العلاقة الإيجارية بفسخ العقد قضاء أو رضاء و رأى طرفاه تجديد هذه العلاقة فإن هذا التجديد يعد إيجارياً جديداً لا مجرد إمتداد للإيجار الأصلي ولو كان بنفس الشروط .

الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ مكتب فني ٤١ صفحة رقم ٩٢٦
بتاريخ ٠٥-٠٤-١٩٩٠

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية
فقرة رقم : ٤

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن التجديد الضمني لعقد الإيجار برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التي يستقل قاضي الموضوع بالفصل فيها و لا رقابة عليه في ذلك ما دام قد أقام قضاؤه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق .

الطعن رقم ٠٠٨٥ لسنة ٠٩ مجموعة عمر ٣٣ صفحة رقم ١٥١
بتاريخ ٠٤-٠٤-١٩٤٠

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تجديد العلاقة الايجارية
فقرة رقم : ١

إن الإدعاء بأن الإجارة جددت تجديداً ضمناً بناء على رضاء المتعاقدين من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الدعوى ، و لا رقابة لمحكمة النقض عليه فيما يقضى به في ذلك ما دام قد أقام قضاؤه على

دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى و أوراقها . فإذا قالت المحكمة إن الإجارة لم تجدد تجديداً ضمناً لإنعدام الرضا بذلك من المؤجر بناء على أن الاتفاق السابق على الإجارة منصوص فيه على التزام المستأجر بتسليم الأرض المؤجرة في نهاية مدة الإجارة ، و أن المؤجر لذلك قد بادر قبل نهاية المدة إلى إشهار مزاد تأجير الأرض ، و أن المستأجر نفسه دخل في المزايمة و لكن المؤجر " وزارة الأوقاف " رفض التأجير إليه و قبل عطاء شخص آخر ، و أن هذا المستأجر لما إمتنع عن تسليم الأرض رفع المؤجر ضده دعوى طلب فيها الحكم بإلزامه بالتسليم ، ثم لما وجد تأمين المستأجر الجديد معيباً رفع ضده دعوى بفسخ الإجارة فتقدم المستأجر القديم و قبل إستئجار الأرض بأجرة تقل عن الأجرة التي كان قد قبل أن يستأجرها عند المزايمة ، فلا تثريب على المحكمة فيما قالت به . و إذن يكون إستئجار المستأجر القديم للأرض " في مايو سنة ١٩٣٠ " إنما هو إجارة جديدة يصح له فيها أن ينتفع بأحكام القوانين رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ و ٣٢ لسنة ١٩٣٢ و ١٢ لسنة ١٩٣٤ الخاصة بتخفيض الإجازات الزراعية . و ذلك لأن جميع هذه القوانين تشترط أن تكون الإجارة عن سنة ١٩٢٩ - ١٩٣٠ الزراعية و إستمرت إلى ما بعدها ، مما يدل على أن الإجارة يجب أن تكون قد عقدت قبل أول يناير سنة ١٩٣٠ .

تجديد عقد الايجار

الطعن رقم ٠٤٧٤ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٥٨٠
بتاريخ ١٢-٠٣-١٩٧٥
الموضوع : عقد الايجار
الموضوع الفرعي : تجديد عقد الايجار
فقرة رقم : ٥

إذ كان الطاعن قد نعى على الحكم المطعون فيه - القاضى باخلانها من العين المؤجرة لإنهاء العقد - أن عقد الإيجار قد تجدد ببقائهما فى العين المؤجرة برضاء المطعون ضدها التى إستوفت الأجرة منهما بعد صدور ذلك الحكم ، فإن هذا النعى يكون غير مقبول ، لأنه يتعلق بأمر لاحق على صدور الحكم ، فيخرج عن اختصاص هذه المحكمة

(الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٢/٣/١٩٧٥)

الطعن رقم ٠٣٨٢ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٠٩٦
بتاريخ ٢٨-٠٥-١٩٧٥
الموضوع : عقد الايجار
الموضوع الفرعي : تجديد عقد الايجار
فقرة رقم : ١

متى كان الطاعن قد تمسك بمذكرته المقدمة لمحكمة الإستئناف بأنه على الرغم من منازعته فى مقدار الأجرة التى يجب عليه دفعها و المحاسبة على أساسها فإنه قام بالوفاء للمطعون ضدها بالأجرة المسماة فى عقد الإيجار كاملة قبل قفل باب المرافعة فى الإستئناف ، و أنه بذلك يمتنع الحكم بالإخلاء عملاً بنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، و كانت المادة ٢٣ المذكورة تنص على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة و فوائدها بواقع ٧ % من تاريخ الإستحقاق حتى تاريخ السداد و المصاريف الرسمية ، و ذلك قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى فإن هذا الدفاع يعتبر دفاعاً جوهرياً قد يتغير به لو صح وجه الرأى فى الدعوى ، و إذ أغفل الحكم المطعون فيه الرد عليه فإنه يكون مشوباً بقصور يبطله .

الطعن رقم ٠٣٨٢ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٠٩٦
بتاريخ ٢٨-٠٥-١٩٧٥
الموضوع : عقد الايجار
الموضوع الفرعي : تجديد عقد الايجار

فقرة رقم : ٢

يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقاً لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعة عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء في مقدارها أو إستحقاقها إستناداً إلى خلاف في تفسير نص من نصوص تلك القوانين ، و كان تفسيره على نحو أو آخر مما تحتمله عبارات النص ، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف و تقول كلمتها فيه بإعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها ، ثم تقضى بعد ذلك فيه على ضوء ما يكشف عنه التفسير الصحيح للنص دون حاجة للمستأجر إلى رفع دعوى أصلية أو فرعية بالتخفيض لأن ما يجوز له طلبه بطريق الدعوى يجوز له إبدائه بطريق الدفع ، و إذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون و شابه القصور .
(الطعن رقم ٣٨٢ لسنة ٤١ ق ، جلسة ٢٨/٥/١٩٧٥)

تحقق الشرط الفاسخ في عقد الإيجار

الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٣٨

بتاريخ ١٠-٠١-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تحقق الشرط الفاسخ في عقد الإيجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان تحقق الشرط في عقد الإيجار - واقفاً كان هذا الشرط أو فاسخاً - ليس له أثر رجعي لأن طبيعة هذا العقد بإعتباره عقداً زمنياً يتنافى مع الأثر الرجعي للشرط فإن وجود الإلتزامات الناشئة عنه إنما يكون في الوقت الذى تحقق فيه الشرط طبقاً للمادة ٢٧٠/١ من التقنين المدنى .

تراجع المستأجرين

تعدد المستأجرين لعين واحدة بعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدنى - الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش - اقتصار حق الباقيين فى التعويض - م ٥٧٣ مدنى - علم المستأجر بوجود إجارة سابقة وقت وضع اليد - كفايته لثبوت الغش وانتفاء حسن النية - مؤداه - عدم تأثر حق من فضل عقده بفقده للحيازة أو انتقالها للغير - علة ذلك .

(الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)

ثبوت أسبقية استئجار الطاعن لعين النزاع ووضع يده عليها - لازمه - أفضليته على المطعون ضده الثانى ولو كان عقده صحيحاً أو وضع يده على عين النزاع بعد انتزاع الحيازة بالإكراه من الطاعن - عدم تمكين الحكم المطعون فيه الأخير من الانتفاع بالعين وقضائه بالتعويض استناداً إلى استحالة التنفيذ العينى لاستئجار المطعون ضده الثانى للعين خطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)

تشكيل محكمة الايجارات

الطعن رقم ٠٩٤٥ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٧٩٢

بتاريخ ٢٠-٠٥-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تشكيل محكمة الايجارات

فقرة رقم : ٢

لما كان ما يرد في الحكم من قضاء قطعي يعتبر كذلك بصرف النظر عن مكان وروده في المنطوق أو الأسباب ، وكانت أسباب الحكم المطعون فيه و المرتبطة بمنطوقه إرتباطاً وثيقاً أفصحت عن أن طلب الطاعن إعادة تسوية معاشه على غير أساس من القانون بما يفيد رفض الدعوى فإن النعي على الحكم بأنه لم يتضمن في منطوقه قضاء في الموضوع يكون ولا أساس له (الطعن رقم ٩٤٥ لسنة ٥٠ ق ، جلسة ٢٠/٥/١٩٨٥)

تصرفات صاحب الوضع الظاهر

تمسك الطاعن بنفاذ عقد إيجار عين النزاع في حق مالك العقار مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول وفي مواجهة جميع الورثة لصدوره من شقيقهم المطعون ضده الخامس المالك الظاهر وعدم اعتراض أى منهم عليه ست سنوات وإقامة بعضهم بذات العقار والآخرين بذات البلدة . وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثباته ، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعرض له وحجب نفسه عن تمحيصه للتحقق من مدى توافر شروط الوضع الظاهر أو إجازة المالك لعقد الإيجار في حياته - رغم كونه دافعاً جوهرياً قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوى ورفض إحالة الدعوى إلى التحقيق دون مسوغ مما يعيبه .

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

تمسك الطاعنين بمذكرة دفاعهما المقدمة أمام محكمة الانتساف بجلسة / / بأن نجل المطعون ضدها الأولى - غير الممثل في النزاع - كان يدير العقار المملوك لها ويقوم بتحصيل أجرته والإنفاق على صيانتته ويظهر عليه بمظهر المالك وأن المطعون ضدهما الأولى والثاني قد أسهما بخطئهما في ظهوره بمظهر صاحبه مما دفع الطاعن الثاني إلى التعاقد معه باعتباره المالك للشواهد التي تؤكد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة ، إلا أن الحكم المطعون فيه قضى بإخلاء شقة النزاع على سند من أن عقد الإيجار صدر له من غير مالك ولا ينفذ في حق المالكة الأصلية التي جعلت حق إدارة العقار لنجلها المطعون ضده الثاني فقط ولم تجز هذه الإجازة صراحة أو ضمناً دون أن يتناول دفاعه السالف بيانه والمستندات التي قدمها تأييداً لهذا الدفاع ويرد عليه بما يواجهه رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٤٦٧٠ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧)

٨ الوضع الظاهر قاعدة واجبة الأعمال متى توافرت موجبات أعمالها وشرائط تطبيقها - مؤدى ذلك - اعتبار التصرف المبرم بعوض بين صاحب الظاهر والغير حسن النية نافذاً في مواجهة صاحب الحق متى أسهم بخطئه - سلباً أو إيجابياً - في ظهور المتصرف بمظهر صاحب الحق .

(الطعن رقم ١١٤٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٢)

(الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩)

٨ تمسك الطاعنة بنفاذ عقد الإيجار الثابت تاريخه في حق المطعون ضدها لصدوره من ابنها الحانز لعين النزاع باعتباره المالك الظاهر وعدم اعتراضها وزوجها على تلك الإجازة مدة تسع سنوات وطوال فترة إقامتها بذات العقار الكائنة به عين النزاع. تدليلها على ذلك بالمستندات - دفاع جوهري - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون بحث وتمحيص هذا الدفاع ورفض طلب الطاعنة إحالة الدعوى للتحقيق للتحقق من توافر شروط الوضع الظاهر - قصور وإخلال بحق الدفاع

(الطعن رقم ١١٤٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٢)

٨ تمسك الطاعنة باستنجازها عين النزاع من المالكة الظاهرة للعقار التي أنشأت مبانيه وتقاضت منها مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وأنه بعد فرض الحراسة عليها أدار المطعون ضده الأخير العقار وتحاسب معها وأصدر مخالصة تضمنت أن أجرة عين النزاع مسددة وتدلليها على ذلك بالمستندات إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بإخلاء الطاعنة من عين النزاع تأسيساً على خلو الأوراق والمستندات مما يفيد ملكية من فرضت عليها الحراسة للعقار الكائنة به عين النزاع وأن المخالصة الصادرة من المطعون ضده الأخير للطاعنة عن أجرة النزاع خصماً من مستحقات الأخيرة قبل من فرضت عليها الحراسة غير مبرئ لذمة الطاعنة عن دين الأجرة دون أن يعنى ببحث هذا الدفاع ودلالة المستندات المقدمة منها - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٢٧٨٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٦)

٨ تمسك الطاعنة أمام محكمة الاستئناف باستنجازها شقة النزاع بحسن نية من المالك الظاهر للعقار وتدلليها على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعواها تأسيساً على أن المؤجر لها ليس مالكاً أو شريكاً فى ملكية العقار أو وكيلأ مفوضاً فى التأجير دون أن يعرض لهذا الدفاع - خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٦١٧٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٣)

٨ تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع باستنجازهما عين النزاع من المطعون ضدها السادسة بحسبانها المالكة الظاهرة للعقار استناداً إلى ظروف ساقاها تولد فى الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة مقترناً بحسن النية - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعنين للغصب دون أن يعرض لهذا الدفاع خطأ وقصور .

(الطعن رقم ٧٢٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٤)

٨ تمسك الطاعن بشغله للعين بموجب عقد صادر له من زوج المطعون ضدها الأولى وبسداده الأجرة له باعتباره المالك الظاهر وبصورىة عقد الإيجار الصادر لابنها المطعون ضده الثانى وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثباته دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن دون تمحيص هذا الدفاع والتحقق من توافر شروط الوضع الظاهر قصور .

(الطعن رقم ٤٠١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩)

تعريف عقد الإيجار

عقد الإيجار من عقود المعاوضة. الأجرة فيه مقابل الانتفاع . مناط استحقاقها . تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .

(الطعن رقم ٨٢٣ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٤/١١/٣)

عقد الإيجار . عقد رضائى . خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة فى حدود ما فرضه القانون من قيود . مؤداه .

(الطعن رقم ٨٢٣ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)

عقد الإيجار - ماهيته - التزام المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم إليه المستأجر .

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

عقد الإيجار - عقد رضائي - خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية من قيود .
(الطعن رقم ٨٧٤٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٢)

عقد إيجار السكن ذو طابع عائلي يتعاقد فيه المستأجر ليقوم فيه مع أفراد أسرته ومن يتراعى له إيواءهم .
(الطعن رقم ١٧٧٨ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤)

عقد الإيجار - عقد رضائي - خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية من قيود .
(الطعن رقم ١٥١٧ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١١)

تغيير النشاط في العين المؤجرة

الطعن رقم ٠٧٨١ لسنة ٤٥ مكتب فني ٣١ صفحة رقم ٤٩٠
بتاريخ ١٣-٠٢-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تغيير النشاط في العين المؤجرة
فقرة رقم : ١

إذا كان الحكم - الذي قضى بإخلاء المستأجرين - قد استند إلى مستندات الطاعنين - المستأجرين - و إلى أقوال شهودهم الذين شهدوا - كما أبان الحكم - بأن الطاعن الأول استعمل عين النزاع " ورشة ميكانيكية " ، و إنتهى إلى ثبوت الضرر بالمؤجرين لتغيير استعمال العين من مكتبه إلى ورشة ، و هو من قبيل المعلومات العامة المفروض علم الكافة بها فإن النعي يكون غير سديد .

الطعن رقم ٠٠٩٧ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ١٢٥٥
بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٨٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تغيير النشاط في العين المؤجرة
فقرة رقم : ٢

قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالي الذي يبشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما ، لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى رأس ماله المستثمر فيها حصته لأخر على سبيل المشاركة في إستغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي المستأجر لتلك العين عن حقه في الإنتفاع بها سواء كلها أو بعضها إلى شريكه في المشروع الحالي بأى طريق من طرق التخلي - إيجاراً كان من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار - لإنتفاء مقتضى ذلك قانوناً ، بل يظل عقد إيجار العين على حاله قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت دليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد إلى الغير .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٠/٥/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٧٦٤ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٧ صفحة رقم ٩٠٢
بتاريخ ٢٧-١١-١٩٨٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تغيير النشاط في العين المؤجرة
فقرة رقم : ٢

إذا عمد المستأجر إلى تغيير الغرض المنصوص عليه في العقد لمباشرة النشاط " نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى " إلى غرض مخالف بعد استلامه العين و قبل وفاته أو تركه لها فإنه لا محل للتذرع بما أثبت بعقد الإيجار غرضاً للإستعمال ، و هذا التغيير مما يجوز لكل ذى مصلحة إثباته بكافة طرق الإثبات القانونية باعتبارها واقعة مادية مستقلة عن العقد ، بما لا تعد معه مخالفة لما أثبت به كتابه .

الطعن رقم ٢٤٨٩ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٨٠٣
بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تغيير النشاط فى العين المؤجرة
فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادة ١٨ / د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إن المشرع خول المستأجر حق تغيير وجه إستعمال العين المؤجرة بإرادته المنفردة - إستثناء من الأصل العام - بشرط ألا يترتب على هذا التغيير إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه مما مؤداه أن المشرع هدف إلى إنصراف الأثر المترتب على إستعمال المستأجر لهذا الحق إلى توفى دعوى الإخلاء التى يقيمها المؤجر عليه لهذا السبب دون أن يستطيل ذلك إلى غيره من الآثار و الأوضاع التى ينظمها القانون .

الطعن رقم ٣٧٣٩ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩١٢
بتاريخ ١٣-١٢-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تغيير النشاط فى العين المؤجرة
فقرة رقم : ١

مفاد النص فى المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - يدل و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع إرتأى تحقيقاً للعدالة و إعادة التوازن بين الملاك و المستأجرين - تقدير أحقية الملاك فى تقاضى أجره إضافية فى إستعمال العين لغير أغراض السكن و ذلك فى كل هذه الأحوال سواء صدر هذا الأذن بتغيير الغرض من الإستغلال فى عقد الإيجار أم فى إتفاق لاحق و ذلك لحكمة أفصح عنها بما أورده فى المذكرة الإيضاحية لذلك القانون و ما جاء بتقرير لجنة الإسكان و المرافق العامة و التعمير بشأن القانون المذكور و هى أن الأحكام التى تضمنتها قوانين الإيجارات تأخذ فى حساباتها الإستعمال الغالب للأعم للأماكن و هو السكنى و لا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام و بالذات ما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض و بالذات فى الأغراض التجارية و المهنية التى تدر عائداً مجزياً فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للملاك عما يحيط بالإستعمال غير السكنى من إعتبارات و ظروف تعجل بإستهلاك المبنى و حاجته إلى الصيانة و التدعيم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك و مما يؤكد المعنى الذى بينته المذكرة الإيضاحية أن النص قد غاير فى النسب المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى فزادت النسبة عن المباني القديمة هذا إلى أن قواعد تحديد الأجرة تأخذ فى إعتبارها و فى المكان الأول أغراض السكنى بذلك فإنه إذا ما تغير الغرض فلا تترتب على المشرع و لا ضمير إن هو قضى بزيادة الأجرة و هو ما يكشف عن عمومية النص و شموله للإستعمال غير السكنى عند إبرام العقد أو فى تاريخ لاحق لتوافر الحكمة التى قصدتها المشرع فى الحالتين خاصة و أن أحكام الأجرة الإضافية - و حسبما سلف بيانه - هى من الأمور المتعلقة بالنظام العام و من ثم فإنها تسرى على حالات التأجير القائمة سواء وقع التغيير فى إستعمال العين المؤجر سابقاً أم لاحقاً على نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر و يستوى أن يتم ذلك عند إبرام العقد أو فى تاريخ لاحق و غنى عن البيان أنه لا محل للإستناد إلى حكم المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى القول باعتبار إستعمال الهيئة المطعون ضدها للأعيان المؤجرة كمكاتب لها فى حكم الإستعمال السكنى إذ أن هذا النص قضى بعدم دستوريته فى ٢٩/٤/١٩٨٦ فى الطعن رقم ٢١ لسنة ٧ ق دستورية كما أنه لا محل للإستناد إلى حكم المحكمة المختصة فى الطعن على قرار لجنة تقدير الإيجارات بمقولة أن عناصر التقدير لم تشمل نسبة الأجرة الإضافية المقررة بنص المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة

١٩٧٧ إذ أن أحكام تقدير الأجرة - تأخذ في اعتبارها أن المكان أعد للسكنى و يتم التقدير على هذا الأساس باعتباره الإستعمال العادى للأماكن المؤجرة أما تغيير الإستعمال فهو من الأمور المتغيرة و لا يستساغ أن تشملها قرارات لجان تحديد الأجرة ابتداء إذ التأجير لغير السكنى أو إضافة مزية جديدة يستحق المؤجرة عنها مقابلاً مشروط بتحققها ثم يضاف إلى الأجرة الزيادة المقررة فى القانون و لاشأن للجان تحديد الأجرة بذلك .

تفسير عقد الايجار

الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ١٠٤٢

بتاريخ ١٩٨٦-١٢-٢٥

الموضوع : عقد الايجار

الموضوع الفرعي : تفسير عقد الايجار

فقرة رقم : ٤

الأصل فى بيان حدود و نطاق المكان المؤجر و هو بما يفصح عنه المتعاقدان فى عقد الإيجار ، فإذا لم يتضح ذلك من عبارة العقد فإنه يتعين وفقاً لحكم المادة ١٥٠/٢ من القانون المدنى البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين مع الإستهداء فى ذلك بطبيعة التعامل وفقاً للعرف الجارى فى المعاملات ، و يمكن الإستهداء فى ذلك بالطريقة التى تم بها تنفيذ العقد منذ البداية ، فإذا ما قام المتعاقدان بتنفيذه على نحو معين مدة من الزمن أمكن تفسير إرادتهما المشتركة فى ضوء طريقة التنفيذ التى تراضيا عليها .

الطعن رقم ٠٣٣٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١١٨٠

بتاريخ ١٩٩١-٠٥-٢٣

الموضوع : عقد الايجار

الموضوع الفرعي : تفسير عقد الايجار

فقرة رقم : ٣

إذا كانت المادة ٥٥٨ من القانون المدنى قد عرفت عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم فإنه قد يلتبس بعقد بيع حق الإنتفاع باعتبار أن كلا من المنتفع و المستأجر ينتفع بشيء لا يملكه مدة معينة لقاء جعل من المال إلا أن حق الإنتفاع حق عينى يلزم تسجيله فتصبح للمنتفع سلطة على المنتفع به دون وساطة مالك الرقبة ، فى حين أن حق المستأجر بطبيعته حق شخصى يجعل المستأجر دائماً للمؤجر و بالإنتفاع بالعين المؤجرة .

تقديم دعوى الاخلاء

الطعن رقم ١٠٤٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٧٥١

بتاريخ ١٩٨٤-١٠-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقديم دعوى الاخلاء

فقرة رقم : ١٠

إن ما أثارته الطاعنة عن تراخى المطعون ضدها الأولى فى رفع دعوى الإخلاء مدة تزيد على أربع سنوات مما يفيد نزولها الضمنى عن حقها فى طلب الإخلاء ، مردود بما أورده الحكم من أن المؤجرة لا تقيم فى عقار النزاع و أنه ليس ثمة دليل على أنها علمت بوفاة المستأجر بعد وقوعها ، و أن تأخرها لا يهدر حقها فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ١٠٤٤ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٥/١٠/١٩٨٤)

تقديم دعوى الاخلاء

الطعن رقم ١٠٤٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٧٥١

بتاريخ ١٠-٢٥-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقادم دعوى الاخلاء

فقرة رقم : ١٠

إن ما أثارته الطاعنة عن تراخى المطعون ضدها الأولى فى رفع دعوى الإخلاء مدة تزيد على أربع سنوات مما يفيد نزولها الضمنى عن حقها فى طلب الإخلاء ، مردود بما أورده الحكم من أن المؤجرة لا تقيم فى عقار النزاع و أنه ليس ثمة دليل على أنها علمت بوفاة المستأجر بعد وقوعها ، و أن تأخرها لا يهدر حقها فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ١٠٤٤ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٥/١٠/١٩٨٤)

تقادم دين الاجرة

الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٠٤٦

بتاريخ ١٢-٢٧-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقادم دين الاجرة

فقرة رقم : ٤

مؤدى نص المادة ٣٨٤ من التقنين المدنى أنه إذا أقر المدين بحق الدائن إقراراً صريحاً أو ضمناً فإن من شأن هذا الإقرار أن يقطع التقادم و المقصود بالإقرار هو إقرار شخص بحق عليه لآخر بهدف إعتبار هذا الحق ثابتاً فى ذمته و إعفاء الأخر من إثباته ، و من مقتضى ذلك إتجاه الإرادة فيه نحو إحداث هذا الأثر القانونى و ثم فإنه يتعين لكى ينتج إقرار المدين أثره فى قطع التقادم أن ينطوى على إرادة المدين النزول عن الجزء المنقضى من مدة التقادم ، فمتى كان الحق المدعى به متنازعاً فى جزء منه و قام المدين بسداد القدر غير المتنازع فيه ، فإن هذا الوفاء لا ينطوى على إقراره بمديونيته بالجزء من الحق موضوع النزاع أو نزوله عما إنقضى من مدة التقادم بالنسبة إليه ، لما كان ذلك و كان الواقع فى الدعوى أن نزاعاً ثار بين الطاعن و المطعون عليه الأخير و مورثة باقى المطعون عليهم منذ بداية تملك الأخيرين لعين النزاع حول مقدار الأجرة القانونية و دأب الطاعن على سدادها وفق القدر الذى يدعيه هو و إستمر الوضع كذلك حتى أقام المالكان الدعوى الحالية مطالبين بالفروق المستحقة لهما عن المدة السابقة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ رفض الدفع بالتقادم الخمسى المبدى من الطاعن على سند من أن هذا الوفاء يعد إقراراً قاطعاً للتقادم بالنسبة للفروق المتنازع عليها ، يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٧/١٢/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٠٧٠ لسنة ٥٥ مجموعة عمر ١٤ صفحة رقم ١٠٧٢

بتاريخ ٠٢-٢٧-١٩٣٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقادم دين الاجرة

فقرة رقم : ١

إن القانون المدنى إذ نص فى المادة ٢١١ على أن المرتبات و الفوائد و المعاشات و الأجر هي مما يسقط الحق فى المطالبة به بمضى خمس سنوات ، و إذ عطف على هذه الأنواع قوله : " و بالجملة كافة ما يستحق دفعه سنوياً أو بمواعيد أقل من سنة " قد دل بذلك على أن مناط الحكم فى هذا النوع من التقادم هو كون الإلتزام مما يتكرر و يستحق سنوياً أو بمواعيد أقل من سنة و يكون تكرر و إستحقاقه دورياً مما ينوء الملتزم بحمله لو ترك بغير مطالبة مدة تزيد على خمس سنوات . فإذا أقر المستأجر فى عقد الإيجار أنه إذا زرع أكثر من ثلث

الأرض قطعاً أو كرر الزراعة القطنية فيما سبقت زراعته قطعاً يكون ملزماً بمثل الأجرة ، و جعل لنظارة الوقف حق خصم ما يجب من ذلك التعويض من كل مبلغ دفعه أو يدفعه المستأجر ، و وقع الإتفاق على أن يسرى هذا الحكم و يتكرر في سنى الإيجار ، فإن الظاهر من هذا العقد أن الطرفين أنزلا التعويض المذكور منزلة الأجرة قدرأ و إستحقاقاً و تكراراً . و متى قام بالإلتزام التعويضي المترتب على مخالفة المستأجر لإلتزاماته الأصلية و وصف كونه مقدراً تقدير الأجرة و مستحقاً إستحقاقها و دائراً معها عن مدة الإيجار فقد جاز عليه حكم السقوط بالتقادم الخمسى سقوط الأجر .

(الطعن رقم ٧٠ لسنة ٥ ق ، جلسة ٢٧/٢/١٩٣٦)

الطعن رقم ٠٠١٧ لسنة ٠٧ مجموعة عمر ٢ ع صفحة رقم ١٩٠
بتاريخ ٢٨-١٠-١٩٣٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقادم دين الاجرة

فقرة رقم : ٢

إن الحقوق الناشئة عن عقد الإيجار التي تسقط المطالبة بها بمضى المدة المنصوص عنها فى المادة ٢١١ من القانون المدنى هى فقط المتعلقة بدين الأجرة . و إذن فالدعوى التى يقيمها المستأجر على المؤجر بما أوفاه بالنيابة عنه مما هو ملتزم به كالأموال الأميرية هى من دعاوى الحقوق العادية التى لا تسقط المطالبة بها إلا بمضى المدة الطويلة <خمس عشرة سنة>

(الطعن رقم ١٧ لسنة ٧ ق ، جلسة ٢٨/١٠/١٩٣٧)

الطعن رقم ٠٠٤٠ لسنة ٠٩ مجموعة عمر ٣ ع صفحة رقم ٢٢
بتاريخ ٣٠-١١-١٩٣٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقادم دين الاجرة

فقرة رقم : ١

متى كان منصوصاً فى عقد الإجارة على أن المستأجر يستبقى من الأجرة المستحقة عليه مبلغاً معيناً ليدفعه فى الأموال الأميرية المقررة على العين المؤجرة فهذا النص لا يخرج المبلغ المستبقى عن طبيعته و هى أنه دين أجرة سبب الإلتزام به عقد الإجارة . و تخصيصه ليدفع فى الأموال الأميرية لا يعد تبديلاً للإلتزام . و إذن فمدة السقوط المقررة له هى خمس سنوات عملاً بالمادة ٢١١ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٤٠ لسنة ٩ ق ، جلسة ٣٠/١١/١٩٣٩)

تقدير القيمة الاجارية

القواعد الموضوعية المتعلقة بتحديد الأجرة فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . خضوعها للقانون الذى أنشئ المكان فى ظله . القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة فى القانون ذاته . سريانها على الدعاوى التى رفعت بعد العمل بأحكامه . لا يغير من ذلك رفع الدعاوى بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى سمح بالطعن بالنقض على أحكام محاكم الاستئناف فى الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة . علة ذلك .

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

الطعن رقم ٠١٦ لسنة ٢٠ مكتب فنى ٠٣ صفحة رقم ٦٥٣
بتاريخ ٢٠-٠٣-١٩٥٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

إن الأجرة تستحق متى كان المؤجر قد قام من جانبه بتنفيذ عقد الإيجار و يعتبر أن العقد قد تم تنفيذه بالتخلية بين المستأجر و العين المؤجرة بحيث يتمكن من وضع يده عليها و الإنتفاع بها في المدة المتفق عليها . و إذن فمتى كان الثابت بالحكم أن المطعون عليها قد قامت بوفاء ما إلتزمت به بأن وضعت العقار المؤجر تحت تصرف الطاعن و أنها أخطرتة بذلك و لم يكن ثمة ما يمنعه من الإنتفاع به وفقاً لعقد الإيجار فإنه يكون ملزماً بدفع الأجرة المتفق عليها و لو لم يتسلم العقار المؤجر بالفعل بسبب عجزه عن إستغلاله لظروف خاصة به و لا شأن للمطعون عليها فيها .

(الطعن رقم ١٦ سنة ٢٠ ق ، جلسة ٢٠/٣/١٩٥٢)

الطعن رقم ٠٠٣٨ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٥ صفحة رقم ٣٩٥

بتاريخ ١٩٥٤-٠١-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

متى كان الفصل فى طلبات الطاعن يستلزم المفاضلة بين عقده و عقد المطعون عليه الثانى المستأجر من نفس المؤجر له وكانت هذه الطلبات تقتضى الفصل فى صحة عقد ايجاره و نفاذه حتى تكون له الأولوية على عقد ايجار المطعون عليه الثانى ، فان تقدير قيمة الدعوى فى هذه الحالة يكون باعتبار مجموع الأجرة عن مدة ايجار الطاعن كلها وفقاً للمادة ٣٨ من قانون المرافعات ، ولا محل لتطبيق الفقرة الأولى من المادة ٤٦ من هذا القانون ، ذلك أن هذا النص انما ورد استثناء من القاعدة العامة للاختصاص النوعى لمحكمة المواد الجزئية المبينة بالمادة ٤٥ مرافعات ، فهو لا يطبق إلا فى الأحوال المنصوص عليها فيه على سبيل الحصر ، و هذه الأحوال جميعها محصورة فى العلاقة بين المؤجر و المستأجر و لا تتعدى إلى الفصل فى نزاع خاص بتفضيل عقد ايجار على عقد ايجار آخر صادر من نفس المؤجر .

الطعن رقم ٠٠٥٩ لسنة ٢١ مكتب فنى ٠٤ صفحة رقم ٤٨٢

بتاريخ ١٩٥٣-٠٢-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

النزاع الخاص بتحديد مبدأ زيادة الأجرة واستحقاق أجر المثل من المنازعات التى تفصل فيها دائرة الاجارات فصلاً نهائياً وفقاً للمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ واذن فان محكمة الاستئناف لم تخالف القانون اذ قضت بعدم قبول الاستئناف المتعلق بهذا النزاع .

(الطعن رقم ٥٩ سنة ٢١ ق ، جلسة ١٢/٢/١٩٥٣)

الطعن رقم ٠٣٩٥ لسنة ٢٧ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٦٦٣

بتاريخ ١٩٦٤-٠٥-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

إذ كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة مبناها بطلان الإتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكان هذا البطلان - على ما يبين من نصوص هذا القانون - بطلاناً مطلقاً لتعلقه بالنظام العام ، فإن هذه الدعوى يصح رفعها فى أى وقت و لو بعد إنقضاء العلاقة الإيجارية مادام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم و لا يصح إعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولاً منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحاً كان أو ضمناً باطلاً ولا يعتد به .

الطعن رقم ٠٠٩٣ لسنة ٣٤ مكتب فنى ١٨ صفحة رقم ١٦٥٩

بتاريخ ١٤-١١-١٩٦٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٦

إذا كان الثابت فى واقعة النزاع أن العين المؤجرة أعدت كمصنع للطوب فإن ذلك يخرجها عن نطاق قانون الإصلاح الزراعى وأحكامه الخاصة بتحديد القيمة الإيجارية عن الأراضى الزراعية .

الطعن رقم ٠٠١٤ لسنة ٣٣ مكتب فنى ١٩ صفحة رقم ٣٦٨

بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٦٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

إذ تنص المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى على أنه لا يجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها ، فإن هذا النص لا يحكم سوى العلاقة الإيجارية التى تقوم بين المالك والمستأجر .

الطعن رقم ٠٠٤٣ لسنة ٣٦ مكتب فنى ٢١ صفحة رقم ٥٠٣

بتاريخ ٢٤-٠٣-١٩٧٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

متى كان الثابت وفقاً للتكييف القانونى الصحيح أن ثمة نزاعاً لم يقم بين الطرفين حول مدى قانونية الأجرة المتفق عليها ابتداءً فى العقد ، وإنما دار النزاع حول الإدعاء بنقص فى منفعة العين المؤجرة جد بعد تنفيذ العقد ، ولئن تمسكت الطاعنة - المستأجرة - أمام المحكمة الابتدائية بتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على النزاع ، و تمسك المطعون عليه - المؤجر - بعدم انطباقه بما يجعل النزاع بهذه الصورة نزاعاً فى مسألة أولية تتعلق بانطباق القانون المشار إليه ، ويتوقف على الفصل فيها تطبيقه أو عدم تطبيقه ، إلا أنه لما كان هذا النزاع وفقاً للتكييف السالف البيان غير مبنى فى حقيقته على مخالفة أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المذكور بالمعنى الذى تتطلبه المادة /١٥ منه ، فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد القانونية العامة و تكون هى الواجبه التطبيق بشأنه .

الطعن رقم ٠٤١٨ لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٣ صفحة رقم ١٤٦٦

بتاريخ ٢٦-١٢-١٩٧٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

العبرة فى معرفة ما إذا كان الحكم صادراً فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ أو غير ناشئة عن تطبيقه هى ما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم . إذ كان ذلك ، وكان الحكم الابتدائى قد طبق القانون رقم ١٦٨ سنة ١٩٦١ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن و أجرى تخفيض الأجرة باعتبار أن العين أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، فإنه بذلك يكون قد قضى فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ المعدل بالقانونين ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ سنة ١٩٦١ ، و يكون هذا الحكم غير قابل للطعن فيه طبقاً للفقرة الرابعة من المادة ١٥ من القانون المشار إليه .

الطعن رقم ٠٤١٨ لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٣ صفحة رقم ١٤٦٦

بتاريخ ١٩٧٢-١٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

إذا اختلفت بالمنازعة الإيجارية التي ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ منازعة غير إيجارية ، و فصلت المحكمة فيهما معاً لما بينهما من ارتباط ، فإن الحكم يكون غير قابل للطعن فيما يتعلق بالمنازعة الأولى و قابلاً له فيما يتعلق بالمنازعة الأخرى وفقاً للقواعد العامة فى قانون المرافعات . و إذ كان كل من المطعون عليهم قد طلب تخفيض الأجرة بالنسبة المقررة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ الذى أدمجه المشرع فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و بالتخفيض المنصوص عليه بالقانونين ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ فإن الحكم بالتخفيض فى شقه الأول يكون نهائياً ، لأنه يدخل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و يكون قابلاً للطعن بالأوجه المقررة فى قانون المرافعات بالنسبة لشقه الثانى الخاص بالقانونين رقمى ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ، لأن هذين القانونين لم يدمجا فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و من ثم لا تدخل المنازعة الناشئة عن تطبيقهما فى المنازعات الإيجارية . إذ كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى هذه النتيجة الصحيحة فإن التناقض المدعى به يكون لا وجود له .

(الطعن رقم ٤١٨ لسنة ٣٧ ق ، جلسة ٢٦/١٢/١٩٧٢)

الطعن رقم ٠٢٦٢ لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٤٢٥

بتاريخ ١٩٧٣-٠٣-١٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

تحديد أجرة المساكن هو من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأييم مخالفة القواعد الواردة بشأنها ، و التحايل على زيادة هذه الأجرة يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات بما فى ذلك البيئنة و القرائن .

الطعن رقم ٠٤٣٢ لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ١٨٥

بتاريخ ١٩٧٣-٠٢-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

متى كان الحكم الابتدائى قد إستند فى قضائه بتخفيض الأجرة الأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإنه يكون صادراً فى منازعة ناشئة عن تطبيقه ، و لا يكون قابلاً للطعن فيه عملاً بنص المادة ١٥ منه ، و لا يغير من ذلك تمسك الطاعن بحصول تعديلات و تحسينات فى العين المؤجرة لأن إجراء التعديلات و التحسينات فى المباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يعفى هذه المباني من الخضوع لأحكام القانون المشار إليه و إنما يجيز للمالك المطالبة بزيادة الأجرة مقابل تكاليفها ، مما تختص به المحكمة الابتدائية طبقاً لأحكامه ، و يكون حكمها فى ذلك غير قابل للطعن .

الطعن رقم ٠٤٥٧ لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ١٩٤

بتاريخ ١٩٧٣-٠٢-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

المستفاد من ظاهر النص في المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بإجراء تخفيض بنسبة ٣٥% من الأجرة المحددة في عقود الإيجار عن الأماكن التي لم يتم تقدير قيمتها الإيجارية تقديراً نهائياً طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن الأجرة المخفضة تقدير حكى بدلاً من تقدير القيمة الإيجارية لهذه الأماكن يستتبع إنهاء الحالات التي كانت منظورة أمام لجان التقدير من تاريخ العمل بهذا القانون في ٢٢ من فبراير سنة ١٩٦٥ تحقيقاً للغرض الذي هدف إليه من التخفيض باعتبار أن هذه النسبة - و على ما أفصحت عنه مذكرته الإيضاحية - هي التي دلت الإحصاءات عن عمل اللجان أنها النسبة التي يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الحقيقية .

الطعن رقم ٠٠١٠ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٢٧٤

بتاريخ ١٧-٠٢-١٩٧٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٤

لا عبرة لإقرار المؤجر في عقود الإيجار بخضوع المساكن المؤجرة للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، ذلك لأنه متى توافرت في المبنى شروط سريان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تعين إخضاع أجرته لأحكامه ، لأن أحكام هذا القانون أحكام أمرة لا يجوز الإتفاق على مخالفتها .

الطعن رقم ٠٠١٠ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٢٧٤

بتاريخ ١٧-٠٢-١٩٧٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٥

يترتب على خضوع المساكن المؤجرة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و عدم صدور تقدير نهائى للأجرة وجوب أعمال المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ التي تنص على أن تخفض بنسبة ٣٥% الأجر المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و التي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقاً لأحكام هذا القانون تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه على أن تسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذه عقد الإيجار .

الطعن رقم ٠١٠٠ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٤٧٥

بتاريخ ٢٢-٠٣-١٩٧٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

تحديد أجرة المساكن من المسائل التي يحكمها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لنصه عليها في المادة الرابعة منه . و إذ كانت " دائرة الإيجارات " قد قضت بتخفيض الأجرة مطبقة أحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المعدل له ، فإن حكمها يكون صادراً في منازعة إيجارية ناشئة عن تطبيقه بالمعنى المقصود في المادة الخامسة عشرة ، و بالتالى غير قابل لأى طعن وفقاً للفقرة الرابعة من هذه المادة و لا يغير من وصف هذه المنازعة بأنها إيجارية فصل الحكم في تحديد تاريخ إتمام المبنى و إعداده السكنى ، لأن الفصل فيه لا يعتبر فصلاً في منازعة مدنية مما يخرج عن نطاق تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و يقبل الطعن وفقاً للقواعد العامة ، بل هو فصل في صميم المنازعة الإيجارية التي قضت فيها المحكمة ، و لا يغير منه خطأ الحكم أو صوابه في إعتبار ما قرره الحكم الصادر بنذب الخبير فصلاً في إنطباق أى من القانونين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على واقع مطروح عليه ، و لا قصوره لإغفاله بحث أمر المبانى التي بدئ في إنشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ و أعدت للسكنى بعد هذا التاريخ ، إذ أن قضاءه في الأصل و فيما تفرغ عنه لا يقبل الطعن .

الطعن رقم ٠١٠٦ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٩٥٣
بتاريخ ٢١-٠٦-١٩٧٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

يجب فى تفسير العقد اعمال الظاهر الثابت به ، و لا يجوز العدول عنه إلا إذا ثبت ما يدعو إلى هذا العدول ، و أذ كان إداء المطعون عليه وقوع الغلط فى تحديد الأجرة المثبتة بعقد الإيجار بإعماله التخفيض الوارد بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يستلزم - و على ما نصت عليه المادة ١٢٠ من القانون المدنى - أن يثبت إما أن المتعاقد الآخر إشتراك معه فى الغلط أو كان يعلم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه ، و كانت القرانن التى ساقها الحكم المطعون فيه لا تؤدى إلى ذلك ، فإنه إذ قضى بتحديد أصل الأجرة على خلاف ما ورد صريحاً بالعقد يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .

الطعن رقم ٠١١٢ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ٢٥٩
بتاريخ ٣١-٠١-١٩٧٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن تخفض " بنسبة ٣٥% الأجر المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، و التى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقاً لأحكام هذا القانون تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه " يدل على أن المقصود بالأجر المتعاقد عليها هى تلك الأجر الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الإيجار دون الأجر الصورية . فإذا ثبت أن الأجر الواردة بعقود الإيجار صورية ، و أن الأجر الحقيقية هى المؤداة فعلاً من المستأجرين ، فإن هذه الأجر الأخيرة هى التى يجب التعويل عليها عند إجراء التخفيض

الطعن رقم ٠١١٢ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ٢٥٩
بتاريخ ٣١-٠١-١٩٧٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٧

متى كانت محكمة الموضوع قد إستخلصت من أقوال الشهود و القرانن أن الأجرة الحقيقية المتعاقد عليها هى الأجرة المؤداة فعلاً ، و كانت هذه الأجرة هى التى يتعين إجراء التخفيض منها - طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ - و أيا كانت نتيجة ذلك ، فإن بحث مطابقة تلك الأجرة لأجرة المثل يكون غير لازم .

الطعن رقم ٠٠٦٧ لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ٥٢٠
بتاريخ ١٨-٠٣-١٩٧٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

المستفاد من نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الإتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لتعلقه بالنظام العام و يستوى أن يكون الإتفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه و إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

الطعن رقم ٠١٦٠ لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ٧٠٧

بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٧٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٣

مفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار المساكن أن المقصود بالأجور المتعاقد عليها هى تلك الأجور الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الإيجار ، واستخلاص حقيقة هذه الأجور مما يستقل به قاضى الموضوع دون رقابة عليه فى ذلك من محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا .

الطعن رقم ٢١٩ . لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ٩١٧

بتاريخ ٢٠-٠٥-١٩٧٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

متى كان الثابت ، وفقا للتكييف القانونى الصحيح ، أن نزاعاً لم يقم بين الطرفين حول مدى قانونية الأجرة ، و إنما دار النزاع حول الإدعاء بنقص فى منفعة العين المؤجرة ، جد بعد تنفيذ العقد ، و لنن تمسك المطعون ضده أمام المحكمة الابتدائية بتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على النزاع و تمسكت الطاعنة بعدم إنطباقه بما يجعل النزاع بهذه الصورة نزاعاً فى مسألة أولية تتعلق بإنطباق القانون المشار إليه ، و يتوقف على الفصل فيها أو عدم تطبيقه ، إلا أنه وفقاً للتكييف السالف البيان هو نزاع غير مبنى فى حقيقته على مخالفة أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المذكور بالمعنى الذى تتطلبه المادة ١٥ منه ، فيخضع من أجل ذلك للقواعد العامة القانونية ، و تكون هى الواجبة التطبيق بشأنه .

الطعن رقم ٢١٩ . لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ٩١٧

بتاريخ ٢٠-٠٥-١٩٧٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٢

مقتضى القواعد العامة أن يراعى عند تقدير قيمة الدعوى - دعوى تخفيض الأجرة مقابل النقض فى المنفعة - أجرة المدة الواردة فى العقد أو الباقي منها باعتبارها دعوى فسخ جزئى لعقد الإيجار بالنسبة للمزايا المدعى بالحرمان منها وفقاً للمادة ٣٨/٢ من قانون المرافعات السابق .

الطعن رقم ٢٦٩ . لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ٧٦٩

بتاريخ ٢٩-٠٤-١٩٧٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

إذ كان الثابت أن الطاعن رفع الدعوى بطلب تخفيض أجرة مسكنه الذى يستأجره من المطعون ضدها و ذلك على أساس أن الأجرة المتفق عليها بينهما تزيد على الأجرة القانونية بحسب القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القوانين المعدلة له ، و كان تحديد الأجرة من المسائل التى يحكمها القانون المذكور لنصه عليها فى المادة الرابعة منه ، و قد قضت المحكمة بتخفيض الأجرة مطبقة أحكام ذلك القانون ، فإن حكمها يكون صادراً فى منازعة ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالمعنى المقصود فى المادة ١٥ منه .

الطعن رقم ٣١٥ . لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٢٤٣

بتاريخ ١٩-١١-١٩٧٤

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٣

تحديد اجرة الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإيجارات هو من مسائل النظام العام و لا يجوز الإتفاق على ما يخالفها ، و من ثم يجوز إثبات التحايل على زيادة هذه الأجرة بكافة طرق الإثبات .
(الطعن رقم ٣١٥ لسنة ٣٩ ق ، جلسة ١٩٧٤/١١/١٩)

الطعن رقم ٣٥١ . لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٤٧٢
بتاريخ ١٨-١٢-١٩٧٤

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٢

لا يجوز للمؤجر أن يحدد الأجرة بإرادته المنفردة ، بل يجب الإتفاق عليها بينه و بين المستأجر كما لا يجوز تفويض المؤجر في زيادتها أثناء مدة الإيجار إذا رأى أن الظروف تبرر ذلك إلا إذا قبل المستأجر تلك الزيادة ، أو صدر حكم قضائى باعتمادها .
(الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٤/١٢/١٨)

الطعن رقم ٥٠٥٨ . لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٧٦٦
بتاريخ ٠٨-٠٤-١٩٧٥

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٣

تنص المادة ٥٩٥/١ من القانون المدنى على أن للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، و لما كان تقدير النقص فى الإنتفاع بالعين المؤجرة الذى يحتسب على أساسه إنقاص الأجرة هو من سلطة محكمة الموضوع ، و كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة فى حدود سلطتها الموضوعية قدرت مقابل النقص فى الإنتفاع بالمساعد بمبلغ واحد و عشرين جنيهاً فى الشهر مستهدية فى ذلك بالحكم الصادر فى الدعوى السابقة بشأن حبس جزء من الأجرة مقابل عدم الإنتفاع بالمساعد و بأجرة الأعيان المؤجرة عموماً ، فإن النعى على الحكم يكون فى غير محله .
(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق ، جلسة ١٩٧٥/٤/٨)

الطعن رقم ٥٤٩٢ . لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ٣٠٦
بتاريخ ٣٠-٠١-١٩٧٥

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ١

إذ نص القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بشأن تخفيض إيجار المساكن فى المادة الثانية منه على أن نخفض بنسبة ٣٥% الأجر المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، و التى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقاً لأحكام هذا القانون تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه ، فقد دل على أن المقصود بالأجر المتعاقد عليها هى تلك الأجر الحقيقية الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الإيجار دون الصورية . و إذ كان إستخلاص الأجرة المتعاقد عليها هو مما تستقل به محكمة الموضوع ، و لا تخضع فيه لرقابة محكمة النقص متى كان إستخلاصها سائغاً ، و كان ما قرره الحكم المطعون فيه و أقام عليه قضاءه يكفى لحمل النتيجة التى إنتهى إليها ، فإن ما يثيره الطاعن بسبب النعى لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً مما لا يجوز إبدائه أمام محكمة النقص .

الطعن رقم ٥٤٢٤ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٦٨١

بتاريخ ١٩٧٥-١٢-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٦ من القانون المدنى أن المستأجر يلتزم وفاء الأجرة عن مدة الإيجار ، ويتعين عليه أن يفى بها كما إتفق عليها دون زيادة أو نقصان أخذاً بأن العقد قانون المتعاقدين طالما وضعت العين المؤجرة تحت تصرفه بعلمه و كانت صالحة للإنتفاع المقصود ، على إعتبار أن الأجرة فى عقد الإيجار مقابل المنفعة . و لنن كان الأصل أن للمتعاقدين الحرية فى تحديد مقدار الأجرة فإن بعض القوانين الإستثنائية قد تفيد من إرادتهما فى هذا النطاق ، فإذا إتفق فى العقد على ما يجاوز الأجرة المقررة قانوناً كان من حق المستأجر ألا يدفع ما يزيد عليها ، و يكون على المستأجر عند مطالبته بالأجرة أن يقيم الدليل على أنه لم ينتفع بالعين المؤجرة إليه و أن للمؤجر دخلاً فى ذلك أو أن الأجرة المتفق عليها تجاوز الأجرة المقررة قانوناً ، و إلا كان عليه القيام بسداد الأجرة فى مواعيدها طبقاً للثابت بالعقد . لما كان ذلك ، و كان الواقع فى الدعوى أن الطاعن جادل فى إلزامه بكامل الأجرة فى مواعيدها طبقاً للثابت بالعقد . كما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد دلل على الثانى يضع اليد على جزء منها ، بالإضافة إلى الأجرة المحددة ليست هى الأجرة الواجبة عليه طبقاً لقانون إيجار الأماكن و أنه أقام دعويين أشار إليهما ، بطلب تخفيض الأجرة ، و كان الحكم المطعون فيه قد دلل على إستلام الطاعن كامل الأماكن المؤجرة بأنه لم يقدم دليلاً على ما يدعيه من تعرض المطعون عليه الثانى و لم يخطر المؤجرة - المطعون عليها الأولى - بذلك وفق المادة ٥٧٢ من القانون المدنى ، بل أنه لم يطالبها بتخفيض الأجرة عقب تنفيذ عقد الإيجار مباشرة بل قام بدفعها كاملة دون تحفظ كما رد الحكم على ما تدرج به الطاعن من دلالة إقامته دعوى التخفيض بأن الأجرة المتفق عليها فى العقد تظل مستحقة لحين الحصول على حكم من القضاء المختص بأنها غير قانونية ، فإن ما قرره الحكم فى هذا الشأن إستدلال سائغ على أن الطاعن لم يستطع إثبات ما يدعيه . لا يغير من ذلك ما قبل من أن تقارير الخبراء فى دعوى التخفيض - أيا كان صحة ذلك القول - قد دلت على أحقيته فى خفض الأجرة ، لأن تقارير الخبراء غير مقيدة للمحكمة قد تأخذ بها و قد تطرحها عند البت فى الموضوع .

الطعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٦٨٦

بتاريخ ١٩٧٥-١٢-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٥ مكرراً " ١ " من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و المادة ٥ مكرراً " ٢ " منه و المادة ٥ مكرراً " ٣ " - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأماكن التى تسرى عليها هذه النصوص هى تلك التى كان البدء فى إنشائها سابقاً على ١٨/٩/١٩٥٢ و تاريخ العمل بها ، دون إعتداد بتمام إنشائها و إعدادها للإنتفاع و سواء كان ذلك بعد هذا التاريخ أو قبله ، بمعنى أن العبرة هنا بتاريخ البدء فى الإنشاء لا بتاريخ تمامه . و لما كان الواقع فى الدعوى بإتفاق الأطراف المتداعين أن الأعيان المؤجرة موضوع الدعوى قد بدىء فى إنشائها قبل التاريخ المشار إليه ، فإن أجزتها تخضع لقواعد التحديد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون آنف الذكر ، بإتخاذ أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أساساً مع تخفيضها بمعدل ١٥ % ، طالما الثابت أن هذه الأعيان أجزت و لأول مرة فى تاريخ لأحق للعمل بأحكام المرسوم بقانون السالف .

الطعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٦٨٦

بتاريخ ١٩٧٥-١٢-٢٤

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية
فقرة رقم : ٢

مؤدى ما تنص عليه المادة ٥ مكرراً " ٤ " من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أن يشمل نطاق تطبيقها إعتباراً - من تاريخ العمل بهذا القانون فى ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ تلك الفئة من المباني التى بدىء فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ ، و من ثم فإنها تدخل فى مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و كذلك القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . و إذ كانت المذكرة الإيضاحية للقانون الأخير واضحة الدلالة على أن المقصود به تنظيم أجور الأماكن التى يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب إنشائها بعد تاريخ العمل به ، و لا تفيد إرادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين ، فإن هذه الأمكنة تخضع لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فتخفف أجرتها بنسبة ١٥ % حتى آخر يونيو سنة ١٩٥٨ ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠ % ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٥٨ إعمالاً للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

الطعن رقم ٥٤٣ . لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٦٨٦
بتاريخ ١٩٧٥-١٢-٢٤

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية
فقرة رقم : ٣

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أخضع أجره الأماكن المؤجرة للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ دون مراعاة لإنتطاق المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فى الفترة السابقة عليه ، و قد ترتب على هذا الخطأ أن حجب الحكم نفسه عما ساقه الطاعنان من دفاع قوامه أنهما راعيا عند التعاقد أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و أن الأجرة المثبتة فى العقود مخفضة فعلاً بمعدل ١٥ % عن أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، و هو دفاع جوهري قد يكون من شأن تمحيصه تغيير وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يتعين نقض الحكم .
(الطعن رقم ٥٤٣ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤)

الطعن رقم ٥٤٦٦ . لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١١٧٠
بتاريخ ١٩٧٥-٠٦-٠٩

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية
فقرة رقم : ١

و إن نصت المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن الأماكن الصادر فى شأنها قرارات إستيلاء ، تعتبر فيما يتعلق بتطبيق القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الإستيلاء لصالحها ، إلا أن القانون رقم ٧٦٠ لسنة ١٩٤٧ الذى خول لوزير التربية و التعليم سلطة إصدار قرارات إستيلاء على الأماكن اللازمة لشئون وزارته ، و الذى إستمر العمل به بالمرسوم الصادر فى ١١/٧/١٩٤٨ قد نص فى مادته الأولى على أن تتبع فى تقدير التعويض عن الأماكن المستولى عليها الأحكام المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين . و إذ وضع هذا المرسوم الأخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الإنتفاع بالأشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقاً للسعر العادى الجارى فى السوق فى تاريخ حصول الإستيلاء مضافاً إليها مصروفات الإستهلاك و الصيانة للمباني أو المنشآت ، و كانت تلك القواعد تغاير الأسس التى إتخذها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجرة الأماكن التى يسرى عليها ، فإنه يتعين - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلزام القواعد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل إنتفاع الأماكن المستولى عليها و إستبعاد ما ورد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و ما طرأ عليه من تعديل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ من أحكام خاصة بتحديد الأجرة و ما يرد عليها من زيادة أو

خفض .

(الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٩٧٥/٦/٩)

الطعن رقم ٢٥٣ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٧٧٥

بتاريخ ١٩٧٥-١٢-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

جرى قضاء هذه المحكمة على أنه متى كان الثابت أن النزاع يدور حول تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة ، وكان الإتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً يعتبر باطلاً ، كانت المادة ٣٨/١ من قانون المرفعات السابق الذى صدرت الأحكام الابتدائية فى ظله - تقضى بتقدير قيمة الدعوى بصحة الإيجار باعتبار مجموع الأجرة عن مدته كلها ، وكانت عقود الإيجار موضوع النزاع قد امتدت تلقائياً - بعد انتهاء مدتها المنصوص عليها فيها - إلى مدة غير محدودة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن فإن مجموع الأجرة لهذه المدة لا يكون محدداً ، وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها ، و بالتالى تعتبر قيمتها زائدة عن مائتين و خمسين جنيهاً فى معنى المادة ٤٤ من تفتين المرافعات السابق و تكون الأحكام الصادرة فيها جائزاً إستئنافاً . و إذ إنتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة ، فإن النعى عليه يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٢٥٣ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٧٧٥

بتاريخ ١٩٧٥-١٢-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

مؤدى نص المادة ٢/١ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أنه و إن كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد ناط باللجان المشكلة طبقاً لأحكامه تحديد أجور الأماكن الخاضعة له إلا أنه بالنظر لما لمسه المشرع - و على ما جاء بالمذكرة الإيضاحية - من بطء عمل اللجان مما أدى إلى مغالة الكثير من الملاك فى تقدير الأجرة و إستمرار المستأجرين فى دفع الأجرة المرتفعة وقتاً طويلاً حتى تنتهى اللجان من عملها ، قد إستهدف تلافى عيوب التطبيق العملى لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فنص على أن يكون تحديد الأجرة القانونية لهذه الأماكن على أساس أن الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بمعدل خمسة و ثلاثين فى المائة بالنسبة للحلات التى ما زالت قائمة عند صدوره سواء أمام لجان التقدير أو مجالس المراجعة و التى لم يصدر فى شأنها تقدير نهائى غير قابل للطعن ، على أن يقوم هذا التحديد الحكمى مقام تقرير اللجان و يكون له أثر رجعى من بدء التعاقد مما مفاده أن القرارات غير النهائية للجان التقدير التى أدركها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تضحى غير ذات موضوع و عديمة الأثر فلا يتعلق بها أى حق للمؤجر أو المستأجر يمكن بموجبه تحديد المراكز القانونية بينهما ، و بالتالى فلا يسوغ القول بإمكان الطعن عليها أو التظلم منها بأى سبيل ، على أن ذلك لا يخل بداهة بحق طرفى النزاع فى اللجوء إلى المحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل فى جميع المنازعات إلا ما إستثنى بنص خاص للمنازلة فى صحة أعمال أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ و فى مدى إنطباقه على عين النزاع .

الطعن رقم ٢٥٣ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٦ صفحة رقم ١٧٧٥

بتاريخ ١٩٧٥-١٢-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٥

مؤدى ما تقضى به المادة الثانية من التفسير التشريعى رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ الذى أصدرته اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ألا إختصاص للجان تقدير

الإجراءات بتحديد أجرة الأماكن المتعاقد عليها قبل ٢٢/٢/١٩٦٥ متى كان المؤجر قد أخطر عنها تلك اللجان أو ثبت أن الأماكن المؤجرة قد شغلت قبل هذا التاريخ . و إذ كان البين من الأوراق ما يشير إلى الإخطار عن الأعيان المؤجرة تم في تاريخ سابق على ٢٢/٢/١٩٦٥ الذى جعل منه التفسير التشريعى فيصلا لإختصاص اللجان ، فإن القرارات الصادرة تكون خارجة من حدود الولاية التى حولها الشارع للجان تقدير الإجراءات ، فلا تكون لها أية حجية و تعتبر كأن لم تكن بحيث تكون للمحكمة ذات الولاية إذا ما رفع إليها النزاع أن تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه عليها .

الطعن رقم ٠١٠٣ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٥٩٤
بتاريخ ١٧-١١-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٥

العقود بالأجرة التعاقدية - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فى معنى المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ هى الأجرة الحقيقية التى إنصرفت إليها إدارة المتعاقدين منذ بدء تنفيذ عقد الإيجار .

الطعن رقم ٠١٣١ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٤٩٤
بتاريخ ٢٥-٠٢-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

نص المادة ٥ مكررا " ٥ " من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المعمول به اعتباراً من ١٥/١١/١٩٦١ و أن كان يدل على أن المشرع قد أخضع لأحكامه المباني التى تم إنشاؤها و إعدادها للسكنى بعد ١٢/٦/١٩٥٨ سواء كان قد بدى فى إنشائها قبل أو بعد هذا التاريخ و إن الأجرة الحالية التى تعتبر أجرة الأساس و يجرى عليها التخفيض بمعدل ٢٠ % هى الأجرة المسماة فى العقد السارى فى ٥/١١/١٩٦١ أو الأجرة التى يثبت أنه جرى التعامل بها فى شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ أيتها أقل أو أجرة المثل فى نوفمبر ١٩٦١ إذا لم يكن المكان قد سبق تأجيرها ، إلا أن شرط الأخذ بالأجرة المسماة فى العقد السارى أن يكون عقد الإيجار المبرم عقداً حقيقياً و أن تكون الأجرة الواردة فيه أجرة حقيقية لا تزيد على الأجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمستأجر اللاحق إذا لم يكن طرفاً فى العقد أن يثبت صورته و زيادة الأجرة الوارة به على الأجرة الفعلية بكافة طرق الإثبات بما فى ذلك البينة و القرائن .

الطعن رقم ٠٦٢٤ لسنة ٤٠ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٥٣
بتاريخ ٠٧-٠١-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

إذ كان البين أن الأجرة المتفق عليها تشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما تشمل مقابل مزايا حولها المؤجر للمستأجر لها و كيانها المنفصل عن الإنتفاع العادى بالمكان المؤجر ، و أن أجرة المثل قد اختلطت بالمقابل المالى للمزايا آنفة الذكر اختلاطاً يتعذر معه الفصل بينهما طالما أن المطعون عليه لم يذهب إلى أن تفويم هذه المزايا قد أتخذ ذريعةاً للتحايل على أحكام القانون ، و كان من المقرر و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فإن مقابل هذه المزايا يبقى حراً غير خاضع لقوانين تحديد الأجرة ، فإذا افق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات و جب أعمال إتفاقيهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير وفق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و أطرح الحكم هذا التقدير لما تبينه من وجود خدمات و مزايا تقتضى تحديد الأجرة بمبلغ على سند من أن

أسعار هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر ، متجافياً عن أن الإتفاق فى هذا الخصوص هو شريعة المتعاقدين و دون أن يدلل على أن هناك تحايلاً على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون

(الطعن رقم ٦٢٤ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٩٧٦/١/٧)

الطعن رقم ٠٠٧٧ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٢٠٢

بتاريخ ١٩٧٦-٠١-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

إنه و إن إتفق الخصمان _ بصدد تقدير أجره الجراج - أمام الخبير الذى ندبته محكمة الدرجة الأولى على أنها بمبلغ جنيهين شهرياً ، وكان لا يبين من محاضر أعمال الخبير أنه - روعى فى هذا التحديد شهراً القياس فى أغسطس ١٩٣٩ ، و أبريل ١٩٤١ خلافاً لحكم المادتين ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و كان خصم المحكمة أجره الجراج على هذه الطريقة المخالفة من أجره الشقة يجعل تحديدها هى الأخرى مخالفاً للقانون فإنه يكون متعيناً نقضه .

(الطعن رقم ٧٧ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٩٧٦/١/١٤)

الطعن رقم ٠٥٥٦ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٨٢٣

بتاريخ ١٩٧٦-٠٣-٣١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادة ٤ من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشارع جعل أجره الأساس للمباني التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ أجرته الفعلية فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، كما جعل بديلاً عن هذه الأجره أجره مثلها فى الشهر ذاته وإذا كان الأصل فى أجره المثل أنها أجره بناء قائم فعلاً يماثل عين النزاع من كافة الوجود بقدر الإمكان ، وكان مؤدى ما أورده الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه إنتهى إلى أن الاختلاف بين عين النزاع وعين المقارنة بعدم التماثل بين العقارين إستناداً إلى رجحان ميزة الموقع التى تتمتع بها عين النزاع على عين المقارنة ، وكان توافر التماثل أو إنعدامه لا يعدو أن يكون من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان إستخلاصه سانعاً ومؤدياً إلى النتيجة التى إنتهى إليها ، وكان ما قرره الحكم له سنده من الأوراق فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

(٢) عبء إثبات الأجره الأساسية يقع على من يدعى أن الأجره الحالية تختلف عن الأجره القانونية زيادة أو نقصاً ، ويكون ذلك بكافة طرق الإثبات .

(٤) طلب إجراء التحقيق ليس حقاً للخصوم ، وإنما هو من الرخص التى تملك محكمة الموضوع عدم الإستجابة إليها متى وجدت فى أوراق الدعوى ومستنداتهما ما يكفى لتكوين عقيدتها دون أن تلزم ببيان سبب الرفض .

(الطعن رقم ٥٥٦ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٩٧٦/٣/٣١)

الطعن رقم ٠٥٩٨ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٦٧٦

بتاريخ ١٩٧٦-٠٣-١٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

نص المادة ٥ مكرراً "٥" من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ و المعمول به إعتباراً من ٥/١١/١٩٦١ و إن كان قد يستفاد منه لا يلجأ إلى أجره المثل إلا إذا لم يكن المكان

المؤجر قد سبق تأجيريه إلا أنه في حالة سبق تأجير المكان و تعذر الوصول إلى الأجرة المسماه فى العقد السارى فى ١٩٦١/١١/٥ أو الأجرة التى يثبت أنه جرى التعامل بها فى شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ أيتهما أقل ، فليس ثمة ما يمنع من التعرف على أجرة المثل فى شهر نوفمبر ١٩٦١ ، لما كان ذلك و كان البين من الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه فى صدد تحديد أجرة الشقة المؤجرة للطاعنة الأولى إتخذ الأجرة المتعاقد عليها أساساً إستناداً إلى عقد إيجار سبق صدوره من المطعون عليه الأول إلى الطاعنة المذكورة ، و أنه فى خصوص الشقة المؤجرة للطاعنة الثانية قد إتخذ أجرة المثل أساساً لتعذر إثبات الأجرة المتعاقد عليها فإنه لا مخالفة فى ذلك القانون .
(الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤١ ق ، جلسة ١٩٧٦/٣/١٧)

الطعن رقم ١٣٦ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٥٥٤

بتاريخ ١٠-١١-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٦

مفاد ما تقضى به المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنها إعتدت بتحديد أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على أزمة المساكن فى الحرب العالمية الثانية ، على تقدير أن الأجرة فيه لا تزيد على الأسعار الطبيعية التى كانت سائدة قبلها ، دون أن تحفل بالإختلاف بين تكاليف إنشاء عين النزاع و تكاليف المثل بسبب الظروف الإقتصادية التى أدت إلى أن الأماكن التى شيدت بعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤها قبل نشوبها إكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله بالنسبة المئوية التى يقابلها القانون إلى أجرة ذلك الشهر ، يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسع النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمبانى مدينة الإسكندرية و التى جعل الخيار فيها بين أجرة شهر أغسطس ١٩٣٩ أو أبريل سنة ١٩٤١ للظروف الخاصة بتلك المدينة .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

الطعن رقم ١٦٨ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٤٦٢

بتاريخ ١٨-٠٢-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٢

متى تحددت أجرة الأساس و جب لتعيين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل يناير سنة ١٩٤٤ زيادة الأجرة بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه إستعمال الأماكن و الطريقة التى تستغل بها ، و قد جعلها القانون بنسبة ٣٠ % لأصحاب المهن غير التجارية ما لم تكن تلك الأماكن مؤجرة بقصد إستغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة فإنه يكتفى فى هاتين الحالتين بزيادة الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل إلى ٧٠ % ، و لا يجوز الجمع بين هذه الزيادة و زيادة ٣٠ % أنفة الذكر .

الطعن رقم ٣١١ . لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٩٨٨

بتاريخ ٢١-٠٤-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

متى كانت الدعوى الحالية يدور النزاع فيها حول تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة ، و كان الإتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى المقررة قانوناً يعتبر باطلاً ، كانت المادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى بطلب صحة أو إبطال عقد مستمر ، فإن قيمتها تقدر بإعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد

كلها ، و كان عقد الإيجار موضوع النزاع بعد إنهاء مدته - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قد أمتد تلقائياً إلى مدة غير محدودة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن ، فمن ثم يكون المقابل النقدي لهذه المدة غير محددة ، و تكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها و بالتالي تعتبر قيمتها زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١٢ من قانون المرافعات ، و يكون الحكم الصادر فيها جائزاً إستئنافاً . و إذ إن التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٣٣٨ لسنة ٤٢ مكتب فني ٢٧ صفحة رقم ١٥٠٥ بتاريخ ١١-٠٣-١٩٧٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو إنعدامه بين العين المؤجرة التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان لإستخلاصه سائناً و مؤدياً إلى النتيجة التي إنتهى إليها .

الطعن رقم ٠٣٣٨ لسنة ٤٢ مكتب فني ٢٧ صفحة رقم ١٥٠٥ بتاريخ ١١-٠٣-١٩٧٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ -- و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يجب لتعيين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ أن تزداد الأجرة بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه إستعمال الأماكن و الطريقة التي تستغل بها و تحسب بمعدل ٤٥% بالنسبة للمحال المؤجرة لأغراض تجارية إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهاً شهرياً ، و لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه حدد أجرة الدكان محل النزاع على ضوء أجرة الدكان المجاور بإعتبارها مماثلة من واقع تحديدها طبقاً للثابت بالحكم الصادر في الدعوى ... ، و كان البين من إستظهار هذا الحكم الأخير أنه حدد أجرة المثل للمحل المسترشد به عملاً بحكم المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، مما يدل على أن الأجرة المقضى بها في الحكم المطعون فيه شاملة الزيادة القانونية ، و بالتالي فإن النعي على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ١١/١٩٧٦)

الطعن رقم ٠٤٧٦ لسنة ٤٢ مكتب فني ٢٧ صفحة رقم ١١٩٩ بتاريخ ١١-٠٥-١٩٧٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٢

أجرة المثل المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الإمكان و لنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة أو بالنقص في الأجرة ، إلا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل إتحاد نوع الإستعمال في المكانين إذا كانت المغايرة فيه ليست بذات تأثير جوهري على القيمة الإيجارية ، و يترك ذلك لتقدير قاضي الموضوع بحسب ظروف كل قضية . و إذ كان الثابت أن عين النزاع لم تشيد أصلاً لتكوين معملاً و إنما هي شقة عادية في العمارة بالدور الأرضي منها ظلت على حالها منذ إنشائها و لم يتطلب إستعمالها كمعمل للأدوية أية تغييرات جوهرياً ، فإن إتخاذ شقة أخرى في ذات العمارة بإعتبارها شقة مثل و دون إحتساب زيادة تقابل الإختلاف في نوع الإستعمال تضاف لأجرة الأساس هو أمر يتعلق بالواقع يستقل به قاضي الموضوع ما دام إستخلاصه سائناً ، و

يكون النعي على الحكم بمخالفة للقانون على غير أساس .

الطعن رقم ٠٤٧٦ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١١٩٩ بتاريخ ١٩٧٦-٠٥-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

تحديد الأجرة القانونية إعمالاً للمادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من الأمور المتعلقة بالنظام العام التى لا يجوز للأفراد الإتفاق على مخالفتها .

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ٢٦/٥/١٩٧٦)

الطعن رقم ٠٤٧٧ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٥٠٢ بتاريخ ١٩٧٦-٠٢-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادة ١١/٢ ، ٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين أن إحتساب كامل قيمة الأرض و غيرها مقيد بشرطين : أولهما : البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ، و ثانيهما : إستيفاء الإرتفاع فى حدود القيود المفروضة على المنطقة و أحكام قوانين تنظيم المباني و غيرها من القوانين و اللوائح . و إذا كان الثابت من تقرير الخبير أن الدكانين موضوع التداعى لا يشغلان من الأرض سوى مساحة لا شأن لها بمدخل الأدوار العليا و المنور و المرافق التى شغلت مساحة أخرى ، و كان لا سبيل إلى إنتفاع الدكانين بشيء من هذه المساحة فإن إعتداد الحكم فى تقدير الأجرة بمساحة الأرض التى أقيم عليها الدكانان و جدها يكون فى محله .

(الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ٢٥/٢/١٩٧٦)

الطعن رقم ٠٦١٠ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١٣١٦ بتاريخ ١٩٧٦-٠٦-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن أن المشرع فرق بين عبارتي القيمة الإيجارية و الأجرة القانونية ، و جعل الأولى تقوم على عنصرين هما نسبة محددة من كل من قيمة الأرض و تكاليف البناء ، بينما تقوم الأجرة القانونية على هذين العنصرين مضافاً إليها الضرائب التى لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بمعنى أن القيمة الإيجارية فى نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف إلى ما يقابل صافى فائدة إستثمار العقار و مقابل إستهلاك رأس المال و مصروفات الإصلاحات و الصيانة و الإدارة دون الضرائب . و إذ كان مؤدى ما تنص عليه الفقرتان الأولى و الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ - طبقاً لصريح اللفظ - أن يخرج عن مدلول القيمة الإيجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و أنه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الأمر أنه حددها جزافاً بنسبة معينة من الأجرة المتعاقد عليها و أصل هذا التحديد الحكمى محل تقدير اللجان و إعتبره قاصراً على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الأرض و تكاليف المباني دون أن يمتد إلى الضرائب التى لا تخصم لحساب المستأجر و إنما يلتزم بها أو لا يلزم وفقاً للإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما سلف بيانه . لما كان ذلك ، و كان الحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر و إعتبره أجرة الشقة محل النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥% من الأجرة المتعاقد عليها تضاف إليها الضرائب التى لا يشملها الإعفاء ، و

رتب على ذلك قضاءه بأحقية المطعون عليها - المؤجرة - في إقتضائها من الطاعن - المستأجر - فإنه يكون قد التزم صحيح القانون . و لا يعيبه بعد ذلك عدم نقصية الحكمة التي أملت إصدار القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، و الإستهداء بها لأن البحث في حكمة التشريع لا يكون إلا عند غموض النص أو وجود لبس فيه الأمر المفتقد في واقعة الدعوى ، مما ينتفى معه القول بوجود ازدواج ضريبي . و إذ كان لا وجه لما يثيره الطاعن من أن تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذا النحو من شأنه أن يخل بالمساواة بين المستأجرين ذلك أن هذا القانون - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - و إتخذ من الأجرة التعاقدية التي تختلف من عقد لآخر وفقاً لإرادة المتعاقدين أساساً يجرى عليه التخفيض ، إذ كان تحديد القيمة الإيجارية بمثل الوعاء الذي تحسب على أساسه الضريبة الأصلية و الضرائب الإضافية المستحقة على العين المؤجرة ، فإن دعوى المساواة بين المستأجرين في هذا النطاق يكون لا محل لها .

الطعن رقم ٠٢٩٤ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١١٧٣
بتاريخ ١١-٠٥-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات و التحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم و يضاف ما يقابل الإنتفاع بها إلى الأجرة التي تحدد وفقاً للأسس التي قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القوانين المدمجة فيه و القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بإعتبار أن هذه الإصلاحات و التحسينات تعتبر مزية جديدة إضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلها عنها .

الطعن رقم ٠١١٥ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٦٦
بتاريخ ٠٥-٠١-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

إذ كانت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ تقضى برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو بإستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، وكانت هذه المادة ضمن المواد التي نصت المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على إستبقائها وإستمرار العمل بأحكامها على الأجرة المحددة طبقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكانت الدعوى بطلب إسترداد ما دفع زائداً على الأجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو مدمجة في دعوى تخفيض الأجرة ، ويصح رفعها ولو بعد إنتهاء العلاقة الإيجارية وكانت نصوص أى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ خلواً مما يفيد الحيلولة دون إقامة تلك الدعوى إلا بعد تحديد الأجرة بحكم نهائى ، فإنه لا تأثير لإباحة الطعن فى الأحكام على طبيعة هذه الدعوى بحيث يجوز الفصل فيها دون توقف على صيرورة الحكم الصادر بالتخفيض نهائياً ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى قضى بتخفيض أجرة الجراج فإن لازم ذلك أن يقضى برد الفروق المطلوبة منه ، و إذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى عليه بمخالفه القانون والقصور فى التسبب يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٠٤٦٠ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٧٤
بتاريخ ٠٥-٠١-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

تحديد أجرة الأماكن من مسائل النظام العام التي نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الإتفاق على ما يخالفها ، ومفاد المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي تخضع لأحكامه

عين النزاع بطلان كل شرط مخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد ما حصل زائداً عن الأجرة المستحقة قانوناً ولازم ذلك عدم الإعتداد بأى شرط ينزل بموجبه المستأجر عن حقوقه التي فرضتها له هذه القوانين الإستثنائية ولا تلحقه الإجازة الصريحة أو الضمنية .

الطعن رقم ٥٤٦٠ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٧٤
بتاريخ ١٩٧٧-٠١-٠٥
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٢

إذ كان الحكم المطعون فيه - إعتد بأجرة العين التي حددها الحكم الصادر فى الدعوى - المرردة بين المستأجر والمالك السابق - بإعتبارها الأجرة القانونية للعين و المحددة بحكم نهائى قبل المالك السابق ، دون الأجرة الإتفاقيه الواردة بعقد الإيجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه وذلك لزيادتها عن الأجرة القانونية ، وكان الحكم على ما أفصح فى أسبابه لم يعول على أن للحكم الصادر فى الدعوى أنفة الذكر حجيه على الطاعن - لإنتقال ملكية العين إليه قبل صدور حكم تحديد الأجرة دون أن يمثل فيها - ولم يقيم قضاؤه على هذا الأساس ، وإنما اتخذ مما جاء به دليلاً على الأجرة القانونية للعين ، فإن ما ينعى به الطاعن فى هذا الصدد - من الإعتداد بحجيه حكم تحديد الأجرة قبله - لا يصادف محلاً من قضاء الحكم .

الطعن رقم ٥٤٦٠ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٧٤
بتاريخ ١٩٧٧-٠١-٠٥
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٦

يشترط لجواز طلب الإخلاء وفق المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تكون ثمة أجرة مستحقة غير متنازع فيها تأخر المستأجر فى الوفاء بها ، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أخذاً من مدونات الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأول - المستأجر - قام بسداد ما يربو على الأجرة الواجب عليه أداؤها قانوناً ومن ثم تنتفى واقعة التأخير فى الوفاء بالأجرة التي تقوم عليها دعوى الإخلاء .

الطعن رقم ٥٥٧٣ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢٦١
بتاريخ ١٩٧٧-٠١-١٩
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٣

إذ كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة مبناها بطلان الإتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان هذا البطلان على ما يبين من نصوص التشريع الإستثنائى بطلاناً مطلقاً لتعلقه بالنظام العام فإن من حق المستأجر رفع دعواه بالتخفيض فى أى وقت أثناء قيام العلاقة التأجيريه أو بعدها مهما طالت الفترة الفاصلة بين بدء التأجير وبين رفع الدعوى طالما لم يسقط الحق بالتقادم ، ولا يصح إعتبار سكوته مدة من الزمن نزولاً منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صراحة أو ضمناً يقع باطلاً ولا يعتد به .

(الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ١٩/١/١٩٧٧)

الطعن رقم ٥١٢٣ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٤٢٢
بتاريخ ١٩٧٧-٠٢-٠٩
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٣

إذ كان الحكم المطعون فيه قضى بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥ % بالتطبيق للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، و كانت هذه الأجرة المخفضة تعد بديلة عن القيمة الإيجارية المحددة بمعرفة لجان التقدير وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و يعمل بها بأثر رجعي من وقت التعاقد ، و كانت الأماكن الخاضعة لهذا التقدير لا يتم ربط الضريبة عليها إلا على أساس تقدير أجرتها تقديراً نهائياً ، بما يتعين معه سقوط الربط السابق و ما تم من وفاء على أساسه إعتباراً بأنه ربط قام على أساس قيمة إيجارية سقطت بأثر رجعي و إجراء ربط جديد على أساس القيمة الإيجارية التي أهلها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى مادته الثانية محلها بأثر رجعي ، فإنه لا مجال فى هذا النطاق للتذرع بأحكام القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦١ لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليها بسبب النعى . لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر و إعتبر أن القيمة الإيجارية المتعاقد عليها هى مبلغ ٢٧ جنيهاً و أجرى تخفيضها بنسبة ٣٥ % وفق القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ تم أجرى عليها أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ لتصبح مبلغ ١٥ جنيهاً و ٦١٠ مليمات منذ بدء التعاقد فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٤٢٢

بتاريخ ١٩٧٧-٠٢-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٤

إذ كان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قد إتخذ من الأجرة التعاقدية وفقاً لإرادة المتعاقدين أساساً يجرى عليه التخفيض ، و كانت هذه الأجرة الإتفاقية - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تختلف بهذه المثابة من عقد لآخر دون نظر إلى ما قد يكون بين وحدات العقار الواحد من تماثل أو إختلاف فى الميزات التى تتمتع بها كل وحدة ، فإنه لا وجه لما يثيره الطاعن من أن تطبيق ذلك القانون على الشقة موضوع النزاع من شأنه أن يخل بالمساواة بين المستأجرين فى ذات العقار قولاً من أنهما تفوق الطابقين الآخرين موقعاً و صقلاً .
(الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٧٧/٢/٩)

الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٤٦٨

بتاريخ ١٩٧٧-٠٢-١٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ان الإصلاحات و التحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم و يضاف مقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجره التى تحدد على الأسس التى قررها القانون ، و أن الأصل وجوب أعمال ما إتفق عليه المؤجر و المستأجر فى هذا الشأن سواء تم ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى إتفاق لاحق ، ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فىكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير .

الطعن رقم ٣٨٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٨٣٧

بتاريخ ١٩٧٧-٠٣-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١٠

إبداء الدفاع بشأن تخفيض الأجرة مبناه بطلان الإتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم

١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القوانين المعدلة له أو المندمجة فيه و من بينها القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ و هذا البطلان متعلق بالنظام العام و جائز إيدأوه فى أية حالة تكون عليها الدعوى إذ كان ذلك و كان الثابت أن الشركة الطاعنة تمسكت أمام محكمة الاستئناف بطلب تخفيض الأجرة وفقاً لذئك القانونين و أغفل الحكم الرد على ذلك الدفاع رغم جوهرئته فإنه يكون معيباً بالقصور .
(الطعن رقم ٣٨٠ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ٣٠/٣/١٩٧٧)

الطعن رقم ٥٣٧ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٧٦٤
بتاريخ ٢٣-٠٣-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

مفاد المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المئبنة و خفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات ، و فى المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا ، أن المشرع أعفى من أداء الضريبة الأصلية على العقارات المئبنة المساكن التى يزيد متوسط الأيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاث جنيهاً و لا يجاوز خمسة جنيهاً ، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها ، و ذلك بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، و جعل المناط بالإيجار الشهرى الإجمالى المدون بدفاتر الحصر و التقدير دون إستبعاد شئ منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات لإمكان إستخراج متوسط الأيجار الشهرى للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات ، و دون إعتبار الأجرة الفعلية المشار إليها فى العقد أو التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفة للثابت فى دفاتر الحصر و التقدير ، و لما كان الثابت من الكشوف الرسمية المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة و السابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع و القيمة الإيجارية الإجمالية المثبتة بها هى مبلغ ٣٥ جنيهاً و ٥٠٠ مليماً و كان البين من الحكم المطعون فيه أنه إعتد بالأجرة الواردة فى عقد الإيجار بعد تخفيضها و إحتسب على أساسها متوسط الحجرة فى هذه الوحدة ، فإنه يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ٢٣/٣/١٩٧٧)

الطعن رقم ٥٨٣ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٩٤٨
بتاريخ ٠٦-٠٤-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع قد فرق بين عبارتى القيمة الإيجارية و الأجرة القانونية ، و جعل الأولى تقوم على عنصرين هما نسبة محددة من كل من قيمة الأرض و تكاليف البناء ، بينما الأجرة القانونية تقوم على هذين العنصرين مضافاً إليها الضرائب التى لايشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بمعنى أن القيمة الإيجارية فى نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف إلى ما يقابل صافى فائدة إستثمار العقار و مقابل إستهلاك رأس المال و مصروفات الإصلاحات و الصيانة دون الضرائب .

الطعن رقم ٥٨٣ . لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٩٤٨
بتاريخ ٠٦-٠٤-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٢

مؤدى ما تنص عليه الفقرتان الأولى و الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ طبقاً لصريح اللفظ أن يخرج عن مدلول القيمة الإيجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و أنه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الأمر أنه حددها جزافاً بنسبة معينة من الأجرة المتعاقد عليها ، و أحل هذا التحديد الحكيم محل تقدير اللجان و إعتبره قاصراً على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الأرض و تكاليف المبانى دون أن يمتد إلى الضرائب التى لا تخصم لحساب المستأجر و إنما يلتزم بها أو لا يلتزم وفقاً للإعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد إلتزم هذا النظر و إعتبر أجرة شقق النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥ % من الأجرة المتعاقد عليها لاتشمل الضرائب العقارية بنوعها و رتب على ذلك إلتزام الطاعن - المستأجر - بها و خلص إلى تأييد أمر الأداء ، فإنه يكون قد إلتزم صحيح القانون .

الطعن رقم ٠٦٩٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٠١٢

بتاريخ ٢٠-٠٤-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٦

مفاد الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إن الشارع إذ إتخذ من أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر أجرة أساس للمبانى المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على التعاقد السارى فى شهر الأساس من تعديل فى إلتزامات كل من المتعاقدين بحيث إذا فرض القانون أو الإلتفاق أو العرف على المستأجر إلتزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه فى شهر الأساس أو فرض شيئاً من ذلك على المؤجر ، فإنه يتعين تقديم تلك الإلتزامات و إستنزال مقابلها من أجرة الأساس فى الحالة الأولى و إضافتها إليها فى الحالة الثانية ، لما كان ذلك و كانت المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ و المعمول به من ١٥/١٠/١٩٤٩ إستحدثت حكماً جديداً أضافت به على عاتق المؤجر إلتزاماً بصيانة العين المؤجرة و إجراء جميع الترميمات الضرورية ، و هو إلتزام لم يكن وارداً فى ظل القانون المدنى القديم الذى كان سارياً فى شهر أبريل ١٩٤١ و الذى كانت إلتزامات المؤجر بموجبه سلبية تقتصر على ترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، و يتعين من ثم تقويمه و إضافة قيمته إلى أجرة هذا الشهر ، لما كان ما تقدم و كان الثابت أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الموضوع بوجود تقويم هذا الإلتزام الذى لم يكن متفقاً عليه من قبل و إضافة مقابلة إلى أجرة شهر الأساس ، فإن الحكم إذا إنتفت عن تمحيص هذا الدفاع الجوهرى و لم يعمل بشأنه حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة سالفه الذكر يكون فضلاً عن مخالفته القانون قد شابه قصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ٢٠/٤/١٩٧٧)

الطعن رقم ٠٦٩١ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٠٢٠

بتاريخ ٢٠-٠٤-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

المستفاد من نص المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بإجراء تخفيض بنسبة ٣٥ % من الأجرة المحددة فى عقود الإيجار الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الأجرة المخفضة بمقتضاه تعد من قبيل التقدير الحكيم بديلاً عن تقدير القيمة الإيجارية ، بما يستتبع إنهاء الحالات التى كانت منظورة أمام لجان التقدير تحقيقاً للغرض المستهدف من التخفيض باعتبار أن هذه النسبة و على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية هى التى دلت الإحصاءات عن عمل اللجان إنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة إلى القيمة الحقيقية

الطعن رقم ٠٧١٥ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٣٩٢

بتاريخ ٠٨-٠٦-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

مفاد المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن و الفقرة الأولى من القرار التفسيري التشريعي الملزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ ، أن القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة لهذا القانون و المحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافي استثمار العقار أرضاً و بناء و مقابل إستهلاك رأس المال و إنما تشمل كذلك مصروفات الإصلاحات و الصيانة و الإدارة ، بمعنى أنه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الايجارية وفق أحكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلاً لهذه الخدمات الإضافية ، إذ يفترض أنه يتقاضى مقابلها ضمن الأجرة المحددة بواسطة لجان التقدير .

الطعن رقم ٠٧١٥ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٣٩٢

بتاريخ ١٩٧٧-٠٦-٠٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٢

مفاد ما تنص عليه المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، و ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية - بشأن الدافع لإصداره - ، أن القيمة الإيجارية المخفضة طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لا تخرج فى عناصرها و فحواها عن مدلول القيمة الإيجارية المحددة وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، و أن المشرع إستعاض عن التقدير الواقعي للأجرة التى نص عليه القانون الأخير بتقدير حكى لها عن طريق إجراء خفض فى عقود الإيجار بالنسبة التى حددها إعتباراً بأنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الايجارية الحقيقية بما يودى إلى التسوية بين التقدير الحكى و التقدير الواقعي ، يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أوجبت أن تعدل القيمة الايجارية للأماكن التى تم تقديرها نهائياً على أساس الأجرة المخفضة طبقاً لحكم الفقرة الأولى أو طبقاً للتقدير الذى تم وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل و المفاضلة بين قيمتين لا تتأتى إلا على أساس مدلول موحد لكل منهما ، لما كان ذلك و كان هذا القانون الأخير أورد أساساً موضوعية لتقدير القيمة الإيجارية شاملة مصروفات الإدارة التى ضرب التفسير التشريعي أمثلة لها ، و أورد بنصوصه الأمرة أن تحل إرادته محل إرادة المتعاقدين الحرة ، فلا يستساغ أن يكون قصد عدم إنصراف التقدير الحكى إلى مقابلها و ترك أمر الإتفاق عليها إلى إرادة المتعاقدين ، لما كان ما تقدم و كان يستتبع أن تدخل فى الأجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساساً فى تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كل ما إنزمت المستأجر فى عقد الإيجار بإدائه للمؤجر فى مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة ، و يندرج فى ذلك الأجرة و ما يلحق بها من مقابل الخدمات ، فتضاف هذه الملحقات بعد تقويمها إلى الأجرة الأصلية المسماة فى العقد لتكون من مجموعها الأجرة المتعاقد عليها و التى تتخذ أساساً للتقدير الحكى ، و إذ إنزمت الحكم المطعون فيه هذا النظر و أجرى التخفيض على الأجرة المتعاقد عليها شاملة ما إتفق عليه الطرفان بالنسبة لمصروفات الإدارة ، فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

الطعن رقم ١٣٨ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٢٦٨

بتاريخ ١٩٧٧-٠١-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٤

مفاد المادة ١١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن العبرة فى تقدير قيمة الأرض هى بثمن المثل وقت البناء على أساس قيمتها السوقية ، دون إعتداد بالثمن الحقيقى الذى يكون المالك قد دفعه ، وإن كان ليس ثمة ما يمنع من الإستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التى يقام لها وزن عند التعرف على ثمن المثل وكان ما خلص إليه التقرير لا ينطوى على خطأ فى تطبيق القانون ، ذلك أنه لم ينقص من نفس أسعار المثل عند البناء ووجد أنها لا تختلف عن القيمة الحقيقية الثابتة فى عقد الشراء ، خاصة وأن تاريخ الشراء معاصر لتاريخ البناء .

الطعن رقم ٠٢٢٤ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١١٣٠
بتاريخ ١٩٧٨-٠٤-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة النزاع أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود إيجار الأماكن التى أنشئت بمدينة الإسكندرية قبل ١/١/١٩٤٤ عن أجرتها فى شهر إبريل ١٩٤١ أو شهر أغسطس ١٩٣٩ إلا بمقدار النسب المبينة بتلك المادة . ولما كان تحديد أجرة تلك الأماكن طبقاً لهذا القانون من مسائل النظام العام ولا يجوز الإتفاق على ما يخالفها ، ويجوز إثبات التحايل على زيادتها بكافة طرق الإثبات ، لما كان ذلك و كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة على مقتضى الأساس الذى تمسك به الطاعن أمام محكمة الاستئناف مبناها بطلان الإتفاق على الأجرة التى تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و كان هذا البطلان - على ما يبين من نصوص هذا القانون - بطلاناً مطلقاً لتعلقه بالنظام العام ، فإن هذه الدعوى يصح رفعها فى أى وقت و لو بعد إنقضاء العلاقة الإيجارية ما دام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم ، و لا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولاً منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحاً كان أو ضمناً يقع باطلاً و لا يعتد به .

(الطعن رقم ٢٢٤ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٢٦/٤/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٢٦٣ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٤٣٤
بتاريخ ١٩٧٨-٠٦-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

إذا كانت المباني التى إنشئت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و حتى صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لم تكن تخضع من حيث تقدير أجرتها لقواعد قانونية معينة وإنما كان تقديرها متروكاً لمطلق إرادة المتعاقدين لا يحكمها فى ذلك سوى قانون العرض و الطلب ، فإن مؤدى إخضاع أجور هذه الأماكن إلى التخفيض المقرر بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الذى قضى بسريان أحكامه على الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل به أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيتها أقل ، أن تكون الأجرة المعتبرة فى هذا المقام هى الأجرة الحقيقية التى إنعقدت عليها الإرادة الصحيحة للمتعاقدين عند بدء التأخير أو التى أنفق المتعاقدن فيما بعد متى أستمر المستأجر فى دفعها خلال السنة السابقة على العمل بالقانون و كانت تقل عن الأجرة الأصلية .

الطعن رقم ٠٢٦٣ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٤٣٤
بتاريخ ١٩٧٨-٠٦-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

إذا كانت المطعون عليها قد أسست دفاعها على أنها وقعت فى غلط فى القانون عند تأجيرها شقتى النزاع فى تاريخ سابق على العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ إذ اعتقدت أن المبنى يخضع لأحكام التخفيض المقررة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لبدء إنشائه فى ظله و قامت بتخفيض الأجرة المتفق عليها وفقاً للنسب المحددة به و هى ١٥% و كان المقرر وفقاً للمادتين ١٢٠ ، ١٢٢ من القانون المدنى أن للمتعاقد الذى وقع فى غلط القانون أن يطلب إبطال التصرف الذى شابه هذا الغلط متى كان جوهرياً و وقع فيه المتعاقد الآخر أو أتصل علمه به أو كان من السهل عليه أن يتبينه و كان الحكم المطعون فيه لم يعتد غلط فى القانون نتيجة أعمالهما

قواعد التخفيض المقررة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ رغم عدم سريان أحكامه ، و كان ما أورده الحكم المطعون فيه سانعاً في التدليل على أن الإتفاق على تخفيض الأجرة المتعاقد عليها لم يكن من قبيل التحايل على القانون و إنما جاء وليد الغلط فيه و من ثم يقع باطلاً و تكون الأجرة قبل تخفيضها هي المتعين إتخاذها أساساً للتخفيض المقرر بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٢٤٨

بتاريخ ١٨-٠١-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه حصل من أسباب الحكم الصادر فى الدعوى ما يفيد أن المطعون عليه كان خصماً للطاعتين اللتين أقامتاها ضده بطلب إلزامه بالأجرة المتأخرة و أنه نازع فى قانونية الأجرة المتعاقد عليها طالباً للتخفيض المقرر بالتشريع الإستثنائى و أن المحكمة ندبت خبيراً هندسياً لتحديد تاريخ إنشاء العين المؤجرة و تخفيض أجرتها طبقاً للقوانين المتعاقبة . و إذ تقاعس المطعون عليه من دفع أمانة الخبير و طلب العدول عن الحكم بندبه إكتفاء بما قدمه من مستندات و الحكم فى الدعوى بحالتها فقد حكمت بإلزامه بالأجرة المتأخرة وفقاً للقدر المتعاقد عليه ، تبعاً لخلو الدعوى مما يغنى عن بيان تاريخ إنشاء العين المؤجرة و مما تتضمن له بصدد ذلك ، و كان مودى ذلك أن المطعون عليه أثار نزاعاً فى تلك الدعوى حول مدى خضوع أجرة عين النزاع لقواعد التخفيض المقررة بقوانين الإيجار و أن الطرفين تناقشا فى هذه المسألة و تناولوا بشأنها المستندات و أن المطعون عليه إكتفى فى إثبات مدعاه بتلك المستندات ، و من ثم فإن المحكمة إذ إنتهت من تمحيص المستندات المقدمة من الطرفين إلى أن الدعوى خالية من الدليل على توافر أسس التخفيض المطلوب و قضت تبعاً لذلك بإلزام المطعون عليه بالأجرة المتعاقد عليها ، بما تكون هذه الأسباب مرتبطة بالمنطوق إرتباطاً وثيقاً بحيث لا تقوم له قائمة بدونها و تكون معه وحدة لا تتجزأ و يرد عليها ما يرد عليه من قوة الأمر المقضى ، فإنها تكون قد حسمت النزاع حول مسألة عدم خضوع الأجرة المتعاقد عليها للتخفيضات القانونية بما لا يجوز لطرفيها العودة إلى مناقشتها بأية دعوى تالية و لو بأدلة قانونية أو واقعية لم تسبق إثارتها ، لا يغير من ذلك ما ذهب إليه الحكم كتبرير لرفض الدفع من أن الحكم الإنتهائى الصادر فى الدعوى الأولى لم يحسم حقيقة الأجرة المتنازع عليها لأن قوة الأمر المقضى إنما تثبت لما إنتهى إليه الحكم النهائى فى شأن الوقائع المتنازع فيها ، و على أساس مطابقة الحقيقة القضائية للحقيقة الواقعية ، و المسألة الأساسية التى حسمها الحكم الأول - و على ما سلف بيانه و هى مدار النزاع فى الدعوى الماثلة أن الأجرة المتفق عليها بالعقد هى الأجرة القانونية إذ لم تكف مستندات الدعوى لتطبيق قوانين التخفيض الإستثنائية وهو ما يحاول المطعون عليه إثارته من جديد ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٨/١/١٩٧٨)

الطعن رقم ٤٠٦ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٢١٠

بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن حجية الأمر المقضى ترد على منطوق الحكم و على ما يكون من أسبابه مرتبباً بالمنطوق إرتباطاً وثيقاً و لازماً للنتيجة التى إنتهى إليها ، و من شروط الأخذ بقريئة الأمر المقضى وفقاً للمادة ١٠١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ وحدة الموضوع بين الدعوى التى سبق الفصل فيها و الدعوى المطروحة ، بحيث تكون المسألة المقضى فيها مسألة أساسية لم تتغير و أن يكون الطرفان قد تناقشا فيها فى الدعوى الأولى و إستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول إستقراراً جامعاً مانعاً . و تكون هى بذاتها

الأساس فيما يدعيه بالدعوى الثانية أى من الطرفين قبل الآخر من حقوق متفرعة عنها لما كان ذلك و كان يبين من الأوراق أن موضوع المنازعة فى الدعوى رقم ... هو مطالبة الطاعنين المطعون عليه بأجرة متأخرة لشقة النزاع باعتبار أن أجرتها الإتفاقية مبلغ ٤ جنيهاً و ٣٥٠ مليماً شهرياً وقد ثار النزاع بين الطرفين حول حقيقة الأجرة الإتفاقية و حددتها المحكمة بمبلغ ٤ جنيهاً و ٣٥٠ مليماً شهرياً و أبرزت بأسباب حكمها إلزام المستأجر دفعها حتى تعدل بحكم يثبت تحديد الأجرة القانونية ، لما كان ذلك ، و كان النزاع الذى ثار بين الطرفين فى الدعوى الماثلة يدور حول تحديد الأجرة القانونية للشقة المؤجرة تطبيقاً لأحكام قوانين الإيجارات و هى مسألة لم تكن مطروحة على المحكمة فى الدعوى السابقة و لم يعرض لها الحكم الصادر فيها ، و من ثم فإن الدعويين تختلفان موضوعاً و سبباً .

الطعن رقم ٠٤٠٦ لسنة ٤٤ مکتب فى ٢٩ صفحة رقم ١٢١٠

بتاريخ ١٠-٠٥-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٢

مؤدى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعمول بها بمقتضى المادتين ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، أن المشرع إتخذ من أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أساساً لتحديد الأجرة بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة من أول مايو ١٩٤١ على المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ إعتباراً بأن أول مايو سنة ١٩٤١ هو التاريخ الذى بدأت فيها التشريعات الإستثنائية الخاصة بمواجهة أزمة الإسكان بصدور الأمر العسكرى ١٥١ لسنة ١٩٤١ و إفتراضاً بأنه منذ هذا التاريخ بدأت أجور الأماكن فى التصاعد و أصبح المستأجر بحاجة إلى حماية القانون مما مفاده أن المنع من أجرة تجاوز الحد الأقصى ، و حظر تقاضى أية مبالغ تزيد عليها لا يستطيل إلى العقود المبرمة قبل هذا التاريخ فلا يسرى عليها هذا المبدأ ، و يعمل بالأجرة المسماة فيها مهما بلغت طالما أن المدة الأصلية لهذه العقود لم تنقض ، فإذا جدد العقد أو إمتد بحكم القانون بعد إنتهاء مدته الأصلية فإن الأجرة تصبح خاضعة للتشريعات الإستثنائية و يجب ألا تجاوز الحد الأقصى الذى فرضه القانون .

الطعن رقم ٠٤٩ لسنة ٤٤ مکتب فى ٢٩ صفحة رقم ٩٩٩

بتاريخ ١٢-٠٤-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

المستفاد من نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى يحكم واقعة الدعوى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لتعلقه بالنظام العام فلا يزول بالتنازل عنه صراحة أو ضمناً و لا يعتبر السكوت عن التمسك به نزولاً عنه ، و من ثم فإن الحكم إذ إتخذ من تراخى الطاعن فى رفع الدعوى قرينة على جدية شرط التصريح بالتأجير من الباطن و عدم إيراده تحايلاً على قواعد تحديد الأجرة يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٤٩ لسنة ٤٤ مکتب فى ٢٩ صفحة رقم ٩٩٩

بتاريخ ١٢-٠٤-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٣

المقصود بأجرة المثل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان لشقة المثل فى شهر الأساس و أن توافر التماثل بين عين النزاع و عين المثل أو إنعدامه لا يعدو أن

يكون من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع طالما كان إستخلاصه سانعاً و مؤدياً إلى النتيجة التي إنتهى إليها ، و إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى عدم توافر التماثل بين شقة النزاع و بين شقة المثل من مجرد عدم تطابقهما في الموقع و عدد الوحدات و هو ما لا يستقيم به التدليل على عدم صلاحية الشقة المقيسة لإتخاذها مثلاً لشقة النزاع ، ذلك أنه لا يشترط لتحقيق التماثل في هذه الحالة أن تتحد الشقتان تماماً في الموقع و عدد الوحدات بحيث يتعين أن يشملها مبنى واحد و أن يتطابق عدد الغرف فيهما و إنما يكفي لذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما و لو أختلفا من حيث الموقع و عدد الوحدات على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الأجرة ، لما كان ذلك فأن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون و شابه الفساد في الإستدلال .

(الطعن رقم ٤٩ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٨/٤/١٢)

الطعن رقم ٥١٧ . لسنة ٤٤ مكتب فني ٢٩ صفحة رقم ١١٦٨
بتاريخ ١٩٧٨-٠٥-٠٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

مفاد المادتين ١٠ ، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء و أنه لا عبرة بالثمن الذي إشتريت به الأرض كما تقدر قيمة المباني وفقاً لسعر السوق في ذلك الوقت ، و قرر المشرع للموَجِر ٥% من قيمة المباني يضاف إليها ٣% مقابل مصروفات الإصلاح و الصيانة و الإدارة و تشمل تكاليف الأساسات و الأسوار و التوصيلات الخاصة بالمرافق .

(الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٨/٥/٣)

الطعن رقم ٥٥٤ . لسنة ٤٤ مكتب فني ٢٩ صفحة رقم ١٣١٥
بتاريخ ١٩٧٨-٠٥-٢٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

النص في الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المعدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على أنه .. " و يجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار و توزيعه أن يوَجِر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الإيجار" و في الفقرة السادسة من المادة الخامسة منه على أنه " و تكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها ... " تدل على أن المشرع قدر أن لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها فيه و المنوط بها تحديد إيجار المباني الخاضعة لأحكامه ، سوف تستغرق في إنجاز عملها وقتاً قد يطول فأجاز للمالك بعد إتمام ميناه و إعداده للسكنى ألا ينتظر حتى تفرغ اللجنة من عملها فتجيز للمالك إيجار الوحدات السكنية كلها أو بعضها و يعين إيجار كل وحدة تعييناً مؤقتاً فإذا أتمت لجنة التقدير عملها و أصدرت قرارها كان هذا الإيجار هو المعتبر فإن كانت القيمة الإيجارية التي حددتها اللجنة أقل من المتفق عليه بالعقد تعين خفض الأجرة العقدية إلى النتيجة المحددة بأثر رجعي من وقت إبرام العقد و إن حددت اللجنة قيمة أكثر فالأصل ألا تسرى زيادة القيمة الإيجارية إلى المستأجر المتعاقد طوال مدة الإيجار الأصلية ، إعتباراً بأن المالك قبل النزول عن الحد الأقصى للأجرة و إرتضى الأجرة الأقل ، شريطة ألا يكون هذا الرضاء مشوباً بعيب يفسده ، و ألا يكون المالك قد تحفظ صراحة أو ضمناً عند التعاقد بحقه في التمسك بقرار اللجنة عند صدوره ، و يجوز إستظهار هذا التحفظ من كافة الظروف و الملابسات المحيطة بالتعاقد ، فإذا إنقضت المدة الأصلية و إمتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع الأجرة إلى حداها الأقصى .

الطعن رقم ٩٦٩ . لسنة ٤٤ مكتب فني ٢٩ صفحة رقم ٧٦٢

بتاريخ ١٥-٠٣-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تحديد أجره الأماكن طبقاً للقوانين المحددة - للإيجارات من مسائل النظام العام ولا يجوز الإتفاق على ما يخالفها ، وكل نزاع بهذا الشأن متى كان لازماً للفصل في الدعوى لا يعد طلباً جديداً في الإستئناف إذ يجوز إثارته في أى مرحلة من مراحل التقاضى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، ولما كان التعرف إلى حقيقة الأجرة القانونية و القدر الذى لم توف به المطعون عليها أمراً لازماً لإمكان الفصل فيما يطلبه الطاعن من أجره متأخرة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ عرض لبحث الأجرة القانونية و حقق النزاع حولها و أعمل قوانين التخفيض المتعلقة بالنظام العام و التى أوردها تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى يكون قد إلتزم صحيح القانون .

الطعن رقم ٠٩٩١ لسنة ٤٤ مكتب فى ٢٩ صفحة رقم ٩١٠

بتاريخ ٢٩-٠٣-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

مؤدى المادة العاشرة ، و الفقرة الأولى من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع جعل القاعدة الأساسية فى تقدير قيمة الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء ، دون إعتداد بالثمن الحقيقى الذى إشتريت به الأرض ، إعتباراً بأنه طالما تقدر الأجرة بنسبة من قيمة الأرض مفروضة أن تمثل العائد العادل لإستثمار المالك لها فإنه يتحقق وقت البناء لا وقت تملك الأرض ، و يقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الأرض حسبما تساوى وقت تمام إنشاء المباني حتى و لو إستغرق الإتمام وقتاً طويلاً منذ البدء فيه ، و لا عبرة بوقت المعاينة التى تجريها لجان تحديد الأجرة التى قد تتراخى زمنياً عن هذا الوقت ، و لما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه إعتد بالنتيجة التى خلص إليها الخبير فى تقريره من تقدير ثمن الأرض المقام عليها البناء موضوع النزاع بمبلغ ثلاثين جنيهاً للمتر وقت إنشاء المباني و أن هذا التقدير لا مبالغة فيه ، و كان الطاعن لا يجادل فى أن هذه القيمة موازية لوقت إتمام إنشاء هذه المباني بالفعل ، فإنه لا محل لإتخاذ متوسط الأسعار فى الفترة بين بدء الإنشاء و حتى تمامه لتوافر ذلك القول مع الوقت المنضبط الذى حدده القانون بإتمام إنشاء البناء .

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ٢٩/٣/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠١٧٦ لسنة ٤٥ مكتب فى ٢٩ صفحة رقم ٢٠٧٧

بتاريخ ٣٠-١٢-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

إن بحث حقيقة الأجرة الواجبة على المستأجر فى ضوء القوانين المنظمة لها يعتبر إذا ما أثار المستأجر نزاعاً على سند من الجد حول مجاوزة الأجرة الإتفاقية لحدود القانون - مسألة أولية داخلية فى الدعوة المقامة بطلب الأجرة و لازمة للفصل فيها بما يقتضى من المحكمة المنظورة أمامها الدعوى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تعرض لهذه المسألة و تقول كلمتها فيه بغير حاجة إلى أن يرفع المستأجر دعوى بتخفيض الأجرة باعتبار أن ما يجوز طلبه بطريق الدعوى يجوز إبدائه بطريق الدفع ، إلا أنه فى الأصول العامة التى يقوم عليها نظام القضاء أن أحكامه فى المنازعات هى عنوان الصحة المطلقة ، و أن قول الفصل فيها لا يقبل بطبعه تعدداً فى الرأى و لا عوداً إلى النظر فيه ، لذلك قام التشريع على إستبعاد طرح نزاع بذاته بشأن حق بعينه على أكثر من قاض واحد إتقاء ما قد يودى إليه ذلك من تعدد فى الأحكام إن تطابقت تعددها عبناً لا طائل من ورائه

، و أن تنافرت تماحت و ضاع الحق بينها ، مما يهدر قرينة الصحة التي إفترضها القانون في حكم القاضى و يغض من قيمة القضاء ، و هذا و ذلك ما ينبغى تنزيهه عنه ، كان النص فى المادة ١١٢ من قانون المرافعات على أنه إذا رفع النزاع ذاته بين محكمتين وجب إبداء الدفع بالإحالة أمام المحكمة التي رفع إليها النزاع أخيراً للحكم فيه و تلتزم المحكمة المحال إليها الدعوى بنظرها ، لما كان ذلك فإنه لا على المحكمة التي يثار أمامها نزاع فى مسألة أولية فى دعوى مطروحة عليها ، و يكون هو بذاته مطروحاً على محكمة أخرى لم تفصل فيه إن هى غضت النظر عنه ، تاركة لتلك المحكمة الأخرى أمر الفصل فيه ، و مضت هى فى نظر الدعوى المطروحة عليها بحالتها ما دامت صالحة لذلك بغير حاجة إلى وقفها إنتظاراً لما يسفر عنه الفصل فى ذلك النزاع من المحكمة الأخرى و ذلك إلقاء مغبة نظر النزاع أمام محكمتين فى وقت واحد و إعمالاً لمقتضى الإحالة المنصوص عليها فى المادة ١١٢ من قانون المرافعات ، فيما لو كانت قد دفع بها ، لما كان ما تقدم و كان الثابت من أوراق الطعن أن الطاعن كان قد إستبق قبل منازعته فى الأجرة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه إلى إقامة دعوى بطلب تخفيض الأجرة أمام محكمة أخرى لم تكن قد فصلت فى دعواه بعد ، و كان الحكم الإبتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أ طرح النظر فى منازعة الطاعن فى حقيقة الأجرة المستحقة فى ذمته ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٢٧٨ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨١١

بتاريخ ١١-٢٩-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادتان ٤٣ ، ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع و إن ألغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أنه أبقى على أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة و المقررة على مخالفتها . لما كان ذلك و كانت القواعد المحددة لطرق الطعن فى الأحكام لا تدخل ضمن قواعد تحديد الأجرة و الآثار المترتبة على مخالفتها ، و كانت نصوص القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد خللت من نص مماثل للمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و التي تقضى بعدم جواز الطعن فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه ، فإن الأحكام التي تصدر فى ظل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى منازعات ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطعن فيها - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - للقواعد العامة المنصوص عليها قانون المرافعات و التي تجعل مناط إستئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الإبتدائية هو تجاوز فيه الدعوى للنصاب الإنتهاى لها و قدره مائتان و خمسون جنيهاً .

الطعن رقم ٢٧٨ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨١١

بتاريخ ١١-٢٩-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

مدة الإيجار فى العقود الخاضعة للتشريعات الإستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محددة بعد إنتهاء مدتها الأصلية لإمتدادها بحكم القانون و إذ كانت دعوى تحديد الأجرة العين المؤجرة هى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - دعوى لطلب صحة أو إبطال عقد مستمر تقدر قيمتها بإعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى و قد إمتد بعد إنتهاء مدته الأصلية إلى مدة غير محددة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن يكون المقابل النقدي لهذه المدة غير محدودة ، و تكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها و بالتالى تعتبر زائدة على مائتين و خمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١ من قانون المرافعات ، و يكون الحكم الصادر فيما جاز إستئنافه .

الطعن رقم ٤٤٢ . لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٧٣١

بتاريخ ٢٢-١١-١٩٧٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٤

المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن أجره شهر إبريل المتخذة أساساً لتحديد أجور الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة و القرائن مهما كانت قيمة الأجرة و ذلك لأن المطلوب إثباته ليس التعاقد في ذاته بل قيمة الأجرة في تاريخ معين و هي تعتبر بهذه المثابة واقعة مادية إتخذ منها المشرع أساساً لتحديد الأجرة القانونية الحالية ، كما أن الإيصال بسداد الأجرة عن مدة معاصرة لشهر الأساس و إن كان لا يصلح دليلاً كاملاً على الأجرة فيه إلا أنه يجوز إعتباره قرينة قضائية عليها لما كان ذلك و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه لم يتخذ من أجرة الشفتين المشار إليهما بسبب النعي أجره مثل لشقة النزاع و إنما إستدل على أجرتها في شهر أبريل ١٩٤١ بعقود إيجار و إيصالات صادرة عن شقق أخرى مماثلة في ذات المبنى تراوحت الأجرة المحددة بها بين ... فيما تحرر منها قبل العمل بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و بين ... بالنسبة لما صدر منها بعد ذلك . و هو منه إستدلال سائغ له سنده من تماثل وحدات متعددة في العقار من حيث مقدار أجرة الأساس و ما صارت إليه بعد إضافة الزيادة المقررة بالقانون ، فإن الحكم إذ إتخذ من هذه الأجرة أساساً لتحديد الأجرة القانونية لعين النزاع يكون قد أصاب صحيح القانون .

(الطعن رقم ٤٤٢ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٢/١١/١٩٧٨)

الطعن رقم ٥٧٣٩ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٨١

بتاريخ ٢٠-٠٦-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٢

إذ كان البين من الصورة الرسمية للحكم الصادر في الدعوى ... - المرفوعة من الطاعنين ضد المؤجر الأصلي بائع العقار للمطعون ضده - أن الطرفين قد تناضلاً حول الأجرة الأصلية للمحلات و ما يجب إنقاصه منها و قد حسمها الحكم في أسبابه المرتبطة بمنطوقه إرتباطاً وثيقاً و قضى أنها مبلغ ٣٧ جنيهاً و ٩٠٠ مليماً بعد إستبعاد مبلغ ٧١٠ قرشاً مقابل النقص في الإنتفاع و قد تأيد هذا القضاء في الإستئناف و كان الحكم المطعون فيه - و الذى صدر بعد ذلك التاريخ - قد قام على أساس أن الأجرة الأصلية هي ٤٥ جنيهاً شهرياً على خلاف الحكم السابق الحائز لقوة الأمر المقضى و الذى يعتبر حجة على الطرفين فإن الطعن فيه بالنقض يكون جائزاً .

(الطعن رقم ٧٣٩ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ٢٠/٦/١٩٧٩)

الطعن رقم ٥٢٢٣ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٤٣

بتاريخ ١٠-٠١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٥

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على سند من أن وصول الأجرة عن شهر سبتمبر ١٩٧١ مضافاً إليها الزيادة القانونية يعتبر بمثابة ترخيص بالتأجير من الباطن على مدار السنة ، مع أنه بمجرد ليس من شأنه أن يفيد هذه الدلالة بإعتباره من شهور الصيف التى يباح فيها التأجير من الباطن موسمياً و بغير إذن من المالك و كان منطبق الحكم على هذا النحو قد حجه عن تمحيص دفاع الطاعن من أن تقاضيه الزيادة القانونية عن شهر واحد من شهور الصيف ليس من شأنه أن يعد تصريحاً مطلقاً بالتأجير من الباطن فتنه يكون قد خالف القانون و شابه الإخلال بحق الدفاع .

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٠/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٦١٩ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٠٠
بتاريخ ١٩٧٩-٠٢-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

مؤدى نصوص المواد ١٤٨/٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ ، ٤٣٢ من القانون المدنى أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره فى العقد بشأنها و إنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها و أنه إذا إتفق المتعاقدان على تحديد ملحقات العين المؤجرة و جب أعمال إتفاقيهما فإن لم يوجد إتفاق و جب الرجوع إلى طبيعة الأشياء و إتباع العرف دون التقيد فى هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الإثبات لأن هذه الأمور هى من قبل الواقع المادى الذى يجوز إثباته بكافة الطرق ، و لما كان عقد الإيجار المؤرخ شأنه فى ذلك فإن عقد الإيجار المؤرخ لم يحدد ملحقات العين المؤجرة و لم يتضمن من جهة أخرى ما ينفى وجودها فإن طرفيه يكونان قد تركا أمر تحديد تلك الملحقات لحكم المادة ٥١٦ مدنى بإعتبارها مكملة لإرادتهما .

الطعن رقم ٠١٢٦ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٧٦
بتاريخ ١٩٧٩-١٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

إذا كان البين من عقدى الإيجار ، و من ملحق العقد الأخير ، أن المستأجر فى كل من العقدين يلتزم بدفع مقابل أجر إستخدام بواب و إستعمال نور السلم بالإضافة إلى إلزامه بدفع الأجرة القانونية للعين المؤجرة . لما كان ذلك ، و كان لكل من المزيتين المذكورتين كيانها المستقل عن الإنتفاع بالعين المؤجرة ذاتها و يمكن فصلها عن العين دون إخلال بإنتفاع المستأجر بها ، فإن إتفاق الطرفين على مقابل لها زيادة على الأجرة القانونية يكون جائزاً و بمنأى عن أية رقابة قضائية ما لم يتضح أنه صورى أريد به ستر تحايل على قوانين تحديد الأجرة .
(الطعن رقم ١٢٦ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٦/١٢/١٩٧٩)

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

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن من حق المؤجر أن يزيد على الأجرة المحددة وفقاً للأسس القانونية قيمة ما يضيفه إلى العين المؤجرة قبل تأجيرها من تحسينات جديدة ينتفع بها المستأجر و أنه يعتبر فى حكم التحسينات بهذا المعنى كل ميزة جديدة يولها المؤجر للمستأجر فيضاف ما يقابلها - بعد تقويمها - إلى الأجرة و الواجب فى هذا الصدد إحترام إرادة الطرفين ما لم يثبت أن القصد من الإتفاق هو التحايل على الأحكام الآمرة فى القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير .

الطعن رقم ٠٤٦٣ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٢١
بتاريخ ١٩٧٩-٠١-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

المقرر بقضاء هذه المحكمة أنه متى كان وجه النعى قد تضمن دفاعاً جديداً يخالطه واقع لم يثبت إبدائه أمام محكمة الموضوع فإنه لا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض و لما كان دفاع الطاعنة بأن المطعون عليه لم يوف بجميع المبالغ المستحقة في ذمته من أجره و فوائد و مصاريف هو دفاع يخالطه واقع و كانت الطاعنة لم تقدم ما يثبت أنها تمسكت به لدى محكمة الموضوع و ليس في الحكم المطعون فيه ما يفيد ذلك فمن ثم يكون ما تضمنه وجه النعى سبباً لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .
(الطعن رقم ٤٦٣ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٩/١/٦)

الطعن رقم ٥٤٩٩ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٩٩

بتاريخ ١٩٧٩-٠٦-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

الإتفاق على نقض الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفاً للنظام العام إعتباراً بأن الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حداً أعلى لا يجوز للموَجِر تجاوزه ، و لكن ليس ثمة ما يمنع من الإتفاق على أجرة أقل منه ، و يتعين إهمال الإتفاق على الأجرة الأقل طوال المدة المتفق عليها .
(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠)

الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٠

بتاريخ ١٩٧٩-٠٤-٠٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

إذ كان الدافع فى الدعوى أنها أقيمت بطلب تحديد أجرة عين النزاع بإعتبارها أرضاً فضاء تحكمها القواعد العامة فى القانون المدنى دون أحكام قوانين الإيجار الإستثنائية ، و كان الحكم الصادر من محكمة أول درجة بتاريخ ٢٥/١/١٩٧٣ قطع بإخضاعها لهذه القوانين الأخيرة ، و ناط بأحد الخبراء تحديد قيمتها الإيجارية و خفضها ، و كان الحكم المنهى للخصومة صدر فى ٢٣/٤/١٩٧٤ طرحاً لتقدير الخبير و معتبراً الأجرة المثبتة بالعقد هى الأجرة القانونية ، و كان الطلب المطروح فى الدعوى و هو تحديد الأجرة يستدعى لزوماً بيان القانون الواجب التطبيق ، فإن ما قطع فى الحكم الأول من تطبيق التشريع الإستثنائى لا يعد فصلاً فى طلب موضوعى مستقل بذاته و إنما هو قضاء فى وجه من وجوه الدفاع المثار حول طبيعة العين الموجهة ، من شأن إستئناف الحكم المنهى للخصومة طرحه مع الموضوع على المحكمة الإستئنافية . لما كان ما تقدم و كان لم يكن فى إستطاعة المطعون عليه إستئناف الحكم الأول رغم إنطوائه على قضاء لغير صالحه تبعاً لأنه غير منه للخصومة فى معنى المادة ٢١٢ من قانون المرافعات ، و كان ممنوعاً أيضاً من إستئناف الحكم الأخير أخذاً بأنه إستجاب لطلباته وفق المادة ٢١١ من ذات القانون ، فإن أفراد الطاعن رفع الإستئناف و قصره على الحكم الصادر فى ١٩٧٤ ليس من شأنه أن يحول دون محكمة الإستئناف و التصدى لموضوع النزاع و لكافه ما أثير حوله من أوجه دفاع .

(الطعن رقم ٥٢٤ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٩٧٩/٤/٤)

الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٥٢

بتاريخ ١٩٧٩-٠١-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

أوردت المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قواعد خاصة بتحديد أجره الأماكن الخاضعة له تخالف تلك الواردة بقوانين إيجار الأماكن السابقة وقد هدف المشرع منها - و على ما صرحت به المذكرة الإيضاحية للقانون -وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين و المستأجرين بما يضمن إستقرارها و يغنى عن صدور التشريعات المتوالية فى هذا الشأن و تحقيقاً لهذا الغرض إتخذ معايير عينية لتحديد الأجرة لا تخضع لإرادة المتعاقدين و إنما ترتبط بالمكان المؤجر ، فأوجب احتسابها بنسبة معينة من قيمة الأرض و المباني باعتبارها تمثل صافى فائدة إستثمار العقار و نسبة أخرى من قيمة المباني وحدها مقابل إستهلاكها و مصروفات الإصلاح و الصيانة و الإدارة فضلاً عما يخص العين المؤجرة من الضرائب العقارية أصلية أو إضافية و ذلك ما لم يشملها الإعفاء المقرر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و مؤدى هذا التنظيم المستحدث أن المشرع رأى أن يكفل للمالك ربحاً صافياً منسوباً إلى مجموع التكاليف الرأسمالية و لذا فقد حمل المستأجر مقابل إستهلاك المبنى و مصاريف الإدارة و الصيانة فضلاً عن الضرائب العقارية الأصلية و الإضافية و هو ما مقتضاه تحميل المستأجر كافة الضرائب الإضافية سواء ما ألقى عبئها على عاتقه أو على عاتق المالك و لا مجال لقصدها على ما فرض منها على المستأجر لأنه فضلاً عما فيه من تخصيص للنص دون مخصص فإن الأمر لو إقتصر عليها لما كان المشرع فى حاجة إلى تقرير إضافتها إلى القيمة الإيجارية طالما أن عبئها يقع من الأصل على عاتق المستأجر و من ثم يتعين إضافة كافة الضرائب الإضافية بما فيها ما كان مفروضاً على المالك إلى القيمة الإيجارية و ذلك ما لم يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٦١ ، و من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام لما فى ذلك من منافاة صريحة للغرض الذى من أجله وضع القانون الخاص و من ثم فإن صدور القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ بمضاعفة سعر ضريبة الدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ و إشماله على نص بالتزام المالك بها دون المستأجر ثم صدور القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى و نصة على أن تسرى فى شأنها أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، لا يفسخ ما أورده المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من قواعد تقضى بتحميل المستأجر كافة الضرائب العقارية الأصلية و الإضافية لإشتمال القانونين الأولين على أحكام عامة تسرى على كافة العقارات المبنية ، بينما ينطوى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على قواعد خاصة للأماكن الخاضعة له يؤيد هذا النظر أن المشرع إذ فرض ضريبة إضافية للجهاد بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ و ألقى عبئها على ملاك هذه الأماكن دون المستأجرين على أفرادهم بهذا العبء حسبما أورد بمذكرته الإيضاحية بأنهم لا يتحملون أية أعباء ضريبية بمقتضى القواعد السارية وقت صدوره ، و كذا فقد رأى إشراكهم فى الأعباء المالية العامة بفرض هذه الضريبة عليهم لا يقدح فى ذلك تضمين المشرع للمادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين قيداً بصدد تحميل المستأجر نصيب العين المؤجرة من الضرائب العقارية الأصلية و الإضافية مما مقتضاه عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين و المستأجرين بشأن الضرائب و الرسوم لأن المادة ٤٣ منه و قد نصت على إستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة و المقررة على مخالفتها لقوانين إيجار الأماكن السابقة و منها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فإنه لا مجال لإعمال هذه القاعدة فى نطاق الدعوى تبعاً لخضوع عين النزاع لأحكام القانون الأخير لما كان ما سلف فإن الحكم المطعون فيه يكون صحيحاً فيما انتهى إليه من تحميل الشركة الطاعنة ما خص العين المؤجرة من ضريبتى الدفاع و الأمن القومى .

الطعن رقم ٠٦٦٦ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ١٥٢

بتاريخ ١٠-٠١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٣

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأجرة المخفضة طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تمثل القيمة الإيجارية وحدها دون عناصر الضرائب التى يتعين إضافتها إلى هذه القيمة إعمالاً لنص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ توصلت إلى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة و إن هذه الضرائب تأخذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة فى نطاق العلاقات التأجيرية بين المؤجر و المستأجر و من ثم فإنها تخضع للتقادم الخمسى باعتبارها

من الإلتزامات الملحقة بالأجرة و المعتبرة من عناصرها و لها صفة الدورية و التجدد .
(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٠/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٦٩٦ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٧٦

بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

تحديد أجرة الأماكن هو - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - طبقاً للقوانين المحددة للإيجارات من مسائل النظام العام و لا يجوز الإتفاق على ما يخلفها و أن الإتفاق على أجرة تجاوزت الحد الأقصى للأجره القانونية يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً و يستوى أن يكون الإتفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه و إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

(الطعن رقم ٦٩٦ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٥/٥/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٧٦٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٨

بتاريخ ١٩٧٩-٠٤-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

النص فى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه " لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت من أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر إلا بمقدار ما يأتى " يدل على أن القانون إتخذ أساساً لحساب الحد الأقصى لأجرة هذه الفئة من الأماكن الأجرة الفعلية التى كانت العين مؤجرة بها فى شهر إبريل ١٩٤١ فإذا لم تكن العين مؤجرة فى هذا التاريخ و جب التعويل على أجرة المثل عن ذلك الشهر ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد عول فى تحديد أجرة المحل رقم ٧ على ما ثبت من أنه كان موضوع عقد إيجار مستقل مؤرخ ١/٤/١٩٤١ و أن طرفى الدعوى قد تلاقيا على أن أجرته كانت عشرة جنيهاً مما مؤداه أن هذا الأمر لم يكن محل نزاع يقتضى من الحكم فضلاً فيه ، و كان لا وجه لإفتراض مخالفة ما تلاقيا عليه للقانون لأن الأصل فى التصرفات هو المشروعية ، فإن الحكم يكون قد إنتزم صحيح القانون .

(الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٧/٤/١٩٧٩)

الطعن رقم ٦٣١٠ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٣٨٤

بتاريخ ١٩٧٩-١٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

إستحدثت المشرع بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قواعد لتحديد أجرة الأماكن المنشأة بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بأن جعل تقديرها يتم بمعرفة لجان إدارية وفقاً لمعايير محددة ، و رأى إزاء ذلك سريان هذه القواعد على الوحدات السكنية و غير السكنية التى كانت تخضع للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ طالما لم يسبق تأجيرها أو شغلها لأول مرة قبل تاريخ العمل به فى ٥/١١/١٩٦١ .

(الطعن رقم ٦٣١٠ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٦/١٢/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٠١٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٦١

بتاريخ ١٩٧٩-٠١-١٧

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ١

الإستئناف وفقاً لنص المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الإستئناف ، و للمستأنف على ما تقضى به الفقرة الثالثة من المادة ٢٣٥ من ذات القانون أن يغير السبب الذى أقام عليه طلبه الأصلي أو يضيف إليه أسباباً أخرى طالما بقى الطلب على حالته التى كان عليها أمام محكمة أول درجة و إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن و إن أقام الدعوى بطلب زيادة الأجرة القانونية تأسيساً على قيام المطعون عليه بتأجير الشقتين المؤجرتين مفروشتين لأطباء آخرين إلا أنه لدى إستئنافه الحكم الإبتدائى القاضى برفض الدعوى لعدم ثبوت واقعة التأجير مفروشاً للغير عدل عن هذا السبب و أسس طلبه على سبب جديد هو منحه المطعون عليه ميزة إستعمال الشقتين مستشفى أو عيادة ، فتكون واقعة التأجير مفروشاً التى أقيمت عليها الدعوى إبتداءً غير مطروحة على محكمة الإستئناف و لا يجوز لها التصدى للفصل فيها .

الطعن رقم ٠٠١٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٦١
بتاريخ ١٧-٠١-١٩٧٩

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٣

النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - الذى أبرم فى ظله العقد موضوع الدعوى - على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض و المبانى إنما يستهدف - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أجرة عادلة فى حالة الإنتفاع العادى ، بحيث إذا حول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الإنتفاع ميزة إضافية كان محروماً منها سواء تراضياً على ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى إتفاق لاحق ، فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الإنتفاع العادى الذى تقابله الأجرة المحددة قانوناً . و يصح أن يبرر إضافة إلى الأجرة فى حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الإستثنائية . و لما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد إيجار الأماكن إستثنائية تضمنت معايير عينية بعيداً عن إرادة المتعاقدين لتحديد الأجرة رأى فيها علاجاً ناجحاً يحقق العدالة فى هذا التحديد بوضعه على أسس ثابتة بعيدة عن المبالغة أو التحايل و لم يتصد هذا القانون لمعالجة الإلتزامات المتبادلة بين المؤجر و المستأجر و التى ظلت محكومة بالنصوص و الأحكام الواردة فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مما مفاده أن المناطق فى تقدير الأجرة حال الإنتفاع العادى يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه إنتفاع المستأجر بالمكان المؤجر ، إعتباراً بأنه طالما أوجب المشرع تحديد الأجرة طبقاً لمعدلات معينة من قيمة الأرض و المبانى فإنه قدر مراعاة حدود الإنتفاع المصرح به للمستأجر بمقتضى قانون إيجار الأماكن المعمول به ، و أخذاً بأن فيه إستثماراً عادلاً و مجزياً و منطوياً فى ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرفى العقد و إلتزاماتهم فى الحالة العادية المتواضع عليها بحكم القانون .

الطعن رقم ٠٠١٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٦١
بتاريخ ١٧-٠١-١٩٧٩

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٤

حظرت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - فيما حظرت - على المستأجر تأجير المكان المؤجر من الباطن دون إذن كتابى من المالك و منعه من إستعمال المكان المؤجر أو السماح بإستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقول و تضر بمصلحة المالك ، إلا أنها لم تضع قيداً على حق طرفى العقد فى التراضى على الإنتفاع بالعين المؤجرة و تحديد وجه إستعمالها على النحو الذى يتفقان عليه فى العقد ، و إن كانت قد حرمت

المستأجر من تغيير نوع الإستعمال المتفق عليه . و المراد بالميزة فى هذا المجال أن تكون محل عطاء من المؤجر و بإجراء إيجابى منه يوليه المستأجر متجاوزاً المعايير العينية المشار إليها ، و خارج نطاق القيود القانونية المتبادلة و التى تحكم الإنتفاع العادى بمعنى أنه يلزم لإعتبارها ميزة أن يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون إيجار الأماكن ، كما يسوغ القول بإستحقاقه فى مقابلها إضافة إلى الأجرة المحددة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية ، و يكون بهذه المثابة مجرد إتفاق المتعاقدين على وجه الإنتفاع بالعين المؤجرة فى غرض معين ليس من قبيل الميزة الإضافية التى يستحق المؤجر مقابلها عنها زيادة على الأجرة القانونية . و لما كان الواقع فى الدعوى أن الثابت من عقدى الإيجار موضوع التداعى أن الغرض من التأجير إستعمال الشقتين المؤجرتين عيادة و مسكناً و تضمن العقدان إتفاق المتعاقدين على قيام المستأجر بالتعديلات اللازمة لجعل العين صالحة للإنتفاع بها عيادة طبية على نفقته الخاصة شريطة أن يعيدها إلى الحال التى كانت عليها حالة تركه المبنى ، فإن هذا الإتفاق لا يمنح الطاعن ميزة يجعل قانون الإيجار تمتعه بها رهنأ بموافقة المالك ، و لا تلقى على عاتق المؤجر إلزاماً يحق له أجرة إضافية تزداد على الأجرة الأصلية ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قضى بزيادة أجرة عين النزاع مقابل نوع الإستعمال المتعاقد عليه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٢ و ٣٣ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٧/١/١٩٧٩)

الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤١٧ بتاريخ ١٩٧٩-٠٥-٢٣

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

الدعوى بطلب تخفيض الأجرة للأماكن الخاضعة للتشريعات الإستثنائية مبناها بطلان الإتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى المقرر قانوناً ، فتتصل بالنظام العام ، و لا يعد سكوت المستأجر عنها نزولاً عن الحق المطالب به لا صراحة و لا ضمناً .

الطعن رقم ١١ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٧ بتاريخ ١٩٧٩-٠١-١٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ١٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن الشارع - و بعبارة ناهية - حظر على المالك تقاضى تأمين يزيد على ما يعادل أجرة شهرين على أن يشمل هذا الحكم العقود القائمة عند صدور القانون ، و إذ جاء التعبير مطلقاً دون تخصيص ، فإنه لا يسوغ إبتداع تفرقة بين تأمين عادى يقصد به الوفاء بالأجرة و بين تأمين آخر يستهدف ضمان الوفاء بإلتزام إعادة الحال إلى أصله عند نهاية الإيجار ، و قد أفصحت عن ذلك المذكرة الإيضاحية من أنه " روعى فى تأمين حماية المؤجر فى الأحوال التى تكون القيمة الإيجارية فيها زهيدة و لا تغطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم إرهاب المستأجرين " بما يقطع أن المشرع بنصه الأمر قد إعتبر أن فى مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الإلتزامات المتقابلة فى عقود الإيجار ، و من ثم يسرى حكم هذه المادة على مبلغ التأمين الذى يدفعه المستأجر أياً كانت الإلتزامات التى خصص للوفاء بها بمقتضى العقد .

الطعن رقم ١١ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٧ بتاريخ ١٩٧٩-٠١-١٧

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٤

أجازت الفقرة الثالثة من المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات لخصوم مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حالة تغيير سببه و الإضافة إليه و إذ كان المطعون عليه قد طلب من محكمة أول درجة أجره إضافية تعادل ٧٠% من الأجرة التي حددتها لجنة تقدير القيمة الإيجارية إستناداً إلى إستغلال الطاعنة الشقق المؤجرة مفروشة ، و طلب من محكمة الإستئناف الحكم بذات الأجرة الإضافية إستناداً إلى الميزة التي حولها للطاعنة بإستغلالها مستشفى ، فإن موضوع الطلب الأصلي في الحاليين يكون قد بقي على حالة لم يتغير و إن تغيير السبب الذي يستند إليه المطعون عليه في المطالبة بالأجرة الإضافية ، و إذ قضى الحكم المطعون فيه برفض الدفع بعدم قبول الإستئناف فإنه يكون قد إنتزم صحيح القانون .

الطعن رقم ١١ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٧

بتاريخ ١٧-٠١-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٥

إذ كان البين من الحكم الصادر في الدعاوى التي أقامها مالك العقار و المستأجرون طعناً على قرار لجنة تقدير الإيجارات أنه أقتصر على تحديد الأجرة القانونية للشقق الأربعة المؤجرة للطاعنة ، دون أن يتعرض لما إذا كان المؤجر يستحق إضافة عليها لسبب أو لآخر ، كما لم يكن هذا الأمر مثار نزاع بين الخصوم ، لما كان ذلك و كان مفاد المادة ١٠١ من قانون الإثبات أنه لا تكون للأحكام التي حازت قوة الأمر المقضى حجية فيما فصلت فيه من الحقوق إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم و بذات الحق محلاً و سبباً ، فإن القول بصور الحكم المطعون فيه على خلاف حكم سابق يكون على غير أساس .

الطعن رقم ١١ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٧

بتاريخ ١٧-٠١-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٦

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي أبرمت عقود الإيجار في ظلّه على تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض و المباني إنما يستهدف تحديد أجره عادلة بالنسبة إلى الإنتفاع العادى بحيث ، إذا حول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الإنتفاع ميزة إضافية كان محروماً منها سواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في إتفاق لاحق ، فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الإنتفاع الأصلي العادى الذي تقابله الأجرة المحددة قانوناً يصح أن يبرر إضافة إلى الأجرة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الإستثنائية . و لما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد إيجار الأماكن إستن قواعد تضمنت معايير عينيه بعيداً عن إرادة المتعاقدين لتحديد الأجرة ، رأى فيها علاجاً ناجحاً يحقق العدالة في هذا التحديد بوضعة على أسس ثابتة بعيدة عن المبالغة أو التحايل ، و لم يتصد هذا القانون لمعالجة الإلتزامات المتبادلة بين المؤجر و المستأجر و التي ظلت محكومة بالنصوص و الأحكام الواردة في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، مما مفاده أن المناط في تقدير الأجرة حال الإنتفاع العادى يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه إنتفاع المستأجر بالمكان المؤجر ، إعتباراً بأنه طالما أوجب المشرع تحديد الأجرة طبقاً لمعدلات معينة من قيمة الأرض و المباني فإنه قدر مراعاة حدود الإنتفاع المصرح به للمستأجر بمقتضى قانون إيجار الأماكن المعمول بهن و أخذاً بأن فيه إستثماراً عادلاً و مجزياً و منطوياً في ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرفى العقد و إلتزاماتهم في الحالة العادية المتواضع عليها بحكم القانون .

الطعن رقم ٣٧٤ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٤٨٦

بتاريخ ٠٧-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المادة الخامسة مكرر "٤" من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن و المضافه بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ إذ نصت على أنه " .. لا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي أولاً ، المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ... " فقد دلت بمفهوم المخالفة على أن مقصود الشارع عنها أن يدخل في نطاق تطبيقها المباني التي بدىء في إنشائها قبل ١٩٥٨/٦/١٢ - تاريخ العمل به - سواء أعدت للسكنى قبل أو بعد هذا التاريخ .

الطعن رقم ٠١٣٧ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٩٥٣

بتاريخ ٢٨-٠٣-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

الأصل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني ، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً بقصد التحايل على القانون و التخلص من قيود الأجرة ، فيلزم لإعتبار المكان مؤجراً مفروشة حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين و إلا إعتبرت العين مؤجرة خالية و تسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن . و يسرى هذا المبدأ سواء كان المؤجر للمكان مفروشة هو المالك أو المؤجر الأصلي أو كان هو المستأجر الأصلي و أجر من باطنه العين التي يستأجرها إلى الغير مفروشة .

الطعن رقم ٠٢٨١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٨٩٠

بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٣

الإتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفاً للنظام العام ، إعتباراً بأن الأجرة التي يحددها القانون تعتبر حداً أعلا لا يجوز تجاوزه ، و لكن ليس ثمة ما يمنع الإتفاق على الأجرة أقل منه ، و نقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة - فيه أخذاً بشرعية العقد ما دامت مدة الإيجار المتفق عليها لا زالت سارية ، فإذا إنقضت هذه المدة و إستمر المستأجر شاغلاً العين بناء على الإمتداد القانوني ، فإنه يجوز للمؤجر إقتضاء الأجرة القانونية مستقبلاً ، لأن الإمتداد القانوني يمد العقد بشروطه الإتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التي ينظمها التشريع الإستثنائي بإيجار الأماكن كالمدة و الأجرة المسماة لمدة العقد الإتفاقية .
(الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢١/٣/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٥٢٩ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٥٨٢

بتاريخ ٢١-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٥

إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن مصلحة الضرائب أوقعت حجراً إدارياً على الجراج المنشأ بين النزاع و باشرت بيعه بالمزاد العلني بإستيفاء لدينها قبل المستأجر بعين النزاع و باشرت بيعه بالمزاد العلني

إستفاء لدينها قبل المستأجر الأصلي ، فرسا البيع على الشركة الطاعنة فى ٢٥/١٢/١٩٧١ ، و كان المؤجر - المطعون عليه - لم ينازع فى أثر هذه الإجراءات على بقاء العلاقة الإيجارية بل و إقتضى الأجرة من الشركة الطاعنة ، فإن العلاقة الإيجارية تصبح من هذا التاريخ قائمة بينهما مباشرة و تقضى كل علاقة بين المؤجر و بين المستأجر الأصلي ، فإذا أقام الأخير الدعوى رقم ... ضد المطعون عليه بطلب تحديد الأجرة القانونية لعين النزاع و إستمرت الدعوى إلى ما بعد إنقضاء العلاقة الإيجارية بينهما و أيلوله حق الإجارة للشركة الطاعنة دون إختصاصها فيها و حتى صدور الحكم فى ٩/١٢/١٩٧٣ برفضها تأسيساً على ورود الإيجار على أرض فضاء و تأيد إستئنافياً فى ٢٩/١/١٩٧٥ ، فإن الشركة الطاعنة لا تحتاج بهذا الحكم تبعاً لصدوره فى تاريخ لاحق لخلوها محل المستأجر فى عقد الإيجار ، و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و أرقام قضاءه على حاجة الطاعنة بهذا الحكم و تحجب بذلك عن البحث فيما أقامت الطاعنة دفاعاً عليه من أن الإيجار يرد على مكان و ليس مجرد أرض فضاء و أن البيع بالمزاد أنصب على جدك خاص بجراج ، فإنه يكون علاوة على خطئه فى تطبيق القانون قد شابه قصور فى التسبب .

(الطعن رقم ٥٢٩ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢١/٢/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٩٩١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٥٦

بتاريخ ٢٨-٠٢-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٣

معنى الأجرة المستحقة وفق المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا تقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنه التقدير أو بموجب حكم صدر فى الطعن عليه ، و إنما يقصد بها ما جعله القانون فى حكم الأجرة ، و من ملحقاتها عملاً بالقاعدة العامة المقررة بالمادة ١٩ من ذات القانون و التى تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة و ما فى حكمها كاملة إلى المؤجر فى موعد معين ، و مؤدى نص المادة العاشرة من القانون المشار إليه أن الأجرة تشمل الضرائب و الرسوم التى لم يرد عليها الإعفاء بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و من بينهما رسم النظافة ، و يترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة ، و إذا أجازت المادة الثامنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية ، فإن حكم نكول الطاعن عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الأجرة و تعامل نفس معاملتها من حيث إدراجها فى التكاليف بالوفاء .

الطعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٦٢٣

بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٨٠

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٢

التفويض التشريعى المقرر لوزير الإسكان بنص المادة ١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التى يصدر بتحديداتها قرار منه قد جاء خلواً مما يشير إلى رجعية أثر ذلك السريان و هو ما لا يتأتى إلا بنص قانونى صريح ، فإن أحكام ذلك القانون لا تنطبق على الأماكن المؤجرة فى القرى التى إمتد إليها سريانه إلا إبتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزارى الصادر بذلك دون المساس بأوضاع الأجرة التعاقدية التى كانت قائمة آنئذ إحتراماً لإرادة المتعاقدين التى نشأت فى ظل المشروعية و التى تحتفظ بهذه الصفة ، فلا يسوغ من ثم تعديلها ما دام لم يرد فى القانون ما يجيز ذلك ، لما كان ما تقدم ، و كان إلحاق الجهة التى تقع بها العين مثار النزاع بالجدول المرفق بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يتحقق إلا فى سنة ١٩٦٤ فإن الأجرة الإتفاقية القائمة آنئذ لتلك العين تظل بأمن من المساس بها ما لم يطرأ بعد هذا التاريخ الأخير قانون يقضى بتعديلها فيسرى عليها عندئذ بأثر فوري ، و لما كان الحكم المطعون فيه قد إلتزم فى قضائه هذا النظر القانونى

الصحيح بما قرره من إنطباق حكم القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ دون غيره من القوانين السابقة عليه على الأجرة الإتفاقية بمقتضى عقد الإيجار المبرم بين الطرفين و أنه ما دام المسلم به من جانب الطاعن - المستأجر - أنه قد تم تخفيض تلك الأجرة بنسبة ٢٠ % إعمالاً لهذا القانون ، فإنه لا يكون له من ثم حق طلب المزيد من التخفيض . لما كان ذلك ، فإن الحكم يكون قد أصاب وجه الحق فى قضائه و لا يكون لنعى الطاعن عليه بهذا الطعن من سند من القانون .

(الطعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٣١/٥/١٩٨٠)

الطعن رقم ٣٣٩ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٦٧١

بتاريخ ١٩٨٠-٠٣-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

من المقرر و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن عقد الإيجار يخضع لأحكام القانون المعمول به وقت إبرامه سواء ما كان متعلقاً بالنظام العام إعمالاً لقوتها الملزمة التى لا تجيز الإتفاق على ما يخالفها أو ما لم يكن كذلك باعتبارها مفسرة أو مكملة لإرادة المتعاقدين و يستمر سريان هذه الأحكام و تلك ما دام العقد سارياً سواء بنص القانون أو نفاذاً لإتفاق عاقيه و ذلك ما لم يصدر أثناء سريان مدته قانون جديد يتعلق بالنظام العام لأنه يكون واجب التطبيق فتسرى أحكامه على العقد بأثر مباشر .

الطعن رقم ٣٣٩ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٦٧١

بتاريخ ١٩٨٠-٠٣-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و إن كان متعلقاً بالنظام العام إلا أنه ينظم علاقة أقارب المستأجر بالمؤجر بما يحول بينه و بين إعتبار عقد الإيجار منتهياً بوفاة المستأجر إذا ما توافر فى هؤلاء الأقارب الشروط المنصوص عليها فى القانون دون أن يمتد حكمه إلى تنظيم العلاقة بين هؤلاء الأقارب فيما يكون لهم من حقوق متبادلة . لما كان ذلك ، فإن حكم هذه المادة لا ينطبق على علاقة الطاعن بالمطعون عليهما الرابع و الخامسة بل تظل هذه العلاقة محكومة بما يكون بينهم من إتفاق فى ظل أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - الذى أبرم العقد فى ظلله - و القانون المدنى و من ثم فإنه لا على الحكم - المطعون فيه - أن هو التفتت عن تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و طبق على الدعوى أحكام المساكنة .

الطعن رقم ٣٣٩ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٦٧١

بتاريخ ١٩٨٠-٠٣-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

جرى قضاء هذه المحكمة على أحقية المشاركين للمستأجر فى سكن العين منذ بدء الإجارة فى الإستمرار بالإنتفاع بها دون أن يحق للمستأجر أو المؤجر إجبارهم على إخلائها .

(الطعن رقم ٣٣٩ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١/٣/١٩٨٠)

الطعن رقم ٤٦٦ . لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٧٣٤

بتاريخ ١٩٨٠-٠٣-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء محكمة النقض أن النص في قوانين إيجار الأماكن على تحديد أجرتها بمبلغ معين ، مقرر لمصلحة المستأجر و هو في نفس الوقت متعلق بالنظام العام بحيث يحظر الإتفاق على أجره تزيد على تلك الأجرة التي حددها القانون و لكن يجوز الإتفاق على أقل منها ، فالإتفاق على زيادتها عن الحد القانوني يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لا يعتد به و يؤخذ بالأجرة القانونية . لما كان ذلك ، و كان البين من الأوراق أن الأجرة الحقيقية التي تم التعاقد عليها كانت أربعة جنيهاً شهرياً و قد إتفق الطاعن - المستأجر - و المطعون عليه - المؤجر - على تخفيضها إلى مبلغ ٢ ج و ٤٠ م و تمسك الطاعن بذلك أمام محكمة الموضوع و طلب تخفيضها إلى مبلغ ١ ج و ٢٦٠ م ، و كان هذا التخفيض الإتفاقي ملزم للطرفين خلال مدة الإيجار المتفق عليها ، فإن الحكم المطعون فيه إذ حدد الأجرة الشهرية لعين النزاع بما يزيد عن تلك الأجرة المتفق عليها على أساس إلترم الطرفين بالأجرة القانونية ، يكون قد أخطأ بذلك في تطبيق القانون .
(الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٨٠/٣/٥)

الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣١ صفحة رقم ٢٠٣٦

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

مفاد نص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن إعادة تقدير أجره وحدات المبنى لا يكون إلا إذا اشتمل قرار اللجنة المطعون فيه على تقدير لأجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها . ذلك أن المشرع أوجب في هذه الحالة - إستثناء من القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٢١٨/١ من قانون المرافعات عند الحكم لمصلحة الطاعن ، إعادة النظر في تقدير أجره باقى الوحدات و لو لم تكن محلاً للطعن من ذوى الشأن ، مما مؤداه أن المستأجر لا يضار بطعنه إلا إذا كان الطعن منصباً على توزيع الأجرة الإجمالية على وحدات المبنى أو كان منصباً على تلك الأجرة ، و كان المالك قد طعن عليها ، ففي أى من هاتين الحالتين يعاد النظر في تقدير الأجرة و يكون الحكم الصادر في هذا الشأن ملزماً لكل من المالك و المستأجرين إعمالاً لنص المادة ١٣ أنفة البيان .

الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣١ صفحة رقم ٢٠٣٦

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٨٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٢

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تحديد الحد الأقصى لأجرة الأماكن هي من المسائل المتعلقة بالنظام العام التي نص المشرع - حماية للمستأجر - على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها و التحايل على زيادتها أو إخفاء حقيقة مقدارها للتهرب من حكم القانون ، مما مؤداه أنه يحوز للمالك أن يتعاقد على أجره أقل من الحد الأقصى للأجرة القانونية ، و كان الثابت من الأوراق أنه لا خلاف بين الطاعنين على توزيع الأجرة على الشققتين موضوع التداعى ، و أن المطعون عليهما - و هما المالك لعين النزاع - قد إرتضيا حكم محكمة أول درجة و لم يستأنفاه ، في حين أن الطاعنين سلكا سبيل الطعن عليه بالإستئناف بغية تخفيض أجره هاتين الشققتين ، و كان من المقرر طبقاً للمادة ٢١٨/١ من قانون المرافعات أنه لا يفيد من الطعن إلا من رفعه ، كما أنه من المقرر أنه لا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية أن تسوى مركز المستأنف بالإستئناف الذى أقامه ، لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد قضى بزيادة أجره الشققتين سالفتي البيان عما قضى به حكم محكمة أول درجة على الرغم من أن المطعون عليهما إرتضياه و أن الطاعنين هما اللذان طرحا الإستئناف على محكمة الدرجة الثانية ، فإنه بذلك يكون قد خالف القانون و أخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٨٠)

الطعن رقم ١٧٧٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ١٨٠١

بتاريخ ١٩٨٠-٠٦-٢١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه - المستأجر - قد حدد طلباته فى الدعوى بتخفيض أجرة العين المؤجرة منه إلى ٣١٠ قرشاً شهرياً فإنه بذلك يكون قد حدد نطاق الخصومة بينه وبين الطاعن - المؤجر - بما لا يجيز للمحكمة الخروج عليها أيضاً كان مبلغ تعلق قواعد تحديد أجرة الأماكن المؤجرة بالنظام العام ، و لما كان الحكم المطعون فيه قد حاد عن هذا النهج فى قضائه - بتخفيض الأجرة إلى مبلغ ١٧٦ قرشاً - بمقولة إن اعتبارات النظام العام تعلق على اعتبارات الحكم بما يطلبه أو لا يطلبه الخصوم و هو ... قول غير صحيح .

(الطعن رقم ١٧٧٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢١/٦/١٩٨٠)

الطعن رقم ٠٣٤٣ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٢٨٢

بتاريخ ١٩٨١-١٢-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

مفاد المادتين ١٠ و ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يتعين التعرف على القيمة الفعلية لتكاليف المباني كأحد العناصر التى يمكن بمقتضاها التوصل إلى تقدير الأجرة ، و لما كان مدخل البوابة يعتبر من المباني و لا يندرج ضمن حساب المتر المسطح منها ، و كانت الأتعاب الهندسية و إشتراكات الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية عن العمال الذين قاموا بالبناء تعتبر من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء و التى يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المباني ، فإن النعى بأنها لا تدخل فى أى تقدير الأجرة يكون على غير أساس .

الطعن رقم ٠٦٨٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٤٥٨

بتاريخ ١٩٨١-١٢-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادة الخامسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن أجرة الأساس تثبت أولاً بالعقد السارى خلال هذا الشهر إلا أن الشارع قد عامل الأجرة معاملة الواقعة المادية فأحل إثباتها عند عدم إمكان الحصول على العقد المكتوب بطرق الإثبات كافة بما فيها البينة و القرائن .

الطعن رقم ٠٦٨٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٤٥٨

بتاريخ ١٩٨١-١٢-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

من المقرر أن تقدير توافر التماثل أو إنعدام بين الشقة المؤجرة و شقة المثل من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان إستخلاصه سائغاً و مؤدياً إلى النتيجة التى إنتهى إليها

الطعن رقم ٠٩٧١ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٢٣٤

بتاريخ ١٩٨١-١٢-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

يجوز للمستأجر إثبات إدعائه بأن العين أجرت خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات ، لأنه إدعاء بالتحايل على أحكام أمرة تتعلق بالنظام العام ، و لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ما تستنبطه من أدلة و قرائن قضائية سائغة إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة .

الطعن رقم ٠٤٣٨ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٤٨٩

بتاريخ ١٩٨١-١٢-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر بها قرار وزير الإسكان و المرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ - عملاً بالتفويض التشريعى الوارد بالمادة ٤٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - على أنه " يجب أن يتضمن قرار اللجنة تقديراتها لقيمة الأرض و الأساسات و المرافق و المبانى و كافة عناصر التكلفة التى يتم على أساسها تحديد الأجرة " و النص فى النموذج حرف [أ] الملحق بهذه اللائحة على البيانات المحددة الخاصة بكيفية تقدير القيمة الاجارية مؤداها أنه يتعين تحديد قيمة مستقلة لتكلفة مبانى الأدوار محل التقدير محسوبة باعتبار قيمة المتر المربع من المبانى فى مساحة الأدوار جميعها ، و قيمة مستقلة لكل ما يتوافر من العناصر التى أشارت إليها من تكاليف المنشآت و التركيبات الأخرى و منها المصاعد و طلبات المياه و الأسوار و المداخل و التكسيات و أتعاب تصميم و تنفيذ تكاليف الترخيص و بما يقطع بأن قيمة هذه العناصر المكونة للمنشآت و التركيبات لا تدرج فى السعر المحدد للمتر من المبانى و إنما هى منفصلة عنه و تضاف إلى باقى التكاليف و منها سعر المتر من المبانى . و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر رافضاً ما جاء بتقرير الخبير المنتدب من إحتساب قيمة التشطيبات و الرسومات الهندسية و الإشراف و التنفيذ و مقررأ أن قيمة هذه التكاليف يتضمنها ثمن تكلفة المبانى و مقررأ أنه يعتمد مبلغ ١٠٥٠ جنيهاً الذى قدرته لجنة التقدير للمرافق و تشطيبات المدخل رغم أن الثابت من قرار لجنة التقدير المرفقة صورته الرسمية بالأوراق - أنه حدد هذا المبلغ إجمالاً للمرافق و تشطيبات المدخل دون بيان و تحديد قيمة لكل من هذين العنصرين من التكاليف ، فإن الحكم بذلك يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٥٦٩ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٨٦١

بتاريخ ١٩٨١-٠٦-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل على أن الشارع لإعتبرات خاصة تتعلق باستقرار المعاملات و عدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور قرار وزير الإسكان عند سريان قوانين إيجار الماكن على الجهات التى كانت فى الأصل غير خاضعة لأحكامها رأى عدم المساس بالأجرة المتعاقد عليها للمبانى القائمة و المؤجرة بتلك الجهات قبل صدور القرار ، و قد كشف المشرع عن قصده هذا بالنص صراحة فى المادة الأولى من كل من القانونين رقمى ٥٢ لسنة ٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٠ على ألا يكون لقرار وزير الإسكان أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره مما مفاده أن قواعد تحديد الأجرة لا يسرى إلا على الأماكن التى تستحدث بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إلى القرية و الأماكن

التي توجب لأول مرة بعد ذلك النشر ، أما بالنسبة لإيجارات المباني القائمة و المؤجرة وقت نشر القرار المذكور فإن الأثر يقتصر على منع الملاك من زيادة الأجرة بعد النشر و لا يتناول الأجرة المتفق عليها قبل نشر ذلك القرار .

(الطعن رقم ٤٦ لسنة ٥٦٩ ق ، جلسة ٢٠/٦/١٩٨١)

الطعن رقم ١٣٦ . لسنة ٤٧ مكتب فني ٣٢ صفحة رقم ١٠٣٩ بتاريخ ١٩٨١-٠٤-٠٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

مؤدى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن إعادة النظر فى تقدير أجرة وحدات المبنى لا يكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها ، و أنه حتى يستفيد المستأجرين ممن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير الإيجارات بتخفيض الأجرة عما حددته اللجنة ، يجب أن يكون هناك طعناً من أحد المستأجرين على تقدير اللجنة لأجرة الوحدة التي يشغلها ضمن وحدات المبنى التي شملها القرار ، مما رأى معه المشرع مراعاة لعدالة توزيع الأجرة الكلية على وحدات المبنى ، إعتبار الحكم ملزماً لكل من المالك و المستأجر و ذلك خلافاً للقاعدة العامة فى قانون المرافعات التي تقضى بالأبضار الطاعن من طعنه و ألا يستفيد من الطعن إلا من رفعه ، بما مؤداه أن المالك لا يضار بطعنه إذا كان طعنه منصباً على تقدير الأجرة الكلية للمبنى و لم يطعن أحد من المستأجرين على قرار اللجنة ، لما كان ذلك و كان الثابت من الأوراق أن الطاعنة بصفتها المالكة لعقار النزاع هى وحدها التي طعنت على قرار لجنة تقدير الإيجارات و لم يطعن أحد من المستأجرين المطعون عليهم على هذا القرار فأصبح نهائياً بالنسبة لهم ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتخفيض الأجرة التي حددتها اللجنة فإنه يكون قد عدل قرار لجنة تقدير الإيجارات لصالح المطعون عليهم الذين لم يطعن أحد منهم عليه و خالف بذلك نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التي تنص على أنه لا يفيد من الطعن إلا من رفعه .

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٤/٤/١٩٨١)

الطعن رقم ٣٢٩ . لسنة ٤٧ مكتب فني ٣٢ صفحة رقم ١٤٩٠ بتاريخ ١٩٨١-٠٥-١٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

مؤدى المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر بقرار وزير الإسكان و المرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ . يدل على أن المعول عليه فى توزيع الأجرة على وحدات المبنى هو بنسبة مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى و ظروفها و صقعها و الغرض من إستعمالها ، و كان البين من تقرير الخبير أنه أورد فى مجال توزيع الأجرة الكلية على وحدات المبنى أن المنطقة الواقعة بها عقار النزاع يغلب عليها الطابع التجارى ، و أن الدور الأول يستغل معرض و تشغله الشركة المطعون عليها السادسة و أنه أخذ فى الإعتبار عند تحديد الإيجار الشهرى لهذا الدور الغرض من الإستعمال و إذ إعتنق الحكم المطعون فيه تقرير الخبير فى هذا الشأن فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون .

الطعن رقم ٣٢٩ . لسنة ٤٧ مكتب فني ٣٢ صفحة رقم ١٤٩٠ بتاريخ ١٩٨١-٠٥-١٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٢

مفاد المادتان ١١ / ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع رأى في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها و لم يبلغ البناء في الإرتفاع عدد الأدوار المسموح به ، ألا يحسب في التقدير من قيمة الأرض إلا نسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الإرتفاع ، و أن يظل هذا التقدير ثابتاً لا يعاد النظر فيه بالنسبة إلى الأدوار التي أقيمت أولاً مهما رفع المالك البناء بعد ذلك ، و أن تقدير قيمة الأرض لا يعاد النظر فيه عند حساب أجره الأدوار التي تضاف بعد ذلك إلا في حالة حصول التعلية بعد مضي خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب فرض مقابل تحسين ، و لا يعمل بهذا التقدير الجديد إلا في حساب أجره الدور أو الأدوار المستحدثة ، فيضاف إلى تكاليف كل منهما ما يخصه من قيمة الأرض على أساس تقديرها الجديد .
(الطعن رقم ٣٢٩ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ١٩٨١/٥/١٦)

الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ٢٣٦٠
بتاريخ ٢١-١٢-١٩٨١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

طلب تخفيض الأجرة مقابل النقص في المنفعة إنما هو طلب بفسخ جزئى لعقد الإيجار فيما يتعلق بهذا النقص ، و مفاد نص المادة ٥٦٥ من القانون المدنى أن الأجرة تنقص بمقدار ما نقص من الإنتفاع سواء أكان ذلك راجعاً إلى فعل المؤجر أو إلى سبب أجنبى ، و هو حكم يتفق مع قواعد الفسخ و الإنفساخ و التى تسوى بين هاتين الحالتين فى الأثر المترتب على نقص المنفعة .

الطعن رقم ٠٧٦١ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٨١٥
بتاريخ ٢٢-٠٦-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

الدعوى بطلب تخفيض أجرة الأماكن الخاضعة للتشريعات الإستثنائية - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مبناها بطلان الإتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى المقرر قانوناً فتتصل بالنظام العام و لا يعد سكوت المستأجر عنها نزولاً عن الحق المطالب به لا صراحة و لا ضمناً و هى بهذه المثابة تختلف عن دعوى إسترداد ما دفع زائداً عن الأجرة القانونية التى تنصب على مطالبة المستأجر بحق مالى يتمثل فى فروق الأجرة التى دفعها زيادة عن الحد الأقصى للأجرة القانونية فلا تتعلق بالنظام العام و تسقط بكل عمل يستخلص منه نزولاً عن هذا الحق - لما كان ذلك و كان يتعين رد أى مبلغ يزيد عن الحد الأقصى للأجرة طبقاً للقواعد العامة فى دفع غير المستحق - مما مقتضاه أن الحق فى الإسترداد يسقط بالتقادم بإنقضاء أقصر الأجلين بمضى ثلاث سنوات تسرى من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى الإسترداد أو فى جميع الأحوال بإنقضاء خمس عشرة سنة من وقت دفع الأجرة وفقاً للمادة ١٨٧ من القانون المدنى .

(الطعن رقم ٧٦١ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٨٢/٦/٢٢)

الطعن رقم ٠٧٥٤ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٢٥٤
بتاريخ ١٧-٠٢-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٦

إذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه إقتصر على الإشارة إجمالاً إلى المستندات التى قدمها الطاعن و على مجرد القول أن المبالغ التى سددها الطاعن لمصلحة العوايد و المبالغ التى عرضها غير مبرنة لذمته لأن

العرض ناقص لعدم إشماله على فوائد الأجرة المتأخرة في ذمته بواقع ٧ % من تاريخ إستحقاقها حتى تاريخ السداد و المصاريف الرسمية دون أن يبين جملة المبالغ المستحقة عليه و المبالغ التي أوفاهها الطاعن بهذه المستندات و كيف أفادت أنها توفى الأجرة فحسب دون المصاريف الرسمية فإنه يكون معيباً بالقصور .
(الطعن رقم ٧٥٤ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٧/٢/١٩٨٢)

الطعن رقم ٠٦٤٥ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٥٨١
بتاريخ ١٩٨٢-٠٥-٢٤
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٢

يكون إدعاء الغير بالملكية إذا كان جدياً منازعة في إستحقاق المؤجر للأجرة يتعين تصفيتهما أولاً قبل الفصل في طلب الإخلاء المؤسس على التأخير في الوفاء بالإجرة ، و إذا كانت هذه المنازعة من إختصاص محكمة الإخلاء تعين عليها حسمها و إلا أمرت بوقف الدعوى حتى يبت فيها من المحكمة المختصة - لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن نزاعاً جدياً قام بين الطاعن و بين الهيئة العامة للأوقاف حول ملكية العين المؤجرة و أن هذا النزاع معروض على القضاء في الدعوى ... و لم يفصل فيها بعد ، و أنه لا يحول دون جدية هذا النزاع سبق الحكم لصالح الطاعن في دعوى حيازة لأنه لا أثر لها على دعوى المطالبة بالحق ، فإن مذهب الحكم في هذه الخصوصية صحيح لوجوب البت في النزاع حول الملكية قبل التعرض للفصل في طلب الإخلاء .

الطعن رقم ٠٩٤٤ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١١٨٤
بتاريخ ١٩٨٢-١٢-٢٠
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٣

مؤدى ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة الدعوى - أنه إذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحتسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة و إلا فلا تحسب سوى المساحة المبن عليها بالفعل .

الطعن رقم ٠٩٤٤ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ١١٨٤
بتاريخ ١٩٨٢-١٢-٢٠
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٤

عملاً بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و لائحته التنفيذية تقدر أجرة المبنى على أساس قيمة الأرض و المبانى . و إذا كان البناء قد إرتفع إلى المسموح به قانوناً أو إلى أكثر من المسموح به ، فإنه يتعين احتساب كل قيمة الأرض على الأدوار المقامة فعلاً ، و يتكون من مجموع عنصرى قيمة الأرض و المبانى القيمة الإيجارية الكلية للمبنى بالنسب التي نص عليها القانون ثم توزع هذه القيمة على وحدات المبنى على أساس نسبة مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى و ظروفها و صقعها و الغرض من إستعمالها .
(الطعن رقم ٩٤٤ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٠/١٢/١٩٨٢)

الطعن رقم ٠٥٧٥ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٧٠١
بتاريخ ١٩٨٢-٠٦-٠٩
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

إذ كان الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر فندقاً ينطوي على التصريح له بالتأجير بالفروش الذى يحق معه للمؤجر زيادة الأجرة بنسبة ٧٠% من الأجرة القانونية فإن هذه الزيادة تسرى على واقعة الدعوى حتى ٩/٩/١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى رفع هذه الزيادة إلى نسب حددها فى المادة ٤٥ بأن نص على أنه " فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحتسب على الوجه الآتى : " أ .. ب ، ... ج " مائة وخمسون فى المائة [١٥٠%] عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون " و ذلك إستصحاباً لما أورده المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن الأحكام التى تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ فى حسابها الإستعمال الأغلب الأعم للأماكن و هو السكنى و لا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام و ما يتعلق بتحديد الأجرة على الاماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض و بالذات فى الأغراض التجارية و المهنية التى تدر عائداً مجزياً فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للمالك عما يحيط بالإستعمال لغير السكنى من إعتبارات و ظروف تعجل بإستهلاك المبنى . و قد قطع تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب فى الإفصاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فأكد أن " الأجرة الإضافية قيمة تستحق فى كل صور المفروش و منها الفنادق و اللوكادات و البنسيونات و الشقق المفروشة و غير ذلك من صور التأجير المفروش " فكشف بذلك عن غرض الشارع من أن الأجرة الإضافية تستحق فى كل صور التأجير المفروش - سواء إتفق عليه لدى بدء التعاقد أو لاحقاً له و ذلك عن مدة التأجير مفروشاً . لما كان ذلك و كانت عين النزاع التى أجرها الطاعنان للمطعون ضدتهما قد أجزت لأستعمالها ملحقاً لفندق سان جيوفانى فإنه يسرى عليها حكم المادتين ٢٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و إذ جرى الحكم المطعون فيه على غير هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون . (الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٢/٩/٦)

الطعن رقم ١٥٥٨ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٧٢٦

بتاريخ ١٠-٠٦-١٩٨٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

النص فى الفقرة الثانية من المادة ١٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة و يعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزماً لكل من المالك و المستأجرين " يدل على أن مناط إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات و لو لم تكن محلاً للطعن من ذوى الشأن أن يحكم فى موضوع الطعن بالقبول ، أما وقد إنتهى الحكم المطعون فيه إلى رفض دعوى الطاعن فلا محل للتحدى بالنص سالف البيان هذا و من المقرر إنه إذا إنتفت الحكم عن الرد على دفاع غير مؤثر فى النتيجة التى إنتهى إليها فإنه لا يكون معيباً بالقصور و لا الإخلال بحق الدفاع .

الطعن رقم ٠٨٣٤ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٩٢٦

بتاريخ ١١-٠٤-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

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

الطعن رقم ٠١٥٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٤٤٩

بتاريخ ١٩٨٣-٠٢-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

قيود الأرتفاع التي يتعين الإعتداد بها عند تقرير الأجرة ، و طبقاً لما تقضى به المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - هي تلك التي تفرضها قوانين تنظيم المباني و غيرها من اللوائح و القوانين ، و لما كان مؤدى المادتين ٥ ، ٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني و الصادر بها القرار الوزارى رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ أنه إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متعامدين يختلف عرضاهما جاز ان يصل الإرتفاع فى الواجهة المطلة على أقل الطريقين عرضاً إلى مثل و نصف عرض أكبر الطريقين عرضاً طالما أن هذا الإرتفاع لا يزيد عن ثمانية أمثال نصف عرض الطريق الأضيق ، و ذلك بطول من الواجهة المطلة على هذا الطريق مساو لعرض الطريق الأوسع .

الطعن رقم ٠١٥٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٤٤٩

بتاريخ ١٩٨٣-٠٢-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

مؤدى نص المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه فى حالة عدم الوصول بالمباني إلى الإرتفاع الذى تسمح به قيود التنظيم فيحتسب من كامل قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء و من تكاليف إقامة الأساسات و التوصيلات الخارجية للمرافق نسبة بقدر ما أقيم من طوابق إلى العدد الذى تسمح به قيود الإرتفاع و هو ما يصدق على حالة التعليه فى مبنى أقيم دون إستكمال قيود الإرتفاع إذ يتعين إحتساب حصة هذه المباني المستحدثه فى كامل قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء و فى تكاليف إقامة الأساسات و المرافق و التوصيلات الخارجية و ذلك بنسبة ما أقيم فعلاً من أدوار مستحدثه إلى العدد الكلى الذى تسمح به قيود الإرتفاع .

الطعن رقم ٠٤١٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٥٣٧

بتاريخ ١٩٨٣-٠٢-٢٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

المشروع إتخذ كأجرة أساس بالنسبة لمدينة الإسكندرية أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ و شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، و أجرة المثل ، و المقصود بأجرة المثل هو أجرة شقة مماثلة لشهر الأساس و ذلك بالنسبة للأماكن المنشأة قبل يناير سنة ١٩٤٤ ، و على أن يقع عبء إثبات أجرة الأساس على من يدعى أن الأجرة الواردة بالعقد تختلف عن الأجرة القانونية زيادة أو نقصاً - لما كان ذلك و كان الثابت من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قد اعتد فى تحديد القيمة الإيجارية لعين النزاع المنشأة بمدينة الإسكندرية قبل يناير سنة ١٩٤٤ و التى يستأجرها الطاعن بمبلغ شهرياً قياساً على أجرة المثل لشقة أخرى بذات العقار فى شهر أغسطس سنة ١٩٦٨ فى غير شهر الأساس فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٤١٢ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٣/٢/١٩٨٣)

الطعن رقم ٠٤١٥ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٠٨٣

بتاريخ ١٩٨٣-٠٤-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

النص في الفقرة الرابعة من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي يحكم واقعة الدعوى و التي كانت تقابلها الفقرة الخامسة من المادة الثانية من القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، و النص في الفقرة الخامسة من المادة ١١ سאלفة البيان و التي كانت تقابلها الفقرة السادسة من المادة الثانية من القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ - يدل على أنه و لئن كانت القاعدة العامة في تقدير قيمة الأرض عند البناء على جزء منها ألا يحسب من قيمتها إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط ، و تحميل الجزء المعطل منها على حساب المالك ، إلا أنه يستثنى من هذه القاعدة إذا كان المبنى مسكناً مستقلاً كالفيلأ أو كان ذا صبغة خاصة كالمدارس و المستشفيات فيحسب كامل قيمة الأرض و الأساسات و التوصيلات الخارجية و أيأ كانت المساحة المبينة و أيأ كان إرتفاع البناء إذ أن هذه المباني أعدت لتكون على الحالة التي أنشئت بها دون زيادة ما لم يغير المالك في وضعها فعندئذ يعاد تقدير القيمة الإيجارية بما يتناسب مع الوضع الجديد .

الطعن رقم ٠٨٢٤ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٦٥٨

بتاريخ ١٩٨٣-٠٣-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

أن النص في المادة ٢/٣ من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ على وجوب أن تعدل القيمة الإيجارية للأماكن التي تم تقديرها نهائياً على أساس الأجرة المخفضة طبقاً لحكم الفقرة الأولى منها بمقولة ٣٥% من الأجرة المتعاقد عليها ، أو طبقاً للتقدير الذي تم وفقاً لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل يدل على أن المشرع قد استعاض عن التقدير الواقعي للأجرة الذي نص عليه القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتقدير حكمي لها متى كان ذلك لصالح المستأجر ، مما مؤداه أن التقدير الواقعي للأجرة الذي تم تطبيقاً للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يضحى عديم الأثر ، و مما مؤداه أيضاً أن المشرع قد افترض في التقدير الحكمي الذي أتخذه أنه يمثل القيمة الإيجارية الصحيحة بمراعاة أسس و عناصر تقديرها المنصوص عليها في القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بما تضمنه من أنه في حالة عدم إستكمال البناء الحد الأقصى للإرتفاع المسموح به ألا تحسب من قيمة الأرض و الأساسات و التوصيلات الخارجية للمرافق إلا بنسبة ما أقيم فعلاً من أدوار إلى العدد الكلي لها الذي تسمح به قيود الإرتفاع و كان البين من تقرير الخبير أن البناء لم يكن قد إستوفى بأدواره قبل التعليق أقصى قيود الإرتفاع الذي يسمح بالتعليق دوراً آخر ، مما يترتب عليه بالضرورة به أن التقدير الحكمي الذي أتخذ أساساً للقيمة الإيجارية لهذه الأدوار عملاً بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ لم يتضمن من قيمة الأرض و تكاليف إقامة الأساسات و التوصيلات الخارجية للمرافق إلا بنسبتها بحيث أنه كان يتعين عند تقدير القيمة الإيجارية لدور التعليق محل النزاع إحتساب نسبة ما يخصه منها طبقاً للقانون ، و إذ لم يحتسب الحكم المطعون فيه عند تقدير القيمة الإيجارية لدور التعليق هذه النسبة فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ في تطبيقه - هذا إلى أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المبالغ المدفوعة إلى هيئات التأمينات الإجتماعية مقابل الإشتراك بها عن عملية البناء و كذا مصروفات الرخصة و الإشراف الفعلي تعتبر من التكاليف الفعلية للبناء و يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المباني متى كان صاحب البناء هو الذي تحملها ، و كان الحكم المطعون فيه قد رفض إحتساب هذه المبالغ على سند من أنها تدخل في تكلفة متر المباني التي أوردها الخبير في تقريره الذي أقام عليها قضاءه رغم أن هذا التقدير لم يفصح عن مدى مراعاتها لها عند تقدير التكلفة ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٨٢٤ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٣/٩/٣)

الطعن رقم ٠٩١٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٥٤٠

بتاريخ ١٩٨٣-٠٢-٢٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

النص في المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صريح في قصر تطبيق أسس التقدير الواردة به على المباني التي رخص بإقامتها بعد العمل بالقانون المذكور في ٩/٩/١٩٧٧ و إذ كان البين من الأوراق أن المباني محل النزاع قد تم بناؤها في عام ٥/١/١٩٧٦ أي قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه لا محل لتطبيق أسس التقدير الواردة به على المباني موضوع النزاع .

الطعن رقم ٠٩١٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٥٤٠
بتاريخ ٢٣-٠٢-١٩٨٣
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادة ١١/٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على الدعوى - أنه إذا كانت بعض وحدات المبنى لا سبيل إلى إنتفاعها بجزء من المساحة المخصصة لمنفعة العقار فلا يحسب في تقدير أجرتها من قيمة الأرض سوى النسبة المقررة لها من المساحة التي أقيمت عليها هذه الوحدات .

الطعن رقم ١١٢٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٩٨٥
بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٨٣
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٢

مؤدى نص المادة ٥ مكرراً [٥] من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ أن الأجرة التي يجرى عليها التخفيض بنسبة ٢٠% هي الأجرة المسماة في العقد السارى في ٥/١١/١٩٦١ أو الأجرة التي يثبت أنه جرى التعامل بها في شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ أيتهما أقل ، و لا يلجأ إلى أجرة المثل إلا إذا لم يكن قد سبق تأجيرها أو تعذر إثبات الأجرة المتعاقد عليها .

الطعن رقم ١١٢٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٩٨٥
بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٨٣
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٣

مؤدى نص المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن الأجرة التي يحسب على أساسها التخفيض بنسبة ٢٠% هي الأجرة الحالية أى الأجرة الأصلية بعد أعمال التخفيضات طبقاً لقوانين التخفيض السابقة التي إنطبقت على المكان المؤجر ، و لا يشار إلى أجرة المثل إلا إذا كان المكان لم يسبق تأجيرها قبل العمل بأحكام هذا القانون .

الطعن رقم ١١٢٧ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٩٨٥
بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٨٣
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٤

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عبء إثبات أجرة الأساس يقع على عاتق من يدعى أن الأجرة المتفق عليها تختلف عن الأجرة القانونية فإن فشل تعيين الأخذ بالأجرة الإتفاقية .
(الطعن رقم ١١٢٧ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٨/٤/١٩٨٣)

الطعن رقم ١١٥٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٥٩٥

بتاريخ ١٤-١١-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه متى كان النص واضحاً جلى المعنى فى الدلالة على المراد منه فلا يجوز الخروج عليه أو تأويله ، و أنه متى كانت صياغته عامة مطلقة فلا يجوز تخصيص عمومه أو تقييد إطلاقه ، و لما كان النص فى المادة ٥ مكرراً [١] من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ على أن " تخفض بنسبة ١٥ % الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ و ذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ يدل فى وضوح و جلاء على أن المشرع إتخذ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أجرة أساس يجرى عليها التخفيض بنسبة ١٥ % بالنسبة للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ و جاءت صياغة النص عامة مطلقة فلا محل لتخصيص عمومه و تقييد إطلاقه بقصر إتخاذ أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أجرة أساس على حالة وحدة الغرض من إستعمال العين فى هذا الشهر فى المدة التالية له ، و لأن إتفاق المتعاقدين على وجه إستعمال العين المؤجرة فى غرض أو آخر لا تأثير له على الأجرة المحددة ما دام هذا الإنتفاع فى الحالتين إنتفاعاً عادياً و فى نطاق القيود القانونية المقررة بشأنه ما لم ينص القانون على غير ذلك .

الطعن رقم ١١٥٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٥٩٥

بتاريخ ١٤-١١-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٥ مكرراً [٢] من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ على أن تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة فى المادة السابقة إذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥ % . " يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه لا يلجأ إلى أجرة المثل إلا إذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره أو إذا كان قد سبق تأجيره و تعذر الوصول إلى أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

الطعن رقم ١١٥٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٥٩٥

بتاريخ ١٤-١١-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٣

أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ المتخذة أساساً يجرى عليه التخفيض المنصوص عليه فى المادة الثامنة مكرراً [١] من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجوز إثباتها عند عدم إمكان الحصول على العقد المكتوب بكافة طرق الأثبات بما فيه البينة و القرائن لأن المطلوب إثباته ليس التعاقد فى ذاته بل قيمة الأجرة فى تاريخ معين و هى تعتبر بهذه المثابة واقعة مادية إتخذ منها المشرع أساساً يجرى عليها التخفيض .

الطعن رقم ١٤٤٩ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٩٦٤

بتاريخ ٢٨-١٢-١٩٨٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

النص في المادتين العاشرة و الحادية عشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المقابلتين للمادتين الرابعة عشرة و الخامسة عشرة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على أسس معينة لتحديد أجره المباني يوجبه تقدير أجره المبني إجمالاً ثم توزيعها على وحداته ، و من ثم فإن تقديرها هو مما تتأثر به حتماً أجره كافة الواحدت و يكون النزاع في أسس هذا التقدير المشتركة - و منها ثمن الأرض و تكاليف الأساسات و توصيلات المرافق الخارجية و عدد الطوابق التي يجب أن يقسم عليها كل ذلك - هو نزاع في موضوع غير قابل للتجزئة و لا يحتمل الفصل فيه غير حل واحد بعينه و يستلزم أن يكون الحكم فيه واحداً بالنسبة لجميع مالكي المبني و مستأجريه على السواء .

الطعن رقم ١٤٤٩ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٩٦٤
بتاريخ ١٩٨٣-١٢-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٢

لما كانت المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات التي قيدت مطلق حكم الشق الأخير في المادة ٢١٨/٢ منه توجب إشتمال صحيفة الطعن بالنقض على أسماء جميع الخصوم الواجب إختصامهم فيه مما مفاده ، و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، أنه إذا أغفل الطاعن أن يختصم في الميعاد بعض المحكوم لهم في الحكم المطعون فيه الصادر في موضوع غير قابل للتجزئة ، كان طعنه باطلاً و كان البين من أوراق الطعن أن الحكم المطعون فيه صادر في مادة تقدير أجره المبني الذي يملكه الطاعنان و يستأجر المطعون ضدهم وحدات فيه ، و هؤلاء و أولئك ينازعون في أسس تقدير الأجرة الخاصة بثمن الأرض و تكاليف الأساسات و توصيلات المرافق الخارجية و عدد الطوابق التي يقسم عليها مجموع كل ذلك هل هو الخمسة الطوابق القائمة الآن أن هو العشرة الطوابق التي تسمح بها قيود الإرتفاع القانونية ، و من ثم فهو صادر في موضوع غير قابل للتجزئة ، لما كان ذلك و كان الطاعنان لم يوجها طعنهما الحالى في الميعاد المقرر لرفعه إلى المستأجر السابق عليه - و هم من المستأجرين الصادر لصالحهم الحكم المطعون فيه ، فإن الطعن يكون باطلاً و لا يصححه إختصامهم فيه بعد إنقضاء ميعاد رفعه .

(الطعن رقم ١٤٤٩ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٨)

الطعن رقم ٠٠٢٠ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٣٦٦
بتاريخ ١٩٨٤-٠٢-٠٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٣

النص في المادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر في ٨/٣/٩٥٦ - و الذى فرض رسماً على شاغلي المباني الواقعة في حدود إختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة يدل على أن رسم شاغلي المباني الذى فرضته بلدية القاهرة بواقع ٢% من القيمة الإيجارية يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر مع الأجرة الشهرية و ملحقاته إعتباراً من ١/٤/٩٥٦ ، و إذ حدد المطعون فيه القيمة الإيجارية بعد أن أجرى التخفيضات المقررة قانوناً دون أن يحمل المطعون ضده الأول برسم الشاغلين بقرار بلدية القاهرة المؤرخ ٨/٣/٩٥٦ الذى تمسك به الطاعن في شرح إستئنافه الفرعى ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ١٢٨٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٣٨
بتاريخ ١٩٨٤-٠١-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

النص في المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه " تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن و أجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه بالمادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة و فروعها . . . و يكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ . . . أو أجرة المثل . . . يدل و على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما اشتمل عليه من قيود و قواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر و المستأجر و من بينها المتعلقة بتحديد الأجرة و أية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد أجرة تلك المباني و طريقة احتسابها على أساس خاص ، تبعاً للجهة الحكومية المستأجرة لها .

الطعن رقم ٠٢٨٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٩١٧

بتاريخ ١٩٨٤-٠٤-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

النص في الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض أجرة الأماكن و المعمول به فى ٢٢/٢/١٩٦٥ على أنه " تخفض بنسبة ٣٥% الأجر المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و التى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقاً لأحكام هذا القانون تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه ... " يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه و إن كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد ناط باللجان المشكلة طبقاً لأحكامه تقدير أجر الأماكن الخاضعة له إلا أنه بالنظر لما لمسه المشرع - و على ما جاء بالمذكرة الإيضاحية من بطء عمل هذه اللجان مما أدى إلى مغالات الكثير من الملاك فى تقدير الأجرة ، و إستمرار المستأجرين فى دفع الأجرة المرتفعة وقتاً طويلاً حتى تنتهى اللجان من عملها قد إستهدف تلافى عيوب التطبيق العملى لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فنص على أن يكون تحديد الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بمعدل ٣٥% بالنسبة للحالات التى ما زالت قائمة فى تاريخ صدوره سواء أمام لجان التقدير أو أمام مجلس المراجعة و التى لم يصدر فى شأنها تقدير نهائى غير قابل للطعن على أن يقوم هذا التحديد الحكمى ، مقام تقدير اللجان و يكون له أثر رجعى من بدء التعاقد .

الطعن رقم ٠٢٨٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٩١٧

بتاريخ ١٩٨٤-٠٤-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

عالج المشرع ما درج عليه بعض المؤجرين من إعطاء عقود الإيجار التالية لتاريخ العمل بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تاريخاً سابقاً على تاريخ نفاذه فى ٢٢/٢/١٩٦٥ و النص فى هذه العقود على أجر تعاقدية مرتفعة كى يستفيدوا من أحكام التقدير الحكمى سالف الذكر فأصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ القرار التفسيري التشريعى رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ و قد نصت المادة الثانية منه على أنه لا تختص اللجان بتقدير أجرة الأماكن المتعاقد عليها قبل ٢٢/٢/١٩٦٥ إذا كان قد تم إخطار اللجان عنها أو شغلت فعلاً قبل هذا التاريخ " و مؤدى ما تقضى به هذه المادة - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ألا إختصاص للجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة الأماكن المتعاقد عليها قبل ٢٢/٢/١٩٦٥ متى كان المؤجر قد أخطر عنها تلك اللجان أو ثبت أن الأماكن المؤجرة قد شغلت قبل هذا التاريخ .

الطعن رقم ٠٥٤٧ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٦٤٥

بتاريخ ١٩٨٤-٠٦-١٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

تراخى المطعون ضده - المستأجر في رفع دعوى إنقاص الأجرة لا يعد نزولاً عن حقه في هذا الطلب لأن هذا النزول الصريح أو الضمني يقع باطلاً ولا يعتد به لتعلق قواعد تحديد الأجرة بالنظام العام .
(الطعن رقم ٥٤٧ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٣/٦/١٩٨٤)

الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٧٣٠
بتاريخ ١٩٨٤-٠٣-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

مفاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى أن العبرة في تقدير قيمة الأرض هي بثمن المثل وقت البناء وعلى أساس قيمتها السوقية كما أن تقدير قيمة المباني إنما يتعين أن يكون على أساس التكاليف الفعلية مهما بلغت محسوبة وفقاً لسعر السوق وقت إتمام البناء حتى ولو خالفت هذه التكاليف الفئات المحددة بقرار وزير الإسكان .

الطعن رقم ٥٨٤ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٤٦٨
بتاريخ ١٩٨٤-٠٢-١٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

مؤدى المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ و المادة الخامسة مكرراً " أ " من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ من ذات القانون أن تخضع لأحكام هذا - المرسوم المباني التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ و كان البدء في إنشائها ، سابقاً على ١٨/٩/١٩٥٢ تاريخ العمل به ، و لما كان البين من تقرير الخبير على ما سجله الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أن عين النزاع أنشئت في سنة ١٩٥٠ فإنها تخضع لأحكام المرسوم بقانون سالف ، الذكر و من ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ عمل أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أجرة تلك العين لا يكون قد خالف القانون .

الطعن رقم ٦٢١ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٢٢٢١
بتاريخ ١٩٨٤-١٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

العبرة في نطاق تقدير الأجرة القانونية هي بقيمة التكاليف التي تحتسب منها الأجرة بنسب معينة حددها القانون كفائدة رأس المال المستثمر في المباني و ليست بقيمة أحد العناصر الداخلة في هذا التقدير فإن الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى زيادة الأجرة القانونية تبعاً لزيادة التكاليف الإجمالية للمبنى عما حددها الحكم المستأنف أخذاً بتقرير الخبير الذى إطمأن إليها لسلامته ، فإن الطاعن لا يكون بذلك قد أضر بطعنه حتى ولو كان الحكم المطعون فيه قد نزل في تحديده لأحد عناصر الأجرة عما حدده الحكم المستأنف أن جعل قيمة التوصيلات الخارجية خمسمائة جنية بدلاً من ألف جنية و خمسمائة .

الطعن رقم ٦٢١ لسنة ٤٩ مكتب فني ٣٥ صفحة رقم ٢٢٢١
بتاريخ ١٩٨٤-١٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - أن العبرة فى تقدير قيمة الأرض هى بثمن المثل وقت على أساس قيمتها السوقية دون الإعتداد بالبثمن الحقيقى الذى يكون قد دفعه المالك .

الطعن رقم ٠٨٧٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٢٢٧

بتاريخ ١٩٨٤-١٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

أوجب المشرع فى المادتين ١١ ، ١٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى إحتساب نسبة محددة من قيمة الأرض يدخل فى حساب تقدير الأجرة ، فإن مخالفة هذه النسبة هو الذى يرتب الخطأ فى تطبيق القانون .

الطعن رقم ٠٨٨٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢١٥٧

بتاريخ ١٩٨٤-١٢-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

لما كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن أحكام تحديد الأجرة الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن هى قواعد أمرة و متعلقة بالنظام العام و كان مؤدى المادتين العاشرة و الحادية عشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى - وجوب إحتساب تكاليف الأساسات و التوصيلات الخارجية للمرافق و منها توصيلات الكهرباء و المياه و المجارى ضمن عناصر تقدير الأجرة وفقاً لهذا القانون ، و ذلك سواء قام بها المالك أو المستأجر الذى له حق الرجوع على الأول بقيمة ما أنفقه إن كان هو الذى قام بإنشائها على نفقته .
(الطعن رقم ٨٨٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٤/١٢/١٩)

الطعن رقم ٠٩٨٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢١٦٥

بتاريخ ١٩٨٤-١٢-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قواعد تحديد الأجرة - فى ظل القوانين الخاصة بتأجير الأماكن هى قواعد أمرة لا يجوز الإتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التى تحددها هذه القوانين

الطعن رقم ٠٩٨٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢١٦٥

بتاريخ ١٩٨٤-١٢-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

إذا أدخلت على نفقه المؤجر تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت من طبيعته أو فى طريقة إستعماله بحيث تؤثر على قيمته الإيجارية تأثيراً محسوساً ، فإن هذا الجزء يعتبر فى حكم المنشأ حديثاً وقت إدخال التعديلات عليه و يخرج من نطاق تطبيق القانون السابق و يخضع من حيث تحديد أجرته لحكم القانون الذى تمت تحت سلطانه هذه التعديلات .

الطعن رقم ٠٩٨٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢١٦٥

بتاريخ ١٩-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

إذا كانت التعديلات لا ترقى إلى مرتبة التعديلات الجوهرية على النحو السابق وإنما مجرد تحسينات زادت من منفعة المستأجر بالعين المؤجرة فإنها تقوم ويضاف مقابلها إلى الأجرة السارية ، و إذا ما حصل إتفاق على تقويم هذه التعديلات تعين أعمال هذا الإتفاق ما لم يثبت أن هذا التقويم كان مبالغاً فيه بقصد التحايل على أحكام القانون فتقدر المحكمة قيمته .

(الطعن رقم ٩٨٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩/١٢/١٩٨٤)

الطعن رقم ١٠٨٤ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٧٨٤

بتاريخ ١١-١١-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

أحكام التشريعات الإستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين ، بما تضمنته من قواعد بشأن إستمرار عقود إيجار تلك الأماكن بقوة القانون لمدة غير محدده و إنتهائها فى الحالات التى يجوز فيها ذلك ، هى - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من القواعد القانونية الأمره المتعلقة بالنظام العام ، فيلتزم المتعاقدان بالنزول عليها و إذ كانت تلك التشريعات - و من بينها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - الذى أبرم عقد الإيجار مثار النزاع فى ظله - ، قد منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر و لو بعد إنتهاء مدة الإيجار و سمحت للمستأجر بالبقاء شاغلاً له ما دام موفياً بالالتزامات على النحو الذى فرضه عقد الإيجار و أحكام القانون ، فإن تلك التشريعات تكون قد قيدت فى شأن إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها من نصوص القانون المدنى المتعلقة بإنهاء مدة الإيجار ، و جعلت عقود تلك الأماكن ممتدة تلقائياً و بحكم القانون إلى مدة غير محددة لصالح المستأجر طالما بقيت تلك التشريعات التى أملتها إعتبرات النظام العام سارية .

الطعن رقم ٠٣٠٠ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٨

بتاريخ ١٦-١٢-١٩٨٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

أذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم و السيدة / ... أقاموا الدعوى ابتداء بطلب إخلاء الشقة محل النزاع و تسليمها لهم بينما أقامت الطاعنة دعوى فرعية ضد المدعين بطلب تحرير عقد إيجار لها عن تلك الشقة و حكم ابتدائياً برفض الدعوى الأصلية و بإجابة الطاعنة إلى طلباتها فى الدعوى الفرعية ، فاستأنف المطعون ضدهم فقط هذا الحكم دون المدعية الرابعة السيدة / ... و لم تأمر المحكمة باختصاصها بالإستئناف حتى صدور الحكم فيه ، و كانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة و تسليمها للمؤجر و طلب الخصم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل فى كلا الطرفين ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الإستئناف شكلاً دون إختصاص المحكوم عليها التى لم تطعن بالإستئناف يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع بما يجوز معه التمسك ، بها لأول مرة أمام محكمة النقض .

(الطعان رقما ٣٠٠ ، ٤٠٩ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١٦/١٢/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٢٨٦ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٢٩٢
بتاريخ ٢٠-٠٢-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

مفاد النص في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أنه " يدخل في في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقدير كل شرط أو إلتزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر " ، كما يواجه صراحة حالة ما إذا فرضت على المستأجر إلتزامات جديدة بموجب القانون أو الإلتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس ، فإنه يواجه أيضاً - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حالة ما إذا فرضت على المؤجر إلتزامات جديدة بموجب القانون أو الإلتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس فيتعين تقويمها بفرض أنها كانت موجودة في شهر الأساس و إضافتها إلى الأجرة الإلتفاقية أو أجرة المثل في ذلك الشهر .. و مصدر القيد أو الميزة المقابلة إلتفاق المتعاقدين بعتاء من أحدهما يوليه المتعاقد الآخر متجاوزاً نطاق القيود القانونية ، و في هذه الحالة و سواء تراضا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في إلتفاق لاحق ، فإنه يتعين إعمال ما تلاقت عليه إرادتهما بشأن تقديم هذه الميزة ما لم ينطوى ذلك على تحايل على احكام الأجرة القانونية لما كان ما تقدم و كان ملحق عقد الإيجار قد حرر في ظل الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ المعدل بالأمر العسكري ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ الذى كان لا يجيز للمؤجر طلب الإخلاء إلا في حالات ثلاث هي التأخير فى سداد الأجرة و إساءة إستعمال العين المؤجرة ، و قيام ضرورة قصوى للمالك تلجئه إلى شغل المكان المؤجر ، و كان ما ورد بهذا الملحق من قيد على المؤجر بعدم طلب إخلاء المستأجر لأى سبب كان سواء لشغل العين بنفسه أو بأحد ذويه أو لأى سبب آخر طالما بقى المستأجر ملتزماً بتنفيذ شروط و إلتزامات العقد ، ينطوى على حجب المؤجر عن إستعمال حقه فى طلب الإخلاء إذا قامت به ضرورة لشغل المكان المؤجر فقط و ليس لأى من السببين الأولين المشار إليها بالأمر العسكري المعدل أنف الذكر و هما التخلف عن سداد الأجرة و إساءة إستعمال المكان باعتبار أنها من شروط التعاقد التى إلتزم المستأجر بتنفيذها طبقاً لما ورد بملحق العقد و بالتالى فلا يشملها القيد الوارد به ، و كان ما إنتظمه هذا القيد يمثل إنتقاصاً لحقوق المؤجر قبل المستأجر على نحو لم يكن وارداً فى عقود الإيجار المبرمة قبل أول مايو ١٩٤٢ و لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المؤجر ، بما يعد ميزة للمستأجر إلتفق على تقويمها و إضافة مقابلها إلى أجرة شهر الأساس ، و لما كان حق المؤجر فى طلب الإخلاء لقيام ضرورة تلجئه إلى شغل العين المؤجرة الذى تقرر له بمقتضى الأمر العسكري ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ بعد تعديله بالأمر العسكري ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ قد إستمر قائماً فى ظل الأوامر العسكرية و المراسيم بقوانين متتالية حتى بعد صدور القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و لم يبلغ إلا بموجب القانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥ و كان مقتضى هذا الإلغاء زوال القيد و الميزة المقررة بمقتضى الإلتفاق بعد أن أصبحت مفروضة بموجب القانون الذى إرتأى فى مجرد فرضها لذاتها ما يحقق التوازن بين طرفى التعاقد دون أن يمنح المؤجر حقاً فى تقاضى مقابل إضافى عنها ، و كان يتعين الإلتزام بما فرضه القانون فى هذا الشأن بما لازمه إلتزام المؤجر بهذا القيد أن يكون له حق فى تقاضى مقابل إضافى يقابل ما عاد على المستأجر من ميزة و إلا كان فى تقاضيه لهذا المقابل الإضافى - على خلاف ما قد يقضى به القانون - تحايل على احكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام .
(الطعن رقم ١٢٨٦ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ٢٠/٢/١٩٨٥)

الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٥٢٢
بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

المقرر أن تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإيجارات و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من

النظام العام - إذ تتحدد به - متى صار نهائياً - القيمة الإيجارية إزاء الكافة .

الطعن رقم ١١١٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٥٠٨

بتاريخ ١٩٨٦-٠٤-٣٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

المنازعة بين المؤجر و المستأجر بصدد تحديد الأجرة هي خصومة مدنية بحسب طبيعتها و أصلها بحيث لا يفقدها هذا الطابع الموضوعى ما يلبسها من عنصر إدارى شكلى هو صدور قرار تحديد الأجرة فى أول الأمر من لجنة إدارية ، لأن من شأن الرأى الفاصل فى هذه الخصومة أن تتحدد به المراكز المالية و الحقوق المتبادلة بين أطرافها و هو إختصاص مدنى بحت ، و قد إنتفت المشرع عن ذلك العنصر الإدارى و أعتد بالطابع المدنى لهذه المنازعات فنص فى الفقرة الثانية من المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن يكون الطعن على قرارات تحديد الأجرة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار المؤجر ، كما أوجب فى المادة ٤٢ على مجالس المراجعة التى كانت تختص بنظر التظلمات فى قرارات لجان تقدير القيمة الإيجارية طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لتحديد إيجار الأماكن - أن تحيل التظلمات المعروضة عليها عند العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ سنة ٦٩ إلى المحاكم الابتدائية الكائن فى دائرتها محل العقار بغير رسوم بالحالة التى كانت عليها

الطعن رقم ١٣٩٣ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٣٣٨

بتاريخ ١٩٨٦-٠٣-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٢

مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - أنه إذا سبق أن أحتسب لصالح المالك كامل قيمة الأرض و الأساسات و التوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى الأدوار التى إستوفى البناء الأرتفاع إليها طبقاً لقوانين تنظيم المباني و أصبح تقدير أجرتها نهائياً حائزاً لقوة الأمر المقضى ، فإن إقامته دوراً جديداً بعد ذلك مجاوزاً حدود الإرتفاع المسموح بها سواء رخص به أو لم يرخص به ، لا يجوز أن يدخل فى تقدير أجرته القانونية شئ من قيمة الأرض و الأساسات و التوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد عن الحد الأقصى المقرر فى الفقرة أ من المادة ١٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لأن تحديد قيمة إستثمار الأرض و المباني الواردة فى القانون سالف الذكر و لائحته التنفيذية من النظام العام . (الطعن رقم ١٣٩٣ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩/٣/١٩٨٦)

الطعن رقم ١٩٦٤ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٦٧٧

بتاريخ ١٩٨٦-٠٦-١٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

النص فى الفقرتين الثانية و الثالثة من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق فى الدعوى - يدل على أن العبرة فباحتمال كامل قيمة الأرض و الأساسات و التوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى تقدير القيمة الإيجارية هي باستكمال المبنى الحد الأقصى التى تسمح به قيود الأرتفاع ، ليست بما يقام فعلاً من الأدوار ، فإذا لم يقم المالك إلا عدداً من الأدوار دون العدد الكلى للأدوار الكاملة التى تسمح بها تلك القيود ، فلا تحتسب قيمة الأرض و الأساسات و التوصيلات الخارجية للمرافق إلا بنسبة ما يقام من الأدوار إلى العدد الكلى الذى تسمح به قيود الأرتفاع المشار إليها ، و لا يغير من ذلك أن يكون المالك قد قصد الإقتصار فى إستغلال الأرض على إقامة هذا العدد الأدنى من الأدوار ، أو يكون قد أنشأ الأساسات و ما يلحق بها بحيث لا تحتمل إلا

الأدوار التي أقامها .

الطعن رقم ١٥٨١ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ١٢١

بتاريخ ١٦-٠١-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٥ مكرر "٥" من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ و المعمول به من تاريخ نشره فى ٥/١١/١٩٦١ يدل و على ما جرى به قضاء النقض على أن المشرع أوجب تخفيض أجرة الأماكن التى إنشئت بعد ١٢/٦/١٩٥٨ - تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ - بنسبة ٢٠ % ابتداء من أجرة شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ و أن الأجرة التى تعتبر أجرة الأساس و يجرى عليها التخفيض هى الأجرة المسماة فى العقد السارى فى ٥/١١/١٩٦١ أو الأجرة التى يثبت أنه جرى التعامل بها فى شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على هذا التاريخ أيهما أقل . أو أجرة المثل فى نوفمبر ١٩٦١ إذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره ، إلا أن شرط الأخذ بالأجرة المسماة فى العقد السارى أن يكون عقد الإيجار المبرم عقداً حقيقياً و أن تكون الأجرة الواردة فيه أجرة حقيقية لا تزيد عن الأجرة الفعلية بحيث يجوز للمستأجر اللاحق إذا لم يكن طرفاً فى العقد أن يثبت صورته و زيادة الأجرة الوارد به على الأجرة الفعلية بكافة طرق الأثبات .

(الطعن رقم ١٥٨١ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٦/١/١٩٨٦)

الطعن رقم ١٧٣٠ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٣٤٧

بتاريخ ٢٠-٠٣-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

لئن كان الإتفاق على إنقاص أجرة الأراضى الزراعية عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفاً للنظام العام . باعتبار أن الأجرة التى يحددها القانون هى الحد الأعلى الذى لا يجوز للمؤجر تجاوزه و أنه ليس ثمة ما يمنع من الإتفاق على أجرة أقل منه ، إلا أن إنقاص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه أخذاً بشريعة العقد ما دامت مدة الإيجار المتفق عليها ما زالت سارية فإذا انقضت هذه المدة و إستمر المستأجر مع ذلك شاغلاً العين بناء على الإمتداد القانونى فإنه يجوز للمؤجر طلب إقتضاء الأجرة القانونية مستقبلاً لأن الإمتداد القانونى يمد العقد بشروطه الإتفاقية ، إلا فيما يتعلق بالمدة و الأجرة التى يحددها القانون بصرف النظر عن الأجرة المسماة لمدة العقد الإتفاقية .

الطعن رقم ١٨٠٥ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٣٦١

بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

و لئن كان المشرع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قد إتخذ من أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر ، أجره أساس للمباني المنشأة قبل شهر يناير سنة ١٩٤٤ و ذلك بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى أوجب فى الفقرة الثانية من المادة الرابعة منه مراعاة ما قد يطرأ على التعاقد السارى فى شهر الأساس من تعديل فى التزامات كل من المتعاقدين بحيث إذا فرض القانون أو الإتفاق أو العرف على المستأجر أو المؤجر التزامات جديدة لم تكن مفروضة فى شهر الأساس فإنه يتعين تقويمها - و إستنزال أو إضافة مقابلها من أو إلى أجرة الأساس ، و لئن كان هذا النص متعلقاً بالنظام العام إلا أن أمر حدوث تعديل فى الإلتزامات لا

يعدو أن يكون واقعاً يتعين التمسك به و أثارته أمام محكمة الموضوع ، و لو كان مرده إلى قانون طالما أنه غير متعلق بالنظام العام كما هو الشأن بالنسبة لما أورده القانون المدني القائم من إلتزامات في جانب كل من المؤجر و من المستأجر لم تكن سارية في شهر الأساس في ظل القانون المدني الملغى و منها ما إستحدثته المادة ٥٦٧ من القانون المدني الصادر في تاريخ لاحق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أضافة إلتزام على عاتق المؤجر بصيانة العين المؤجرة و إجراء جميع الترميمات الضرورية بها و هو إلتزام لم يكن وارداً في ظل القانون المدني القديم الذي كان سارياً في شهر الأساس ، بإعتبار أن ما أورده القانون المدني في هذا الشأن من قواعد لا يعدو أن يكون قواعد مكملة غير أمره يجوز الإلتفاق على مخالفتها و قد يحمل سكوت من إلتزم بها قانوناً عند طلب تقويمها و أضافتها إلى أجرة الأساس أو إستنزالها منها إلى عدم إلتزامه بها من حيث الواقع و يتحمل الطرف الآخر بها إلتفاقاً ، و من ثم فلا تلتزم محكمة الموضوع بالتعرض من تلقاء نفسها لكل ما أورده قوانين غير أمرة من تعديل في إلتزامات الطرفين عما كانت عليه في شهر الأساس .

الطعن رقم ١٨٠٥ لسنة ٥١ مكتب فني ٣٧ صفحة رقم ٣٦١

بتاريخ ٢٦-٠٣-١٩٨٦

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٥

إذ كانت الدعوى قد إقيمت بطلب تحديد الأجرة القانونية و برد ما دفع زائداً عن فترة أمتدت إلى ما بعد العمل بالقانون ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة و القاضي بفرض رسم النظافة ، و كانت الأجرة القانونية تشمل إلى جانب القيمة الإيجارية الضرائب التي لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و الرسوم و منها رسم النظافة و كان تحديد فروق الأجرة المدفوعة بالزيادة يقتضى خصم رسم النظافة ، بإعتبار أن المستأجر هو الملزم به ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل أضافة رسم النظافة إلى القيمة الإيجارية توصلاً منه لتحديد الأجرة القانونية و أغفل خصمه أيضاً من فروق الأجرة ، فإنه يكون قد خالف القانون .
(الطعن رقم ١٨٠٥ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٦/٣/١٩٨٦)

الطعن رقم ٠٤٩٩ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٩ صفحة رقم ٢٩٠

بتاريخ ٢٤-٠٢-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٢

إن إستحقاق أجرة متجددة في ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى هو دليل فيها تلتزم المحكمة بالنظر فيه و أعمال أثره دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما إستجد في ذمته من أجرة لتحقق العلة من التكليف من باب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير و تمسك ، المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه .

الطعن رقم ٠٥٩٣ لسنة ٥٠ مكتب فني ٣٩ صفحة رقم ٩٢

بتاريخ ١٣-٠١-١٩٨٨

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ١

لما كان النص في الفقرة الأولى من المادة ١١٥ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ " لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام العام " و النص في التشريعات الإستثنائية لإيجار الأماكن على تحديد الأجرة وفقاً للقواعد الواردة بها هو أمر متعلق بالنظام العام بحيث يحظر الإلتفاق على أجرة تزيد على تلك الأجرة التي حددها القانون و يقع مثل هذا الإلتفاق باطلاً بطلاناً مطلقاً ، و من ثم فإنه لا يجوز اليمين الحاسمة

للخصم بهدف إثبات أن الأجرة المتفق عليها تجاوز القيمة الإيجارية المحددة قانوناً للعين المؤجرة - لما كان ذلك و كان الطاعن قد طلب توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده على أنه أجر له شقة النزاع خالية و ليست مفروشة كما وصفت بعقد الإيجار سند الدعوى بهدف إثبات تحايله على قواعد تحديد الأجرة ، فإن الحكم المطعون فيه وقد إنتهى إلى رفض توجيهها للمطعون ضده يكون إنترنم التطبيق الصحيح لأحكام القانونى .

الطعن رقم ٠٤١٦ لسنة ٥١ مكتب فى ٣٩ صفحة رقم ٢٦٤

بتاريخ ١٨-٠٢-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فإن مقابلها يبقى حراً غير خاضع لقوانين تحديد الأجرة ، فإذا إتفق الطرفان على مقابل لهذه المزايا مستقل عن أجرة العين المؤجرة ، و جب أعمال إتفاقيهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير و على ذلك فإنه يجوز للطرفين الإتفاق على تعديل مقابل المزايا زيادة أو نقصاً كما يجوز لأيهما أن يلجأ إلى القضاء لتعديلها لأسباب يقرها القانون أو إذا طرأت حوادث إستثنائية عامة لم يكن فى الوسع توقعها ترتب على حدوثها أن يصبح تنفيذ الإلتزام التعاقدى بشأنها مرهقاً له بحيث يهدده بخسارة فادحة طبقاً لنص المادة ١٤٧ من القانون المدنى ، لما كان ذلك ، و كان الثابت أن المطعون ضده قد إنترنم بعقد الإيجار بأن يدفع للطاعن مبلغ اربعين قرشاً قيمة ما يخصه من أجرة بواب العقار الكائن به الشقة إستجاره و هو إنترنم مقابل مزية مستقلة عن أجرة العين المحدده فى العقد بمبلغ . . . سنوياً فإن الإتفاق بشأنه يكون قابلاً للتعديل إتفاقاً أو قضاءً .

(الطعن رقم ٤١٦ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٨/٢/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ مكتب فى ٣٩ صفحة رقم ١٢٤١

بتاريخ ٢٨-١١-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٥

معنى الأجرة المستحقة و فى المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى حلت محل المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا تقتصر على الأجرة المبينة فى العقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر فى الطعن عليه ، و إنما يقصد بها أيضاً ما جعله القانون فى حكم الأجرة و من ملحقاتها عملاً بالقاعدة العامة المقررة فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الإشارة و التى تقضى بوجود أن يتم الوفاء بالأجرة و بما فى حكمها كاملة إلى المؤجر فى موعد معين و كان مؤدى نص المادة ٣٧/٢ من القانون الأخير أنه يترتب على التأخير فى سداد قيمة إستهلاك المياة المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار فإن حكم نكول المستأجر عن سداد هذه القيمة هو ذات حكم عدم سداد الأجرة و يعامل نفس معاملته من حيث إدراجة فى التكاليف بالوفاء .

(الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ ق ، جلسة ٢٨/١١/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠٦٩٠ لسنة ٥٢ مكتب فى ٣٩ صفحة رقم ٤٤٥

بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

لما كانت المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر

و المستأجر تنص أنه " في جميع الأحوال التي يتم فيها تغيير إستعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون و بموافقة المالك إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠% للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ١٠٠% للمباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ و قبل نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ٧٥% للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، ٥٠٠% للمباني التي يرخص في إقامتها إعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون فإن مودى ذلك أن المشرع أرتأى تحقيقاً للعدالة و لإعادة التوازن بين الملاك و المستأجرين تقدير أحقية الملاك في تقاضى أجرة إضافية في حالة إستعمال العين لغير أغراض السكنى و ذلك في كل هذه الأحوال سواء صدر هذا الإذن بتغيير الغرض في إستغلال في عقد الإيجار أم في إتفاق لا حق و ذلك لحكمة أفصح عنها بما أورده في المذكرة الإيضاحية لذلك القانون و هى أن الأحكام التي تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ في حساباتها الإستعمال الغالب الأعم للأماكن و هو السكنى و لا يستساع أن تسرى هذه الأحكام و بالذات ما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض و بالذات في الأغراض التجارية و المهنية التي تدر عائداً مجزياً فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للملاك عما يحيط بالإستعمال غير السكنى من إعتبارات و ظروف تعجل بإستهلاك المبنى ، و مما يؤكد المعنى الذى بينته المذكرة الإيضاحية أن النص قد غاير في النسب المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى فزاد النسبة عن المباني القديمة ، و إلى جانب ذلك فقد قطع تقرير لجنة الإسكان و المرافق العامة و التعمير بشأن القانون المذكور في الإفصاح عن نطاق تطبيق هذه المادة فأورد أن الزيادة تجد تبريرها في أن الإستعمال غير السكنى غالباً ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية كما يدر عائداً مجزياً على المستأجر فضلاً عن أن هذا النوع من الإستعمال يعجل بإستهلاك المبنى و يؤدى إلى إستمرار حاجته إلى الصيانة و التدعيم ما يقتضى إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك فضلاً عن أنه من المستقر فقهاً و قضاءً أن قواعد تحديد الأجرة أياً كان أسلوب هذا التحديد إنما تأخذ في إعتبارها و فى المكان الأول أغراض السكنى و بذلك فإنه إذا ما تغير هذا الغرض فلا تثرىب على المشرع و لا ضير إن هو قضى بزيادة الأجرة فكشف بذلك عن عمومية النص و شموله على النحو المشار إليه آنفاً .

الطعن رقم ٠٦٩٠ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٤٤٥

بتاريخ ١٩٨٨-٠٣-٢١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٢

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النصوص المنظمة لتحديد الأجرة قانوناً نصوص آمرة و متعلقة بالنظام العام لا يجوز الإتفاق على مخالفتها بالزيادة ، و تسرى على العقود السارية في تاريخ العمل بالقانون و بالشروط المقررة فيه لما كان ذلك و كانت الميزة الأفضل و تقرير زيادة الأجرة مقابل لها - و حسبما سلف بيانه - هى من الأمور المتعلقة بالنظام العام بما إستحدثته في تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين و لأسباب مبررة رأها الشارع ، و من ثم فإنها تسرى سواء وقع التغيير في إستعمال العين المؤجرة سابقاً أم لاحقاً على نفاذ أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ، ما دام هذا التغيير كان بعد العمل بالقانون .

(الطعن رقم ٦٩٠ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢١/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٠٥٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ١٠٣٠

بتاريخ ١٩٨٨-٠٦-١٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

النص في عجز المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن - التي أباحت لكل من المالك و المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير - على أنه " لا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة في الأجرة متى صار تحديدها نهائياً . " يدل على أن الشارع قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقاً بها ، فإذا صار هذا

التقدير نهائياً ، فلا يجوز للمستأجر الذى تم التقدير أثناء أستجاره أو أى مستأجر لاحق العودة إلى المنازعة فيه .

(الطعن رقم ١٠٥٢ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ١٣/٦/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٠٧٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٤٥٨

بتاريخ ١٣-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

إذ كانت المحكمة قد إنتهت إلى إنعدام حجية قرار لجنة التقدير فإن ما أثاره الطاعنون أمام محكمة الموضوع بشأن التمسك بهذه الحجية لا يعد دفاعاً جوهرياً إذ ليس من شأنه تغيير وجه النظر فى الدعوى و لا على الحكم المطعون فيه إن أغفل الرد عليه بأسباب مستقلة .

الطعن رقم ١٢٣١ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧١٤

بتاريخ ٢٨-٠٦-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

مفاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - أن العبرة فى تقدير الأرض هى بتمن المثل وقت البناء و على أساس قيمتها السوقية كما أن تقدير قيمة المباني إنما يتعين أن يكون على أساس التكاليف الفعلية محسوبة وفقاً لسعر السوق وقت البناء .

(الطعن رقم ١٢٣١ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٢٨/٦/١٩٨٩)

الطعن رقم ١٧٣٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٤٧

بتاريخ ٢٧-٠٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الأجرة الواجب على المستأجر سدادها لتوقى الحكم بإخلائه طبقاً للمادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هى تلك المستحقة قبله حتى إقفال باب المرافعة - أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة الإستئناف بحسب الأحوال - طبقاً لعناصرها الواردة بالتكليف بالإضافة إلى المصاريف و النفقات الفعلية و إذ كان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده قد أوفى بجلسة المرافعة الأخيرة كامل الأجرة المستحقة قبله حتى قفل باب المرافعة و طبقاً لعناصرها الواردة بالتكليف إلى جانب المصاريف و النفقات الفعلية التى قدرتها المحكمة فإنه يكون قد توقى الحكم بإخلائه و لا عبرة من بعد بما أثاره الطاعن بمذكرته الختامية المقدمة أبان فترة حجز الدعوى للحكم من أن ما قام المطعون ضده بسداد لا يشمل رسم النظافة طالما أن التكليف بالوفاء جاء خالياً منه و لا يكون أمام المؤجر إلا المطالبة بالزام المستأجر بهذا الرسم فى دعوى تالية و بالتالى فلا على الحكم المطعون فيه إن أغفل الرد على هذا الدفاع بإعتباره دفاعاً غير جوهري إذ ليس من شأنه تغيير وجه النظر فى الدعوى .

الطعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧١٦

بتاريخ ٠٥-٠٣-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تحديد أجره الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإيجارات من مسائل النظام العام التى لا يجوز الإتفاق على ما يخالفها ، و أن الإتفاق على تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لا يعتد به و يؤخذ بالأجرة القانونية ، و يستوى أن يكون الإتفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه و إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

الطعن رقم ٠٢٠٠ لسنة ٥٣ مكتب فى ٤٠ صفحة رقم ٤٨٦

بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٣

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - بتحديد إيجار الأماكن - و الفقرة الأولى من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ و المادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذين أقيم البناء محل النزاع فى ظل العمل بأحكامها - على نحو ما خلص إليه خبير الدعوى فى تقديره - أن القيمة الإيجارية للأماكن المحددة بواسطة لجان التقدير لا تقابل فقط صافى فائدة إستثمار العقار أرضاً و بناء و مقابل إستهلاك رأس المال و إنما تشمل أيضاً مصروفات الإصلاحات و الصيانة و الإدارة بما و مؤداه أنه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الإيجارية وفق أحكامه أنه يتقاضى من المستأجر مقابلاً لهذه الخدمات الإضافية إذ يفترض أنه تقاضى مقابلها ضمن الأجرة المحددة ، بواسطة لجان التقدير .

الطعن رقم ٠٢٠٠ لسنة ٥٣ مكتب فى ٤٠ صفحة رقم ٤٨٦

بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٤

المقرر أن تحديد الأماكن - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من المسائل المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز الإتفاق على مخالفتها و أن الإتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة يقع باطلاً مطلقاً يستوى فى ذلك أن يكون الإتفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه و إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

الطعن رقم ٠٩٥٦ لسنة ٥٣ مكتب فى ٤٠ صفحة رقم ٢٥٤

بتاريخ ٠٦-١٢-١٩٨٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : تقدير القيمة الإيجارية

فقرة رقم : ٤

وفقاً لنص المادة ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة النزاع - تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء كما تقدر قيمة المباني وفقاً لسعر السوق فى ذلك الوقت ، و تحسب كامل قيمة الأرض و المباني و الأساسات و التوصيلات الخارجية للمرفق العام فى حالة البناء على المساحة المسموح بالبناء عليها و إستبقاء الإرتفاع طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة و من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المقصود بوقت البناء الذى تقدر فى تاريخه قيمة الأرض و المباني هو وقت تمام إنشاء المبنى حتى و لو إستغرق الإتمام وقتاً طويلاً منذ البدء فيه و لا محل لإتخاذ متوسطه الأسعار بين بدء الإنشاء و حتى تمامه لمنافاة ذلك مع الوقت المنضبط الذى حدده القانون بإتمام إنشاء البناء .

(الطعن رقم ٩٥٦ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٦/١٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ٠٥٢١ لسنة ٥٥ مكتب فى ٤٠ صفحة رقم ٤٧٠

بتاريخ ٢٨-١٢-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٣

الأصل أن تقديرات البلدية للعوائد و التي تحصل على العقار لا يصلح أن تكون أساساً لتحديد الأجرة القانونية إلا أن ربط العوائد يصلح كمجرد قرينة قضائية ترك تقديرها لمحكمة الموضوع دون إلزام عليها بالأخذ بها شأنها في ذلك شأن كافة ما يتقدم لقاضي الموضوع من الدلائل و المستندات فيكون له سلطة بحثها و موازنة بعضها بالبعض الآخر و ترجيح ما يطمئن إليها و إستخلاص ما يراه منقفاً مع رفع الدعوى و لا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك متى كان إستخلاصه سانعاً و مستمداً من الأوراق .

(الطعن رقم ٥٢١ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ٢٨/١٢/١٩٨٩)

الطعن رقم ٢٢٨٦ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٥٣٦

بتاريخ ٢١-١٠-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٢

مفاد نص المادتين الثالثة و الرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر بها قرار وزير الإسكان رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ أنه يتعين تحديد قيمة مستقلة لتكلفه مبانى الأديوار محل التقدير محسوبة باعتبار قيمة المتر المربع من المبانى فى مساحة الأديوار جميعاً و قيمة مستقلة لكل ما يتوافر من العناصر الأخرى من تكاليف المنشآت - و التركيبات منها المصاعد مما يبنى عليه توزيع قيمة تكلفة المصعد كاملاً على وحدات المبنى المنتفعة به ، و كان البين من تقرير الخبير الذى ندبته محكمة الإستئناف أنه إنتهى إلى تقدير قيمة تكاليف المصعد بمبلغ ٤٤٠٠ جنيهاً و أجرى توزيع مبلغ ٣٧٧١,٤٢٨ جنية من قيمته على الوحدات السكنية المنتفعة به ، بينما ذهب إلى تحميل الطاعنين بباقي التكاليف على سند من أنها تخص باقى الوحدات التى لا تنتفع بالمصعد فى حين أنه كان يتعين تحميل الوحدات المنتفعة به قيمته كاملة .

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٢٢٨٦ ق ، جلسة ٢١/١٠/١٩٩٠)

الطعن رقم ٢١٦ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٣٩٣

بتاريخ ٣١-٠١-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه "إعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزداد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى" . و النص فى المادة ٢٧ من ذات القانون - التى قضى بعدم دستوريته فى الطعن رقم ٢١ لسنة ٧ ق دستورية بتاريخ ٢٩/٤/١٩٨٩ بعد صدور الحكم الإستئنافى الحائز لقوة الأمر المقضى بالنسبة لمدة النزاع - يعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى 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 و لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين " يدل على أن الأماكن المؤجرة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى - الخاضع للضرائب النوعية الخاصة بها - لا تسرى عليها زيادة الأجرة المقررة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

الطعن رقم ٤٣٠ . لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٤٣٠

بتاريخ ٠٤-٠٢-١٩٩٠

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية
فقرة رقم : ٣

نص المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - قد جرى على أنه " في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة ٤ - ٥٠% للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ مما مفاده أن شرط حصول المؤجر على هذه الزيادة أن يتم تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى - و كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن استعمال العين المؤجرة لم يتغير منذ نشأة عقد الإيجار إذا أجرت الشقق ابتداءً للطاعنين لإستعمالها في غير أغراض السكنى مما لا محل معه لزيادة أجرتها القانونية لتخلف شرط إعمال المادة ١٩ سالفه الذكر - و كان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر و جرى في قضائه على أن حكمة نص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع رأى زيادة أجرة العين عند تغيير إستعمالها إلى غير أغراض السكنى لأن هذا التغيير غالباً ما يكون لأغراض مهنية مهنية أو تجارية أو صناعية و هو ما يدر عائداً مجزياً على المستأجر فضلاً عن أن هذا النوع من الإستعمال يجعل بإستهلاك المبنى و يؤدي إلى إستمرار حاجته إلى الصيانة و التدعيم و كان البين من ماديات الدعوى أن تقدير أجرة الوحدات محل المنازعة تم على أساس تأجيرها للسكنى و لو أن عقود الإيجار موضحاً بها أنها أجرت لغير أغراض السكنى و من ثم يكون ما قضى به بين ذات الخصوم في موضوع الطعن على القيمة الإيجارية لتلك الوحدات باعتبار أن قيمة إيجار الشقة الشهرى ٢٦,٤٥١ جنيه و لا عبرة بما ورد بدفاع المدعى عليهم من أنهم لم يغيروا إستعمال العين - إنما العبرة هي بتحقيق الغاية التي من أجلها تدخل المشرع بإستحداث ذلك النص لتعويض الملاك " فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بإستحداث حكم لم يرد في المادة ١٩ من القانون ١٣ لسنة ١٩٨١ عن طريق التأويل بما يستوجب نقضه " .
(الطعن رقم ٤٣٠ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٩٩٠/٤/٢)

الطعن رقم ٠٨٨٩ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٢٨٧
بتاريخ ١١-٠٦-١٩٩٠

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية
فقرة رقم : ٢

و لنن كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أورد أحكاماً موضوعية و أخرى إجرائية لتقدير الأجرة منها ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة منه متعلقاً بجواز الطعن في الأحكام الصادرة فيها إلا أنه لما كانت تلك القواعد تسرى على الأماكن الخاضعة لحكمه - و هي بصريح نص الفقرة الأولى التي رخص في إقامتها بعد العمل بأحكامه في ٣١/٧/١٩٨١ فإن مودى ذلك أن القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في قوانين سابقة و القواعد المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام الصادرة عنها و التي إنتظمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لازالت سارية و اجبة الإعمال بالنسبة للأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقواعد الموضوعية و الإجرائية الواردة في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يؤكد ذلك أن المشرع في المادتين الثانية و الثالثة منه بعد أن وضع قواعد تقدير الأجرة و كيفية إحتسابها إستهداءً بالتقارير السنوية الصادرة عن اللجان المشكلة بقرار من المحافظ المختص أوجب في المادة الرابعة على مالك العقار تحديد الأجرة وفقاً للضوابط و المعايير و التقارير و الدراسات المشار إليها سلفاً فإن أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء و حددت فيه الأجرة بصفة مبدئية كان على مالك العقار إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقاً لأحكام هذا القانون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء و بشرط ألا تتجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس ثم أتبع ذلك في الفقرة الأولى من المادة الخامسة منه أن المستأجر إذا رأى أن الأجرة التي حددها المالك تزيد عن الحدود المنصوص عليها في المواد السابقة عليها جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغل المكان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقاً للأسس المنصوص عليها في هذا القانون و أضافت فقرتها الثانية أن " و يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر ثم بينت فقرتها الأخيرة أنه لا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

الطعن رقم ٠٨٨٩ لسنة ٥٦ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٢٨٧

بتاريخ ١١-٠٦-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٣

لما كانت القواعد الواردة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن قواعد تحديد الأجرة و طرق الطعن فى الأحكام لا تزال سارية لم تتناولها الإلغاء بنص صريح فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، و كانت دعوى كل من الطاعنين الأول و الثالث و الرابع أرقام ٨٣٢ لسنة ١٩٨١ ، ٢٢٢٩ لسنة ٨٢ ، ١٩١٠ لسنة ٨١ بنها الإبتدائية رفعت على التوالى فى ٢٦/٣/١٩٨١ ، ٤/٥/١٩٨١ ، ٢/٧/١٩٨١ أى فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما أن دعوى الطاعن الثانى رقم ٢٢١٤ لسنة ١٩٨١ بنها الإبتدائية و إن رفعت فى ١١/٩/١٩٨١ بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلا أن الطعن تعلق بعقار النزاع المرخص فى إقامته قبل العمل بالقانون الأخير فإن أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تكون هى واجبة التطبيق على الطعون الأربعة ما رفع منها فى ظل العمل بأحكامه و ما رفع منها بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و لما كانت المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أن يكون الطعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة أمام المحكمة الإبتدائية و نصت المادة ٢٠ من ذات القانون على عدم جواز الطعن فى الأحكام الصادرة من المحكمة المشار إليها فى المادة ١٨ إلا للخطأ فى تطبيق القانون ، و على أن يكون حكم محكمة الإستئناف غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن و من ثم يكون الطعن بالنقض على الحكم المطعون فيه غير جائز .

(الطعن رقم ٨٨٩ لسنة ٥٦ ق ، جلسة ١١/٦/١٩٩٠)

الطعن رقم ٢٨٤٧ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٢٣٠

بتاريخ ٣١-٠٥-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٤

إذ كان قرار وزير الإسكان رقم ٢٩٩ لسنة ١٩٧٤ يقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على قرية شبلنجة التى يقع بها عقار النزاع و قد عمل بهذا القرار من تاريخ نشره فى ٣٠/٧/١٩٧٤ و من ثم فإن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يسرى - على العقارات التى يتم بناؤها أو شغلها لأول مرة بعد هذا التاريخ . و لما كان الطاعنون قد شغلوا الوحدات محل النزاع بموجب عقود إيجار مؤرخة ١/٢/١٩٧٥ ، ١/٨/١٩٧٥ ، ١/٣/١٩٧٦ ثم تنفيذها فى تاريخها حسبما هو ثابت من الواقع المطروح فى الدعوى ، و كان ذلك بعد خضوع القرية لأحكام القانون و لا خلاف بين الطرفين على أن المالك - المطعون ضده الأول - لم يقدم طلبه إلى اللجنة المختصة بتقديم الأجرة إلا فى ٢٧/١٠/١٩٨٤ بعد ميعاد الثلاثين يوماً من تنفيذ تلك العقود و من ثم فإن الإخطار لا يحدث أثره لسقوط حق المطعون ضده فى طلب تقدير الأجرة على ما سلف بيانه، و إذ - خالفت لجنة تقدير الأجرة المختصة هذا النظر و تصدت للطلب و أعادت تقدير الأجرة فإنها تكون قد خالفت القانون و أخطأت فى تطبيقه و قد سايرها الحكم المطعون فيه مما يعيبه .

(الطعن رقم ٢٨٤٧ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ٣١/٥/١٩٩٠)

الطعن رقم ٣٧٣٩ لسنة ٥٩ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩١٢

بتاريخ ١٣-١٢-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت بالأوراق أن الهيئة المطعون ضدها إستأجرت العين محل النزاع من الطاعنين لإستعمالها فى غير غرض السكنى و كان الحكم المطعون فيه قضى للمطعون ضدها بعدم أحقية الطاعنين فى إقتضاء زيادة الأجرة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما قضى لها بإسترداد - ما دفعته من هذه الزيادة على سند من أن الطاعنين قد صرحوا للمطعون ضدها فى عقد الإيجار بإستعمال العين المؤجرة فى غير أغراض السكنى و أنه لا يسوغ زيادة الأجرة مقابل نوع الإستعمال المتعاقد عليه إذ لا يعتبر مزية تبرر زيادة الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .
(الطعن رقم ٣٧٣٩ لسنة ٥٩ ق ، جلسة ١٣/١٢/١٩٩٠)

الطعن رقم ٠٣١٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٤٦
بتاريخ ١٠-٠١-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٦

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن توافر التماثل أو فقدانه بين عين النزاع و شقة المثل مسألة واقع يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان إستخلاصه سائغاً و مؤدياً إلى النتيجة التى إنتهى إليها .

الطعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٧٤٩
بتاريخ ١٤-٠٣-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ١

المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن طرق الطعن فى الأحكام من النظام العام لتعلقها بالتنظيم القضائى . و مفاد نص المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - يدل على أن المشرع رأى لمصلحة قدرها الإكتفاء بنصر المنازعة فى تحديد القيمة الايجارية أمام لجنة تقدير الأجرة أمام المحكمة الابتدائية و لم يروجها للطعن فى الحكم . الذى تصدره تلك المحكمة بالإستئناف إلا لخطأ فى تطبيق القانون و إعتبر الحكم الذى تصدره محكمة الإستئناف باتاً غير قابل للطعن بأى وجه من أوجه الطعن و من ثم لا يجوز الطعن بطريق النقض .

الطعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٤ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٧٤٩
بتاريخ ١٤-٠٣-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الايجارية

فقرة رقم : ٤

إذ كان الثابت من تقرير الخبير و الأوراق أن عقار النزاع مكون من سبعة طوابق و قد خضع لأحكام القانونين ٤٥ لسنة ١٩٦٢ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف البيان و أن المطعون ضدها " المؤجرة " قامت بتركيب المصعد عام ١٩٧٦ أى بعد تاريخ العمل بالقرار ٦٥١ لسنة ١٩٧٠ و من ثم يتم تقدير قيمته و يضاف مقابل الإنتفاع به إلى الأجرة القانونية و من ثم تخضع المنازعة فى هذا التقرير للقواعد المنصوص عليها فى المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و إذ إنترز الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإن الطعن بالنقض المائل يكون غير جائز .

(الطعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٤ ق ، جلسة ١٤/٣/١٩٩١)

الطعن رقم ٣٦٨٣ لسنة ٦٠ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٧٧٥
بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٩١

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة - إنه ليس هناك ما يمنع من الإتفاق في عقد الإيجار على أن يتقاضى المؤجر من المستأجر أجره تقل عن الأجرة المحددة وفقاً لقوانين إيجار الأماكن الإستثنائية و التي تعتبر من النظام العام و إن هذا الإتفاق يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه أخذاً بشريعة العقد ما دامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية فإذ إنقضت هذه المدة و إستمر المستأجر شاغلاً العين بناء على قواعد الإمتداد القانوني للعقد فإنه يجوز للمؤجر إقتضاء الأجرة القانونية مستقبلاً لأن الإمتداد القانوني يمد العقد بشروطه الإتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التي ينظمها التشريع الإستثنائي بإيجار الأماكن كالمدة و الأجرة فيمتد العقد إلى غير مسمى بالأجرة التي يحددها القانون بغض النظر عن الأجرة المسماة لمدة العقد الإتفاقية إلا إذا كان الإتفاق على أجره أقل من الأجرة القانونية و لم يكن مرجعة إرادة المؤجر المحضه بل كان وليد إتفاق تنازل بموجبه المستأجر عن بعض حقوقه التي خولها له القانون فإن مفاد ذلك أن هناك إلتزامات متبادلة و متقابلة بين الطرفين بنعيه إلتزام كل منهما بما إلتزم به طوال قيام العلاقة الإيجارية سواء عن مدة العقد الإتفاقية أو المدة التي إمتد إليها بقوة القانون لأن قصر الإتفاق بالنسبة للأجرة الأقل عن مدة العقد الإتفاقية دون المدة التي إمتد إليها بقوة القانون . فيه إهدار لحقوق المستأجر التي تنازل عنها للمؤجر بموجب الإتفاق مقابل إلتزام الأخير بقبول الأجرة الأقل إذ أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه و لا تعديله إلا بإتفاق طرفيه أو لسبب بقوة القانون على ما جرى به نص المادة ١٤٧ من القانون المدني .

الطعن رقم ٣٦٨٣ لسنة ٦٠ مكتب فني ٤٢ صفحة رقم ٧٧٥
بتاريخ ٢١-٠٣-١٩٩١

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ٢

إذ كان الثابت بالأوراق أن الدفاع الذي تمسك به الطاعن أمام محكمة الموضوع و الوارد بسبب النعي و المتمثل في إغفال الحكم المطعون فيه إنذار العرض المثبت لوفائه بالأجرة على سند من أن الأجرة الإتفاقية تسرى لمدة شهر فقط دون المدة التي إمتد إليها العقد بقوة القانون - له سنده من عقد الإيجار و الإتفاق الملحق به بين الطاعن و المطعون ضده الأول - المؤجر و المستأجر - و المؤرخين في " . . . " إذ ورد بالعقد و الإتفاق إن الأجرة الشهرية أربعة جنيهاً و أن هذا التقرير نهائى لا يجوز تعديله إلا بإتفاق الطرفين و لا يتأثر بأى زيادة تقررها لجنة تحديد الأجرة و ذلك مقابل تنازل الطاعن . المستأجر . عن شقة أخرى يستأجرها بالدور الأرضى بذات العقار أجزتها الشهرية مائة و خمسون قرشاً و هى التي إلتزم بتسليمها للمؤجر عند إستلامه العين المؤجرة محل النزاع فإن الحكم المطعون فيه إذ قصر أعمال الأجرة الإتفاقية بين الطاعن و المطعون ضدهما بموجب عقد الإيجار محل النزاع و الإتفاق الملحق به عند مدة العقد الإتفاقية دون المدة التي إمتد إليها بقوة القانون يكون قد أخطأ في فهم الواقع في الدعوى و خالف شروط العقد المبرم بين الطرفين و جرة ذلك للخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٦٨٣ لسنة ٦٠ ق ، جلسة ٢١/٣/١٩٩١)

الطعن رقم ٠٠٦٠ لسنة ٥٥ مجموعة عمر ١٠٤٧
بتاريخ ٠٦-٠٢-١٩٣٦

الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية
فقرة رقم : ١

إن مناط تطبيق القانونين رقم ١٠٣ سنة ١٩٣١ و رقم ٣٢ لسنة ١٩٣٢ الخاصين بتخفيض أجره الأطيان الزراعية عن سنتي ١٩٢٩ - ١٩٣٠ و ١٩٣٠ - ١٩٣١ الزراعيتين هو أن تكون الأطيان المؤجرة قد

إستؤجرت لتزرع قطناً على الوجه المعتاد . فمتى كان نوع الزراعة منصوصاً عليه فى عقد الإجارة ووجب التقيد بنص العقد بغض النظر عن طبيعة الأرض . أما إذا كان غير منصوص عليه فى العقد فيجب ، لتعرف غرض المتعاقدين ، الرجوع إلى طبيعة الأرض و ما جرى عليه العرف و العادة فى إستغلالها . فإن كانت الأرض بحسب طبيعتها و طرق ربيها تستغل عادة و بطريقة منتظمة فى زراعة القطن أمكن للمستأجر أن يستفيد من ذلك القانونين ، و إلا فلا تمكنه الإستفادة و لو كان هو قد أجر بعضها من باطنه لزراعة قطناً و زرع المستأجر من الباطن بعضها الذى إستأجره قطناً فعلاً

الطعن رقم ٠٠٨٥ لسنة ٠٩ مجموعة عمر ٣ ع صفحة رقم ١٥١

بتاريخ ١٩٤٠-٠٤-٠٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

إن مجرد الإتفاق على تقييد الأجرة المتأخرة ليس من الإتفاقات الخاصة بالأجرة التى يمتنع معها الإنتفاع بالتخفيض طبقاً لما جاء بالقانونين رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ و رقم ٣٢ لسنة ١٩٣٢ فإن الإتفاقات الخاصة المعنية فى هذا الصدد إنما هى التى تنصب على قدر الأجرة فى ذاته بالزيادة أو النقص .
(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٩ ق ، جلسة ١٩٤٠/٤/٤)

الطعن رقم ٠٠٠٥ لسنة ١٢ مجموعة عمر ٣ ع صفحة رقم ٤٧٢

بتاريخ ١٩٤٢-٠٦-٠٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ٢

إذا رفع المؤجر دعوى على المستأجر بطلب الأجرة فأدخل المستأجر بعض الورثة ضامنين له ، فنازع هؤلاء المؤجر منكرين عليه حقه فى الإيجار سواء باسمه أو بالنيابة عن أحد من الورثة ، ثم قضت المحكمة له بصفته وكيلاً عن بعض الورثة ببعض الأجرة ، و كان ذلك منها بناء على طلب الضامنين ، مع ثبوت وجود ورثة آخرين غيرهم لم يمثلوا فى الدعوى ، و تصرف بعض الورثة بالبيع فى بعض الأطنان المورثة ، فالقضاء بذلك فيه مخالفة للقانون . إذ يجب أن يكون الحكم فى حدود طلبات الخصوم ، و ألا يتعرض لغيرهم ممن لا شأن لهم فى الدعوى المرفوعة ، مما كان يجب معه القضاء للمؤجر - بناء على أنه هو الذى بأشرك عقد الإيجار - بالأجرة كلها عدا ما يخص من يقوم بإثبات حق له فيها .

(الطعن رقم ٥ لسنة ١٢ ق ، جلسة ١٩٤٢/٤/٦)

الطعن رقم ٠١٧١ لسنة ١٧ مجموعة عمر ٥ ع صفحة رقم ٧٥٩

بتاريخ ١٩٤٩-٠٤-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : تقدير القيمة الاجارية

فقرة رقم : ١

إذا حصل أحد الشركاء فى إجازة من وزارة الأوقاف على مخالصة من مأمور الأوقاف قرر فيها أنه دفع جميع المطلوب منه فى الدعوى التى رفعت عليه و لذلك فقد أخلاه من الحراسة و الحجز و الدعوى و الضمانة ، و اعتبر هذا الشريك تلك المخالصة مبرنة له من التضامن مع شركائه فى عقد الإيجار فى وفاء الباقي من أجرة الأطنان المؤجرة إليهم جميعاً متضامنين بحسب نص العقد ، و لكن المحكمة ذهبت إلى أنه - لكى يكون للمخالصة هذا الأثر - يجب أن يقيم الصادرة له المخالصة - باعتبار أنه هو المتمسك بها - الدليل على أن من أصدرها يملك التنازل عن حق الوقف فى إستيفاء أجرة كل الأطنان المؤجرة ، فإن المحكمة تكون قد طبقت قواعد الإثبات تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى .

(الطعن رقم ١٧١ لسنة ١٧ ق ، جلسة ١٩٤٩/٤/١٤)

تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة

الأجرة التي يتعين على المستأجر الوفاء بها لتوقى الحكم بالإخلاء . المرجع في بيانها للقانون الذي يحددها . أساس الالتزام بها . خضوعه للقواعد العامة . الحيلولة بين المستأجر والانتفاع بالعين المؤجرة . أثره . عدم استحقاق المؤجر للأجرة وسقوط حقه في طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ٨٢٣ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٤/١١/٣)

يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وأن إخلال المؤجر بهذا الالتزام يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص به الانتفاع . ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بما التزم به يكون من حق المستأجر أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة .

(الطعن رقم ١٦٠٧ لسنة ٧٣ ق – جلسة ٢٠٠٥/٣/٢٧)

حظر ابرام اكثر من عقد ايجار

الطعن رقم ٠٦٤٧ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٣٤٠

بتاريخ ١٩٧٧-٠٦-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حظر ابرام اكثر من عقد ايجار

فقرة رقم : ٥

النص في المادة الثانية من أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٦ لسنة ١٩٧٣ و المعمول به اعتباراً من ١٢/٤/١٩٧٣ يدل على أن مجال أعمال هذا النص أن يتمتع مالك العقار عن تأجير أى وحدة سكنية تكون بالفعل خالية لمن يتقدم لإستجارها إذا كان الظاهر يشير إلى إمكانه الوفاء بالتزاماته و إذ كانت العين موضوع النزاع محل رابطة قانونية لازالت قائمة قانوناً و لم يقض بعد بإنقضائهما عند تقديم الطلب فان النعى يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٦٤٧ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١/٦/١٩٧٧)

الطعن رقم ٠٣١٩ لسنة ٣٨ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨٠٦

بتاريخ ١٩٧٨-١١-٢٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حظر ابرام اكثر من عقد ايجار

فقرة رقم : ١

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 كان العقد باطلاً " ، هذا و لا يجوز أن يتعارض محل الإلتزام مع نص ناه في 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 بابرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه " ، و لنن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها و تحريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يرتب هذا الجزاء و إن لم يصرح به . لما كان ذلك و كان الحكم المطعون فيه قد إنتهى إلى أعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدني في شأن المفاضلة بين المستأجرين عند تعددهم دون مراعاة حكم الفقرة

الأخيرة من المادة ١٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و مؤداها بطلان هذين العقدين بطلاناً مطلقاً لتعارض محل الإلتزام مع نص قانوني متعلق بالنظام العام بما سببته عليه من إمتناع إجراء المفاضلة بينهما و بين العقد المؤرخ ١/٨/١٩٤١ السابق صدوره للمستأجرين الأصليين و الذى إنتقل صحيحاً و نافذاً للطاعن فى تاريخ سابق برسو مزاد المقهى عليه فى ٢٥/١٢/١٩٧١ بمقوماتها المادية و المعنوية . لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يلتزم هذا النظر يكون قد خالف القانون و أخطأ فى تطبيقه .
(الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٣٨ ق ، جلسة ٢٩/١١/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٧٢٤ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٨٤٤

بتاريخ ١٩٨١-٠٦-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حظر ابرام اكثر من عقد ايجار

فقرة رقم : ٢

لما كان من المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى أنه " إذا كان محل الإلتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً " و كان لا يجوز أن يتعارض محل الإلتزام مع نص ناهى فى القانون لأن مخالفة النهى المقرر بنص فى القانون يندرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب بحسب الأحوال ، و لما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ تنص على أنه " يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه " و لنن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها و تحريم مخالفته ، بنص المادة ٢٤ من ذات القانون - يرتب هذا الجزاء و هو بطلان العقود للعقد الأول و إن لم يصرح به .

(الطعن رقم ٧٢٤ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ٢٠/٦/١٩٨١)

الطعن رقم ٠٠٣٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٣٦ صفحة رقم ٧٣٩

بتاريخ ١٩٨٥-٠٥-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حظر ابرام اكثر من عقد ايجار

فقرة رقم : ٣

حظر التصرف الوارد فى المادة ٨٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر ، و الأوامر العسكرية السابقة عليه ، قاصر على بيع الأماكن المعدة للسكنى و بيع الأرض أكثر من مرة لا يكون جريمة النصب المنصوص عليها فى المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات طالما أن الملكية كانت باقية للبائع وقت صدور هذه البيوع .

(الطعن رقم ٣٥ لسنة ٥٢ ق ، جلسة ٩/٥/١٩٨٥)

الطعن رقم ١٧٩٥ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٢٥٥

بتاريخ ١٩٨٦-٠٢-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حظر ابرام اكثر من عقد ايجار

فقرة رقم : ١

النص فى المادتين ٢٤/٤ ، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قصد إلى أن يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار عن الوحدة السكنية الواحدة ، و رتب على مخالفة هذا الحظر جزاء جنائياً هو العقوبة المقررة لمقارفها ، و جزاء مدنياً هو بطلان العقد أو العقود اللاحقة ، و هو بطلان يلزمها حتى لو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول ، طالما كان العقد الأول صادراً ممن يملك حق التأجير و مستوف لشرائط صحته ، ذلك أن مطلق البطلان الذى وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها ، مؤداه إخضاعها لنفس الحكم سواء أكانت صادرة و العقد الأول من مؤجر واحد ، أو أختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول ، إذ

كان ذلك ، و كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تحظر على المالك أبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه و إن لم تنص على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها ، إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها و تجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون هو ترتيب هذا الجزاء و إن لم يصرح به ، و من ثم فإن أعمال القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أساس أن العقدين مثار النزاع قد أبرما فى ظله ليس من شأنه أن يؤدى إلى تطبيق المادة ٥٧٣ مدنى ، و إنما مؤداه تطبيق حكم المادة ١٦/٣ من هذا القانون على واقعة النزاع ، و التى يتفق حكمها مع المادة ٢٤/٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فى ترتيب بطلان العقود اللاحقة ، أثراً لمخالفة الحظر الوارد فىهما .

الطعن رقم ٠٦٣٠ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٥٩٩

بتاريخ ٣١-٠٣-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حظر ابرام اكثر من عقد ايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كان الثابت من الأوراق أن كلا من الطرفين تمسك بعقد إيجار مستقل للشقة محل النزاع ، و كان كل عقد محل طعن من الطرف الآخر بما لا زمه أن تتحقق محكمة الموضوع من صحة عقود الإيجار فى حالة تزامم المستأجرين ، ثم تبين العقد الأسبق من بين العقود الصحيحة إذ هو وحده الذى يتمتع بالحماية التى قررها المشرع فى المادة ٢٤/٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى حظرت إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمكان المؤجر و نصت على بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول ، و قد جرى قضاء هذه المحكمة أن هذا البطلان مطلق و يتعلق بالنظام العام ، و لما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى فى دعامته الثانية إلى أن المطعون ضده مستأجر أصلى للشقة محل النزاع فى حالة أن الطاعنة تمسكت بأنها مستأجرة هذه الشقة دون أن يعرض و يفصل فى أى من العقدين يتمتع بالحماية على النحو الذى رسمه القانون فتكون له الحيازة القانونية ، فيكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٦٣٠ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٣١/٣/١٩٨٨)

الطعن رقم ٠٩٨٠ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٤٩

بتاريخ ٢٢-٠٦-١٩٨٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حظر ابرام اكثر من عقد ايجار

فقرة رقم : ٣

إذ كانت المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنعى على أنه " إعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة و يجب إثبات تاريخها بأمورية الشهر العقارى الكائن بدانرتها العقار المؤجر " و يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه و فى حالة المخالفة يقع باطلاً العقد أو العقود اللاحقة للعقد لأول " بما مفاده أن المشرع فى حالة تزامم المستأجرين إعتد بالعقد الأول و هو العقد الأسبق فى ثبوت التاريخ - و مؤدى ذلك الإعتداد بعقد المطعون ضده الأول دون عقد الطاعنين لكونه هو العقد الأسبق فى ثبوت تاريخه و من ثم فلا محل لأعمال المفاضلة بين العقود بالأسبقية فى وضع اليد تطبيقاً لحكم المادة ٥٧٣ من القانون المدنى .

الطعن رقم ٠٧٨٥ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٠١٠

بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حظر ابرام اكثر من عقد ايجار

فقرة رقم : ٦

النص في المادة ١٦/٣ من قانون إيجار رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق - على واقعة الدعوى - يدل - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة على عقد الإيجار اللاحق الذي يبرمه المؤجر مع المستأجر عن ذات الوحدة السابق تأجيرها لمستأجر آخر هو عقد باطل بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام . و لو كان المستأجر اللاحق حسن النية أو سبق في وضع يده على العين المؤجرة ، و لا محل بعد ذلك لأعمال ما تقضى به المادة ٥٧٣ من القانون المدني بشأن المفاضلة بين المستأجرين لذات العين .
(الطعن رقم ٧٨٥ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٨/٤/١٩٩٠)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه . مخالفة ذلك . أثره . بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام سواء علم المستأجر اللاحق بصور العقد الأول أو لم يعلم به . م ٤/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ مدني بشأن المفاضلة بين هذه العقود .
(الطعن رقم ٦١٤ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢١/١٠/٢٠٠٤)

المفاضلة بين عقود الإيجار . مناطها . أن تكون كلها صحيحة .
(الطعن رقم ٦١٤ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢١/١٠/٢٠٠٤)

التعرف على عقد الإيجار الأسبق في التاريخ . يكون بالتاريخ المعطى للعقد عند عدم المنازعة في صحته . لا يغير من ذلك عدم إثبات تاريخ هذا العقد . علة ذلك .
(الطعن رقم ٦١٤ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢١/١٠/٢٠٠٤)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضدها الأولى وبين المطعون ضدها الثانية والرابعة عن المحل موضوع النزاع نظير أجره شهرية مقدارها مائة جنيه تأسيساً على ما استخلصه من أقوال شاهدي المطعون ضدها الأولى أمام محكمة أول درجة من أن المطعون ضدهما الثانية والرابعة حررتا لها عقد إيجار عن المحل وعلى إثر حدوث مشادة بين الطرفين قامت المطعون ضدها الثانية بتمزيق ذلك العقد في حضور الشهود ثم قامت بتحرير عقد إيجار للطاعن في وقت لاحق على عقد المطعون ضدها الأولى ورتب على ذلك إلزام المطعون ضدهما الثانية والرابعة بتحرير عقد إيجار عن ذات المحل للمطعون ضدها الأولى مسابراً في ذلك ما زعمته المطعون ضدها الأولى بصحيفة الدعوى دون أن يعرض لدلالة المستندات المقدمة من المطعون ضدها الثانية أمام محكمة أول درجة بجلسته (ب) والتي تتولى إدارة العقار الكائن به المحل وفق ما أقرت به المطعون ضدها الأولى بالسبب الأول من صحيفة استئنافها للحكم الابتدائي ومن هذه المستندات صورة عقد فسخ شركة تضامن مؤرخ ١٩٩٤/٣/٢٨ وثابت التاريخ في ١٩٩٤/٥/٤ برقم ٩٠٧ توثيق السويس محرر بين كل من (ب) بوكالة الطاعن والمطعون ضدهن الأولى والثانية والرابعة متضمناً اتفاقهن جميعاً بعد فسخ عقد الشركة على أن يختص شقيقهن الطاعن بالمحل التجاري مركز الشركة وما به من محتويات وموجودات وأن يصبح مالكا له بعد قيامه بدفع قيمة المحتويات لهن وموافقتهن أيضاً على تحرير عقد إيجار له عن هذا المحل وأن يكون هو المستأجر الوحيد له ومن تلك المستندات أيضاً إيصال سداد أجره المحل عن ديسمبر ١٩٩٤ صادر من المطعون ضدها الثانية كمؤجرة للطاعن وعدد ٣ إيصالات سداد قيمة استهلاك الكهرباء لذات المحل عن شهور أكتوبر ونوفمبر وديسمبر ١٩٩٤ وهو ما يتعارض مع إدعاء المطعون ضدها الأولى باستئجار ذات العين من المطعون ضدها الثانية بعقد إيجار مؤرخ ١٩٩٤/٤/١٣ سيما وأن عقد فسخ شركة التضامن محرر في تاريخ سابق على العقد المذكور ، وإذ كان دفاع الطاعن سالف الإشارة إليه المؤيد بهذه المستندات جوهرياً من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٦١٤ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢١/١٠/٢٠٠٤)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للعين الواحدة - مخالفة ذلك - أثره - بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول - م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - للمستأجر إثبات واقعة التأجير وأسبقية عقده بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ٢٤٠٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠)
(الطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٢٢)

٨ تمسك الطاعن بأنه يستأجر العين محل النزاع ويضع اليد عليها قبل تحرير عقد شقيقه وتدليله على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالطرده استناداً إلى أن شغله العين كان بموجب عقد شركة بينه وبين شقيقه دون أن يواجه هذا الدفاع - قصور .

(الطعن رقم ٢٤٠٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠)

٨ إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة - منه أثره - وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق وثبوت تاريخه باعتباره قرينة على أسبقيته - جواز إثبات عكس هذه القرينة بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ٩٦٩٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٥)

٨ حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه - مخالفة ذلك - أثره - بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام - سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به - م ٤/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٦٨٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢٥)
(الطعن رقم ٨٧٢ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٩/٧/٤)

٨ التعرف على عقد الإيجار الأسبق فى التاريخ - يكون بالتاريخ المعطى للعقد - تعذر إجراء المفاضلة على هذا الأساس - العبرة بأسبقية ثبوت التاريخ .

(الطعن رقم ١٦٨٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢٥)
(الطعن رقم ٨٧٢ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٩/٧/٤)

٨ عقد الإيجار - وجوب إفراغه كتابة. بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلاناً مطلقاً - م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقصود منه - مواجهة تعدد المستأجرين لمكان واحد - عدم إثبات تاريخ العقد بالشهر العقارى - لا بطلان طالما كانت شروطه غير مخالفة لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام .

(الطعن رقم ٢٣٠٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٣٠)

٨ حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للوحدة السكنية الواحدة - مؤداه - بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول حتى ولو صدرت من مؤجر آخر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير مستوفياً لشرائط صحته - لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ بشأن المفاضلة بينهما - علة ذلك .

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

٨ حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة - مخالفة ذلك - أثره - بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلاناً مطلقاً متعلقاً بالنظام العام - قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمطعون ضده الثاني حال قيام العقد الأصلي - خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٣٢٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٦)
(الطعن رقم ٢٣٨ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٨/١١/٢)
(الطعن رقم ٥٨٧٤ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٧/١٠/١٦)

٨ حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه - مخالفة ذلك - أثره - بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً ولو كان المستأجر اللاحق حسن النية أو سبق وضع يده على العين المؤجرة - لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ مدني .

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٨)

٨ تمسك الطاعن بسريان تشريعات إيجار الأماكن على عيني النزاع وأن عقده أسبق على عقد إيجار المطعون ضدها الثانية تدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بأفضلية عقد الأخيرة لوضع يدها والمطعون ضدها الثانية والثالث على العين دون غش إعمالاً لنص م ٥٧٣ مدني ودون أن يعرض لهذا الدفاع قصور .

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٨)

حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد

" أثر الحكم بعدم دستورية المادة ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " :

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء عين النزاع لتوافر الاحتجاز في حق الطاعن استناداً لنص المادة ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستورتيتها - خطأ حجه عن بحث السبب الثاني للدعوى وهو إقامة الطاعن مبنى مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات سكنية .

(الطعن رقم ١٠٠٣٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٩)
(الطعن رقم ٨١٧٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٤)
(الطعن رقم ١٩٩٣ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٣٠)

نقض الحكم فيما قضى به بالإخلاء لتوافر الاحتجاز في حق الطاعن الثاني - أثره - نقضه فيما قضى به في دعوى الطاعن الأول بطلب تحرير عقد إيجار له عن عين النزاع - علة ذلك - م ٢/٢٧١ مرافعات .

(الطعن رقم ١٠٠٣٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/١٩)

الحكم بعدم دستورية نص م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مؤداه - حق المستأجر في تعدد مساكنه في المدينة الواحدة - شرطه - التزامه بالقيود الواردة في المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لنص المادة المقضى بعدم دستورتيتها سالفة الذكر - خطأ .

(الطعن رقم ٢٥٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٣)
(الطعن رقم ٩٤٠٠ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/٢٥)

الحكم بعدم دستورية م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - انسحاب أثره على الوقائع والعلاقات السابقة على صدوره - شرطه - عدم استقرار مراكز الخصوم بحكم بات أو بالتقادم - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى هذا النص - خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٨٤٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٤)
(الطعن رقم ١٠١٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٨)

الحكم بعدم دستورية نص المادة ١/٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبسقوط نص المادة ٧٦ في مجال تطبيقها فيما تضمنته من عدم جواز احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد - مؤداه - وجوب الرجوع للأصل العام بانفراد المستأجر وحده بتقدير المقتضى الذى يبرر تعدد مساكنه - قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنين من شقتى النزاع لاحتجازهما أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى - خطأ

(الطعن رقم ١٩٦ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٢/١٨)
(الطعن رقم ١٠٠٧٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/١٨)

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء عين النزاع لتوافر الاحتجاز فى حق الطاعن استناداً لنص المادة ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريته - خطأ - علة ذلك .

(الطعن رقم ٧١١٤ لسنة ٦٦ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٢)
(الطعن رقم ١٩٩٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٣٠)

٨ الحكم بعدم دستورية نص المادة ١/٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من حظر احتجاز المستأجر أكثر من مسكن فى البلد الواحد - مؤداه - وجوب الرجوع للأصل العام بانفراد المستأجر وحده بتقدير المقتضى الذى يبرر تعدد مساكنه - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لهذا السبب - خطأ .

(الطعن رقم ٢٩٧٧ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٧/٢)

٨ الحكم بعدم دستورية نص المادة ١/٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبسقوط نص المادة ٧٦ فى مجال تطبيقها لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد مؤداه وجوب الرجوع للأصل العام بانفراد المستأجر وحده بتقدير المقتضى الذى يبرر تعدد مساكنه. قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعنين من شقتى النزاع لاحتجازهما أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى - خطأ .

(الطعن رقم ١٠٠٧٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/١٨)

سادسا : إقامة المستأجر مبنى مكون من أكثر من - ثلاث وحدات سكنية

٨ تمسك الطاعن بأن طوابق العقار المملوك له أنشئت وأجرت للغير قبل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بما يتخلف معه شرط أعمال نص م ٢٢ منه - تدليله على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لإقامته مبنى مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستجاره دون أن يوفر للمطعون ضده وحدة مناسبة استناداً إلى أسباب لا تصلح رداً على هذا الدفاع والمستندات المؤيدة له - قصور .

