

بحث

فى

أحكام انتهاء مدة عقد الإيجار فى القوانين الإيجارية

مصر - قطر - البحرين

عناصر البحث

- ١ - نصوص المواد فى القوانين محل البحث.
- ٢ - ما هو الحد الأقصى لمدة عقد الإيجار ومتى ينتهي العقد؟
- ٣ - ماذا لو جاء العقد خاليا من تحديد مدة فى عقد الإيجار؟
- ٤ - ما حكم سكوت المؤجر عن طلب إخلاء العين المؤجرة واستلامها عند انتهاء مدة العقد؟
- ٥ - استثناء فى القانون المصري فى حالة تعليق انتهاء العقد على شروط واقفة.
- ٦ - ما حكم الاتفاق على مدة تتجدد تلقائيا لمدة أخرى بإرادة المستأجر دون المؤجر؟
- ٧ - قضاء محكمة النقض المصرية.

التنبية قبل العرض

قبل أن نشرع فى عرض سياق البحث نود ننوه أن موضوع البحث قاصر فقط على عقود الإيجار محددة المدة الخاضعة فى القانون البحريني للقانون المدني رقم ٢٢/٢٠٠٤ ، وفى القانون المصري للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن تطبيق أحكام عقد الإيجار الواردة فى القانون المدني على العقود الخاضعة لأحكامه وفى القانون القطري للقانون رقم ٤/٢٠٠٨ والذي نص فى المادة الثانية /٢ منه على "ويستثنى من نطاق تطبيق أحكام هذا القانون ما يلي:-

- ١ - أملاك الدولة العامة والخاصة .
- ٢ - الأراضي الزراعية.
- ٣ - الأراضي الفضاء .
- ٤ - أراضي الخدمات المساندة (الصناعية) .
- ٥ - الشقق والوحدات الفندقية والسياحية .
- ٦ - الوحدات السكنية المخصصة من الدولة أو من الشركات المختلفة للموظفين والعمال ، بمناسبة عملهم لديها "

أولاً:- نصوص المواد

فى القانون المصري رقم ٤/١٩٩٦

م ٩٨ مدنى

"ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجه إلى تنبيه بالإخلاء "

م ٩٩ مدنى

"إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تحدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة وتسري على الإيجار إذا تحدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ مدني

المادة ٥٦٣

"إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة."

في قانون الإيجار البحريني رقم ٢٢/٢٠٠٤

المادة ٥٢٥

ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المحددة له في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، ما لم يكن هناك اتفاق على امتداد الإيجار لمدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه في ميعاد معين.

المادة ٥٨٩

لا يجوز أن تتجاوز مدة الإيجار خمساً وعشرين سنة. فإن كان عقد الإيجار لمدة أطول أو كان مؤبداً ردت مدته إلى هذا القدر، ما لم يكن الإيجار معقوداً لمدة حياة المؤجر أو المستأجر، فيستمر العقد لهذه المدة ولو زادت على خمس وعشرين سنة.

المادة ٦٢٦

إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة (٥٨٨).

المادة ٥٨٨

١ - إذا عقد الإيجار دون تحديد مدة، أو عقد لمدة غير معينة، أو تعذر إثبات مدته، اعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة.

٢ - وينتهي الإيجار بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر

المادة ٦٢٧

١ - إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار، فلا يعتبر الإيجار قد تجدد ما لم يقيم الدليل على خلاف ذلك.

٢ - أما إذا أخطر المؤجر المستأجر بعدم تجديد الإيجار إلا بأجرة محددة أو بشروط معينة أخرى، فسكت المستأجر، فإن سكوته يعتبر تجديدًا للإيجار بالأجرة أو بالشروط التي أخطره بها المؤجر.

في قانون الإيجار القطري رقم ٤/٢٠٠٨

المادة ١٥ "مع عدم الإخلال بنص المادة (١٩) من هذا القانون، ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة له، فإذا انتهت مدة العقد وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك، ودون اعتراض منه، اعتبر العقد مجدداً لمدة مماثلة وبذات شروطه.

المادة ١٦" لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة أي من طرفي العقد ، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر ممن كانوا يشاركونه الانتفاع بالعين المؤجرة ، طلب إنهاء العقد .

المادة ١٧

في حالة وفاة المستأجر، يحل محله في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار ، زوجه ، وأصوله ، وأولاده ، الذين يقيمون معه في العين المؤجرة ، عدا من سبق تركه منهم العين المؤجرة قبل وفاته .

ثانياً:- ما هو الحد الأقصى لمدة عقد الإيجار ومتى ينتهي العقد؟

المدة في عقد الإيجار من البنود والأركان الجوهرية لقيام العقد ويشترط في مدة الإيجار أن تكون مؤقتة أما إذا كانت مؤبدة فإن العقد يكون غير جائز قابلاً للإبطال أو الانتقاص إلى المدة التي لا يجوز تجاوزها عقد الإيجار فيترك ذلك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع "نظرية انتقاص العقد"

ويستوي أن تكون المدة قصيرة أو طويلة ما دامت غير مؤبدة فيجوز أن يكون أن تكون المدة هي حياة المستأجر أو المؤجر ، وتحديد مدة العقد متروك لسلطان إرادة طرفي العلاقة الإيجارية

إلا أنه يراعى ألا تكون مؤبدة وقد جرى العرف القضائي المصري على أن عقد الإيجار يكون مؤبداً إذا زادت مدته على ستون عاماً قياساً على مدة حق الحكر.

في حين أن المشرع المصري عند وضع المشروع التمهيدي للقانون المدني قد نص في إحدى مواده التي لم تتقرر عن تعيين ووضع القانون المدني على أنه يشترط ألا تزيد مدة العقد عن ثلاثين عاماً إلا أن المشرع لم يقرر هذه المادة وتم إلغاؤها عند وضع القانون المدني.

وقد جاء كلا من القانونين المصري والقطري خاليين من تحديد حد أقصى لمدة عقد الإيجار وإنما اشترطاً فقط ألا يكون العقد مؤبداً وهو شرط قضائي "أقرته محكمة النقض" وليس تشريعي ،

إلا أن القانون البحريني نص على حد أقصى لمدة عقد الإيجار قدرة ٢٥ عام ما لم يكن العقد منصوص في بند مدته على أنه لمدة حياة المستأجر أو المؤجر وزاد ذلك عن تلك المدة وأرى أن النص البحريني هو أعدل النصوص من حيث تحديد المدة حيث قضى على فكرة التحايل على مدة العقد.

ماذا لو جاء العقد خالياً من تحديد مدته في عقد الإيجار؟

أولاً:- في التقنين المدني المصري وفقاً لنص المادة ٥٦٣، وفي القانون البحريني وفقاً لنص المادة ٥٨٨ :-

إذا كان العقد غير محدد المدة أو تعذر تحديد مدته كان الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة ، فإذا كانت الأجرة تسدد -على سبيل المثال- شهرياً كان الإيجار منعقداً لمدة شهر وإذا كانت تسدد -سنوياً- كان الإيجار منعقداً لمدة سنة ، وهكذا.....

"إلا أنه في القانون المصري في هذه الحالة قبل انقضاء المدة المذكورة لا ينتهي الإيجار إلا إذا نبه أحد طرفيه على الآخر قبل نهايتها بثلاثة أشهر إذا كان الإيجار منعقداً لمدة تزيد عن ستة أشهر في عقود الإيجار التي محلها الأراضي الزراعية والأراضي البور ، وقبل انتهائها بشهرين إذا كان الإيجار منعقداً لمدة تزيد عن أربعة أشهر في عقود الإيجار التي محلها المنازل والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكن ، وقبل نهايتها بشهر إذا كان الإيجار منعقداً لمدة تزيد عن شهر في عقود الإيجار التي محلها الأماكن المفروشة

أما فى القانون البحريني نص فى المادة ٥٨٨ ينتهى الإيجار بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر

وأمر إنهاء عقد الإيجار يختلف باختلاف ما هو متفق عليه بالعقد بشأن طريقة انتهاء العقد ، كما لو فرض المستأجر على المؤجر أن يكلفه هذا الأخير بالإخلاء وانتهاء التعاقد خلال أجل محدد وقبل انتهاء التعاقد. فيجب إعمال بنود الاتفاق ما لم تكن مخالفة للنظام العام أو الآداب.

حيث أن المقرر وفقا لنص المادة ١٤٧مدنى مصري "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ..."

ثانيا :- فى القانون القطرى :-

نصت المادة ١٥"مع عدم الإخلال بنص المادة (١٩) من هذا القانون ، ينتهى عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة له ، فإذا انتهت مدة العقد وظل المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ، ودون اعتراض منه ، اعتبر العقد مجددا لمدة مماثلة وبذات شروطه .

أى ان القانون القطرى يعتمد مبدأ التجديد الضمنى لمدة العقد اذا كان محدد المدة ولم ينبه احد المتعاقدين على الآخر فى ابداء رغبته فى عدم التجديد ، اما اذا كان العقد غير محدد المدة فينطبق عليه ذات شروط القانون المصرى والبحرينى

ثالثا:- ما حكم سكوت المؤجر عن طلب إخلاء العين المؤجرة واستلامها عند انتهاء مدة العقد ؟

عالج المشرع هذا الفرض فى المادة ٥٩٩ و ٥٦٣ مدنى من القانون المصرى والمادة ١٥ من القانون القطرى والمادة ٦٢٦ و ٥٨٨ من القانون البحريني

أولاً:- فى القانونين المصرى والبحرينى :-

يتفق الحكم فى كلا من القانون المصرى والقانون البحريني حيث نص كلاهما على أن العقد يتجدد تجديدا ضمنيا ببقاء المستأجر فى العين حيث أن ببقائه فى العين يعد فى هذه الحالة إيجابا منه بتجديد العقد ويعد سكوت المؤجر إزاء ذلك قبول منه وهو فى حقيقته تلاقى الإرادتين ضمنيا بتجديد عقد الإيجار.