(الطعن رقم ٩٠٤٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/١٦)

٨ تمسك الطاعنين بأن مورثهم أكمل طوابق المبنى المملوك فه من الثالث إلى الخامس قبل نفاذ قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - تدليلهم على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لإقامة المبنى فى ظل سريان أحكام القانون المذكور استناداً إلى التاريخ الثابت بشهادة مشتملات دون أن تحمل هذه الشهادة ما يؤدى إلى القطع بذلك - قصور .

(الظعن رقم ١٠٠٦٧ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠١/١/٨)

٨ إقامة المستأجر مبنى مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية - أثره تمييزه بين ترك الوحدة السكنية التى يستأجرها أو توفير وحدة سكنية ملائمة للمالك أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية . م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - عدم استعماله هذا الحق أو إسقاطه - مؤداه - وجوب إخلائه العين المؤجرة مما لازمه انفساخ عقد الإيجار بقوة القانون من وقت وقوع المخالفة دون إبداء هذه الرغبة للمالك .

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

٨ أعمال نص المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - شرطه - إقامة المستأجر المبنى الجديد لحساب نفسه وله عليه كافة صلاحيات المالك وسلطاته - عدم سريان هذا النص على البناء الذى يباشره المستأجر لحساب غيره كالوصى والقيم والوكيل .

(الظعن رقم ٤٣٠ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٣)

(الظعن رقم ٦٨٠ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٥)

٨ تمسك الطاعنة بأن العقار المقام لأولادها القصر وأن والدهم - الولى الطبيعى - قام ببيعه لآخر مما تنتفى معه شرائط أعمال نص المادة ٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتدلليها على ذلك بالمستندات - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيساً على أنها مالكة المبنى لأنها المقيمة له وحرر لها محضر مخالفة مبان وأدخلت به التيار الكهربائى رغم أنها أمور لا تقطع بملكية الطاعنة للمبنى أو أنها أقامته لحسابها - خطأ وفساد .

(الظعن رقم ٤٣٠ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٣)

٨ إقامة المستأجر مبنى مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستجاره - تمييزه بين ترك الوحدة السكنية التى يستأجرها أو توفير مكان ملائم للمؤجر أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بما لا يجاوز مثلى أجره الوحدة التى يستأجرها - م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - كفاية ثبوت إقامة ذلك المبنى لحسابه ويكون له وحده حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه - عدم اشتراط استناد ملكيته إلى سبب من أسباب كسب الملكية الواردة فى القانون أو ملكيته للعقار أرضاً وبناءً .

(الظعن رقم ١٦٠٨ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٠)

٨ استخلاص الحكم المطعون فيه أن الطاعن صاحب حق انتفاع على العقار من تركيب عدادات إنارة وتسمية الشارع باسمه وقضاؤه بالإخلاء لإقامته مبنى مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستجاره - عدم كفاية ما ساقه تدليلاً على أن الطاعن أقام البناء من ماله الخاص ولحسابه والتفاتة عما تمسك به من ملكية زوجته للعقار كله أرضاً وبناءً رغبة وانتفاعاً وقيامها بتأجير وحداته - قصور وفساد .

(الظعن رقم ١٦٠٨ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٠)

٨ نص المادة ٢/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - سريان حكمها على حالات البناء التى تتم وتكون معدة للسكنى فعلاً بعد نفاذه فى ١٩٨١/٧/٣١ .

(الظعن رقم ١٨٧١، ٢٣٠٢ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٣)

٨ أعمال حكم المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - مناطه - إقامة المستأجر بعد العمل بأحكامه مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء صالحة للانتفاع بها ومعدة للإقامة فيها بالفعل .

(الطعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٤)
(الطعن رقم ٢١٩١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٥/١٠)

٨ أعمال حكم المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - مناطه - أن تكون الوحدات السكنية التي أقامها المستأجر تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذه - لا عبرة بتاريخ الترخيص بإنشاء المبنى .

(الطعن رقم ١٤٥٥ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٣)

٨ تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بأن التفويض المقدم من المطعون ضدهما بتفويض الأول للثانية بإيقاع طلاقها منه وتنازله عن إجارة عين النزاع لها تم تحايلاً على أحكام م ٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد إقامة المطعون ضده عقاراً يتكون من ثلاث وحدات سكنية - دفاع جوهرى - التفات الحكم عنه وقضاؤه بامتداد عقد الإيجار للمطعون ضدها الثانية - قصور .

(الطعن رقم ١٤٥٥ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٣)

٨ أعمال نص المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - مناطه - أن تكون وحدات المبنى الذى أقامه المستأجر أكثر من ثلاث وحدات تامة البناء وصالحة للانتفاع بها - علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٢٨٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

٨ إقامة المستأجر مبنى مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات سكنية أثره - تخييره بين ترك الوحدة السكنية التى يستأجرها أو توفير مكان للمالك أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم استعماله هذا الحق أو إسقاطه مؤداه - وجوب إخلائه من العين المؤجرة - لازمة - انفساخ عقد الإيجار بقوة القانون من وقت وقوع المخالفة دون إبداء هذه الرغبة للمالك - علة ذلك

(الطعن رقم ٥٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢)

٨ إقامة المستأجر مبنى مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية. ثبوت أن الطابق الأرضى وأن الوحدات التى أقامها المستأجر بعد العمل ب ثلاث وحدات - مؤداه - انتفاء شرط أعمال نص م ٢/٢٢ من القانون المذكور انتهاء الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة - النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لاعتباره الوحدتين الكانتين بالطابق الثالث والرابع غير تامتى البناء رغم استكمالهما المرافق الأساسية وتأجيرها للغير - غير منتج .

(الطعن رقم ٣٩٤٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٧)

٨ إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستجاره - تخييره بين إخلاء سكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم للمالك أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية فى المبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى أجرة الوحدة التى يستأجرها - م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢٩٨٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١١)

٨ إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستجاره - تخييره بين إخلاء العين المؤجرة له أو توفير مكان ملائم لمالكة أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه -

م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إسقاط حقه فى التخيير بتأجيله وحدات المبنى أو بيعها للغير وجوب إخلائه للعين المؤجرة له - علة ذلك .

(الطنن رقم ٢٩٨٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١١)

٨ تمسك الطاعنين بإقامة المطعون ضده فى تاريخ لاحق لاستجاره عين التداعى عقاراً مكوناً من اثنتى عشرة وحدة سكنية قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى بإخلائه من عين النزاع استناداً إلى أن جميع وحدات العقار المملوكة له مؤجرة لشاغلها - خطأ فى تطبيق القانون - علة ذلك .

(الطنن رقم ٢٩٨٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١١)

حظر تقاضى تأمين يجاوز اجرة شهرين

الطنن رقم ٠٠١٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٦١

بتاريخ ١٧-٠١-١٩٧٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعى : حظر تقاضى تأمين يجاوز اجرة شهرين

فقرة رقم : ٢

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القواعد المقررة بقوانين إيجار الأماكن من القواعد الأمرة التى لا يجوز للمتعاقدین الإتفاق على ما يخالفها ، و النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن الشارع - و بعبارة ناهية - حظر على المالك تقاضى تأمين يزيد على ما يعادل اجرة شهرين ، على أن يشمل هذا الحكم العقود القائمة عند صدور القانون ، و إذ جاء التعبير مطلقاً دون تخصيص فإنه لا يسوغ إبتداع تفرقة بين تأمين عادى يقصد به ضمان الوفاء بالأجرة و بين تأمين آخر يستهدف ضمان الإلتزام بإعادة الحال إلى أصله عند نهاية الإيجار و لقد أفصحت عن ذلك المذكرة الإيضاحية من أنه " روعى فى هذا النص حماية المؤجر فى الأحوال التى تكون فيها القيمة الإيجارية زهيدة و التى لا تغطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم إرهاب المستأجر فى الحالات الأخرى " مما يدل على أن المشرع بنصه الأمر قد إعتبر أن مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الإلتزامات المتقابلة فى عقد الإيجار و من ثم يسرى حكم هذه المادة على مبلغ التأمين الذى يدفعه المستأجر أياً كانت الإلتزامات التى خصص للوفاء بها بمقتضى العقد .

حظر تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار

المنازعة بين المؤجر والمستأجر بشأن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وجوب الفصل فيها باعتبارها مسألة أولية قبل الفصل فى طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة .

(الطنن رقم ١٧٤٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٤)

للمالك تقاضى مقدم إيجار لا يجاوز اجرة سنتين - م ٦ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - بطلان كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لذلك - التزام كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة برد ما تقضاه .

(الطنن رقم ١٧٤٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٤)

تمسك الطاعن بتقاضى المطعون ضده مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وأنه مدين بما تقاضاه منه بالزيادة - مؤداه - تمسكه بالمقاصة القانونية توكيلاً للحكم بالإخلاء - وجوب الفصل في هذه المنازعة في ضوء المادتين ٣٦٢ ، ٣٦٥ مدنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة .

(الطعن رقم ١٧٤٥ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/١٤)

حق الحرفى فى تأجير جزء من المكان المؤجر له

الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٦٣٩

بتاريخ ١٩٨٠-٠٢-٢٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : حق الحرفى فى تأجير جزء من المكان المؤجر له

فقرة رقم : ٢

التاجر كما عرفته المادة الأولى من القانون التجارى هو كل من اشتغل بالمعاملات التجارية و إتخذها حرفة معتادة له . و لذا جاء نص البند [ب] من المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عاماً و مطلقاً فى أنه يجوز لمن يزاول مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة و لو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته ، فإنه لا يجوز إستبعاد من يتخذ التجارة حرفة له من نطاق تطبيقه ، لأن ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص و تخصيصاً لعمومة بغير مخصص وهو ما لا يجوز ، لأنه متى كان النص واضحاً و صريحاً جلياً قاطعاً فى الدلالة على المراد منه فلا محال للخروج عليه أو تأويله بدعوى الإستهداء بالمراحل التشريعية التى سبقتة أو بالحكمة التى أملتة و قصد الشارع منه لأن محل هذا البحث إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه .

حق المالك فى تعليية العقار

الطعن رقم ٠٠٣٨ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٦٦١

بتاريخ ١٩٧٨-١١-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : حق المالك فى تعليية العقار

فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين ، و المقابلة للفقرة الأولى من المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر ، أن المشرع إستهدف علاج أزمة الأسكان بتشجيع الملاك على إقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى لا لآى غرض آخر ، إستثناء من حكم المادة ٥٧١/١ من القانون المدنى التى لا تجيز للمؤجر أن يحدث بالعين و ملحقاتها أى تغيير يخل بانتفاع المستأجر ، و من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و المقابلة للمادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - و التى تجيز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أى ميزة كان يتمتع بها سواء تم ذلك عن طريق التعليية بإقامة طابق أو أكثر فوق البناء القائم أو الأضافة بإنشاء مبان جديدة تزيد فى رقعة البناء المؤجر حتى و لو كان عقد الإيجار يحظر ذلك صراحة .

الطعن رقم ٠٠٣٨ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٦٦١

بتاريخ ١٩٧٨-١١-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : حق المالك فى تعليية العقار

فقرة رقم : ٢

الحق المخول للمؤجر في إقامة وحدات جديدة تخصص للسكنى في العقار المؤجر للإضافة أو التعلية - ينبغي أن يقدر بقدره فلا يجاوز ما تستلزمه الإضافة أو التعلية ، و لا يحق إستغلاله لأساءة إستعمال الحق طبقاً للقواعد العامة ، لما كان ذلك و كان في تبرير الحكم قضاءه برفض الدعوى بأن حق المطعون عليه - المالك - أن يدخل الحديقة و أن يستعملها بالقدر اللازم لما تم تعليته لا يعتبر رداً على ما تمسكت به الطاعنة في دفاعها من أن المطعون عليه قد إستأثر بالغرفات الموجودة بالحديقة و منعها من إستعمالها ، و حال بينها و بين الإفادة من الحديقة المحيطة بالعين المؤجرة ، حين لم يبين الحكم كيف يتسع هذا " القدر اللازم " فيسوغ للمطعون عليه أن يستأثر بالحديقة كلها و أن ينفرد بإستعمال الحجرات الموجودة بها بينما قد أقتصر في إستعمال حقه بموجب المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على مجرد التعلية بإقامة طابق ثان فوق الطابق الذى تستأجره الطاعنة كما لم يفصح الحكم عن مدى القدر اللازم الذى قرره ، فإنه بهذه المثابة و قد أعوزه الإنضباط و إفتقد فيه حسم الخصومة بين الطرفين المتداعيين على كلمة سواء و قول محكم فإنه يكون قاصراً بما يعجز محكمة النقض عن مراقبة مدى سداد تطبيق القانون على واقعة الدعوى .
(الطعن رقم ٣٨ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١/١١/١٩٧٨)

الطعن رقم ٠٦١٩ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٦٠٠

بتاريخ ١٩٧٩-٠٢-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حق المالك فى تعلية العقار

فقرة رقم : ٢

النص فى المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية و لو كان عقد الإيجار يمنع ذلك و لا يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل " إنما يورد حكماً خاضعاً بالتوسع فى البناء لا صلة له بإخلاء العين المؤجرة أو ملحقاتها ، و لما كان الإستئناف لا يطرح على محكمة الدرجة الثانية من الطلبات التى عرضت على محكمة الدرجة الأولى إلا ما فصلت فيه ، و كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن تمسك الطاعن بحقه فى الإضافة إلى العين المؤجرة إستناداً إلى نص المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يعتبر طلباً جديداً غير مقبول فى الإستئناف لأن رغبة المالك فى توسعه أو تعلية المبنى لا تبرر إخراج المستأجر من العين المؤجرة و أن الدعوى به تختلف عن دعوى الطرد المبنى على الغضب محلاً و سبباً و نتيجة و إستطرد الحكم إلى أنه إذا كان الطاعن قد عرض هذا الطلب على محكمة الدرجة الأولى و لم تفصل فيه فلا يصبح الإلتجاء إلى محكمة الإستئناف فى شأنه ، لما كان ذلك فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون أو شابه تناقض يهدره .

الطعن رقم ٠٥٠١ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٩٣٢

بتاريخ ١٩٧٩-٠٣-٢٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حق المالك فى تعلية العقار

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه " يجوز للمالك الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية و لو كان عقد الإيجار يمنع ذلك " يدل على أن المشرع أقتصر فى هذا النص على تقرير حق المال فى زيادة الوحدات السكنية بالإضافة أو التعلية و سكت عن تنظيم ممارسة هذا الحق الذى تكفل به القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ الصادر فى شأن تنظيم المباني الذى كان قائماً وقت صدور القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و الذى يستلزم الحصول على ترخيص قبل القيام بأعمال تعلية البناء و سعته ، و لما كان النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذى حل محل القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ سالف البيان أثناء نظر الدعوى و الذى ينطبق حكمه على أنه " لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها .. بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى .. " و النص

فى الفقرة الثانية من المادة ٧ من القانون ذاته على أنه " لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعليق إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى و أساساته تسمح بإجمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها و يجب الإلتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول و لو كانت قواعد الإرتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة " و تقرير جزاء جنائى فى المادة ٢٥ منه مخالفة الحظر الذى فرضته المادتان ٤ ، ٧ يدل على أن حق المالك فى التعليق ، أياً كان سند القانون فيه مشروط بضروره حصوله على ترخيص بإجرائها من الجهة المختصة بشئون التنظيم بعد التحقق من أن الهيكل الإنشائى المبنى و أساساته تسمح بإجمال هذه التعليق ، و كان الحكم المطعون فيه قد يتمكن المطعون عليها الأولى من تعليق الدور الثانى فوق الأراضى رغم عدم حصولها على هذا الترخيص فإنه يكون قد خالف القانون ، و عدم حصول المطعون عليها الأولى على ترخيص بتعليق المبنى يجعل دعواها غير مقبولة .
(الطعن رقم ٥٠١ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٤/٣/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٠٦٢ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٣٠٥
بتاريخ ١٩٨٣-٠١-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : حق المالك فى تعليق العقار

فقرة رقم : ٢

حق المالك فى الإضافة أو التعليق فى المبنى المؤجر و لو كان عقد الإيجار يمنع من ذلك رهن بأن تكون تلك الإضافة أو التعليق بقصد زيادة عدد الوحدات السكنية و أن يصدر ترخيص بإقامة هذه الوحدات .
(الطعن رقم ٦٢ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٦/١/١٩٨٣)

الطعن رقم ٠٤١٥ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٠٨٣
بتاريخ ١٩٨٣-٠٤-٢٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : حق المالك فى تعليق العقار

فقرة رقم : ٣

النص فى المادة ١٢ من القانون رقم ٢/١٩٦٩ يدل على أن المشرع جعل من قيمة الأرض عنصراً أساسياً فى تحديد القيمة الإيجارية لكل بناء يستجد بالتعليق بشرط أن تتم التعليق بعد مضى خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية و كان الثابت من الأوراق أن المبنى الأصيلى كان مكوناً من طابقتين و أنه أجر لإستعماله كمدرسة .. ثم تمت تعليقه فى سنة ١٩٧٠ بأن يستجد عليه طابق ثالث هو عين النزاع بالإضافة للمدرسة بعد أكثر من خمس سنوات من إنشاء المباني الأصلية فإنه كان يتعين أعمال حكم المادتين ١١/٥ ، ١٢ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ سالفى الذكر و تقدير أجره ذلك الطابق المستجد بإحتساب ما يخصه من قيمة الأرض بعد إعادة تقديرها و كافة ما إستجد من الأساسات و التوصيلات الخارجية بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لإرتفاع البناء .
(الطعن رقم ٤١٥ لسنة ٤٨ ق ، جلسة ٢٨/٤/١٩٨٣)

الطعن رقم ٠٠٦٢ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ١٢٤٩
بتاريخ ١٩٨٤-٠٥-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعى : حق المالك فى تعليق العقار

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه ، " يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعليق و لو كان عقد الإيجار يمنع ذلك و لا يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل " . مؤداه أن المشرع إستهدف بهذا الحكم إزالة أى أثر لشرط المنع من الإضافة أو

التعليية إذا ورد فى عقد الإيجار لىبقى عقد الإيجار فىما عدا ذلك باسطقاً سلطانه على العلقاة بىن المؤجر و المستأجر ففتحدد بجره ما إنصب علىه العقد حىزاً الحدود التى لا يجوز للمالك أن يلج إليها فىما يجرىه من تعليية أو إضافة أما ما خرج عن هذه الحدود فلم تشمله الإجارة أو ما لا يقوم به عقد الإيجار على إستقلال لثانويته فى مثل ظروف التعاقد فهو ما جعله المشرع نطاقاً يجوز للمالك أن يجرى البناء فىه بقدر ما تقتضيه عمليات التعليية أو الإضافة غير مقيد فى ذلك إلا بالقيود القانونىة المقررة إذ كان ذلك و كان الثابت من مدونات الحكم الإبتدائى التى أخذ بها الحكم المطعون فىه و أقام عليها قضاءه أن عقد الإيجار المؤرخ ٢٩/١١/١٩٦٨ و المحرر بىن الطاعن و المطعون ضده لم يشمل من أعيان الدور الأرضى إلا الحجرىن الواقعتىن فىه بما يكون معه الفضاء الواقع أمامها خارجاً عن نطاق هذا العقد و تكون يد المالك طليقة فى البناء فىه لا تحدها إلا القيود القانونىة .

الطعن رقم ١١٢٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٢٢٣
بتارىخ ١٩٨٦-٠٢-١٩
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعى : حق المالك فى تعليية العقار
فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٣٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المنطبقة على واقع الدعوى - و المقابلة لنص المادة ٢٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع منح المالك رخصة زيادة الوحدات السكنىة فى العقار المملوك له أياً كانت طبيعته ، و المؤجر للسكنى أو لغيرها بعقد يمنع ذلك حتى و لو نتج عن هذه التعليية أو تلك الإضافة إخلال بحق المستأجر فى الإنتفاع بالعين المؤجرة على النحو الذى يخوله أياه عقد الإيجار ، أيه ذلك ما ورد بنص المادة ٣٢ المشار إليها أنفاً من أنه " و لا يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة أن كان لذلك محل " ، إذ لا يكون ثمة مبرر لإنقاص الأجرة إلا إذا كانت التعليية أو الإضافة قد أدت إلى حرمان المستأجر من حق من حقوقه أو فقده ميزة كان ينتفع بها ، و ذلك على خلاف القاعدة العامة الواردة فى المادة ٥٧١ من القانون المدنى التى تنص على أنه " على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة و لا يجوز أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الإنتفاع " و إستثناء من حكم المادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - و التى تنص على أنه " لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أى ميزة كان ينتفع بها " و ذلك لعله تغياها المشرع و هى تفريغ أزمة المساكن إلى جانب تعويض الملاك بعد تجميد أجورها بالرغم مما طراً على مستوى الأسعار من إرتفاع كبير .

الطعن رقم ١١٢٨ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٢٢٣
بتارىخ ١٩٨٦-٠٢-١٩
الموضوع : إيجار
الموضوع الفرعى : حق المالك فى تعليية العقار
فقرة رقم : ٣

إذ كان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و من قبله القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد منحا المالك رخصة زيادة الوحدات السكنىة فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعليية و لو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ، إلا أنهما لم ينظما كىفية ممارسة هذا الحق و من ثم يلزم الرجوع إلى القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم المبانى المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ الذى حل محل القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ - و لما كان النص فى المادة الرابعة و الفقرة الثانية من المادة السابعة من القانون المذكور يدل على أن حق المالك فى التعليية مشروط بالحصول على تراخيص بإجرائها ، و أن صدور هذا الترخيص رهين بأن يكون الهيكل الإنشائى للمبنى يسمح بإجراء تلك التعليية و ذلك من واقع الرسوم الإنشائىة السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، مما مؤداه أن صدور ترخيص بإجراء تعليية يعد فى القليل قرينه على تحمل المبنى لتلك التعليية .

الطعن رقم ١٤٣٨ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٩ صفحة رقم ٦٥٥
بتاريخ ١٤-٠٤-١٩٨٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حق المالك فى تعليية العقار

فقرة رقم : ١

إقتصر المشرع فى نص المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على تقرير حق المالك فى زيادة الوحدات السكنية بالإضافة أو التعليية ، و سكت عن تنظيم كيفية ممارسة هذا الحق الذى تكفل به القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه و تنظيم أعمال البناء ، و إذ كان النص فى المواد ٤ ، ٧/٢ ، ٢٢ منه يدل على أن حق المالك فى التعليية أياً كان سنده القانونى فيه مشروط بضرورة حصوله على ترخيص بإجرائها من الجهة المختصة بشئون التنظيم بعد التحقق من أن الهيكل الإنشائى للمبنى و أساساته تسمح بإجراء هذه التعليية ، لما كان ذلك ، و كانت الطاعنة قد حصلت فى ٥/١١/١٩٧٨ على الترخيص رقم ١٤٦ لسنة ١٩٧٨ بإجراء أعمال التعليية و بالإضافة محل الدعوى الماثلة إلا أن هذا الترخيص قد إنتهى مفعوله فى ٥/١١/١٩٨٠ قبل رفع دعوى النزاع لعدم تنفيذه خلال سنتين من تاريخ إصداره عملاً بالمادة التاسعة من القانون رقم ١٠٦ سالف الذكر فىستوى فى ذلك إنتهاء الترخيص مع عدم الحصول عليه إذ أن القانون المذكور يحظر على المالك إقامة البناء فى الحالتين .

(الطعن رقم ١٤٣٨ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٤/٤/١٩٨٨)

الطعن رقم ١٠٢٥ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ٥٨٩
بتاريخ ٢٥-٠٢-١٩٩١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حق المالك فى تعليية العقار

فقرة رقم : ١

النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم " و فى المادة ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها " و فى المادة ٣٥ من ذات القانون على أنه " يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعليية و لو كان عقد الإيجار يمنع ذلك و لا يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل " يدل على أن المشرع إستهدف بالمادة الأخيرة إستثناء من المادة ٢٨ سالفه البيان تقرير حق المؤجر فى طلب زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعليية دون ان يبلغ بذلك حداً يستحيل معه على المستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة فى الغرض المؤجرة من أجله بما يكون فى حقيقته إنهاء لعقد الإيجار لغير الأسباب المحددة فى القانون على سبيل الحصر ، ذلك أن المشرع لو إستهدف بنص المادة ٣٢ سالفه الذكر غير هذا القصد لجعل بالإضافة أو التعليية من أسباب إنهاء العقد و من ثم فإن أعمال بالإضافة أو التعليية فى معنى المادة ٣٢ المشار إليها يجب أن لا تصل إلى حد التعطيل ركن الإنتفاع بالعين المؤجرة فيما أجرت له و هو ركن جوهرى من أركان عقد الإيجار ، لما كان ذلك و كانت الشركة الطاعنة قد أجرت عين النزاع من بناء و حديقة إلى مورث المطعون ضدهم بغرض إستغلالها مطعماً و كازينو و تم إستغلالها منذ بدء الإيجار فى هذا الغرض بترخيص صادر من وزارة السياحة فتكون الحديقة عنصراً أساسياً فى التعاقد على هذا النوع من الإستغلال لا يصلح العين المؤجرة بدونها للإنتفاع بها فإنه لا يحق للطاعن طلب إقتطاعها من العين المؤجرة للبناء عليها إستناداً إلى المادة ٣٢ لما يترتب عليه من إستحالة الإنتفاع بالعين فى الغرض المعبر من الطرفين عند إبرام العقد .

حق المستأجر فى رفع دعوى الحيازة

الطعن رقم ١١٨٨ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٥ صفحة رقم ٢٠٢٠

بتاريخ ١٠-١٢-١٩٨٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حق المستأجر فى رفع دعاوى الحيابة

فقرة رقم : ٥

أباح القانون المدنى فى المادة ٥٧٥ منه للمستأجر رفع دعاوى اليد جميعاً ضد غير المؤجر و من ثم فإنه يجوز لكل من المستأجرين المتزاحمين أن يرفع دعوى على الآخر دون حاجة لإدخال المؤجر فى الدعوى .
(الطعن رقم ١١٨٨ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٠/١٢/١٩٨٤)

الطعن رقم ٢٥٧٣ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ١٤٧

بتاريخ ١٠-٠١-١٩٩٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حق المستأجر فى رفع دعاوى الحيابة

فقرة رقم : ٢

من المقرر وفقاً لنص المادة ٥٧٥/١ من القانون المدنى أنه يجوز للمستأجر رغم أن حيازته حيابة مادية فحسب ، أن يرفع جميع دعاوى الحيابة سواء كان تعرض الغير له تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانونى ، و من ثم فإن إقامة دعوى الحيابة من المستأجر ، و الإشارة فيها إلى صفته هذه للتدليل بها على حقه فى رفع الدعوى لا يعد من قبيل الإستناد إلى أصل الحق الذى يسقط إدعاؤه بالحيابة وفقاً لنص المادة ٤/١ ٤ مرافعات .

(الطعن رقم ٢٥٧٣ لسنة ٥٥ ق ، جلسة ١٠/١/١٩٩٠)

حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر

الطعن رقم ٠٣٤٨ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٨١٩

بتاريخ ١١-٠٦-١٩٦٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر

فقرة رقم : ٣

إنه و إن كان المستأجر الذى يقيم بناء على الأرض المؤجرة لا يعتبر حسن النية فى حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدنى القديم لأنه يعلم أن هذه الأرض التى بنى عليها مملوكة للمؤجر ، إلا أن الرأى الذى كان سائداً فى ظل القانون المدنى القديم و الذى تقره محكمة النقض هو أن المستأجر الذى يبني فى الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة البانى فى أرض الغير بحسن نية و يأخذ حكمه فتطبق عليه الفقرة الأخيرة من المادة ٦٥ المشار إليها ، و هذا النظر هو ما قننه القانون القائم فى المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذى يقيمة المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر و دون معارضته . و إذ إنتهى الحكم المطعون فيه إلى أن البناء قد أقيم على الأرض بتصريح من المؤجر الذى أسقط حقه فى طلب الإزالة و طبق عليه حكم البانى بحسن نية فإنه لا يكون مخالفاً للقانون .

الطعن رقم ٠٣٤٨ لسنة ٢٩ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٨١٩

بتاريخ ١١-٠٦-١٩٦٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر

فقرة رقم : ٤

إذا كانت الطاعنة لا تنازع في أن ما ألزمها به الحكم هو قيمة المواد و أجره العمالة و كانت هذه القيمة على ما جاء بتقرير الخبير الذى إعتده الحكم المطعون فيه تقل عما زاد فى قيمة الأرض بسبب البناء فإن الحكم إذ ألزمها بأقل القيمتين قد إلتزم حكم القانون .

الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٣١ مكتب فنى ١٧ صفحة رقم ١٣٥٩
بتاريخ ١٤-٠٦-١٩٦٦
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ٦

متى كان مبنى الإزالة أن المستأجر أحدث تغييراً فى العين المؤجرة بإقامة منشآت بغير إذن المؤجر ، و كانت المادة ٣٧٦/٢ من القانون المدنى القديم الذى أقيمت المباني المطلوب إزالتها فى ظله " و تقابلها المادة ٥٨٠ من القانون الحالى " تقضى بأن يلتزم المستأجر بالأى يحدث تغييراً مادياً يضر بالعين المؤجرة بغير إذن من المالك ، و كان المستأجر الذى يبني فى العين المؤجرة بغير إذن من المؤجر تطبق فى شأنه قواعد الإلتصاق المنصوص عليها فى المادة ٦٥ من القانون المدنى القديم - الذى يحكم واقعة الدعوى - وهى تقضى بأن يكون للمالك الخيار بين طلب إزالة البناء و طلب إبقائه " و هذا الخيار هو ما أخذ به القانون المدنى الحالى فى المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة دون علم المؤجر أو رغم معارضته " ، لما كان ذلك و كانت المباني التى أقامها المستأجر هى منشآت لم يترتب عليها ضرر للعين المؤجرة فإن مصلحة المؤجر فى طلب إزالتها لا تثور إلا عند إنقضاء الإيجار حيث يلتزم المستأجر برد العين بالحالة التى تسلمها بها .
(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٣١ ق ، جلسة ١٤/٦/١٩٦٦)

الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٣١ مكتب فنى ١٧ صفحة رقم ١٣٧٣
بتاريخ ١٤-٠٦-١٩٦٦
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ٣

النزاع بين المالك والمستأجر حول زيادة الأجرة مقابل المباني التى أحدثها المستأجر إستناداً إلى الإلتفاق على هذه الزيادة او إلى أحقية المؤجر فى إقتضائها طبقاً لأحكام الإلتصاق هو نزاع يخرج بطبيعته عن نطاق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويخضع الفصل فيه لأحكام القانون المدنى

الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٢ مكتب فنى ١٧ صفحة رقم ١٢٥١
بتاريخ ٢٦-٠٥-١٩٦٦
الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ١

متى كان الواقع فى الدعوى هو أن المؤجر قد صرح للمستأجر بأن يقيم على نفقته بناء فوق العين المؤجرة على أن يلتزم بأداء عوايد المباني التى تربط على هذا البناء المستجد وسكت الطرفان عن بيان مصير هذه المنشآت فإن ملكيتها تكون للمستأجر طوال مدة الإجارة ولا توول إلى المؤجر إلا عند إنتهاء عقد الإيجار ذلك أن حق المؤجر بالنسبة لتلك المنشآت لا يتحدد إلا بالنظر إلى حالة العقار المؤجر فى هذا الوقت ويحق للمستأجر أن يزيلها قبل إنتهاء عقد الإيجار بشرط أن يعيد العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية بينما يمتنع على المؤجر فى هذا الفرض طلب إزالة هذه المنشآت . ولا يصح الإحتجاج بأن أحكام الإلتصاق المقررة فى القانون المدنى تقضى باعتبار المؤجر مالكا للبناء من وقت إنشائه إذ أن ترخيص المؤجر للمستأجر فى إقامة البناء على نفقة هذا المستأجر مع إلتزام الأخير بدفع الضريبة العقارية عن هذا البناء - وهى مما يلتزم به أصلاً المالك - ودون

إتفاق على مصير هذا البناء ذلك يتضمن قبول المؤجر تأجيل أعمال أحكام الإلتصاق حتى ينتهى عقد الإيجار وهى أحكام لا تتعلق بالنظام العام ويجوز لذلك الإتفاق على تعديلها .

الطعن رقم ٠١٤٨ لسنة ٣٢ مكتب فنى ١٧ صفحة رقم ١٢٥١
بتاريخ ١٩٦٦-٠٥-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ٢

إذا رخص المؤجر للمستأجر بإنشاء " مبان " على سطح المكان المؤجر فإن هذه الإنشاءات لا تعتبر خارجة عن نطاق العين المؤجرة بل داخله فيها ويجرى عليها أحكام القانون الخاصة بالبناء الذى يحدثه المستأجر فى العين المؤجرة مما لم يكن هناك إتفاق يقضى بغير ذلك . ولا يلزم لخضوع البناء الجديد لتلك الأحكام أن تكون قد حددت له أجره مستقلة بالإضافة إلى الأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار إذ أن تحديد هذه الأجرة ليست شرطاً لإنتطاق أحكام القانون فى هذا الخصوص ولا يوجد ما يمنع من أن يعفى المؤجر المستأجر من أية أجره إضافية عن إنتفاعه بالبناء الذى أحدثه هذا المستأجر على نفقته وتكون فى هذه الحالة الأجرة المتفق عليها أصلاً فى العقد هى المقابل لإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد .

الطعن رقم ٠١٤٨ لسنة ٣٢ مكتب فنى ١٧ صفحة رقم ١٢٥١
بتاريخ ١٩٦٦-٠٥-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ٣

جرى قضاء محكمة النقض بأن المستأجر الذى يبني فى ظل القانون المدنى الملغى فى العقار المؤجر بتصريح من المؤجر ينزل منزلة البانى فى أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه فتطبق بالنسبة له الفقرة الأخيرة من المادة ٦٥ من ذلك القانون ما لم يوجد إتفاق يقضى بغير ذلك وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم فى المادة ٥٩٢/١ منه بشأن البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته ، ومن ثم يلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر عند إنقضاء الإيجار ما أنفقه فى المنشآت أو ما زاد فى قيمة العقار بسبب هذه المنشآت .

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٢ ق ، جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦)

الطعن رقم ٠٠٧٧ لسنة ٤١ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٢٠٢
بتاريخ ١٩٧٦-٠١-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ٢

من المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإصلاحات و التحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم و يضاف ما يقابل المستأجر إلى أجره الأساس ، فإذا إتفق الطرفان على ذلك وجب أعمال إتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير .

الطعن رقم ٠٣٥٣ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٣٨١
بتاريخ ١٩٧٨-٠٢-٠١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات و التحسينات اللصقية الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم و يضاف ما يقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة ، و إذا إتفق الطرفان على ذلك و جب أعمال إتفاقيهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير .

الطعن رقم ٠٢٧٨ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨١١
بتاريخ ١٩٧٨-١١-٢٩

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ٣

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مجرد القيام بتجديدات أو إصلاحات فى المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ لا يخرج هذه المباني عن القيود الواردة فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و إنما تجيز للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، و قد ألغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و أبقى منها ما يتعلق بتحديد الأجرة و الآثار المترتبة على مخالفتها و إذ كان تقدير مقابل الإصلاحات أو التحسينات المستحدثه فى العين المؤجرة يدخل ضمن عناصر تحديد الأجرة فإن هذا التقدير لا يخضع للقواعد المقررة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لما كان ذلك و كان الاستفادة من أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإصلاحات و التحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم و يضاف ما يقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررها ذلك القانون ، و أن الأصل و جوب أعمال ما إتفق عليه المتعاقدان فى هذا الشأن سواء تم ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى إتفاق لاحق ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير .

الطعن رقم ٠٦٩٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٣٠ صفحة رقم ٢٤٧
بتاريخ ١٩٧٩-١٢-١٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ٤

العبارة بوصف العين بما ثبت فى عقد الإيجار و لا يغير من طبيعة العين المؤجرة الغرض من الإيجار أو الإنفاق فى عقد الإيجار على تملك المؤجر ما يقيمه المستأجر من مبان على الأرض المؤجرة .
(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٥ ق ، جلسة ١٢/١٢/١٩٧٩)

الطعن رقم ٠٢٣٢ لسنة ٤٦ مكتب فنى ٣١ صفحة رقم ٧٩٤
بتاريخ ١٩٨٠-٠٣-١٢

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ١

حول الشارع فى المادة ٥٩٢ من القانون المدنى - الذى ينطبق على واقعة النزاع - المؤجر الحق فى طلب إزالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته ، أو إستبقائه ، فإن طلب إزالته و جب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة و أن يعيد العين إلى أصلها ، و للمؤجر أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذى يصيب العين إن كان له مقتض ، و إن طلب إستبقائه فعليه أن يرد للمستأجر أدنى القيمتين ، ما أنفقه فى هذه المباني أو ما زاد فى قيمة العقار ، و مؤدى ذلك أن البناء الذى يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكاً لصاحب العين المؤجرة معلقاً على شرط واقف هو إعلان المؤجر فى تملكه . و لما كان الثابت من الحكم المطعون فيه إن المطعون عليهم - المؤجرين - لم يبدو رغبتهم فى تملك المباني التي

أقامها الطاعن - المستأجر - من ماله الخاص ، فإن هذه المباني تبقى مملوكة لهذا الأخير و لا يحق للمطعون عليهم أن يطالبوا بمقابل إنتفاع عنها .
(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٤٦ ق ، جلسة ١٩٨٠/٣/١٢)

الطعن رقم ٠٨٢١ لسنة ٥٠ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١١٦١
بتاريخ ١٨-٠٤-١٩٨١
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ٣

لئن كان الإتفاق على أن البناء الذى يوجده المستأجر فى العين المؤجرة يكون ملكاً للمؤجر فى مقابل تعويض أو بلا تعويض ، يترتب عليه ملكية المؤجر للبناء من وقت إنشائه، و لا يكون للمستأجر بالنسبة إليه الإحق شخصى يخوله الإنتفاع به إنتفاعه بالعين المؤجرة نفسها ، و تكون فى هذه الحالة الأجرة المتفق عليها أصلاً فى عقد الإيجار هى مقابل إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد طالما أن الإتفاق قد إقتصر على تملك المؤجر للبناء دون تحديد أجرة إضافية له . لما كان ذلك و كان البند الخامس فى كل من عقدي الإيجار لم يتضمن الإتفاق على أى أجرة إضافية عن إنتفاع المستأجر - المطعون عليها الأولى - بالبناء الذى تحدثه بالعين المؤجرة على نفقتها ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب التعويض مقابل إنتفاع المطعون عليها الأولى بالحجرات التى أقامتها على نفقتها لأن من حقها الإنتفاع بكامل العين المؤجرة من الأرض و البناء ، فإنه يكون قد أخذ فى الإعتبار أن الأجرة المتفق عليها أصلاً فى العقد هى مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد .

الطعن رقم ١٤٧٦ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٦٠١
بتاريخ ١٤-١١-١٩٨٣
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر
فقرة رقم : ٣

إذا كان البين من الأوراق أن البند السابع من عقد إيجار عين النزاع يجرى على أن " المستأجر غير مأذون بأن يحدث إحداثاً بالمحل مثل هدم أو بناء أو تغيير تفاصيل أو تقسيم الأود أو فتح شبابيك و أبواب بدون إذن كتابى من المالك و إن أجرى شيئاً من ذلك فيكون ملزماً بترجيح المحلات لحالتها الأصلية و يدفع قيمة المصاريف و الأضرار و المالك يكون له الحق أن ينتفع بالتحسينات و الإصلاحات الناشئة عن تلك الأحداث أو بجانب منها بدون ملزومية عليه بدفع قيمتها أو بدفع مبلغ عنها مهما كان " و كان ظاهر هذا البند يعتبر أن نية المتعاقدين قد إنصرفت إلى تحديد الجزاء على مخالفته بإعادة الحال إلى أصلها بمصروفات على عاتق المستأجر أو الإبقاء على هذه التعديلات أو بعضها دون تحميل المؤجر نفقاتها و كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد عمد إلى تطبيق المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تجيز للمؤجر طلب فسخ العقد و إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضرر بمصلحة المالك ، و قضى بالإخلاء تأسيساً على أن الطاعن " المستأجر " أخل بالتزامه المنصوص عليه فى البند السابع من عقد الإيجار بأن أجرى تغييراً فى العين المؤجر دون أن يبين فى الأسباب مبررات عدوله عن المدلول الظاهر للعقد من عدم توقيع الجزاء بالفسخ فى هذه الحالة رغم أن للمؤجر عند التعاقد أن ينزل عن التمسك بالرخصة التى حولها له المشرع فى كل أو بعض المواضع التى تجيز له طلب فسخ العقد و الإخلاء مما عدته تلك المادة .

الطعن رقم ١٥٤٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٩١١
بتاريخ ٢٧-١١-١٩٨٦
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر

فقرة رقم : ٣

لا يغير من إعتبار التعاقد قد إنصب على مكان خال - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - الإتفاق على قيام المستأجر ببعض التجهيزات بالعين المؤجرة على أن يملكها المؤجر بعد إتمامها أو عند إنتهاء العقد إذ العبرة فى وصف المكان هو بحالته وقت التعاقد

الطعن رقم ١٠٧١ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٧ صفحة رقم ٧٥٥
بتاريخ ١٩٨٦-٠٦-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر

فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة ٥٩٢ من القانون المدنى على أنه " ١ " " إذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد فى قيمة العقار ، إنتزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار ما لم يكن هناك إتفاق بغير ذلك " ٢ " فإذا كانت تلك التحسينات قد إستحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضاً أن يطلب من المستأجر إزالتها ، و له أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذى يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان التعويض مقتضى " ٣ " فإذا أختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات فى مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنظر إلى أجل للوفاء بهما " يدل على أنه فى حالة إذا ما أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء بعلم المؤجر و دون معارضته ، بما يعنى أنه موافق على إنشائه موافقة ضمنية ، و لم يكن هناك إتفاق بينهما بشأن مايجب إتباعه ، فإنه يكون للمؤجر أن يستبقى البناء على أن يرد للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين و للمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء بهما ، و مقتضى عدم دفع القيمة للمستأجر إلا بعد إنتهاء الإيجار ألا يلزم بدفع أجره عما أنشأه على نفقته من بناء ، و يؤكد ذلك أن المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ تنص على أن تقدير أجره المبنى يتم على أساسين أولهما صافى عائد إستثمار العقار ثانيهما مقابل إستهلاك رأس المال و المصروفات و هو ما يتنافى مع القول بإستحقاق المالك لأجره منشآت أقامها المستأجر على نفقته (الطعان رقما ١٠٧١ ، ١٠٨٧ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ٢٥/٦/١٩٨٦)

الطعن رقم ١٧٣٦ لسنة ٥٣ مكتب فنى ٣٨ صفحة رقم ٦٩٤
بتاريخ ١٩٨٧-٠٥-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر

فقرة رقم : ٤

النص فى المادة ٥٩٢/١ مدنى على أنه " إذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات مما تزيد من قيمة العقار إنتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر عند إنقضاء الإيجار ما أنفقه فى هذه التحسينات أو ما زاد من قيمة العقار ما لم يكن هناك إتفاق يقضى بغير ذلك يدل على أن المشرع إذ ألزم المؤجر بتعويض المستأجر عما أنفقه فى التحسينات التى أقامها بعلمه و رضاه فى العين المؤجرة أثناء قيام العلاقة الإيجارية سواء كانت بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات و قد حدد معالم و عناصر هذا التعويض و أبان عن كيفية و وقت تقدير عناصره .

(الطعن رقم ١٧٣٦ لسنة ٥٣ ق ، جلسة ١٠/٥/١٩٨٧)

الطعن رقم ١٦٦٨ لسنة ٥٥ مكتب فنى ٤١ صفحة رقم ٩٦
بتاريخ ١٩٩٠-٠٥-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المستأجر الذى يبني فى العقار المؤجر

فقرة رقم : ٤

إذ كان الثابت في الدعوى أنها أقيمت بطلب فسخ عقد الإيجار محل النزاع لسببين أولهما إنقضاء مدة العقد و ثانيهما إخلال الطاعنة بالتزامها بعدم إقامة بناء على الأرض المؤجرة دون إذن المؤجر و كان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بفسخ العقد على تحقق السبب الأول المشار إليه و كانت أسباب ذلك الحكم التي أيدها الحكم المطعون فيه و أقام قضاؤه عليها و لم تكن محل نعي من الطاعنة - كافية لحمل ما انتهى إليه قضاؤها في هذا الخصوص ، فإن تعيب الحكم المطعون فيه فيما إستطرد إليه تزايداً من تقارير تتعلق بالسبب الثاني بطلب الفسخ - أياً كان وجه الرأى فيه - يكون غير منتج .

حكم المصري الذى انحسرت عنه الجنسية

الطعن رقم ٠٦٨٢ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ١٢٧٨

بتاريخ ١٩٧٧-٠٥-٢٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المصري الذى انحسرت عنه الجنسية

فقرة رقم : ٤

إذا كانت الإجارة من الباطن حال التصريح بها فى عقد الإيجار الأصيلى تنفيذ فى حق المؤجر أو من يمثله أو يخلفه دون حاجة لقبوله ، و كان بقاء المستأجر الأصيلى فى العين أو مبارحته لها ليس من أثر على إمتداد الإجارة الأصيلية و إستمرارها ، فإن مغادرة المطعون عليها الثانية - المستأجرة الأصيلية - الديار المصرية مغادرة نهائية أو موقوتة و إنحسار الجنسية المصرية عنها بسبب أو لآخر لا يوهن من قيام الإجارة الأصيلية كما لا يؤثر على الإجارة من الباطن ، طالما حصلت الإجارة من الباطن قبل ذلك و تمت سليمة .

الطعن رقم ٢١٧٨ لسنة ٥١ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٢٠٨

بتاريخ ١٩٨٩-٠١-١٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المصري الذى انحسرت عنه الجنسية

فقرة رقم : ٤

مغادرة المستأجر الأصيلى الديار المصرية مغادرة نهائية أو مؤقتة و إنحسار الجنسية المصرية عنه لسبب أو لآخر لا يوهن من قيام الإجارة الأصيلية كما لا يؤثر على الإجارة من الباطن .

حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

الطعن رقم ٠٣٩٥ لسنة ٢٧ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٦٦٣

بتاريخ ١٩٦٤-٠٥-١٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ٤

المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الإصلاحات و التحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم و يضاف مقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها ذلك القانون ، و قد يتفق على ذلك بين المؤجر و المستأجر فى عقد الإيجار ذاته أو فى إتفاق لاحق و يعمل بما إتفق عليه الطرفان ما لم يثبت المستأجر أن القصد من هذا الإتفاق هو التحايل على أحكام القانون ، فعندئذ يقوم القاضى بالتقدير . ويعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة كل ميزة جديدة يولها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن و رخص له المؤجر فى هذا الحق .

الطعن رقم ٣٩٥ . لسنة ٢٧ مكتب فنى ١٥ صفحة رقم ٦٦٣
بتاريخ ١٤-٠٥-١٩٦٤

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٥

مجرد القيام بتجديدات أو إصلاحات فى المباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يخرج هذه المباني عن القيود الواردة فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وإنما يجيز للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، و من ثم فإن المحكمة الابتدائية تختص بنظر المنازعات فى هذا الشأن و يكون حكمها فيها غير قابل للطعن .

(الطعن رقم ٣٩٥ لسنة ٢٧ ق ، جلسة ١٤/٥/١٩٦٤)

الطعن رقم ٣٠٥ . لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٣٨٤
بتاريخ ٠٦-٠٣-١٩٧٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ١

المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين و القوانين رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ٦٨ لسنة ١٩٦١ التى أدمجت فيه تحت رقم المادة ٥ مكرراً ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإصلاحات و التحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فبالعين المؤجرة قبل التأجير تقوم و يضاف ما يقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تلك القوانين ، فإذا إتفق الطرفان على ذلك و جب أعمال إتفاقيهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير .

الطعن رقم ٣٠٥ . لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٣٨٤
بتاريخ ٠٦-٠٣-١٩٧٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٢

يعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها للمستأجر كما لو كان محروماً من حق التأجير من الباطن مفروضاً فرخص له المؤجر بذلك ، فإن هذه الميزة تقوم و تزداد على الأجرة وفقاً لما تقضى به المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى حولت المؤجر الحق فى زيادة الأجر بنسبة ٧٠% فى حالة تأجير الأماكن بقصد إستغلالها مفروشة و ذلك على تقدير من المشرع بأن الأجرة التى إتخذها أساساً للتحديد إنما هى مقابل إنتفاع المستأجر بالمكان المؤجر فى حدود المزايا العادية التى كانت قائمة فى التاريخ الذى عينته القوانين سالفه الذكر ، فإذا حول المؤجر المستأجر زيادة فى المزايا عما كانت عليه وقتذاك فقد حق تقويمها و إضافة قيمتها إلى أجرة الأساس .

الطعن رقم ٣٠٥ . لسنة ٣٧ مكتب فنى ٢٤ صفحة رقم ٣٨٤
بتاريخ ٠٦-٠٣-١٩٧٣

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٣

لئن كان المشرع لم يدمج القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، و لم يورد فيه نصاً مماثلاً لنص المادة الرابعة من القانون الأخير ، إلا أنه لما كان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد صدر

لذات الغرض المقصود من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القوانين المدمجة فيه ، و هو الحد من مغالاة الملاك فى تقدير الأجرة ، و كان عدم إدماجه فى هذا القانون كشأن القوانين السابقة عليه مرده إلى الرغبة فى وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين و المستأجرين بما يضمن إستقرارها و يغنى عن صدور تشريعات متوالية فى هذا الشأن على نحو ما أفصحت عنه مذكرته الإيضاحية فإن النص فى مادته الأولى على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض و المباني إنما كان يستهدف تحديد الأجرة بالنسبة إلى الإنتفاع العادى ، بحيث إذا حول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الإنتفاع ميزة إضافية بأن رخص له فى تأجير المكان من الباطن مفروشاً فإن هذه الميزة تعتبر فى حكم التحسينات ، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلاً عنها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و القوانين المندمجة فيه ، و قد كشف المشرع عن هذا القصد عندما أصدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين و المستأجرين إذ أنه و قد حدد الأجرة وفقاً لذات الأسس التى كانت مقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فإنه نص فى المادة ٢٨ منه على أنه فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشاً ، يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠% من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشاً " ، فدل بذلك على أن تحديد الأجرة وفقاً لنسب معينة سواء فى هذا القانون أو فى القانون السابق عليه ، لا يعدو أن يكون وسيلة لتحديد أجرة عادلة فى حالة الإنتفاع العادى ، و أنه ليس ثمة ما يمنع من زيادتها فى مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشاً .

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٣٧ ق ، جلسة ١٩٧٣/٦/٣)

الطعن رقم ١٤٢ . لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٠٥٩

بتاريخ ١٣-٠٦-١٩٧٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ٣

متى كان يبين من الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه و أخذ بأسبابه أنه إستند فى إعتبار عين النزاع فى حكم المنشأة فى سنة ١٩٦٤ على ما حصلهم من الكشف الرسمى المستخرج من سجلات بلدية القاهرة عن العقار الكائنة به العين المذكورة فى المدة من سنة ١٩٦٠ إلى سنة ١٩٦٧ من أن الشقة أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ مكونة من أربع حجرات ، و أصبحت فى سنة ١٩٦٤ بفعل المدعى عليها مكونة من شقتين منفصلتين نتيجة التعديلات التى أدخلت عليها من سد و فتح أبواب ، و إلى أن هذه التعديلات تعتبر تعديلات جوهرية فى حكم المنشأة حديثاً فى سنة ١٩٦٤ ، و تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، و ليست إصلاحات ضرورية و تحسينات كما ذهب إلى ذلك الخبير فى تقديره ، و كان هذا الذى إستخلصه الحكم يكفى لحمل قضائه فى هذا الخصوص . و يودى إلى تطبيق أحكام القانونين رقمى ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ ، و فيه الرد الكافى على دفاع الطاعنة الوارد بسبب النعى ، و كان لا يعيب الحكم ما أورده - فى صدد سرد الوقائع - من أن الخبير قد أثبت فى تقريره أن بعض نجارة الشقة قد غيرت طالما أن ذلك التغيير لم يكن محل إعتبار محكمة الموضوع فيما إستخلصته من أن ما جرى بالعين هو تعديلات جوهرية ، فإن النعى عليه بمخالفة الثابت بالأوراق و القصور فى التسبب يكون على غير أساس .