فان العقد يكون مجددا تجديدا ضمنيا بذات شروطه وأحكامه من حيث الحقوق والالتزامات اللهم إلا مدة العقد حيث أن مدة الإيجار هو الأمر الوحيد الذي يختلف فى التجديد فما هى مدة العقد هنا؟.

مدة العقد المجدد :- فى هذه الحالة يتجدد العقد لمدة غير معينة وهو ما نصت عليه المادة ٥٦٣ مدنى مصري و ٥٨٨ بحريني "إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة وتسرى إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣مدنى"

ووفقا لنص المادة ٥٦٣مدنى مصري و ٥٨٨ بحريني فان العقد يتجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة ، فإذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة هى كل شهر ، تجدد العقد لمدة شهر، وإذا كانت لمدة سنة تجدد العقد لمدة سنة و وهكذا،

ويعد ثبوت التجديد الضمنى للإيجار وتحقق شروطه من المسائل الموضوعية المتروكة لقاضى الموضوع التى يقدرها حسب ظروف الدعوى.

ثانيا:- فى القانون القطرى :-

نصت المادة ١٥ مع عدم الإخلال بنص المادة (١٩) من هذا القانون ، ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة له ، فإذا انتهت مدة العقد وظل المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ، ودون اعتراض منه ، اعتبر العقد مجددا لمدة مماثلة وبذات شروطه .

وعلى ذلك أصبح مدة عقد الإيجار فى حالة انتهاء العقد وبقاء المستأجر بالعين يتجدد العقد لمدة أخرى مماثلة بذات الشروط هذا فى القانون القطري.

استثناء فى القانون المصري فى حالة تعليق انتهاء العقد على شروط واقفة وظل المستأجر مقيما بالعين دون اعتراض المؤجر رغم انتهاء مدته يمتد العقد لمدة مماثلة

قد يتفق طرف عقد الإيجار على اشتراط اتخاذ إجراء معين قبل انتهاء مدة العقد وإلا كان العقد مجددا لمدة أخرى أو ممتدا لمدة أخرى كأن يشترط أحدهما على الآخر أن ينبه عليه بالإخلاء وإنهاء التعاقد عند نهايته وإذا لم يتم التنبيه يمتد العقد لمدة أخرى أو يتجدد فالعبرة بما اتفق عليه طرفي التعاقد وذلك إعمالا لما نصت عليه المادة ١٤٧ مدني من أن العقد شريعتة المتعاقدين بشرط ألا يؤدي هذا إلى أبدية عقد الإيجار ومن أمثلة ذلك أن يشترط المستأجر على المؤجر بأن يقوم بالتنبيه عليه قبل نهاية العقد بمدة معينة أو دون تحديد مده معينه ويترك إعلان الرغبة في ذلك في أي وقت يشاء طيلة مدة التعاقد وقد يشترط المؤجر على المستأجر ذلك بأن يشترط عليه أن ينبه عليه بإعلان رغبته فى إنهاء التعاقد

وعلى ذلك إذا لم يقيم أي من طرفي التعاقد بتحقيق الشرط المتفق عليه امتد العقد لمدة أخرى فقط فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجة إلى اتخاذ الإجراء المتفق عليه بالعقد فى المدة الأولى

أما إذا ظل المستأجر بعد نهاية المدة الثانية مقيما فى العين برضاء المؤجر فإن الإيجار يكون قد تجدد ضمنيا ، ولكن لمدة غير معينه وغير معلومة وهى تصبح هنا كما ذكرنا آنفا المدة المحددة لدفع الأجرة مع مراعاة التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية المنصوص عليها فى المادة ٥٦٣ مدنى..

حيث قضت محكمة النقض المصرية إذا اتفق العاقدان على مدة ما انقضى الإيجار بفواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بقدر معين وإلا فيمتد الإيجار لمدة أخرى طبقا لاتفاقهما فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على غير ذلك ويعد بقاء المستأجر فى العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديدا ضمنيا وليس امتداد للإيجار ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية

(طعن ١٧٦٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٩)

كما أن المادة ٥٦٣ مدنى قد نصت على ضرورة التنبيه من أحد طرفي التعاقد على الآخر إذا كانت مدة العقد غير معلومة أو تعذر إثباتها فإن العقد يتجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة متى نبه أحدهما على الآخر خلال أجال معينه.

رابعا:- ما حكم الاتفاق على مده تتجدد تلقائيا لمدة أخرى بارادة المستأجر دون المؤجر ؟

يشيع كثيرا فى بعض عقود الإيجار الاتفاق على انعقاد العقد لمدة محدده تتجدد تلقائيا لمدة أخرى مماثله طالما المستأجر مقيم بالعين أو قائما بتنفيذ التزاماته وأحقية المستأجر بمفرده فى إنهاء العقد هو أو خلفه العام.

كذلك تأتى صيغ أخرى فى تحديد المدة بشكل تسلب من المؤجر الحق فى التدخل لإنهاء عقد الإيجار وتجعل إنهاء العقد رهينا بمحض مشيئة إرادة المستأجر ، فمثل هذه العقود التى تنطوي على مثل تلك البنود تجعل عقد الإيجار فى حكم المؤبد وفى هذه الحالة يكون العقد منعقدا لمدة الأولى المتفق على

قابليتها للتجديد وبعد انتهائها يكون العقد منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة إعمالا لنص المادة ٥٦٧ من القانون المدني ويحق لكل من طرفي العقد في هذه الحالة إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر في المواعيد المقررة بنص المادة ٥٦٣ مدني

ومثال ذلك إذا اتفق طرفي العلاقة الإيجارية على أن مدة الإيجار ثلاث سنوات قابله للتجديد تلقائيا دون الرجوع للمالك ففي هذه الحالة تكون مدة العقد هي ثلاث سنوات فقط ويكون العقد بعدها مجددا للمدة المحددة لدفع الأجرة وفي هذه الحالة يحق كل من طرفي التعاقد إنهاء العقد بعد إجراء التنبيه اللازم المقرر بنص المادة ٥٦٣ مدني ، فإذا كانت الأجرة تدفع شهريا تجدد العقد لمدة شهر فقط.

وقد قررت محكمة النقض ذلك "إذا انعقد الإيجار لمدة محدده تتجدد لمدة أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته وللأخير وحده دون المؤجر الحق في إبداء الرغبة في إنهاء العقد يؤدي إلى اعتبار العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة إعمالا لنص المادة ٥٦٣ ويحق لكل من عاقيه طلب إنهائه إذا نبه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المحددة بالنص السالف الذكر.

(طعن ٥٦٤ لسنة ٦١ جلسة ١٢/٧/١٩٩٥)

(طعن ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ جلسة ٢٣/٣/١٩٩٤)

إلا أننا نرى أن مدة العقد في هذه الحالة ونظرا لاتفاق طرفي العلاقة الإيجارية على أن مدة الإيجار قابله للتجديد بإرادة المستأجر دون المالك فإنه يجب احترام إرادة طرفي التعاقد وفقا لنص المادة ١٤٧ مدني "العقد شريعة المتعاقدين" إلا أنه في هذه الحالة وحتى لا يكون العقد مؤبدا فإن العقد يظل مستمرا برغبة المستأجر إلى أن ينتهي العقد بوفاة المستأجر حيث أن حقيقة مدة العقد المحددة لمدة معينه تجدد تلقائيا برغبة المستأجر هي مدة حياة المستأجر وهو ما يجيزه القانون أن ينعقد العقد لمدة حياة المستأجر أو المؤجر وعلى ذلك فلا ينتهي عقد الإيجار بصورته هذه إلا بوفاة المستأجر أو إعلان رغبته في عدم التجديد بعد انقضاء المدة الأصلية. ،،، وهو ما فعله القانون البحريني حينما نص على أنه في حالة الاتفاق على مدة لعقد الإيجار تزيد على ٢٥ عام - وهي الحد الأقصى لمدة عقد الإيجار هناك- يجوز إعمال ذلك إذا كان النص في العقد متضمن تحديده بمدة حياة المستأجر أو المؤجر.

قضاء محكمة النقض المصرية

عقد الإيجار انتهاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها اشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل انتهاء المدة بوقت معين -تخلفه- أثره، امتداد العقد لمدة أخرى ، المواد ٥٩٩، ٥٩٨، ٥٦٣ مدني

(طعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ جلسة ٣٠/١/٢٠٠٠)

لما كان مفاد نص المادتين ٥٦٣، ٥٩٨ من القانون المدني أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة في العقد ينتهي بانقضائها الإيجار فإنهما يريدان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انتهاء المدة دون أي إجراء آخر فلا حاجة عندئذ للتنبيه بالإخلاء ما دام التنبيه ليس مشروطا في العقد أما إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينه أو تعذر إثبات المدة المدعاه أعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لعقد الأجرة فإن الإيجار لا ينتهي بمجرد انتهاء المدة المحددة لدفع الأجرة بل لابد من أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد التي ذكرتها المادة ٥٦٣ من القانون المدني