الطعن رقم ١٤٢ . لسنة ٣٩ مكتب فنى ٢٥ صفحة رقم ١٠٥٩

بتاريخ ١٣-٠٦-١٩٧٤

الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ٤

إذا كان يبين من الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه و أحال إلى أسبابه أن محكمة الموضوع بما لها من سلطة فى تقدير الدليل قد إستندت فى قضائها بحصول التعديلات - بالعيون المؤجرة - فى سنة ١٩٦٤ إلى ما إستخلصته من كشف الجرد المقدم إليها من المطعون عليه ، و كان هذا الإستخلاص منها سانعاً و له أصله

الثابت فى الأوراق ، و كان لا تثرىب على محكمة الإستئناف عند وضع حكمها أن تستند إلى الأسباب التى أقيم عليها الحكم الإبتدائى متى رأت فى هذه الأسباب ما يعنى عن إيراد جديد ، فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون و مخالفة الثابت بالأوراق و القصور فى التسبب يكون عل غير أساس .
(الطعن رقم ١٤٢ لسنة ٣٩ ق ، جلسة ١٣/٦/١٩٧٤)

الطعن رقم ٠٢٤٨ لسنة ٤٠ مكتب فى ٢٦ صفحة رقم ٩٨٣
بتارىخ ١٢-٠٥-١٩٧٥
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعى : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ١

المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن التحسينات و الإنشاءات التى تضاف إلى العين المؤجرة و يستحق عنها المؤجر زيادة فى الأجرة تقوم و يضاف مقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها ذلك القانون ، و لا يجوز للمؤجر إقتضاء زيادة فى الأجرة تجاوز ما يستحق مقابل الإنتفاع بتلك التحسينات و الإنشاءات سواء فى ذلك أنشأها المؤجر أو أنشأها المستأجر و تملكها المؤجر .
(الطعن رقم ٢٤٨ لسنة ٤٠ ق ، جلسة ١٢/٥/١٩٧٥)

الطعن رقم ٠٥٨٨ لسنة ٤٠ مكتب فى ٢٧ صفحة رقم ٧٥٢
بتارىخ ٢٤-٠٣-١٩٧٦
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعى : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٤

تكيف التعديلات الحاصلة فى جزء من مبنى قديم و إسباغ وصف التعديلات الجوهرية عليها بحيث تغير من طبيعة و طريقة إستعماله و تؤثر على القيمة الإيجارية تأثيراً محسوساً و إن كان بعد تكييفاً قانونياً ، إلا أنه يستند إلى تقدير واقعى . و إذ كان الحكم المطعون فيه اعتمد تقرير الخبير فيما يختص بالإصلاحات التى تمت فى العين و إعتبرها غيرت من صفتها و طريقة إستعمالها ، و كان البين من ذلك التقرير أن التعديلات إنصبت على تحويل شقة سكنية إلى محال تجارية بما إستلزم خفض منسوب الغرف إلى منسوب الشارع و توسيع فتحات المنافذ و جعلها أبواباً و هدم حوائط فإن هذه التعديلات تعتبر فى حكم الإنشاءات و ما يثيره الطاعن فى شأن إعتبرها غير موجودة لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً فى كفاية الدليل الذى إقتنعت به محكمة الموضوع لا يجوز طرحه على محكمة النقض .

الطعن رقم ٠١٦٨ لسنة ٤٢ مكتب فى ٢٧ صفحة رقم ٤٦٢
بتارىخ ١٨-٠٢-١٩٧٦
الموضوع : ايجار
الموضوع الفرعى : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ١

مؤدى نص المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإصلاحات و التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم و يضاف ما يقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها القانون ، و قد يتفق على ذلك بين المؤجر و المستأجر فى عقد الإيجار ذاته أو فى إتفاق لاحق ، و يعتبر فى حكم التحسينات كل ميزة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروماً من حق التأجير من الباطن ثم رخص له المؤجر بذلك ، فإن هذه الميزة تقوم و تضاف قيمتها إلى الأجرة المحددة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، و يتكون من مجموعها أجرة أساس ، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة .

الطعن رقم ٠٣١١ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ٩٨٨
بتاريخ ٢١-٠٤-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكليف التعديلات التى تجرى فى العين المؤجرة بانها جوهرية تغير من طبيعة المبنى و تجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو إنها بسيطة لا تحدث به هذا الأثر إنما هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير الواقع . و إذا كان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بأن التعديلات ليست جوهرية حتى أن الدكان الأسمى أنشئ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ و كانت له ثلاث أبواب و أنه سنة ١٩٤٦ قسم إلى ثلاثة حوانيت صغيرة خصص لكل منها باب مستقل و إقتطعت شقة صغيرة من جزئه الخلفى و أن هذه التعديلات كانت بسبب موقع العقار و بعده عن العمران إنذاك ، و لا تعدو كونها إقامة حائطين داخل الدكان الكبير بين الأبواب الثلاثة و لم يكن من شأنها إفادة المؤجر منها إذ أن أجرة الدكان الكبير عند إنشائه كانت ثلاثين جنيها شهرا و أصبحت أجرة الحوانيت الثلاثة و الشقة الخلفية لا تتجاوز مبلغ ٢٠ جنيها و ٥٤٤ مليم و أضاف الحكم أنه إذ تعذر علناخبير تعيين أجرة الأساس فى شهر إبريل سنة ١٩٤١ لأن المنطقة التى تقع بها عين النزاع كانت صحراء جرداء وقت إنشائها فيتعين اعتماد الأجرة المتفق عليها عند التعاقد و كان يبين من هذا الذى إستلخصه الحكم أنه أحاط بحقيقة التعديلات التى تمت بالدكان الأسمى و لم يغفل وجود الشقة الصغيرة عند تحدثه عنها ، و كان لا يدخل ضمن الإنشاءات الجديدة التعديلات التى يجربها المالك لتسهيل إستغلال المبنى القديم مما لا تصحبه تغييرات فى أجزائه الأساسية ، و كان ما قرره فى هذا الشأن إستخلاصاً سائغاً فى حدود سلطته الموضوعية بالنظر لما جرى بالعين محل النزاع - الدكان - دون سواها بأعتبار أنها هى التى يعتد فى نطاقها بما أدخل عليها من تعديلات ، فإن النعى عليه يكون على غير أساس .

(الطعن رقم ٣١١ لسنة ٤٢ ق ، جلسة ٢١/٤/١٩٧٦)

الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١١٩٣
بتاريخ ٢٦-٠٥-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ١

لا يوجد ما يحول فى القانون أو الواقع دون إقامة إنشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث يعتبر مسكناً جديداً لا يخضع لقانون إيجار الأماكن الذى كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية من المبنى الأسمى . و لنن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبق عليها ، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فى مجال تحديد المقصود بالتعديلات الجوهرية من الإستتناس بالمعايير التى وضعها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية إعتباراً بأن إستكناه طبيعة التعديلات فى العقار سيترتب عليه تعديل الأجرة و تعديل الضريبة العقارية فى وقت معاً .

الطعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ مكتب فنى ٢٧ صفحة رقم ١١٩٣
بتاريخ ٢٦-٠٥-١٩٧٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٢

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى و تجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير الواقع .

الطعن رقم ٠١٣٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٤٦٨

بتاريخ ١٦-٠٢-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ٢

يجب وفق الفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدنى أن يتضح من عقد الإيجار أو الإتفاق اللاحق إنصراف إرادته الطرفين إلى أن الزيادة هى مقابل التحسينات المستجدة فى هذه الحالة يتعين على القاضى أن ينزل حكم العقد كما يذعن لحكم القانون ، و أن يعتبر العقد شريعة المتعاقدين فلا يملك أن يعدل مضمونه أو يعرض لتقويم هذه التحسينات ، متى إستبان له أن الإتفاق له سمة الجدية و خلا من شبهة التحايل على أحكام القانون ، لما كان ذلك و كان البين من عقد الإيجار المبرم بين طرفى التداعى أنه جاء خلوا من أية إشارة الى أن هناك ثمة إتفاق على أن زيادة الأجرة المحددة فيه هى مقابل الإصلاحات و التحسينات المستحدثة ، و كان ما أورده الحكم من خضوع تقدير مقابل هذه التحسينات لرقابه القاضى لا مخالفه فيه للقانون ، ذلك أنه عمد الى تفسير المستندات المقدمه له و إستخلاص ما يمكن إستخلاصه منها فيما يتعلق بموضوع الدعوى و هو فى مطلق حقه بلا رقابة عليه من محكمة النقض متى كان تفسيره لها تحتمله عباراتها و لا خروج فيها عن المعنى الظاهر لها .

الطعن رقم ٠١٣٦ لسنة ٤٣ مكتب فنى ٢٨ صفحة رقم ٤٦٨

بتاريخ ١٦-٠٢-١٩٧٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ٤

إذ كان تحديد الحكم المطعون فيه للفترة التى توزع فيها إستهلاك التحسينات التى تقوم و تضاف إلى الأجرة يدخل فى السلطة التقديرية لقاضى الموضوع ، متى أورد الإعتبارات المبرره لها و كان الحكم قد أفصح عن وجه نظره بإعتبارات سائغة ، فإن النعى عليه مما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض .
(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ ق ، جلسة ١٩٧٧/٢/١٦)

الطعن رقم ٠٣٥٣ لسنة ٤٤ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ٣٨١

بتاريخ ٠١-٠٢-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ٢

يشترط فى التحسينات و الإصلاحات التى يستحق المؤجر فى مقابلها زيادة فى الأجرة أن يكون قد إستحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستأجر هو الذى قام بها ، و إذ كان المالك يستهدف بإجراء التحسينات فى ملكه العمل على زياده دخله و تحسين إستثماره للعين و ليس مجرد أداء خدمة للمستأجر و كان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من إيفاء المطعون عليها - المؤجرة ما أنفقته فى أداء التحسينات دون إضافة ما يقابلها إلى الأجرة الأصلية بعيداً عن قصد المؤجر و كان الأصل أنه يتعين تقويم هذه التحسينات و إضافة مقابل الإنتفاع بها إلى الأجرة القانونية فإنه لا يجوز العدول عن هذا الأصل دون قبول صريح من المؤجر ، و يكون لا على الحكم إن هو أغفل الرد على هذا الطلب الذى خلت الأوراق من دليل على قبوله .

(الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٤٤ ق ، جلسة ١٩٧٨/٢/١)

الطعن رقم ٠٢٧٨ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٨١١

بتاريخ ٢٩-١١-١٩٧٨

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٤

الإجراءات المشار إليها بالمادة ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واردة فى الباب الثانى الخاص بالمنشآت الأياله للسقوط و الترميم و الصيانة و تواجه حالة المنشآت التى تنذر بالإنقراض و كذلك تلك التى و إن كانت لا تنذر به و لا تعرض الأرواح و الأموال للخطر إلا أنها تحتاج إلى ترميم و صيانة للحفاظ على حالتها جيدة و منع تفاقم تدهورها ، فتخرج عن نطاق أعمال التحسين التى تتم باتفاق بين المؤجرة و المستأجر و التى من شأنها زيادة الإنتفاع بالعين المؤجرة لقاء مقابل إلى القيمة الإيجارية .

الطعن رقم ٠٤٤٢ لسنة ٤٥ مكتب فنى ٢٩ صفحة رقم ١٧٣١
بتاريخ ١٩٧٨-١١-٢٢

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٣

إذ كانت الإصلاحات التى أجراها الطاعن - المؤجر - فى العين المؤجرة قد تمت فى ظل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى لم ينظم قواعد خاصة بتحديد مقابل زيادة الإنتفاع نتيجة الإصلاحات و التحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة بما لا مجال معه لأعمال القواعد المقررة القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ فى هذا الخصوص .

الطعن رقم ٠٦٩٣ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٢ صفحة رقم ١٨٤٨
بتاريخ ١٩٨١-٠٦-٢٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ١

لما كان مفاد النص فى المادة الثالثة فقرة ج من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن المشرع و هو بصدد تقدير الضريبة العقارية - قد عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التى يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات أو من كيفية إستعمالها بحيث تغير من قيمتها الإيجارية تغيراً محسوساً ، و كان من المقرر فى قضاء النقض أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى و تجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بأنها بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير الواقع و يخضع بالتالى لرقابة محكمة النقض .
(الطعن رقم ٦٩٣ لسنة ٤٧ ق ، جلسة ٢٠/٦/١٩٨١)

الطعن رقم ٠٥٧٥ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٧٠١
بتاريخ ١٩٨٢-٠٦-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ١

جرى قضاء محكمة النقض على أن الإصلاحات و التحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم و يضاف مقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تلك القوانين فإذا إتفق الطرفان على ذلك و يجب إعمال إتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون .
فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقرير .

الطعن رقم ٠٥٧٥ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٧٠١
بتاريخ ١٩٨٢-٠٦-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٢

يعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها للمستأجر كما لو كان محروماً من حق التأجير من الباطن مفروشاً فرخص له المؤجر بذلك فإن هذه الميزة تقوم و تزداد على الأجرة القانونية .

الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٤٩ مكتب فنى ٣٣ صفحة رقم ٧٠١
بتاريخ ١٩٨٢-٠٦-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٣

إذا كانت المادة [١٠] من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسب معينة من قيمة الأرض و المبنى و ذلك فى حالة الإنتفاع العادى بحيث إذا خول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الإنتفاع ميزة إضافية بأن رخص له فى تأجير المكان من الباطن مفروشاً فإن هذه الميزة تعتبر فى حكم التحسينات فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلها عنها و هو ما نصت عليه المادة ٢٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه : " فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠% من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشاً " فدللت بذلك على أن تحديد الأجرة وفقاً للنسب المعينة التى حددتها المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يعدو أن يكون وسيلة لتحديد أجرة عادلة فى حالة الإنتفاع العادى و أن ليس ثمة ما يمنع من زيادتها فى مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشاً .

الطعن رقم ٨٣٤ لسنة ٤٧ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٩٢٦
بتاريخ ١٩٨٣-٠٤-١١

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ٣

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن من حق المؤجر أن يزيد على الأجرة المحددة وفقاً للأسس القانونية قيمة ما يضيفه إلى العين المؤجرة قبل تأجيرها من تحسينات جديدة يتنفع بها المستأجر و أنه يعتبر فى حكم التحسينات بهذا المعنى كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر فيضاف ما يقابلها - بعد تقويمها - إلى الأجرة ، و الواجب فى هذا الصدد إحترام إرادة الطرفين ما لم يثبت أن القصد من الإتفاق هو التحايل على الأحكام الآمرة فى القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير .

الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٤٨ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ١٣٨٥
بتاريخ ١٩٨٣-٠٦-٠٩

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار
فقرة رقم : ١

من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأصلاحات و التحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم و يضاف ما يقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة .

الطعن رقم ١٦٧٣ لسنة ٥١ مكتب فنى ٣٤ صفحة رقم ٦٤٩
بتاريخ ١٩٨٣-٠٣-٠٧

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ١

يشترط فى التغييرات التى تلحق العين المؤجرة و التى يترتب عليها قانوناً اعتبار العين فى حكم المنشأة حديثاً فيسرى عليها قانون آخر يعدل من أجرتها السابقة أن يكون المؤجر هو الذى أجراها لا المستأجر .
(الطعن رقم ١٦٧٣ لسنة ٥١ ق ، جلسة ١٩٨٣/٧/٣)

الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٩ مكتب فى ٣٦ صفحة رقم ٥٢٢

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ٢

من المقرر أنه إذا أجريت بالعين المؤجرة تعديلات جوهرية تغير من طبيعة و معالم المبنى بحيث تؤثر على القيمة الإيجارية تأثيراً محسوساً ، أو إذا أقيمت منشآت جديدة فى مبنى قديم بحيث تعتبر مسكناً جديداً ، فإن هذا المكان يخضع من حيث تحديد أجرته لأحكام القانون الذى تمت التعديلات أو الإنشاءات المذكورة فى ظله . أما التعديلات أو التحسينات البسيطة كالدخان و الطلاء أو إقامة حائط لفصل جزء من مكان و التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة فهذه يضاف ما يقابلها - بعد تقويمها إلى الأجرة القانونية الواجب فى هذا الصدد إحترام إرادة الطرفين ما لم يثبت أن القصد من الإتفاق هو التحايل على الأحكام الأمرة فى القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير .

الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٩ مكتب فى ٣٦ صفحة رقم ٥٢٢

بتاريخ ٢٧-٠٣-١٩٨٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ٣

من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن تكييف التعديلات التى تجرى فى العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى و تجعله فى حكم المنشأة فى تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث هذا الأثر هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير واقعى تستقل به محكمة الموضوع و لا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض إلا أن هذا مشروط بأنه يكون إستخلاصها سائغاً و مؤدياً إلى النتيجة التى إنتهت إليها .

(الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٩ ق ، جلسة ١٩٨٥/٣/٢٧)

الطعن رقم ١٠٧١ لسنة ٥٣ مكتب فى ٣٧ صفحة رقم ٧٥٥

بتاريخ ٢٥-٠٦-١٩٨٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ١

المقرر - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإصلاحات و التحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة ، تقوم و يضاف مقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة القانونية ، فإذا إتفق الطرفان على ذلك و جب أعمال إتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير و يعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها المستأجر ، كما لو كان محروماً من حق التأجير من الباطن مفروضاً فرخص له المؤجر بذلك ، بهذه الميزة تقوم و تزداد على الأجرة القانونية وفقاً لما تقضى به المواد ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٥ من القانون رقم ١٩٧٧ التى حولت المؤجر الحق فى زيادة الأجرة بنسب حددتها كل منها فى حالة تأجير الأماكن بقصد إستغلالها مفروشة ، و ذلك على تقدير من المشرع بأن الأجرة التى إتخذها

أساساً للتحديد طبقاً لهذه - القوانين ، إنما هي مقابل الإنتفاع العادى بالمكان المؤجر بحيث إذا خول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الإنتفاع ميزة إضافية كان محروماً منها سواء تراضياً على ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى إتفاق لاحق ، فإنه يلزم تقويمها وإضافتها إلى الأجرة ، لما كان ذلك و كان الترخيص للمستأجر بإستعمال المكان المؤجر " مستشفى لأستقبال المرضى و مبيتهم ينطوى على التصريح له بالتأجير بالفرش الذى يحق معه المؤجر زيادة الأجرة بنسبة ٧٠% حتى ٩/٩/١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ الذى رفع الزيادة إلى النسب التى حددتها المادة ٤٥ منه حسب تاريخ إنشاء المبنى و ذلك إستصحاباً لما أورده المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن الأحكام التى تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ فى حساباتها الأستعمال الأغلب الأعم للأماكن و هو السكن و لا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام و ما يتعلق بتحديد الأجرة على الأماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض و بالذات فى الأغراض التجارية و المهنية التى تدر عائداً مجزياً فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للملاك عما يحيط بالأستعمال لغير السكن من إعتبرات و ظروف تعجل بأستهلاك المبنى ، و قد قطع تقرير لجنة الإسكان فى مجلس الشعب فى الأفضاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فأكد أن الأجرة الإضافية تستحق فى كل صور المفروش و منها الفنادق و اللوكاندات و البنسيونات و الشقق المفروشة و غير ذلك من صور التأجير المفروش ، يكشف بذلك عن غرض الشارع من أن الأجرة الإضافية تستحق فى كل صور التأجير المفروش و سواء إتفق عليه لدى بدء التعاقد أو لاحقاً له ، و ذلك عن مدة التأجير مفروشاً .

الطعن رقم ٠٨٣٨ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٦٢٨

بتاريخ ١٩٨٩-٠٢-٢٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ١

من حق المؤجر أن يزيد على الأجرة المحددة وفقاً للأسس القانونية قيمة ما يضيفه إلى العين المؤجرة من تحسينات جديدة يتنفع بها المستأجر و يعتبر فى حكم التحسينات بهذا المعنى كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر .

الطعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٠ صفحة رقم ٧١٦

بتاريخ ١٩٨٩-٠٣-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ٢

نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل - و طبقاً لما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الإصلاحات و التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم و يضاف ما يقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها القانون ، و قد يتفق على ذلك بين المؤجر و المستأجر فى عقد الإيجار ذاته أو فى إتفاق لاحق . و يعتبر فى حكم التحسينات كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروماً من حق التأجير من الباطن ثم يرخص له المؤجر بذلك ، فإن هذه الميزة تقوم و تضاف قيمتها إلى الأجرة المحددة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ . و تتكون من مجموعهما أجرة الأساس ، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة .

الطعن رقم ٠٣١٢ لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٤٦

بتاريخ ١٩٩١-٠١-١٠

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات فى العقار

فقرة رقم : ١

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الإصلاحات و التحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم و يضاف ما يقابل إنتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة .

الطعن رقم ٣١٢ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٤٦
بتاريخ ١٠-٠١-١٩٩١
الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات في العقار
فقرة رقم : ٢

التحسينات التي يجريها المؤجر في العين المؤجرة بعد التأجير و أثناء إنتفاع المستأجر و التي تعتبر ميزة جديدة يوليها له بقصد تسهيل هذا الإنتفاع و دون أن - تكون ضرورية له ، فإنه لا سبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل الإنتفاع بها يضاف إلى الأجرة إلا بموافقة ، كما أنه لا يحق له الإنتفاع بها دون أداء مقابلة و ذلك كله إعمالاً للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدنى من أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلا بإتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون مما مؤداه أنه لا يجوز إجبار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة التي لم تكن في حسبانته عند التعاقد مع قد تمثله من عبء على كاهله ، إلا إذا كان قد طلبها أو وافق عليها فأصبح بذلك التزامه بمقابل الإنتفاع بها التزاماً تعاقدياً لا يجوز التملك من الوفاء به أو إذا ثبت أنه إنتفع بها و إن لم يكن قد وافق عليها فعندئذ يقوم مقابل ما إنتفع به و يلزم بأدائه و كل ذلك ما لم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الإنتفاع بهذه الميزة .

الطعن رقم ٣١٢ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٤٦
بتاريخ ١٠-٠١-١٩٩١
الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات في العقار
فقرة رقم : ٣

لا يوجد ما يحول قانوناً أو واقعاً دون إقامة منشآت جديدة في مبنى قديم بحيث يعتبر مكاناً جديداً لا يخضع لقانون إيجار الأماكن الذى كان يخضع له من قبل طالما أن ذلك و ليد تغييرات مادية جوهرية في الأجزاء الأساسية من المبنى الأصلي .

الطعن رقم ٣١٢ . لسنة ٥٢ مكتب فنى ٤٢ صفحة رقم ١٤٦
بتاريخ ١٠-٠١-١٩٩١
الموضوع : إيجار

الموضوع الفرعي : حكم المؤجر الذى يدخل تحسينات في العقار
فقرة رقم : ٤

تكيف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى و تجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير هو تكيف قانونى يستند إلى تقدير الواقع .

حوالة عقد الإيجار للمالك الجديد

حوالة عقد الإيجار للمشتري من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها . أثره . جواز إحالة المؤجر حقه في عقد الإيجار إلى الغير . للمحال إليه الحق في مقاضاة للمستأجر في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصاص المؤجر . علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٧٣ق - جلسة ١٨/١١/٢٠٠٤)

نفاذ حوالة عقد الإيجار في حق المستأجر والتزامه بدفع الأجرة للمحال إليه منوط بإعلانه بالحوالة أو بقبولها أو بسداده الأجر للمحال إليه . نفاذها في حقه . أثره . لا تبراؤ ذمته من أجرة العين المؤجرة إلا بالوفاء بها إلى المحال إليه .

(الطنع رقم ٢٤٧٣ لسنة ٧٣ ق - جلسة ١١/١٨/٢٠٠٤)

تمسك الطاعن بدفاع مفاده بطلان تكليفه بالوفاء بأجرة المدة من ٢٠٠١/٩/١ حتى ٢٠٠٢/٥/٣١ لتضمنه المطالبة بأجرة مسددة للمؤجر الأصلي - أحد الملاك السابقين على الشيوخ - بموجب إيصالات بسدادها عن المدة من ٢٠٠١/٩/١ حتى ٢٠٠٢/١٢/٣١ والتي لم يطعن عليها المطعون ضده بأى مطعن ولتضمنه أيضاً المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة قانوناً لاحتسابه الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بواقع ثمانية أمثال الأجرة رغم أن العقار أنشئ في ٦٠/٥٩ فتحسب الزيادة بواقع خمسة أمثال الأجرة فقط عملاً بالمادة الثالثة من هذا القانون ، فضلاً عن أن الإنذار الموجه له من المطعون ضده بحوالة حق الإيجار إليه بشراء الأخير حصة قدرها ١٣ أس ١٧ ط في عقار النزاع بتاريخ ٢٠٠١/٤/٤ لا يحاج به الطاعن لعدم تضمنه حوالة عقد الإيجار إذ أن المؤجر فيه لم يكن ضمن البائعين في هذا العقد ولم يتصرف المؤجر في نصيبه الشائع في العقار إلى المطعون ضده إلا بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٢/١/١٥ بما مفاد أ ، الوفاء للمؤجر ببراءة ذمته - أى الطاعن - من دين الأجرة المطالب بها بالتكليف وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع الجوهرى وأقام قضاءه بالإخلاء على سند من عدم وفاء المستأجر الأجرة معتداً بهذا التكليف دون أن يقسط هذا الدفاع حقه في الرد وصولاً إلى نفاذ هذه الحوالة في حق الطاعن من عدمه وصحة الوفاء بالأجرة للمؤجر الأصلي وأثر ذلك على التكليف بالوفاء فإنه يكون معيباً .

(الطنع رقم ٢٤٧٣ لسنة ٧٣ ق - جلسة ١١/١٨/٢٠٠٤)

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء العين محل النزاع على سند من تخلف الطاعن عن الوفاء بالأجرة المطالب بها وأن ورثة المؤجر لا حق لهم على العين المؤجرة موضوع النزاع بعد أن اختص المطعون ضده الأول بها في نصيبه الشرعى في ميراث والده المؤجر ويستحق أجرتها وحده ورتب على ذلك أن ذمة الطاعن لم تبراؤ من دين الأجرة المتأخرة الثابتة بالتكليف بالوفاء دون أن يعرض لدفاع الطاعن بأن المطعون ضده الثانى هو الذى يقوم بتحصيل الأجرة بصورة منتظمة بصفته وكلياً عن الورثة فتبراؤ ذمته من الأجرة التى تسدد إليه منها ، ودون أن يستظهر علم الطاعن بالقسمة المدعى بحصولها بينهم والتي بموجبها اختص المطعون ضده الأول بالمحل موضوع النزاع ، وكذا إعلانه بحوالة حق باقى الورثة فى الحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إلى المطعون ضده الأول قبل رفع الدعوى ، وأثر ذلك على صحة التكليف بالوفاء الموجه من المطعون ضده الأول وحده للطاعن وهو ما تمسك الأخير ببطلانه لاشتماله على أجرة سددت قانوناً إلى صاحب صفة فى قبض الأجرة فإنه يكون معيباً .

(الطنع رقم ٩١٣ لسنة ٧٢ ق - جلسة ١٢/١٦/٢٠٠٤)

مشتري العقار بعقد غير مسجل - له كافة حقوق المؤجر قبل المستأجر - شرطه - حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها بورقة رسمية بواسطة المحضرين مشتملاً على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية - م ٣٠٥ مدنى .

(الطنع رقم ٢٧٨٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١/٢٤/٢٠٠١)

(الطنع رقم ٢٧١٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١/١٥/٢٠٠١)

لمشتري العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار - شرطه - حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها - نفاذ الحوالة - أثره - للمشتري مقاضاة المستأجر فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصاص المؤجر - أساس ذلك - م ٣٠٥ مدنى .

(الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢)
(الطعن رقم ٤٥٨٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/٥/١٧)

٨ عقد الإيجار الصادر من المالك السابق - سريانه قبل المالك الجديد ولو لم يكن ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية إليه .

(الطعن رقم ٢٧٥٢ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٦)

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

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

٨ لمشتري العقار ولو بعقد غير مسجل ثمار المبيع - م ٢/٤٥٨ مدنى - حقه فى اقتضاء الثمار قبل مستأجر العقار - شرطه - أن يكون قد سجل عقده أو أحال البائع إليه حقه فى ذلك وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها .

(الطعن رقم ٤٠٠٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢١)

٨ تمسك الطاعن بعدم علمه بتقاضى البائع له مقدم إيجار أو التزامه به لخلو عقود الإيجار من الإشارة إليه أو قبوله لهذا الدين - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لتضمين التكليف بالوفاء بمبالغ تزيد عن الأجرة المستحقة بعد خصم قسط مقدم الإيجار المدفوع باعتبار الطاعن خلفاً خاصاً للبائع له دون تمحيص هذا الدفاع واستظهار شروط الخلافة - قصور .

(الطعن رقم ٤٠٠٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢١)

٨ عقد الإيجار - سريانه فى حق المالك الجديد بذات شروطه السابقة دون حاجة لتحديد عقد جديد

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

٨ عقد الإيجار - سريانه فى حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على انتقال الملكية - م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - شرطه .

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

٨ لمشتري العقار بعقد غير مسجل - مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار - شرطه - حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها - نفاذاً للحوالة - أثره - للمشتري مقاضاة المستأجر فى شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصاص المؤجر - علة ذلك .

(الطعن رقم ٨٤١٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/١٤)

(الطعن رقم ١٩٨٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٥/١٢)

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

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

(أ) عقد الإيجار الصادر من البائع بعقد غير مسجل لوضع اليد

عدم تسجيل المطعون ضدها سند ملكيتها لعين النزاع - أثره - بقاء ملكية العين للبائع لها - عقد الإيجار المبرم بينه وبين الطاعنة في تاريخ لاحق للبيع - سند قانوني لوضع يد الطاعنة على العين - مخالفة ذلك - خطأ - علة ذلك .

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

(ب) عقد الإيجار الصادر من بائع العقار ... بعقد غير مسجل

عدم تسجيل الإيجار الصادر من بائع العقار بعقد غير مسجل - عدم نفاذه في حق المشتري - شرطه - تسلم المشتري للعقار المبيع - علة ذلك .

(الطعن رقم ١٨٦٣ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١٠/٢٩)

بيع العقار بعقد غير مسجل - الإيجار الذي يبرمه البائع غير نافذ في حق المشتري - علة ذلك - قيامه بتسليم العقار للمستأجر - للمشتري حق الرجوع على البائع بالتعويض أو بفسخ عقد البيع - مطالبته للمستأجر بالتسليم رهين بتسجيل عقد البيع - علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٧٥٢ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٦)

دعوى استرداد فرق اجرة

الطعن رقم ٥٤٦٠ لسنة ٤٢ مكتب فني ٢٨ صفحة رقم ١٧٤ بتاريخ ١٩٧٧-٠١-٠٥

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : دعوى استرداد فرق اجرة

فقرة رقم : ٧

حول المشرع في المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ القاضي سلطة تحديد وسيلة الوفاء بالمبالغ التي حصلها المؤجر بالزيادة على الأجرة القانونية فأعطاه الحق في القضاء بردها فوراً أو باستقطاعها من الأجرة التي يستحق دفعها مستقبلاً ، و يكون له من باب أولى إستقطاع هذه الزيادة من الأجرة الحالية التي إستحققت بالفعل .

الطعن رقم ٥٥٥ لسنة ٤٣ مكتب فني ٢٨ صفحة رقم ٩٣٦ بتاريخ ١٩٧٧-٠٤-٠٦

الموضوع : ايجار

الموضوع الفرعي : دعوى استرداد فرق اجرة

فقرة رقم : ٨

لا تثريب على المدعى إن هو جمع في دعوى واحدة بين طلبين يقوم أحدهما على الآخر و يعتبر نتيجة لازمة له ، و لما كانت الدعوى بطلب إسترداد ما دفع زائداً عن الأجرة القانونية مترتبة على طلب التخفيض فإنه يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبدأة أو بالتتابع لدعوى تخفيض الأجرة ، كما يصح رفعها و لو بعد إنتهاء العلاقة الإيجارية .

دعوى الإخلاء

تدخل بعض من لم يختصم من الورثة من مرحلة الاستئناف ليطمسكوا بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي كامل صفة وينضموا إلى المستأنفين في طلب رفض الدعوى ، ليس من شأنه أن يصحح إجراءات رفع الدعوى أمام محكمة أول درجة وإلا كان ذلك تفويتاً لدرجة من درجات التنازى وبدءاً لدعوى جديدة أمام محاكم الاستئناف، بما يخالف مبدأ التقاضى على درجتين .

(الطعان رقما ٢٠٦ ، ٢٠٨ لسنة ٧١ق – جلسة ٢٨/١٠/٢٠٠٢)

إذا كانت الدعوى الماثلة قد رفعت بطلب الإخلاء من مخبز النزاع لتأجيله من الباطن دون إذن من المالك، وكان قد الإيجار الذى يحتج به المطعون ضدهما الأولين مبرم بينهما وبين مورث الطاعنين وقد رفعت الدعوى بعد وفاته دون اختصاص جميع ورثته امتد إليهم عقد الإيجار وتضمنهم إعلام الورثة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم الابتدائى بإخلاء الطاعنين من مخبز النزاع دون اختصاص باقى هؤلاء الورثة ولم يعرض لما دفع به الطاعنون من عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي كامل صفة على الرغم من أنه دفع متعلق بالنظام العام ، فإنه يكون قد خالف القانون .

(الطعان رقما ٢٠٦ ، ٢٠٨ لسنة ٧١ق – جلسة ٢٨/١٠/٢٠٠٢)

تمسك الطاعن بشغله عين النزاع لمدة ثلاثة وثلاثين عاماً وسداده أجرتها طوال تلك المدة دون اعتراض من المطعون ضدها الأول ومورثته – المؤجرة الأصلية – المقيمين بذات العقار الكائنة به عين النزاع بما يفيد قبولهما له مستأجرأ وتنازلهما عن حقهما في طلب الإخلاء وتدليله على ذلك بالمستندات - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء على سند من انتفاء هذا التنازل لعدم تقديمه عقد إيجار أو إيصال أجره العين باسمه - فساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ١٥٣ لسنة ٧٠ق – جلسة ٨/١/٢٠٠١)

إن النص في الفقرة الأخيرة من المادة ٢١٣ من قانون المرافعات على أن " يكون إعلان الحكم لشخص المحكوم عليه أو في موطنه الأصلي " وفي المادة ٤٠ من القانون المدني على أن " الموطن هو المكان الذى يقيم فيه الشخص عادة " وفي المادة ٤١ من ذات القانون على أنه " يعتبر المكان الذى يباشر فيه الشخص تجارة أو حرفة موتاً بالنسبة إلى إدارة الأعمال المتعلقة بهذه التجارة أو الحرفة " فكل ذلك يدل على أن المشرع قد اعتد بالتصوير الواقعي للموطن فلم يفرق بين الموطن ومحل الإقامة العادى وجعل المعول عليه في تعيين الموطن الإقامة المستقرة - بمعنى أنه يشترط في الموطن أن يقيم الشخص فيه على وجه يتحقق فيه شرط الاعتياد ، وإضافى للموطن الأصلي ، اعتبر المشرع المحل أو مركز إدارة نشاط التاجر أو الحرفى الذى يزاوئ فيه نشاطه موطناً له بالنسبة للخصومات المتعلقة بهذه التجارة أو تلك الحرفة فيصح إعلانه فيه بكافة الأمور المتعلقة بها طالما أن مباشرته لتجارته أو حرفته فيه له مظهره الواقعي الذى يدل عليه ، بأن يكون المكان هو مركز نشاط التاجر أو الحرفى الذى يتواجد به على نحو يتوافق فيه شرط الاعتياد ويدير منه أعماله المتعلقة بالتجارة أو الحرفة فلا تعتبر الأماكن الملحقة بالنشاط التجارى أو الحرفى - كالمخازن وأشباهاها - التى لا يدار منها النشاط على نحو معتاد موطناً لإدارة الأعمال وإنما يكون الموطن الذى يصح الإعلان فيه هو مكان إدارة النشاط لأنه هو الذى يتواجد به التاجر أو الحرفى على وجه يتحقق به شرط الاعتياد .

(الطعن رقم ٣٠٠ لسنة ٧٠ق – جلسة ٨/١/٢٠٠١)

إذا كان من الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم قد وجهوا إعلان الحكم المستأنف إلى الطاعن في العين المؤجرة له مخزناً فسلمت الإدارة لغلقة على الرغم من أن مركز غدارة النشاط التابع له المخزن ثابت بعقد

الإيجار ، فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتد بهذا الإعلان وقضى بسقوط الطاعن في الاستئناف مطروحاً دفاعه ، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٣٠٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٨)

٨ طلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها - موضوع غير قابل للتجزئة - نقض الحكم بالنسبة لأحد الخصوم - أثره - نقضه بالنسبة للباقيين .

(الطعان رقما ٨٩٠ ، ١١٤٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/١/١٤)

٨ طلب المؤجر الإخلاء وتسليم العين المؤجرة وطلب الخصم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار - غير قابلين للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيهما .

(الطعن رقم ٩٧٨١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٢١)

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

(الطعن رقم ٢٥٠٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٥)

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

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

٨ تمسك الطاعنة بشرائها عين النزاع بالجدك من ورثة المستأجرة الأصلية بعقد ثابت التاريخ وإخطارها الشركة المؤجرة بذلك وقبض وكيل الأخيرة الأجرة منها لمدة تزيد عن خمسة عشر عاماً دون اعتراض منها أو من تابعيها حتى رفع الدعوى وموافقة الشركة على رفع عداد المياه الكائن بعين النزاع الخاص بالمستأجرة الأصلية واستبداله بأخر باسم الطاعنة مع إخطار هيئة المياه بذلك يعد تنازلاً من الشركة عن حقها في طلب الإخلاء - إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بإلزام الشركة المؤجرة بتحرير عقد إيجار للطاعنة عن عين النزاع وبفسخ عقد الإيجار والإخلاء على سند من أن الشركة المؤجرة تقاضت الأجرة باسم المستأجرة الأصلية وأن التصريح بإدخال المياه للعين المؤجرة لم يصدر باسم الطاعنة - فساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٢٥٠٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٥)

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

٨ الدعوى بفسخ عقد الإيجار والتسليم - عدم قابليتها للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها - قضاء الحكم المطعون فيه بقبول الاستئناف شكلاً دون تكليف الطاعن باختصاص المحكوم عليه الآخر الذي لم يطعن بالاستئناف - أثره - بطلان الحكم - علة ذلك .

(الطعن رقم ٢٤٦٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/١٨)

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

٨ إسقاط الحق - عدم وقوعه إلا بالتنازل عنه صراحة أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته عليه

(الطعن رقم ٧٢٩٣ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢٢)

٨ الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار - موضوع غير قابل للتجزئة - عدم اختصاص بعض المحكوم لهم فى الطعن بالنقض - أثره - عدم قبول الطعن .

(الطعن رقم ٨٤٧ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٣١)

٨ حق المؤجر فى طلب الإخلاء - حق شخصى - جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمناً - تقادمه بمضى خمس عشرة سنة - سريان التقادم من وقت نشأة الحق فيه .

(الطعن رقم ١٥٦٦ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

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

٨ تمسك الطاعنة بتنازل المطعون ضده الضمنى عن حقه فى طلب الإخلاء وعلمه بشغلها العين محل النزاع منذ عشرين عاماً وعدم اعتراضه على ذلك - تدليلها على ذلك بإقامته بالشقة التى تعلقو عين النزاع وما قرره شاهدها أمام محكمة الموضوع - دفاع جوهرى - قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيساً على أن وضع يدها على العين محل النزاع لا سند له من القانون دون الرد على دفاع الطاعنة سالف البيان قصور .

(الطعن رقم ١٥٦٦ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

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

٨ دعوى الإخلاء لانتهاؤ العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين - عدم تعلقها بتركة المورث - مؤداه - عدم وجوب اختصاص جميع ورثته

(الطعن رقم ١٨٨ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤)

حق المؤجر فى طلب الإخلاء . حق شخصى . جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على حقيقة المقصود منه . لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تقدير الظروف الملاعبة التى تحيط بتراخى المؤجر فى طلب الإخلاء . شرطه . أن يكون تقديرها سائغاً .

(الطعن رقم ٢٥٨٢ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٨)

الأصل بحكم المادتين الرابعة والخامسة من القانون المدنى فى ضوء ما جاء بالأعمال التحضيرية أن المشرع أعطى للقاضى سلطة تقديرية واسعة ليراقب استعمال الخصوم لحقوقهم وفقاً للغاية التى استهدفها المشرع منها حتى لا يتعسفوا فى استعمال الخصوم لحقوقهم وفقاً للغاية التى استهدفها المشرع منها حتى لا يتعسفوا فى استعمالها ، كما حرص المشرع على تأكيد السلطة التقديرية للقاضى فى حالة فسخ العقود ونص صراحة فى الفقرة الأولى من المادة ١٤٨ من القانون المدنى على أن "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية" ، وفى الفقرة الثانية من المادة ١٥٧ من ذات القانون على أنه "يجوز للقاضى أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض طلب الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة للالتزام فى جملته" وهو ما لازمه أنه كلما أثير أمام محكمة الموضوع دفاع يتضمن أن المؤجر متعسف فى استعمال حقه بطلب الإخلاء تعين على المحكمة أن تمحصه وتضمن حكمها ما ينبئ عن تمحيصها لهذا الدفاع وأنها بحثت ظروف الدعوى وملابساتها ، وما إذا كانت هذه الظروف والملابسات تبرر طلب الإخلاء فى ضوء ما يجب توافره من حسن نية فى تنفيذ العقود .

(الطعن رقم ٨٧١ لسنة ٧٤ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧)

أسباب الإخلاء ١ - تعلقها بالنظام العام

إذ كانت عقود إيجار الأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية وإن لحقها الامتداد القانوني لمدة غير محددة ، إلا أن المشرع قد كفل للمؤجر الحق في إخلاء المكان المؤجر في الحالات التي نص عليها القانون على سبيل الحصر ، ومن المسلم به أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها في تلك القوانين – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – من الأمور المتعلقة بالنظام العام ، ومن ثم يتعين على محكمة الموضوع ومن تلقاء نفسها أن تبحث سبب الإخلاء الذي أقيمت على أساسه الدعوى وتتحقق من توافره وألا تقضى بالإخلاء إذا لم يتحقق سببه .
(الطعن رقم ٨٢٣ لسنة ٦٧ ق – جلسة ٢٠٠٤/١١/٣)

٢ - الإخلاء لعدم سداد الأجرة

عدم إيراد المشرع بياناً لمبررات التأخير في الوفاء بالأجرة المنصوص عليها في المادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . أعمال المحاكم للنص المذكور وفقاً لما يقتضيه العقل .
(الطعن رقم ٣١٠٩ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦)

إذ صدر القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الأجرة بالزيادة على النحو الواردة بنص المادة الثالثة منه من شأنه أن يحدث ارتباكاً للمستأجر تقتضيه أن يبحث عن تاريخ إنشاء المبنى ومقدار أجرته القانونية وما لحقها من تعديل بالقوانين المتعاقبة ثم يقوم بحساب مقدار الأجرة الجديدة وتدبير ما طرأ على التزامه من تعديل ، وهي أمور من شأنها بطبيعتها أن تجعل المستأجر متى تخلف عن أداء الأجرة وزيادتها في مواعيدها لمدة معقولة ألا يعتبر مسوفاً وهذا أمر على المحاكم اعتباره احتراماً لما يقتضيه العقل .
(الطعن رقم ٣١٠٩ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦)

إذ كان الطاعن قد تمسك بأن تأخره في سداد الأجرة مرجعه المنازعة في تحديدها قانوناً بعد صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وعدم حسمها إلا بتقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة ثم بادر بسداد الأجرة والزيادة فور تحديدها بمعرفة الخبير المنتدب وذلك بموجب إنذارات عرض الأجرة المقدمة بحوافظ مستنداته أمام محكمة الاستئناف وهو ما يدل على أن الطاعن حين تأخر في الوفاء بالأجرة لم يقصد التسوية ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال .
(الطعن رقم ٣١٠٩ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦)

إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها أن سبب تأخره في سداد أجرة شقة النزاع يرجع إلى فعل المطعون ضده لعدم وجوده بمحل إقامته داخل الجمهورية لأن إقامته الدائمة بالمملكة العربية السعودية وطلبه سداد الأجرة في حسابه بالبنك تارة وإلى محام يحمل توكيلاً عنه تارة أو الاحتفاظ بها لحين عودته إلى البلاد تارة أخرى ودلل على وجود المطعون ضده خارج البلاد بإنذارات العرض المقدمة منه بحوافظ مستنداته أمام محكمة أول درجة والتي جاء في العيود منها إجابة المحضرين عدم وجود المطعون ضده بمحل إقامته لإقامته خارج البلاد ، كما قدم إقراراً منسوباً صدوره إلى المطعون ضده يقر فيه بأن المبالغ التي يودعها الطاعن في حسابه رقم (ـ) هي مقابل إيجار الشقة وعددًا من إيصالات صادرة من ذات البنك يفيد إيداع الطاعن مبالغ لصالح الطاعن في ذات الحساب حتى / / وصورة ضوئية من توكيل رسمي – صادر من المطعون ضده إلى وكيله – وإذ أغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع الجوهرى بما يتضمنه من مبررات ساقها الطاعن لتأخره في الوفاء بالأجرة ولم يخضعها لتقديره لبيان مدى قبولها واعتبارها عذراً للطاعن يبرر التأخير أو اطراحها فينتفى مبرر التأخير وهو دفاع جوهرى من شأنه – إن صح – أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى ، فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧)

إذ كانت المصاريف التي أشار إليها نص المادة ١٨/ب سألغة البيان يدخل في مضمونها رسم الدعوى المرفوعة الذي يسدده المدعى لقلم الكتاب عملاً بالمادة ٦٥ من قانون المرافعات وكذلك رسم التكاليف بالوفاء وثابت بأوراق الدعوى ما يفيد سداد المدعى لها ومن ثم يتعين سداد مقابلها حتى يتوفى المستأجر الحكم بالإخلاء وهي في ذلك تختلف عن المصاريف الفعلية التي يتعين على المؤجر تقديم الدليل على ما تكبده منها ويخضع هذا الدليل لتقدير المحكمة كأتعاب المحامين . لما كان ذلك ، وكان البين من إنذار العرض المؤرخ ٢٠٠٤/١/١١ أن المطعون ضدها قد عرضت الأجرة المستحقة عن المدة من ٢٠٠٤/١/١ حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١ ودون أن تودع أى مبالغ أخرى من مصاريف أو نفقات فعلية وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بهذا الوفاء واعتبره مبرناً لذمة المطعون ضدها على سند من أن الطاعنة لم تحتفظ على أية مطالبات أخرى فيكون قد أغفل المصاريف الرسمية الثابتة بأوراق الدعوى وهي رسم الدعوى والتكاليف بالوفاء والتمتغات الرسمية ورسوم الميكروفيلم باعتبارها – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنها تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية مما يعيبه .

(الطعن رقم ١٤٨٣ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٠)

٣ - التكاليف بالوفاء

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلاً أو صدوره ممن لا حق له في توجيهه . أثره . عدم قبول الدعوى . وجوب صدوره من المؤجر الأصلي .

(الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٧٣ق – جلسة ٢٠٠٤/١١/١٨)

الأماكن المؤجرة مفروشة . استثنائها من أحكام الامتداد القانوني . خضوعها لحكم المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بصدد تحديد أسباب الإخلاء . مؤدى ذلك . وجوب تكليف المستأجر بالوفاء خلال المدة المحددة .

(الطعن رقم ٢٦٣٦ لسنة ٧٣ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/١)

قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي بإخلاء العين محل النزاع على سند من أن عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٨٥/٢/١ لا ينطبق عليه قانون إيجار الأماكن وإنما يخضع للقواعد العامة في القانون المدنى التي لا ترخص للمستأجر توقي الإخلاء بالسداد اللاحق لرفع الدعوى مخالفاً هذا النظر وحجبه هذا عن بحث وتحقيق واقعة السداد المدعى بها والثابتة من إنذارات عرض وإيداع الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية المقدمة بحواظ مستندات الطاعن وأثر ذلك السداد على صحة التكاليف بالوفاء فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٢٦٣٦ لسنة ٧٣ق – جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

الأجرة وملحقاتها المستحقة بعد رفع الدعوى حتى قفل باب المرافعة فيها لا تعتبر – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – من قبيل الطلبات في دعوى الإخلاء ، وإنما يكون الوفاء بها مع المصاريف والنفقات الفعلية مما يتوفى به المستأجر الحكم بالإخلاء ، فتلتزم المحكمة بالنظر في حصول هذا الوفاء وإعمال أثره في الدعوى دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستأجر بأداء ما استجد في ذمته من أجرة لتحقق العلة من التكاليف من باب أولى ببلوغ الأمر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على ذلك التأخير وتمسك المؤجر بطلب الإخلاء لقيام سببه .

(الطعن رقم ١٢٠٠ لسنة ٦٧ق – جلسة ٢٠٠٥/٢/٣)

المادة الخامسة مكرراً "٤" من هذا القانون والمضافة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد نصت على أنه "تخفيض بنسبة ٢٠% الأجرور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وذلك ابتداءً من الأجرة المستحقة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٨" ونصت الفقرة الثالثة من ذات المادة على أنه "إذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيرها يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون" والعبرة في تعيين أجرة المثل بأجرة مكان مماثل من الأمكنة التي سرى عليها القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أي من الأمكنة التي اتفق المتعاقدان على تحديدها باراتهما الحرة حتى صدور ذلك القانون ولم يطبق عليها التخفيض الذي قضى به القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ويسرى هذا الحد الأقصى الذي يعنيه القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في العلاقة بين كل مؤجر ومستأجر لأحد الأماكن الداخلة في هذه الفئة من المباني سواء أكانت هذه العلاقة قائمة وقت صدوره أو كانت قد نشأت بعد ذلك وسواء كانت العين قد سبق تأجيرها أو لم يسبق تأجيرها أصلاً ففي جميع الأحوال إذا كانت الأجرة العقدية تجاوز الحد الأقصى كان الاتفاق باطلاً فيما جاوز هذا الحد وجاز للمستأجر في أي وقت طلب خفض الأجرة إلى الحد الأقصى ويجب أن يستنزل من هذه الأجرة قيمة الضرائب التي أعفى منها المؤجر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ثم يخفض الصافي بعد ذلك ابتداءً من أول مارس سنة ١٩٦٥ بنسبة ٢٠% طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ثم تضاف إليها الزيادة التي نصت عليها المادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، وكان البين من تقارير الخبراء والكشف الرسمي المستخرج من الضرائب العقارية أن عين النزاع منشأة في المدة من ١٩٤٤/١/١ حتى ١٩٥٢/٩/١٨ وإذا عتد الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه بنتيجة تقرير الخبير الأول الذي انتهى إلى أن أجرة عين النزاع ٤.٥ جنيه أخذاً من كشف الضرائب العقارية - رغم أنه لا يُعد دليلاً على الأجرة القانونية ولا يصلح لحساب الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ - دون تقرير لجنة الخبراء الذي خلص إلى أن الأجرة القانونية في سبتمبر سنة ١٩٥٢ مبلغ ١٥٠ قرشاً أصبحت ١٢٧,٥ قرشاً بعد تخفيضها بالقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ثم تزداد بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و٦ لسنة ١٩٩٧ وأسس قضاءه بالإخلاء على عدم موالاته سداد الأجرة حتى إقفال باب المرافعة دون حسم المنازعة حول الأجرة القانونية والزيادات المقررة وذلك وصولاً للمستحق منها في ذمة الطاعن والمسدد للمؤجر والباقي في ذمة الطاعن بعد خصم ما يكون قد دفعه زائداً عن الأجرة القانونية في الفترة السابقة مما يعيبه .