(طعن ٨٤١ لسنة ٤٩ جلسة ٢٧/١٢/١٩٨٤)

(طعن ٢٤١٣ لسنة ٥١ جلسة ٢٠/١٢/١٩٨٢)

التجديد لا يرد على العقد الباطل وإذا ما كان قرره الحكم بشأن مثل هذا التجديد يستقيم الحكم بدونه فإن النعى عليه فى هذا الصدد يكون غير ولا جدوى منه

(طعن ٣٨٥ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٨/٢/١٩٧٤)

ثبوت تجديد الإجارة تجديداً ضمناً برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع ولا رقابه لمحكمة النقض عليه فى ذلك مادام أقام قضاؤه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها

(طعن ٣٧١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٠/٤/١٩٨٨)

(طعن ١١٥٩ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢١/٣/١٩٨١)

انتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدنى بانتهاء مدته جواز تجديده صراحة أو ضمناً التجديد الضمنى مؤداه اعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة - وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء فى هذه الحالة "م ٥٦٣/مدنى"

(طعن ٢٤٨١ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٢/٢/١٩٩٠)

(طعن ٩٤١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٥/٥/١٩٨٨)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن العقد شريعة المتعاقدين فإذا كانت عباراته واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها إذ يجب اعتبارها تعبيراً صادقاً عن إرادتهما المشتركة وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة وتحقيقاً لاستقرار المعاملات والمقرر كذلك أن مفاد المواد ٥٩٨، ٥٩٩، ٥٦٣ من القانون المدنى أنه إذا اتفق الطرفان على مدة ما انتهى الإيجار بفواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور تنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين ولا يمتد الإيجار لمدة أخرى طبقاً لاتفاقهما فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهى دون حاجه إلى التنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ويعد بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديداً ضمناً وليس امتداداً للإيجار وتكون مدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية والمقرر أيضاً أن ثبوت تجديد الأجرة تجديداً ضمناً باتفاق الطرفين هو من المسائل الموضوعية التى يترك الفصل فيها لقاضى الموضوع ولا رقابه لمحكمة النقض عليه فى ذلك ما دام أقام قضاؤه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى.

(طعن ١٥٤٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٢/٢/١٩٨٦)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قواعد القانون المدنى هى التى تنظم كيفية انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته هى التى تنظم كيفية انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته بالنسبة لعقود الإيجار التى لا تخضع لقواعد الامتداد وفقاً لنص المادتين ٥٩٨، ٥٦٣ من القانون المدنى أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة ينتهى بانقضائها الإيجار فإنهما يريدان بذلك أن العقد ينتهى بمجرد انتهاء المدة دون أي إجراء.

(طعن ٢٢٥٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٥/٣/١٩٩١)

مجرد انتهاء فتره من الزمن بين حصول التنبيه ورفع دعوى الإخلاء لا ينهض دليلاً على تنازل المؤجر ضمناً عن أثر هذا التنبيه ولا يحول استعمال حقه فى طلب الإخلاء العين المؤجرة

(طعن ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٢/٢/١٩٨٩)

التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار للآخر أثره انحلال الرابطة العقدية بعد مده معينه "م ٥٦٣ مدني" استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين بعد انتهاء مدة الإيجار عدم اعتباره تجديدًا للعقد ما لم يقيم دليل على عكس ذلك.

(طعن ١٠٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٣٠)

مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدني أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته وأستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعا بالعين ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك وثبوت تجديد الإيجار سواء كان تجديدًا ضمنيًا أو صريحًا هو من المسائل الموضوعية التي يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابه لمحكمة النقض عليه فى ذلك ما دام أقام قضاؤه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها.

(طعن ١٣٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٨)

عقد الإيجار انقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها اشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدة بوقت معين. تخلفه أثره امتداد العقد لمدة أخرى ، المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ مدني

(طعن ٢٦٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠)

مفاد المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ من القانون المدني أنه إذا اتفق العاقدان على مدة ما أنقضى الإيجار بفواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه بالإخلاء لأحدهما من الآخر قبل فوات المدة بوقت معين وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقا لاتفاقهما ، فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجه إلى التنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ، ويعد بقاء المستأجر فى العين برضاء المستأجر بعد ذلك تجديدًا ضمنيًا وليس امتدادا للإيجار ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد القانونية....."

(طعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤)

(طعن ٧٣٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٩)

النص فى البند الرابع من عقد الإيجار على أن مدة الإيجار مشاهرة تبدأ من ١/٢/١٩٧١ وتنتهى فى ١٩٧١/٢/٢٨ قابله للتجديد مده بعد أخرى ما لم يطلب المستأجرين إنهاء هذا العقد من جانبهم يدل على أن الإيجار ولئن بدا سريانه لمدة معينه إلا أنه قد لحقه الامتداد مده بعد أخرى وفقا لشروطه ولا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة التى أمتد إليها العقد بل لابد من أن ينبه المستأجرون على المؤجرين بانتهاء الإيجار وعدم رغبتهم فى استمراره وما لم يحصل هذا التنبيه أمتد الإيجار لمدة بعد أخرى وأصبح الإيجار غير محدد المدة إذ يتعذر معرفة التاريخ الذى ينتهى إليه العقد على وجه التحديد لأن شروطه جعلت نهاية مدته منوطه بمحض مشيئة المستأجرين وحدهم دون أى ضابط آخر مما يجعل هذه المدة غير محدده بحد معين ، ولما كانت العلاقة الإيجارية يحكمها العقد والنصوص الإيجارية التى وضعها المشرع مكمله لأحكامه أو منظمه لشروطه فإن المادة ٥٦٣ مدني واجبة التطبيق وهى تحدد مدة الإيجار.....

(طعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥ ص ٤١٦)

احكام نقض مدنى متنوع

احكام نقض مدنى متنوع للمشتري ولو لم يكن عقده مسجلا أن يتمسك بصورية عقد المشتري الآخر الذى سجل عقده

القاعدة: أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن للمشتري ولو لم يكن عقده مسجلاً أن يتمسك بصورية عقد المشتري الآخر الذي سجل عقده - صورية مطلقة ليتوصل بذلك الى محو هذا العقد من الوجود اذ أنه بصفته دائماً للبائع في الألتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر إليه يكون له التمسك بتلك الصورية لأزالة جميع العوائق التي تصادفه في سبيل تحقيق أثر عقده ويصبح له بهذه الصفة - وفقاً لصريح نص المادة ٢٤٤ / من القانون المدني - أن يثبت صورية العقد الذي أضرب به بطرق الأثبات كافة بأعتباره من الغير في أحكام الصورية ولا يغير من ذلك أن يكون هذا العقد مسجلاً فالتسجيل ليس من شأنه أن يجعل العقد الصوري جدياً كما أن التسجيل لا يكفي وحده لنقل الملكية بل لابد أن يرد على عقد جدي ، كما أن أغفال الحكم بحث دفاع أبدا الخصم يترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بطلان الحكم اذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً في النتيجة التي أنتهى إليها اذ يعتبر هذا الأغفال قصوراً في أسباب الحكم الواقعية يقتضي بطلانه .

(الطعن المقيد برقم ١٨٩١ لسنة ١٩٩٩ ويجدول المحكمة برقم ١٨٩١ سنة ٦٩ ق تاريخ النقض ٢٥/٢/٢٠٠١)

(١) دعوى اخلاء المستاجر لعدم سداد الاجرة استحقاق اجرة متجددة في ذمته اثناء نظر الدعوى لا يعد طلباً جديداً لايحوز ابداءً امام محكمة الاستئناف التزم المحكمة بنظرة دون طلب من الطاعن لامحل لتكليف المستاجر بالوفاء مخالفة ذلك، خطأ علته ذلك.

القاعدة:

اذا كان الثابت بالاوراق ان الطاعن استند في طلبية اخلاء الشقة محل النزاع الى قعود المطعون ضده عن اداء كامل الاجرة المستحقة وليس لعدم سداد قدر معين منها مما لازمة ان استحقاق اجرة متجددة في ذمة المطعون ضده اثناء سير الدعوى ، لا يعد طلباً جديداً فيها لايحوز ابداءً امام محكمة الاستئناف ، وانما هو دليل في الدعوى تلزم المحكمة بالنظر فيه واعمال اثره فيها دون موجب لقيام الطاعن بتكليف المطعون ضده بأداء ما استجد في ذمته من اجرة لتحقيق العله من التكليف من باب اولى ببلوغ الامر مبلغ الخصومه القضائية المؤسسه على ذلك التاخير وتمسك المؤجر بطلب الاخلاء لقيام سببه . واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاء برفض الدعوى الاخلاء على ان المستاجر المطعون ضده قام بسداد الاجرة المستحقة عن الفترة من / / ١٩ حتى / / ١٩ ، والتي لم تشمل الوفاء بما استجد من اجرة حتى قفل باب المرافعه امام محكمه الاستئناف بتاريخ ٢٥/١١/١٩٩٢ ، رغم ان التكليف بالوفاء يتضمن ما يستجد منها عن الاشهر اللاحقه للمدة الواردة به ، فان الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٤١٢ لسنة ٦٣ ق جلسته ١٠/١/١٩٩٩)

(٢) الوفاء من الغير المبرئ لذمه المدين . شرطه ، اتجاه ارادة الموفى للوفاء بدين غيره .

القاعدة :

المقرر في قضاء محكمه النقض ، اخذاً بمفهوم نص المادة ٣٢٣ من القانون المدني - ان الوفاء بالدين يصح من اى شخص له مصلحة في الوفاء به وهذا الوفاء من شأنه ابراء ذمه المدين من الدين متى اتجهت ارادة الموفى الى الوفاء بدين غيره ومن ثم فانه يجوز لغير المستاجر ان يقوم بدفع الاجرة المستاجر كما الغير الدين عن المدين متى اتجهت ارادة هذا الغير للوفاء ابراء لذمه المستاجر فيها .

(الطعن رقم ٣١٨ لسنة ٦٧ ق جلسته ١٣/١/١٩٩٩)

(٣) دعوى الاخلاء بسبب تأخر المستأجر فى سداد الاجرة او ملحقاتها . وجوب رفعها بعد انقضاء خمسة عشر يوما على اعلان التكليف بالوفاء . مخالفه ذلك . اثره عدم قبول الدعوى (مثال لتسبيب معيب) .

القاعدة:

اذ كانت الدعوى فى ظل قانون المرافعات الحالى تعتبر مرفوعة طبقا للمادة ٦٣ منه بمجرد ايداع صحيفتها قلم الكتاب المحكمه ، فان مؤدى ذلك ان يجب على المؤجر ان يرفع دعواه بالاخلاء بسبب التأخير فى سداد الاجرة او ملحقاتها بايداع صحيفتها قلم كتاب المحكمه بعد مضي خمسة عشر يوما على اعلان التكليف بالوفاء للمستأجر ، فاذا اقامها قبل انتهاء هذا الميعاد الحتمى المقرر لوفاء المستأجر بالاجرة المطالب بها فان التكليف يكون حابط الاثر قانونا مما يترتب عليه عدم قبول الدعوى ، لما كان ما تقدم وكان البين من الاوراق ان المطعون ضدهما كلوا الطاعن بموجب الانذار المعلن اليه على يد محضر بتاريخ ١٩٩٦/٦/٢٢ بالوفاء بالمبالغ المتأخرة محل الدعوى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف المشار اليه والذي به ينقضى اثر التكليف السابق المعلن للطاعن فى ١٩٩٦/٤/٢٣ ثم قاما برفع الدعوى الماثله بايداع صحيفتها قلم كتاب المحكمه بتاريخ ١٩٩٦/٦/٢٥ قبل انقضاء ميعاد الخمسة عشر يوما المقررة قانونا لوفاء الطاعن بالمبالغ المطالب بها فان مؤدى ذلك ان تكون الدعوى غير مقبولة لعدم استيفاء الشروط المقررة قانونا لاقامتها على ما سلف - واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى رغم ذلك باخلاء العين محل النزاع فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ١١٥ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/١/١٣)

(٤)-تمثيل الجبهه الاداريه القائمه على شؤن التنظيم فى الطعن على قراراتها بشأن المنشآت الايله للسقوط . واجب بقوة القانون لاعتبارات المصلحه العامه . عدم اختصاصها فى الطعن او اختصاصها اختصاصا غير صحيح . وجوب تكليف قلم الكتاب باعلانها . تعلق ذلك بالنظام العام . المواد ٥٦،٥٩،٢٠،٣،٦٠ ق لسنة ١٩٧٧ (مثال : تسبيب معيب)

القاعدة :

المقرر - فى قضاء محكمه النقض ان مؤدى نصوص المواد ٢٠،٣،٦٠/٥٦،٥٩ من القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٧٧ ان المشرع اوجب تمثيل الجبهه الاداريه القائمه على الشؤن التنظيم فى الطعن على قراراتها باعلان قلم الكتاب لها بالطعن - وبالجلسه المحددة لنظرة حتى تدافع عن هذه القرارات المطعون عليها والصادرة عليها العامه وتكون على بينه من نتيجه الفصل فيها وليكون لها ان تقوم بتنفيذ تلك النتيجه على نفقه صاحب الشأن فى حاله امتناع صاحب الشأن ذوى الشأن عن تنفيذها فى الميعاد المحدد ، اذا ما رأت فى ذلك التنفيذ من جانبها ما يحقق الصالح العام بالمحافظة على الارواح والاموال ومن ثم يكون تمثيل جبهه الادارة فى الطعن امرا اوجبه القانون لاعتبارات المصلحه العامه بحيث اذا تقاعس الطاعن على القرار عن اختصاص هذه الجبهه او لم يكن قد اختصمها فيه او لا اختصاصها اختصاصا صحيحا ولا يجوز لها ان تقضى برفضه لمجرد عدم اختصاصها فيه او لا اختصاصها فيه او لا اختصاصها اختصاصا غير صحيح لما فى ذلك من مخالفه لصريح نص المادة ٥٩ الذى ناط بقلم الكتاب باعلانهم بالطعن لاعتبارات المصلحه العامه - على ما سلف - ويكون لمحكمه النقض وللنيابه العامه ان تثير ذلك من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام ولوروده على جزء مطعون عليه من الحكم ، لما كان ذلك وكان البين من الاوراق ان الطاعن اقام دعواه امام محكمه اول درجه طعنا على القرار الصادر من اللجنة المنتصه بازاله العقار محل النزاع حتى سطح الارض مختصما فيها المطعون ضده الثانى بصفته ممثلا للجبهه الاداريه القائمه على شؤن التنظيم واذ دفع الحاضر عن الاخير بىطلان اعلانها بالطعن لعدم حصوله لتهيئه قضايا الدوله ، قضت المحكمه بىطلان اعلان صحيفه الطعن بالنسبه له وبتأييد القرار المطعون فيه وقد تأيد هذا القضاء بالحكم المطعون فيه على سند من ان الخصومه فى الدعوى لم تنعقد بالنسبه للجبهه الاداريه لىطلان