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

٥ - توفى الحكم بالإخلاء

النص في المادة ٥٨٧ من القانون المدني يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن المشرع اعتبر الوفاء بقسط من الأجرة في عقد الإيجار قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يثبت العكس ، وأنه يجب على محكمة الموضوع إذا تمسك أحد الخصوم بتلك القرينة أن تبين في حكمها أنها اطلعت عليها وبحثتها فإن هي لم تبحثها فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور .

(الطعن رقم ١٧٢٩ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١)

إذا كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف ببراءة ذمته من الأجرة المطالب بها ودل على ذلك بتقديمه إيصال سداد أجرة شهري ، سنة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بالإخلاء لعدم تقديمه ما يفيد سداد أجرة المدة السابقة عليهما دون أن يبحث القرينة المنصوص عليها في المادة ٥٨٧ مدني سالف الذكر المستمدة من هذين الإيصاليين فإنه يكون معيباً

(الطعن رقم ٨٨٨ لسنة ٧٤ق - جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦)

قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف . م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره . سقوط حق المؤجر في طلب الإخلاء . تخلفه عن

الوفاء بأى قدر من الأجرة المستحقة أو ملحقاتها أو المصاريف والنفقات الفعلية حتى هذا التاريخ . كاف للحكم بإخلائه .

(الطعن رقم ١٤٨٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٠)

٦ - العرض والإيداع المبرنان للذمة

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة قد وجهت هي واشقاؤها للمطعون ضدها إنذاراً بعرض الأجرة عن أشهر مايو ويونيه ويوليه عام ٢٠٠٠ ولغلق المسكن قاموا بإيداعها خزانة المحكمة وأن المطعون ضدها قامت بتكليف الطاعنة بالوفاء عن ذات أشهر الإيداع باعتبار أن العرض والإيداع الحاصل من جميع ورثة المستأجر الأصلي هو عرض غير مبرئ لذمة الطاعنة نظراً لامتداد عقد إيجار الشقة محل التداعي لها وحدها دون باقى اشقائها ورثة المستأجر الأصلي وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم الابتدائي وبإخلاء الشقة موضوع النزاع لعدم سداد الطاعنة الأجرة التي استجدت حتى إقفال باب المرافعة فى الاستئناف والمصاريف والنفقات الفعلية دون أن يستظهر ما إذا كان عقد إيجار عين التداعي قد امتد إلى الطاعنة وحدها دون غيرها من اشقائها وأثر ذلك على السداد الحاصل بالإيداع من جميع ورثة المستأجر الأصلي والتكليف بالوفاء وما إذا كانت إرادتهم قد اتجهت إلى الوفاء بدين الأجرة عن دين شقيقتهم الطاعنة فإنه فضلاً عن مخالفته للقانون يكون معيباً بالقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٢٦٥٣ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢٤)

عرض الطاعن الأجرة المستحقة شاملة رسم النظافة ونفقات رفع الدعوى على المؤجرة وإيداعها خزينة المحكمة على ذمته قبل انعقاد الخصومة بتمام إعلانه . أثره . مبرء لذمته ولا تقوم به حالة تكرار التأخير فى الوفاء بها .

(الطعن رقم ٣٠٠ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٤)

مصروفات العرض والإيداع . وقوعها على عائق الدائن . إلزام الدائن بها . شرطه . تعسفه فى عدم قبول العرض أو رفضه له بغير مسوغ قانونى . م ٣٤٨ مدنى .

(الطعن رقم ١٢٠٠ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٣)

ثبوت عرض الطاعن الأجرة المطالب بها على المطعون ضده بموجب إنذارى عرض ولرفض الأخير استلامها أودعها خزانة المحكمة . أثره . براءة ذمة الطاعن من دين الأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء المستندة إلى التأخير فى سداد الأجرة وعدم التزامه بما تكبده المطعون ضده من مصاريف ونفقات فعلية لإقامة تلك الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بالإخلاء لعدم سداد الطاعن المصاريف والنفقات الفعلية . خطأ .

(الطعن رقم ٢١٤٠ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٦/١٥)

٧ - الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة

تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة الموجب للإخلاء . شرطه . عدم وجود مبررات مقبولة للتأخير فى الدعوى اللاحقة .

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)

الأعذار التي يبديها المستأجر في التأخير في الوفاء . دفاع جوهرى يتوقف عليه الفصل في الدعوى . علة ذلك . قبول المحكمة عذر المستأجر . اعتباره مبرراً لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة فلا يحكم بالإخلاء للتكرار . رفض المحكمة هذا العذر . أثره . انتفاء المبرر للتأخير . وجوب الحكم بالإخلاء . شرطه . أن تبين المحكمة الدليل الذي استندت إليه في رفضها للعذر وإلا كان حكمها قاصر البيان .

(الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧)

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك بصحيفة الاستئناف بدفاع مفاده انتفاء حالة التكرار لعرضه الأجرة المطالب بها عرضاً قانونياً في ٢٢/٨/٢٠٠١ إلا أن المحضر المكلف بالعرض وبالافتاق مع المطعون ضده - وبغير تقصير منه - لم يقر بالإعلان بالعرض إلا في ١٤/١٠/٢٠٠١ ولرفض الأخير استلام المبلغ المعروض تم إيداعه خزينة المحكمة بتاريخ ١٥/١٠/٢٠٠١ وهو ما قد يصلح أن يكون مبرراً مقبولاً لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد حكم أول درجة بالإخلاء استناداً إلى توافر حالة تكرار التأخير في الوفاء بالأجرة دون أن يبحث دفاع الطاعن سالف الذكر والذي ساقه كمبرر للتأخير في سداد الأجرة ويخضعه لتقدير محكمة الموضوع وصولاً إلى اعتباره مبرراً مقبولاً للتأخير في سداد الأجرة في الدعوى الراهنة فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٤٧ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)

تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . سبق إقامة دعوى موضوعية أو مستعجلة بالإخلاء واستقرارها بحكم نهائي بعد إجابة المؤجر إلى طلبه للوفاء بالأجرة المتأخرة أثناء نظرها . القضاء بعدم قبول الدعوى أو ترك الخصومة . أثره . عدم صلاحيته لتوافر حالة التكرار .

(الطعن رقم ٢٥٩١ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٥)

تكرار التأخير في سداد الأجرة . شرطه . أن يكون مقدار الأجرة الشهرية المطالب بها في الدعوى اللاحقة هي ذات الأجرة في الدعوى المتخذة كسابقة للتكرار . تعديل مقدار هذه الأجرة بموجب قوانين إيجار الأماكن في الفترة اللاحقة على الدعوى السابقة . منازعة المستأجر في مقدارها . وجوب الفصل فيها وصولاً لتحديد الأجرة المستحقة .

(الطعن رقم ٥٣٤ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢٦)

تمسك الطاعن بمذكرة دفاعه المقدمة أمام محكمة الاستئناف بأنه لم يتخلف عن الوفاء بالأجرة محل النزاع عن شهرى مارس وإبريل سنة ٢٠٠٢ لأن المطعون ضدها لم تسع إلى موطنه لاقتضائها في موعد استحقاقها على النحو المبين بوجه النعي بدلالة إقامتها الدعوى الماثلة بعد صدور الحكم في الدعوى السابقة بعشرة أيام طالباً إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات هذا الدفاع وإذا قضى الحكم المطعون فيه بالإخلاء على سند من توافر حالة التكرار بتأخير الطاعن عن سداد أجرة شهرى ٣ ، ٤ سنة ٢٠٠٢ مقتصرراً في أسبابه على القول بعبارة عامة بأن العرف قد جرى على الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر للملائمة القانونية والاجتماعية دون أن يبين مصدر هذا العرف أو يوجه دفاع الطاعن المشار إليه بما يقتضيه رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير معه وجه الرأي في الدعوى ، فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون مشوباً بالقصور في التسبب .

(الطعن رقم ١٥١٧ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٢٦)

تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها أن سبب تأخره في سداد أجرة شقة النزاع يرجع إلى فعل المطعون ضده لعدم وجوده بمحل إقامته داخل الجمهورية لأن إقامته الدائمة بالمملكة العربية السعودية وطلبه سداد الأجرة في حسابه بالبنك تارة وإلى محام يحمل توكيلاً عنه تارة أو الاحتفاظ بها لحين عودته إلى البلاد تارة أخرى ودلل على وجود المطعون ضده خارج البلاد بإنذارات العرض المقدمة عنه بحواظ مستنداته أمام محكمة أول درجة

والتي جاء في العديد منها إجابة المحضرين عدم وجود المطعون ضده بمحل إقامته لإقامته خارج البلاد ، كما قدم إقراراً منسوب صدوره إلى المطعون ضده يقر فيه بأن المبالغ التي يودعها الطاعن في حسابه رقم (ـ) هي مقابل إيجار الشقة وعداً من ايصالات صادرة من ذات البنك يفيد إيداع الطاعن مبالغ لصالح الطاعن في ذات الحساب حتى / / و صورة ضوئية من توكيل رسمي — صادر من المطعون ضده إلى وكيله — وإذ أغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع الجوهرى بما يتضمنه من مبررات ساقها الطاعن لتأخره في الوفاء بالأجرة ولم يخضعها لتقديره لبيان مدى قبولها واعتبارها عذراً للطاعن بيبير التأخير أو اطراحها فينتفى مبرر التأخير وهو دفاع جوهرى من شأنه — إن صح — أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فإنه يكون معيباً .
(الطعن رقم ٨٦٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧)

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن أقام الدعوى بطلب الحكم بطرد المطعون ضدهم من الشقة موضوع عقد الإيجار المؤرخ (ـ) لتكرارهم التأخير فى سداد الأجرة مما لازمه القضاء ضمناً بفسخ عقد الإيجار لا يفسخ على غير عاقديه ، وكان المطعون ضدهم جميعاً قد اختصموا أمام محكمة أول درجة و صدر الحكم الابتدائى عليهم بطردهم جميعاً من شقة النزاع فاستأنفه المطعون ضده الثانى وحده دون المطعون ضدهما الأولى والأخيرة اللتين لم تتدخلتا فى الاستئناف المرفوع من المطعون ضده الثانى ولم تأخر المحكمة باختصاصهما فى الاستئناف حتى صدور الحكم المطعون فيه فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصاصهما يكون قد خالف قاعدة إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها مطروحة على محكمة الموضوع مما يعيبه بالبطلان .

(الطعن رقم ١٦٥٢ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٦/٢)

تكرار امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه . م١٨/ب ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . المقصود به . ثبوت مرده على عدم الوفاء بها فى مواعيدها المرة تلو الأخرى . قيام المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى . لا يعنى عنه وجوب الحكم بالإخلاء ما لم يقدم مبررات لهذا التأخير تقدرها المحكمة .
(الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٦/٨)

الإخلاء لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة . مناطه . تحقق الامتناع أو التأخير من ذات المستأجر بعد إقامة الدعوى ضده . مؤداه . عدم جواز الاعتداد بدعوى الإخلاء السابق رفعها ضد المستأجر المتوفى أو التارك للمكان المؤجر فى مواجهة من امتد إليه العقد إذا تأخر فى الوفاء بالأجرة بعد الوفاة أو الترك . علة ذلك .
(الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٦/٨)

إذ كان البين من الأوراق أنها قد خلت مما يفيد سبق قيام مورث المطعون ضدهم أولاً بإقامة دعوى بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة المستحقة على الطاعن - الذى امتد إليه عقد إيجار العين محل النزاع ، وكان لا يعنى عن ذلك سبق إقامة المذكور الدعوى رقم لسنة ١٩٩٦ مدنى كلى الجيزة قبل المستأجر الأصيل الذى كان قد طعن على حكمها بالنقض بالطعن رقم لسنة ٦٩ ق ثم توفى إذ لا تصلح هذه الدعوى - على ما تقدم - لأن تتخذ أساساً لتوافر حالة التكرار فى حق الطاعن ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واستخلص من الحكم الصادر فى الطعن بالنقض المشار إليه توافر حالة التكرار لسبق إقامة المطعون ضدهم أولاً الدعوى بإخلاء مورث الطاعن من العين محل النزاع لعدم سداد الأجرة ورفضها لتوفى الإخلاء رغم تمسك الطاعن بعدم جواز الاحتجاج عليه بها ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٦/٨)

٧ - التنازل والترك والتأجير من الباطن

تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن العين المؤجرة . جواز أن يكون صريحاً أو ضمناً . تنازله عن أيجار لأحد أقاربه . تعبير صريح عن التخلي ينتج أثره دون توقف على إعلان المؤجر به أو قبوله له .
(الطعن رقم ٢٠٦٧ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)

التنازل عن عقد الإيجار . ماهيته . حوالة المستأجر الأصلي حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار إلى آخر يحل محله فيها .
(الطعان رقما ١٣٤٥ ، ١٦٥٨ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٩)

التنازل عن الإيجار . أثره . للمتنازل إليه الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر الأصلي من حقوق في الإجارة .
(الطعان رقما ١٣٤٥ ، ١٦٥٨ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٩)

إذ كان البين من الأوراق أن المستأجر الأصلي قد تنازل للطاعن عن عقد إيجار الشقة محل النزاع المؤرخ / بتاريخ / فإنه باعتباره متنازلاً إليه عن الإجارة يضحى له الحق في الرجوع على المالك المؤجر وخلفه الخاص - المطعون ضده أولاً - بدعوى مباشرة بكل ما كان للمستأجر الأصلي - مورث المطعون ضدهم ثانياً - من حقوق ومنها حقه في ثبوت العلاقة الإيجارية المباشرة بينه وبين المطعون ضده أولاً دون أن يكون نائباً عن المستأجر الأصلي أو ورثته في ذلك باعتباره متنازلاً إليه ، وإذ غاب عن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى في موضوع تدخل الطاعن الهجومى بطلب الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده أولاً بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض تدخله الهجومى موضوعاً على سند من اعتباره الطاعن خلفاً لـ مورث المطعون ضدهم ثانياً ونائباً عنهم وأنه بصفته هذه لا تؤول له سوى الحقوق المالية فقط من حيث أنه متنازل إليه يحل محل المستأجر الأصلي في جميع حقوقه ومنها حقه في دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده أولاً فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي برفض تدخل الطاعن موضوعاً وهو ما يوجب نقضه فيما قضى به من إخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها حكماً للطاعن في الطعن الثاني رقم (....) لسنة (.....) قضائية - عملاً لنص المادة ٢/٢٧١ من قانون المرافعات - بحسبان أن هذا الخطأ الذي حجه عن بحث موضوع التدخل على الوجه الصحيح قد حجه أيضاً عن بحث دفاع الطاعن المتدخل من أن تنازل المستأجر الأصلي له عن الإجارة كان بناء على التصريح الكتابي الصادر له من المالك السابق وأن هذا التنازل تم بغير مقابل لصلة القربى بينهما ويخضع للقواعد العامة في القانون المدني بما لا محل معه لإعمال أحكام المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وأثر ذلك على ما قضى به في طلب الإخلاء لصالح المطعون ضده أولاً - الطاعن في الطعن الثاني - دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعنين .
(الطعان رقما ١٣٤٥ ، ١٦٥٨ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٩)

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن ترك المستأجر للعين المؤجرة له لزوجته قبل طلاقها يترتب عليه أن المذكور لم يعد طرفاً في عقد الإيجار إذ يتركه هذا تكون حقوقه والتزاماته فيه قد انتقلت إلى المقيمين معه وقت الترك .

(الطعن رقم ٢٠٦٧ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)

إذ كانت الطاعتان قد تمسكتا بدفاع مؤداه أن المطعون ضده الثاني - المستأجر الأصلي - قد ترك لهما شقة النزاع وتخلي عن الإقامة بها منذ عام ١٩٩١ قبل طلاق الطاعنة الأولى الحاصل في ٢٤ أغسطس سنة ١٩٩٤ وقدمتا للتدليل على ذلك حافظتى مستندات طويت على إنذارات عرض الطاعنة الأولى لأجرة شقة النزاع على المطعون ضده الأول بإنذارات عرض مؤرخة من ١١/٩/١٩٩١ حتى ١٩٩٩/٦/٨ متضمنة تمسكها بامتداد عقد الإيجار إليها وأولادها من المستأجر الأصلي لتركه شقة النزاع لهم كما طويت على صحف دعاوى نفقة

وإنذارات مرددة بين الطاعنة والمطعون ضده الثانى معلنة على محل إقامته بقرية كفر أبشيس مركز قويسنا فى ١٩٩١/١١/٢٥ وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى تأييد الحكم الابتدائى برفض التدخل موضوعاً على ما ضمنه أسبابه من أن الدعوى أقيمت بعد الطلاق وبلوغ الطاعنة الثانية أقصى سن للحضانة وأن المطعون ضده الثانى قد ترك شقة النزاع للطاعنة وأولادها بعد الطلاق وتنازل عنها للمؤجر بموجب إقرار موثق بعد انتهاء علاقة الزوجية ورتب على ذلك عدم أحقية الطاعنتين فى امتداد عقد الإيجار إليهما وهو ما لا يواجه دفاع الطاعنتين بامتداد عقد الإيجار إليهما وانعدام أى أثر - بالتالى - للتنازل الحاصل من المستأجر الأسمى عن العين المؤجرة للمؤجر بحسبان أن الطاعنة الأولى كانت زوجة وقت الترك وانتظمت بعد هذا التاريخ وقبل حصول الطلاق فى سداد الأجرة مستدلة على دفاعها بما قدمته من المستندات السالف الإشارة إليها وأن الطاعنة الثانية ابنته التى كانت تقيم معه قبل تركه العين - رغم أنه دفاع جوهرى - من شأنه إن صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيباً .

(الطعن رقم ٢٠٦٧ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)

إقامة المستفيد من امتداد عقد الإيجار بالخارج بسبب العمل . لا ينهض بذاته دليلاً على تخليه عن العين المؤجرة طالما لم يكشف عن إرادته فى ترك العين .

(الطعن رقم ٢٥٨٤ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)

تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع بدرجيتها بأنها والدهما المستأجر الأسمى لم يتخلوا عن الإقامة بالشقة محل النزاع حتى وفاته وأن انقطاعه عن الإقامة بها فترة دخوله المستشفى للعلاج وأنه أقام فى شقة أخرى بالزمالك خاصة بزوجه للرعاية ولسوء حالة شقة النزاع وظل قائماً بتنفيذ أخص التزاماته وهو الوفاء بالأجرة حتى وفاته وأن إقامة الطاعنين المتقطعة ترجع إلى ظروف عمل الأول بالفنادق السياحية وعمل الثانى خارج البلاد وقدما غيصات سداد الأجرة عن سنوات (.....) ، (.....) ، (.....) وما يفيد سوء حالة العين محل النزاع على النحو الثابت بالحكم رقم (.....) لسنة (.....) كلى الجيزة وطلباً إعادة الدعوى لمكتب الخبراء أو إحالتها للتحقيق لإثبات دفاعهما إلا أن الحكم المطعون فيه لم يتناول دفاعهما بالبحث والتمحيص مع أنه دفاع جوهرى من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وقضى بتأييد الحكم الابتدائى بإنهاء عقد الإيجار والتسليم على ما استخلصه من أن المستأجر الأسمى ترك شقة النزاع وأقام مع زوجته والطاعنين بمسكن آخر بالزمالك واستمرار الأخيرين فى الإقامة به بعد وفاة والدهما المستأجر الأسمى مستدلاً على ذلك بمجرد إعلانهما بصحيفة الدعويين رقمى (.....) لسنة (.....) كلى جنوب القاهرة ، (.....) لسنة (.....) كلى الجيزة على الشقة الكائنة بالزمالك وهو ما لا يفيد بطريق اللزوم التخلى على الشقة محل النزاع ولا يواجه دفاع الطاعنين خاصة وأن إعلان صحيفة الدعوى رقم (.....) لسنة (.....) الجيزة تم لجهة الإدارة لغلق المسكن مما يعيبه بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٢٥٨٤ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)

التراخى فى استعمال العين لفترة من الزمن عقب وفاة المستأجر . لا ينهض دليلاً على نية الورثة فى التخلى عنها متى كان له أسباب تبرره . تقدير ذلك من سلطة محكمة الموضوع . شرطه . إقامة قضائها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم ٣٦٤ لسنة ٧٤ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)

تمسك الطاعن فى دفاعه أمام محكمة الاستئناف أنه لم يفصح صراحة أو ضمناً عن نيته فى ترك المحلين موضوع النزاع وأية ذلك قيامه بالوفاء بأجرتهما بعد وفاة مورثه وما ثبت من تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة من مزاولته بواسطة آخرين لذات النشاط منذ عام (.....) لانشغاله وشقيقه المطعون ضده الخامس فى مراحل التعليم فى الفترة السابقة ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى بإنهاء عقدى

الإيجار والإخلاء استناداً إلى تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة من أن ورثة المستأجر الأصلي قد تركوا محلي النزاع دون استعمال أو استغلال منذ وفاة مورثهم حتى قاموا باستغلاله عام (. . . .) دون أن يعنى ببحث وتمحيص دفاع الطاعن الجوهري وتقدير مبررات التأخير فى استغلال المحليين بإنشغالهما بالدراسة والتعليم فإنه يكون مشوباً بالقصور المبطل .

(الطعن رقم ٣٦٤ لسنة ٧٤ق – جلسة ١٢/١٢/٢٠٠٤)

ترك العين المؤجرة . عنصراه . هجر المستأجر الإقامة فيها كلياً على وجه نهائى بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية للغير . تخلف ذلك . أثره . عدم تحققه فى معنى المادة ٢٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(الطعن رقم ١٣١٥ لسنة ٦٧ق – جلسة ٢٠/٤/٢٠٠٥)

حق المؤجر فى إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . م ١٨ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جواز تنازله عن صراحة أو ضمناً . للمستأجر إثبات هذا التنازل بكافة طرق الإثبات . علة ذلك .

(الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٧٤ق – جلسة ١٢/١٢/٢٠٠٤)

الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن . اعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير . شرطه . ألا يكون التأجير من الباطن استعمالاً لإحدى الرخص التى أجازها له المشرع استثناء من الحظر الوارد فى القانون .

(الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٧٤ق – جلسة ١٢/١٢/٢٠٠٤)

تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن . اختلافه عن حقه المستمد من نصوص القانون . موافقة المالك . أثرها . إطلاق يد المستأجر فى التأجير من الباطن .

(الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٧٤ق – جلسة ١٢/١٢/٢٠٠٤)

ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . وجوب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها . التنازل الضمنى عن الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار والتنازل عن الحق فى طلب الإخلاء لتحقق هذين السببين . جواز إثباته بكافة طرق الإثبات .

(الطعن رقم ٥٦١ ، ٨١٣ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٦/١٢/٢٠٠٤)

المقرر – أن الأصل فى ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابى صريح من المالك فإذا ما صرح المالك به كان من شأن هذا التصريح تخويل المستأجر الحق فى توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة ، أما حق المستأجر فى التأجير فى الأحوال التى نص عليها القانون فهو يختلف فى أساسه ونطاقه عن الإذن له من المؤجر بالتأجير من الباطن ، فبينما يستمد المستأجر حقه فى التأجير خالياً أو مفروشاً من القانون وحده فى حدود ما نصت عليه المادتان ٣٩ ، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك ، فإنه لا يملك التأجير من الباطن أصلاً إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر ، وفى حين تدخل المشرع فى حالة الترخيص للمستأجر بالتأجير خالياً أو مفروشاً ووضع لها نظاماً محدداً بين فيه صفة المستأجر الذى يجوز له التأجير وقد مر ما يؤجره مع أفراد أسرته والأشخاص والطوائف المرخص بالتأجير لهم ، والمواسم التى يصح التأجير فيها ومواقيتها والمناطق التى يباح فيها ذلك ، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيوداً فى حالة التصريح بالتأجير من الباطن ، مما مؤداه أنه يجوز للمؤجر فى جميع الحالات إطلاق حق المستأجر فى ذلك بغير قيود ، ولا تعارض فى قيام هذا الحق المطلق المتولد عن الاتفاق إلى جانب حقه المقيد المستمد من القانون الاستثنائى اعتباراً بأن عقد الإيجار هو عقد رضائى يخضع فى قيامه وشروطه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة فى حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية

إيجار الأماكن دون تجاوز لنطاقها إلى حين إلغائها . وأن الصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام أو الآداب أو جاء على خلاف نص أمر أو ناه في القانون ، وينبنى على ذلك أنه إذا ما أطلقت يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك فإن هذه الموافقة تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها تلك القيود التي فرضها المشرع بالمادتين ٣٦ ، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المستأجر الذي رخص له بالتأجير خالياً أو مفروشا .
(الطعن رقم ٥٦١ ، ٨١٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٦/١٢/٢٠٠٤)

الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل أو الترك . م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . صدور تصرف من المستأجر نافذ ولازم له يكشف عن تخليه عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة بتنازله عنه للغير من الباطن أو باتخاذ تصرفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إلى الاستغناء عنه نهائياً . مؤداه . الإيواء والاستضافة وإشراك الغير في النشاط أو توكيله في إدارة العمل . لا تعد كذلك .
(الطعن رقم ٩٢٥ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢/٢/٢٠٠٥)

حظر تخلي المستأجر عن الحق في الانتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه . مخالفة ذلك . أثره . للمؤجر طلب إخلاء المستأجر . نشوء هذا الحق بمجرد وقوع المخالفة . استرداد المستأجر الأصلي للعين المؤجرة بعد ذلك . لا أثر له .
(الطعن رقم ١٠٦٣٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٤/٤/٢٠٠٥)

ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير . أثره . وجوب القضاء بالفسخ والإخلاء . ليس للمحكمة سلطة تقديرية في الفسخ . علة ذلك .
(الطعن رقم ١٠٦٣٩ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٤/٤/٢٠٠٥)

عقد الإيجار من الباطن . لا نشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك إلا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحاً بالتأجير من الباطن .
(الطعن رقم ٢٠٢٩ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٥/٥/٢٠٠٥)

٨ - التنظيم القانوني للتأجير المفروش

المقرر - في قضاءه محكمة النقض - أنه وإن كان الدفع بعدم سماع الدعوى المبني على عدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة التزاماً بحكم المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يعدو أن يكون دفعاً شكلياً وليس دفعاً بعدم القبول وكان الحكم بقبول الدفع الشكلى لا يعدو فصلاً في موضوع الدعوى وبالتالي فإن محكمة الدرجة الأولى إذا قضت بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة لا تكون قد استنفدت ولايتها بالفصل في موضوعها إلا أنه لما كانت الدعوى المنضمة التي قضى ابتدائياً بعدم سماعها لا تعدو في حقيقتها أن تكون دفاعاً في الدعوى الأخرى فإنها تندمج فيها وتفقد بذلك استقلالها مما مؤداه أن قضاء محكمة أول درجة في موضوع الدعوى الأصلية تستنفد به المحكمة ولايتها في كل من الدعويين الأصلية والمنضمة . لما كان ذلك ، وكانت الطاعنة قد أقامت على المطعون ضدها الأولى الدعوى رقم (-) بطلب الحكم بصورية عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١/٥/١٩٨١ وأقامت المطعون ضدها الأولى على الطاعنة الدعوى رقم (-) بطلب اعتبار ذات عقد الإيجار منتهياً لعدم الرغبة في تجديده باعتبار أنه ورد على عين مفروشة وبعد أن ضمت الدعويان للارتباط صدر فيهما حكم واحد يقضى بصورية عقد الإيجار المفروش في الدعوى الأولى وبعدم سماع الدعوى الثانية لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة . وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الصادر في الدعوى الأولى فيما قضى به من صورية عقد

الإيجار وبالغاء الحكم الصادر فى الدعوى الثانية فيما قضى به من عدم سماع الدعوى والقضاء بإعادتها لمحكمة أول درجة للفصل فى موضوعها مما لازمه أن الحكم فى الدعويين بصورية عقد الإيجار بالنسبة للمنقولات الثابتة به وبإنهاء ذات عقد الإيجار لانتهاه مدته يقومان على أساس واحد هو ورود الإيجار على عين مفروشة حقيقية أم بمفروشات صورية كما لا تعدو أن تكون إحدى الدعويين دفاعاً فى الأخرى مما يفقدهما استقلالهما وتدمجان معاً ومن ثم فإن قضاء محكمة أول درجة فى دعوى الطاعنة تستند به المحكمة ولايتها فى كل من الدعويين معاً مما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف وقد عرض عليها استئناف الحكم فى الدعويين أن تتصدى للفصل فى موضوع دعوى المطعون ضدها الأولى والأولى تعيدها لمحكمة أول درجة بعد أن ألغت الحكم الصادر فيها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإعادتها إلى محكمة أول درجة على سند من أن المحكمة الأخيرة لم تستند ولايتها بعد فإنه يكون معيباً .

(الطعان رقم ٤٤١٣ و ٤٣٦٥ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢١/١٠/٢٠٠٤)

إذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها الأولى أقامت على الطاعنة الدعوى رقم بطلب الحكم بصورية عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨١/٥/١ وإثبات التنازل عن عقد الإيجار المبرم مع المؤجر الأصلي ، وأقامت الطاعنة على المطعون ضدها الأولى الدعوى رقم بطلب الحكم باعتبار عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨١/٥/١ منتهياً منذ ١٩٨٤/٤/٣٠ وطردها من ذات عين النزاع والتسليم مع المنقولات الموضحة بالعقد لعدم الرغبة فى تجديد ذات عقد الإيجار المفروش ، بما لازمه أن محل الطلب فى الدعويين هو وجه من وجهى نزاع واحد قامت بشأنه خصومة واحدة تشملهما الدعويان معاً ولا تعدو الأولى بطلب صورية عقد الإيجار المفروش أن تكون دفاعاً فى الثانية - بطلب اعتبار ذات العقد منتهياً بانتهاء مدة العقد المفروش بالتنبيه لعدم الرغبة فى تجديده - ويجب على المحكمة أن تعرض له سواء أثير أمامها فى صورة دفع أو دفاع أو طلب عارض أو تجاوز ذلك إلى إثارته بدعوى مستقلة تُضم إلى دعوى إنهاء العقد بحسبان أن حسم النزاع حول طبيعة عقد الإيجار بانتهاء مدة العقد المفروش بالتنبيه يتوقف عليه الفصل فى دعوى إنهائه لعدم الرغبة فى تجديده وهو ما ينتفى معه القول باستقلال كل دعوى منهما عن الأخرى وبالتالي فإن الحكم فى إحداهما قبل الأخرى يعتبر صادراً أثناء سير الخصومة ولا تنتهى به الخصومة كلها ولا يجوز الطعن فيه قبل الفصل فى الطلب الآخر إلا فى الأحوال الاستثنائية المبينة فى المادة ٢١٢ من قانون المرافعات ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الصادر فى الدعوى (-) القاضى بصورية عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨١/٥/١ وبالغاء الحكم الصادر فى دعوى إنهاء ذات عقد الإيجار والقاضى بعدم سماع الدعوى لعدم قيد ذات العقد بالوحدة المحلية وإعادة الدعوى لمحكمة أول درجة للفصل فى موضوعها ، رغم أن الحكم الصادر فى الدعوى الأولى ليس من قبيل الأحكام المستثناة بنص المادة ٢١٢ من قانون المرافعات فلا يجوز الطعن عليه على استقلال ، فإن هذا الطعن بالنقض يكون غير جائز عملاً بنص المادة ٢١٢ من قانون المرافعات .

المقرر - أنه ولئن كانت الأماكن المؤجرة مفروشة لا تسرى عليها أحكام الامتداد القانونى لعقود الإيجار الواردة فى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية وإنما تنتهى عقود إيجارها بنهاية مدتها المنفق عليها ، إلا أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشاً أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من تأجير المكان مفروشا ، وإلا اعتبرت العين خالية وامتد عقد إيجارها تلقائياً وبقوة القانون إلى مدة غير محددة .

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ١٦/٣/٢٠٠٥)

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد أقام دفاعه أمام محكمة الموضوع بدرجتها على أنه استأجر عين النزاع خالية وليست مفروشة وأن ما ورد بعقد الإيجار والكشف المرفق به كان صورياً على خلاف الحقيقة بقصد التحايل على أحكام قانون إيجار الأماكن ، واستدل كقرينة على الصورية بـ صور ثلاثة إيصالات مؤرخه فى الأول من مارس ويوليو ١٩٩٧ و اكتوبر ١٩٩٨ تفيد تقاضى المطعون ضده أجره العين شاملة الزيادة التى قررها القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أجره الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى تحكمها قوانين إيجار الأماكن ، وإذ بنى الحكم المطعون فيه قضاؤه على أن عين النزاع مؤجرة مفروشة ولا تخضع لأحكام تلك

القوانين مطرحاً الدفاع المتقدم دون أن يعنى بالتحدث عن الإيصالات المقدمة تدليلاً عليه استظهاراً لحقيقة مدلولها ، مكتفياً في خصوصه بالإحالة إلى ما أورده الحكم الابتدائي من أن ما قدمه الطاعن من مستندات لا يثبت الصورية التي ادعاها ، وهو ما لا يصلح لمواجهة الإيصالات آنفة الذكر التي قدمت لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ، فإن الحكم يكون مشوباً بقصور يبطله .

(الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦)

الأماكن المفروشة . خضوعها لكافة أسباب الإخلاء الواردة بقوانين إيجار الأماكن ومنها الإخلاء لعدم سداد الأجرة . مؤداه . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بالإخلاء لمجرد تحقق الشرط الصريح الفاسخ رغم سداد الطاعن الأجرة المطالب بها والمصروفات والنفقات الفعلية حتى إقفال باب المرافعة أمام أول درجة . خطأ .

(الطعن رقم ١٥٧٧ لسنة ٦٧ق – جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٠)

٩ - التأجير من الباطن مفروشاً بموافقة المالك

إذ كانت الطاعنة قد تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بدرجتها بوجود موافقة ضمنية من المؤجر الأصلي وورثته – المطعون ضدهم – بالتصريح لها بالإيجار من الباطن مفروشاً بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا وقدمت للتدليل على ذلك إيصالات سداد الأجرة تشتمل على الزيادة المقررة للتأجير مفروشاً ومنها الإيصال عن الفترة من (. . . .) حتى نهاية (. . . .) والصادر بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعن ببحث هذا الدفاع الجوهرى ودلالة إيصال سداد الأجرة المشار إليه وقضى بتأييد الحكم الابتدائي بإخلاء الشقة محل النزاع استناداً إلى خلو عقد الإيجار المؤرخ (. . . .) من التصريح للمستأجر الأصلي بالتأجير مفروشاً فإنه يكون فضلاً عن قصوره في التسبب قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢٨٠٨ لسنة ٧١ق – جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢٤)

تمسك الطاعنتين أمام محكمة الموضوع بدرجتها بأن تأجير العين محل النزاع من الباطن مفروشاً يستند إلى موافقة المالك السابقين والحاليين على ذلك وليس على سند من نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقتضى بعدم دستوريتهما ودللتا على حصول هذه الموافقة بإقرار المطعون ضده الأول في في صحيفة افتتاح الدعوى بالتصريح بالتأجير مفروشاً وبإيصالات سداد أجرة تلك العين الصادرة منه وسلفه شاملة الزيادة المقررة للتأجير مفروشاً عن الفترة من عام (.....) حتى نهاية عام (.....) غير أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قضى بإخلاء العين محل النزاع على سند من الإقرار الصادر من الطاعنة الأولى بالمحضر الإدارى رقم (.) قصر النيل بأنها قد امتنعت عن التأجير المفروش بعد أن علمت بحكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ باعتبار أن ذلك إقرار ضمنى منها بعدم تصريح المؤجر لها بالتأجير المفروش رغم أنه لا يدل بذاته على ذلك بما يعيبه .

(الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٧٤ق – جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن الأول أجر عين النزاع مفروشة من الباطن إلى الطاعن الثانى لاستخدامها كشركة سياحية وهي ليست من الحالات المنصوص عليها في المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم دستوريتهما والتي كان يجيز القانون فيها للمستأجر التأجير من الباطن دون إذن المالك ، كما أن المطعون ضده قبض الأجرة مضافاً إليها مقابل التأجير المفروش منذ عام (. . . .) بموجب إيصال موقع منه لم يطعن عليه بأى مطعن ، الأمر الذى يعد تنازلاً منه عن الحق فى طلب إخلاء المكان المؤجر لهذا السبب ، وإجازة

ضمنية للتأجير المفروش وإقراراً بصدور الأذن بالتأجير من الباطن . وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على أن الطاعن الأول أجر عين النزاع مفروشة من الباطن دون تصريح كتابي من المالك استعمالاً للحق المخول له بالمادة ٤٠ سالف الذكر والتي قضى بعدم دستوريتها ، وأن قبض المالك الأجرة مضافاً إليها مقابل التأجير المفروش القصد منه الحصول على حقه في الزيادة مقابل التأجير من الباطن وأن سكوته لمدة قاربت على العامين لا يعد تنازلاً منه عن حقه في طلب الإخلاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وشابه الفساد في الاستدلال .

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)

٩ - الإخلاء للتغيير وإساءة استعمال العين المؤجرة

الحكم القضائي النهائي المثبت لاستعمال العين المؤجرة بصورة أضرت بسلامة المبنى لا يقيد السلطة التقديرية للقاضي في الاستجابة لطلب الإخلاء أو رفضه وفق ظروف كل حالة وملاساتها . علة ذلك .

(الطعن رقم ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٨)

حجية الحكم بثبوت الضرر لا يتصور أن يتسع ليشمل بحث ما إذا كان المؤجر متعسفاً في طلب الإخلاء من عدمه .

(الطعن رقم ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٨)

إذ تمسك الطاعن في دفاعه أمام محكمة الموضوع بدرجيتها أنه لم يترتب على إقامة "السندرة" ضرراً بالعقار وأن تقدير الخبير المنتدب من المحكمة في الجنحة رقم (. . .) لسنة (. . .) أمن دولة طوارئ المنصورة أفاد أنها تعتبر من أعمال التشطبيات ولا تحتاج إلى ترخيص بإقامتها ، وأن مديرية الإسكان والتنظيم بمحافظة الدهلية أفادت بمناسبة تحقيقات القضية (. . .) لسنة (. . .) النيابة الإدارية بالمنصورة أنه لا يمكن الجزم عما إذا كان قد تم حفر أرضية المحل وخفض منسوبها عن منسوب الأساس الأصلي من عدمه إذ أن منسوب أرضية المحل موازى لمنسوب أرضية بعض المحلات المجاورة وأن انخفاض منسوب أرضية المحل لا يؤثر على سلامة المبنى لارتفاع الرصيف بمقدار (. . . سم) وهو ارتفاع غير قانوني وأن إقامة "السندرة" لا يعد بناء يحتاج إلى ترخيص وبأن النيابة الإدارية انتهت في مذكرتها إلى أن الموظفين اللذين حرروا محضر المخالفة الذي أقام حكم إثبات الضرر قضاؤه عليه واتخذته الحكم المطعون فيه قرينة على قضائه قد ارتكبا مخالفة تأديبية قوامها عدم أدائهما العمل المنوط بهما بدقة مما يستوجب أخذهما بالشدة الرادعة بإحالتهما للمحكمة التأديبية ، إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أطرح ذلك الدفاع والمستندات المؤيدة له بمقولة أنه ليس لمحكمة الموضوع المطروح عليها طلب الإخلاء أي سلطة تقديرية طالما أن الضرر الناشئ عن إساءة الاستعمال قد ثبت بحكم قضائي نهائي ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما جره إلى القصور في التسبب .

(الطعن رقم ٨٧١ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧)

للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة طبقاً لنص المادة ٩٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه .

تغيير الغرض من غير المستأجر . اعتباره تنازلاً في صورة تغيير النشاط . أثره . حق المؤجر في طلب الإخلاء .

(الطعن رقم ١٣١٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٠)

إذ كان الثابت بالأوراق وبلا خلاف بين الطرفين أن المستأجر الأصلي لعين النزاع قد تخلى عن إحدى حجراتها لابنه المطعون ضده الذي قام بتغيير الغرض من استعمالها من سكنى إلى عيادة يمارس فيها نشاطه الطبي في حين استمر المستأجر الأصلي شاغلاً لباقي حجرات العين المؤجرة ومنتهفاً بها حتى وفاته ، ومن ثم فلا يتحقق بهذا التخلي الجزئي حالة الترك التي نصت عليها المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف البيان وإنما يُعد في حقيقته تنازلاً عن جزء من العين المؤجرة في صورة تغيير للنشاط وذلك دون الحصول على إذن كتابي من الطاعنة مما يجيز لها طلب إخلاء العين المؤجرة عملاً بالمادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن تخلي المستأجر لابنه المطعون ضده الذي كان يقيم معه عن حجرة من حجرات العين التي يستأجرها للسكنى تركاً أجازته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب على ذلك اعتبار المطعون ضده مستأجراً لتلك الحجرة وأحقيقته في تغيير الغرض من استعمالها إلى عيادة طبية عملاً بنص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في (الطعن رقم ١٣١٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٠)

إخلاء المستأجر لإساءة استعمال المكان المؤجر . م ٢/١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . صدور حكم نهائي قاطع في ثبوت إساءة الاستعمال . الحكم الصادر في دعوى إثبات الحالة لا يعد كذلك . علة ذلك . (الطعن رقم ١٤١٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٥)

المقرر أن البين من استقراء المراحل التشريعية التي مرت بها قوانين إيجار الأماكن أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن المشرع قد قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ عقد الإيجار إلا لأحد الأسباب المبينة بتلك القوانين والتي وردت فيها على سبيل الحصر لا على سبيل البيان وهو حصر أمثته اعتبارات النظام العام وأوجب المشرع في بعض أسباب الإخلاء وهو استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة أن تكون ثابتة بحكم قضائي نهائي للتيقن من ثبوت وقوع المخالفة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع وإخلائها على سند من قيام الطاعن بتغيير استعمالها إلى مزرعة دواجن حسبما ثبت من محضر الأمن الصناعي في حين أن الأوراق قد خلت من صدور حكم قضائي نهائي بثبوت استعمال المذكور العين بطريقة ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة - وهو ما لا يغير منه صدور الحكم في الجنحة لسنة جنح أول اسقوط بإدارة الطاعن محلاً بدون ترخيص - الذي لا يفيد بذاتبه الاستعمال الضار - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام .

(الطعن رقم ١٣٤٩ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٦/٨)

١٠. إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات سكنية

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تأجير وبيع الأماكن يدل في صريح عبارته على أن مناط أعمال حكم هذا النص أن يكون المبنى المملوك للمستأجر هو الذي أقامه ولا ينصرف هذا النص إلى ما تملكه المستأجر بطريق الشراء أو الميراث أو غير ذلك من أسباب كسب الملكية وهو ما يتفق أيضاً مع الحكمة التي تغياها المشرع من هذا النص بإعادة التوازن بين مصلحة كل من طرفي العلاقة الإيجارية حيث يكون في مكنة المستأجر الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة له والاستعاضة عنها بوحدة أخرى بالعقار الذي أقامه أو تنفيذ التزامه بتوفير وحدة سكنية ملائمة به لأحد المستفيدين من حكم النص وهو ما قد لا يتأتى إذا كان البناء قد آلت إليه ملكيته دون أن يكون قد أقامه وقد تكون وحداته مشغولة بالسكنى فيفقد الخيار المقرر له قانوناً في تنفيذ أي من الالتزامين دون أن يكون له يد في إسقاط هذا الخيار - وهي ذات العلة التي اقتضت قصر أعمال النص على حالة المبنى الذي يقام في تاريخ لاحق للاستئجار ، وإذ خالف الحكم الابتدائي

المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر منتهياً إلى القضاء بإخلاء العين محل النزاع من الطاعنتين وباقي ورثة المستأجر الأصلي بدعوى انفساخ عقد الإيجار بقوة القانون من وقت وقوع المخالفة بإقامة مورثهم مبنى مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات سكنية ولم يعمل خياره بين ترك الوحدة السكنية التي يستأجرها أو توفير وحدة سكنية ملائمة للمالك أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية مما حجبه عن بحث مدى توافر شرائط أعمال المادة ١/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ توصلاً للفصل في الدعوى الفرعية بطلب تحرير عقد إيجار للطاعنة الأولى عن الشقة محل النزاع مما يعيبه .

(الطعن رقم ٩٧٧ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/١٣)

النصاب المتطلب لإعمال حكم المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . إقامة أكثر من ثلاث وحدات سكنية دون اشتراط أن تكون الوحدة الزائدة وحدة كاملة .

(الطعن رقم ٨٩٨ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٨)

تمسك الطاعن بأن الوحدات السكنية بالعقار الذي أقامه لا يصلح فيها للسكنى سوى وحدتين فقط وأن الباقي لم يتم تشطيبه . ورود تقرير الخبير مؤيداً له . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لإقامته مبنى مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات سكنية صالحة للانتفاع بها . خطأ .

(الطعن رقم ٨٩٨ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٥/٨)

إعمال نص المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . أن تكون وحدات المبنى الذي أقامه المستأجر أكثر من ثلاث وحدات تامة البناء وصالحة للانتفاع بها وأن يظل المبنى مملوكاً له حتى تاريخ رفع الدعوى . كفاية ثبوت سيطرته على المبنى وتمتعه عليه بسلطات المالك .

(الطعن رقم ١٥٨٠ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٦/١)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته أن العقار الذي أقامه الطاعن بعد استجاره لعين النزاع وبعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يتكون من خمس وحدات سكنية ، وأن الطاعن قد تصرف بالبيع في أربع وحدات منها لأفراد أسرته بالعقد الابتدائي المؤرخ ولم يبق على ملكه سوى وحدة واحدة قبل رفع الدعوى ، ثم أقام قضاءه بإخلاء الطاعن من شقة النزاع على ما استخلصه من أن عدم تسجيل عقد بيع الطاعن لتلك الوحدات مؤداه أنها لا تزال في ملكه وأنه قد أسقط حقه في الخيار المنصوص عليه في المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتصرفه فيها بالبيع ، وهذا منه استخلاص غير سائغ ، لأن عدم اتخاذ إجراءات التسجيل لما باعه الطاعن لا ينفي بذاته زوال سيطرته المادية وسلطاته كمالك سابق للمبيع باستلام المشتري له قبل رفع الدعوى - ووفق الثابت بالعقد المشار إليه - مما يحول دون انطباق المادة سالفة الذكر في حقه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن من عين النزاع ، فإنه يكون فضلاً عن فساده في الاستدلال قد شابهه الخطأ في تطبيق القانون وقد حجبه ذلك عن بحث دفاع المطعون ضده بشأن صورية عقد البيع الصادر من الطاعن إلى زوجته وأولاده عن الوحدات الأربع المشار إليها بما يعيب الحكم بالقصور في التسبيب .

(الطعن رقم ١٥٨٠ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٦/١)

المقرر في قضاء محكمة النقض وهيئتها العامة - أنه لما كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر في شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعمول به من تاريخ ١٩٨١/٧/٣١ قد نص في الفقرة الثانية من المادة (٢٢) على أن إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره يكون بالخيارين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكة أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة له

عن الوحدة التي يستأجرها "يدل على أن المشرع قصد إلى سريان الحكم المقرر فيه على حالات البناء التي تتم وتكون وحداته معدة للسكنى فعلاً بعد نفاذ هذا القانون وهو ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية في تعقيبه على هذا النص إذ جاء به ألزمت ذات المادة المستأجر الذي يقيم مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية بأن يكون بالخيار بين أن يترك الوحدة السكنية التي يستأجرها من المالك أو أن يوفر له أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى أجره الوحدة التي يستأجرها ويؤكد ذلك خلو القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان حكم المادة (٢٢) منه بأثر رجعي دون مسوغ القول بأن اشتراط النص بأن يكون المبنى الذي أقامه المستأجر في تاريخ لاحق لاستنجاهه يوحى بقصد المشرع في أعماله بأثر رجعي بأن تكون إحدى الوحدات على الأقل قد أقيمت وأعدت للسكنى بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إذ أن ذلك يعنى الخروج على الأقل على الأصل المقرر بأن النص التشريعي لا يسرى إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم ينص المشرع صراحة على الخروج عليه هذا إلى أن هذا القول فيه مفاجأة للمستأجر بإعمال النص على وحدات أقامها قبل نفاذ القانون لم يكن في حسبانته خضوعها ليتدبر أمره فإن استلزام تعدد الوحدات بعد نفاذ القانون يبيح للمستأجر أن يختار منها ما يناسبه ويتفق مع ظروفه وأحواله العائلية إذا ما رأى التخلي عن سكنه .

(الطعن رقم ١١٧٣٧ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٨/٤/٣٠)

مناط سريان حكم المادة (٢/٢٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو أن تكون هذه الوحدات قد تم بناؤها وأعدت للسكنى فعلاً بعد العمل بأحكام القانون المشار إليه .

(الطعن رقم ١١٧٣٧ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٨/٤/٣٠)

إذ كان البين من الأوراق أن الحكم الناقض في الطعن بالنقض الرقم ٢٠٢٢ لسنة ٥٥ق قد نقض الحكم الاستئنافية السابق لعدم تحققه من تاريخ إنشاء المبنى الذي أقامه الطاعن للوقوف على ما إذا كانت الوحدات التي أقامها تخضع لحكم المادة (٢/٢٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من عدمه وأن المحكمة المطعون في حكمها في سبيل تحقيق هذه المسألة القانونية التي فصل فيها الحكم الناقض ندبت خبيراً في الدعوى انتهى تقريره المودع فيها إلى نتيجة فحواها أن تاريخ إتمام الدور الأرضي والدور الثاني بالأرضى هو قبل ١٩٧٨/١٢/٣١ أى قبل تاريخ ١٩٨١/٧/٣١ أما الدور الثالث والدور الرابع فأقيما وشغلا قبل ١٩٨١/١٢/٣١ دون التمكن من تحديد ما إذا كانت قد تمت إقامتهما قبل ١٩٨١/٧/٣١ أم بعد هذا التاريخ أى لم يقطع أن هذه الوحدات قد تم بناؤها وأعدت للسكنى فعلاً بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو مناط أعمال نص المادة (٢/٢٢) من القانون المذكور . وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ما استخلصه من المحضر الإداري الرقم . . . لسنة . . . بولاق الدكرور وهو مؤدى فاسد غير صالح للاستدلال به إذ كان تحت بصر الحكم الناقض ولم يجد فيه كفاية للتدليل على تاريخ إنشاء المبنى الذي أقام الطاعن - وذلك بإقراره الصريح في المحضر الإداري سالف الذكر قد أقام أكثر من ثلاث وحدات سكنية في مبنى مملوك له في تاريخ لاحق لاستنجاهه الشقة موضوع النزاع واستأنفه وأن هذه الوحدات السكنية لم تصبح تامة البناء وصالحة للانتفاع بها إلا بعد نفاذ أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في ١٩٨١/٧/٣١ الأمر الذي تكون معه أحكام الفقرة الثانية من المادة (٢٢) من القانون سالف الذكر واجبة الأعمال وتكون دعوى المستأنفة في محلها قائمة على سند صحيح من القانون والواقع وكان هذا الاستخلاص غير سائغ ولا يفيد عباراته بطريق اللزوم العقلي توافر مناط أعمال نص المادة (٢/٢٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من وجوب إقامة الطاعن لأكثر من ثلاث وحدات سكنية تم بناؤها وأعدت للسكنى فعلاً بعد العمل بأحكام القانون المذكور ويتعارض مع النتيجة التي انتهى إليها تقرير الخبير المودع - على ما سلف بيانه - والتي أطرحتها الحكم المطعون فيه دون بيان سبب الاطراح مما يصمه بعوار الفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب والذي جره إلى مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بعدم الالتزام بالمسألة القانونية التي فصل فيها الحكم الناقض بما يعيبه .

(الطعن رقم ١١٧٣٧ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٨/٤/٣٠)

النص فى الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن يدل على أن مناط حكم هذا النص أن يقيم المستأجر بعد العمل بأحكام هذا القانون وفى تاريخ لاحق لاستجاره مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء صالحة للانتفاع بها ومعدة للإقامة فيها بالفعل تحقيقاً للحكمة الإيجارية حيث يكون فى مكنه المستأجر الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة له والاستعاضة عنها بوحدة أخرى بالعقار الذى أقامة أو تنفيذ التزامه بتوفير وحدة سكنية ملائمة لأحد المستفيدين من حكم النص .

(الطعن رقم ٥١١٨ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/٦/١٢)