اعلانهم بصحيفه افتتاحها . وان القرار محل النزاع اصبح بذلك نهائيا بالنسبة لها وللمطعون ضدها الاولى ، ماله العقار ، بالتالى لصدورة فى موضوع غير قابل للتجزئه ، واذ كان مفاد هذا الذى ذهب اليه الحكم ، اعتبر ان الدعوى قد رفعت فقط على المطعون ضدها الاولى دون اختصاص الجهة الاداريه فيها اختصاصا صحيحا ، ومع ذلك قضى فى موضوعها بتأييد القرار المطعون عليه وهو ما ينطوى على مخالفه لصريح نص القانون الذى يلزم المحكمه فى هذه الحاله بتكليف قلم الكتاب باعلان تلك الجهة بالطعن دون اعتداد بما وقع فيه الطاعن من خطأ حتى اذا ما استقام شكل الدعوى مضت المحكمه فى نظر موضوع النزاع المطروح عليها ، واذ لم يلتزم الحكم المطعون به هذا النظر فانه يكون قد خالف القانون وخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٧٨٧٠ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٩/١/٢٧)

(٥) الوفاء بالدين الاصل فيه ان يكون فى محل المدين . عدم اشتراط الوفاء بالاجرة فى موطن المؤجر . وجوب سعى الاخير الى موطن المستأجر لاقتضاء والاجرة متى حل موعد استحقاقها مالم يوجد اتفاق او عرف يقضى بغير ذلك المؤجر الصعى الى موطن المستأجر لاقتضاء الاجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها فى موطنه . عدم اعتبار المستأجر مخلا بالتزامه بالوفاء بالاجرة وتمسك المستأجر بان يكون الوفاء بها فى موطنه . مؤداه عدم اعتبار المستأجر مخلا بالتزامه بالوفاء بالاجرة . المادتان ٢/٥٨٦/٣٤٧ من القانون المدنى .

القاعدة :- مؤدى نص المادتين ٢/٥٨٦/٣٤٧ من القانون المدنى وعلى ما جرح به قضاء هذه المحكمه على انه يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الاجرة ان يسعى الى موطن المستأجر ليطالبه بالوفاء بها - مالم يوجد اتفاق او عرف يقضى بغير ذلك - فاذا لم يتحقق هذا السعى من جانب المؤجر لطلب الاجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء فى موطنه فلم يحمل دينه الى المؤجر كان المستأجر غير مخل بالتزامه بالوفاء بالاجرة - رغم بقائه مدنيا بها .

(الطعن رقم ١٣٠ لسنة ٦٨ ق جلسته ١٩٩٩/١/٢٥)

(٦) ايجار الارض للقضاء عدم خضوعه للقوانين ايجار الاماكن العبرة فى تحديد طبيعه العين المؤجرة بما تضمنه العقد متى كان مطابقا للحقيقه وانصرفت اليه ارادة العاقدين ، لاعبرة بالغرض التى استؤجر من اجله ولا بما يقيمه المستأجر عليها من منشآت .

القاعدة :-قوانين ايجار الاماكن استثنت صراحة الارض الفضاء من تطبيق احكامه ، وانه ولئن كانت العبرة فى وصف العين المؤجرة بانها ارض فضاء هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمه - بما جاء بعقد الايجار دون غيره ولا عبرة فى ذلك بالعرض الذى اجرت من اجله هذه الارض ولا بما يقيمه عليها المستأجرين من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، الا انه يشترط لذلك ان يكون ما ورد فى العقد حقيقا انصرفت اليه ارادة المتعاقدين ، فاذا ثبت ان ما جاء بالعقد صورى قصد به التحايل على احكام قانون ايجار الاماكن المتعلقة بتحديد الاجرة والامتداد القانونى لعقد الايجار بعد انتهاء مدته ، فانه لا يعول عليه وتكون العبرة بحقيقه الواقع اى بطبيعته العين وقت التعاقد عليها وما اتجهت اليه ارادة المتعاقدين بالفعل فى ذلك الوقت .

(الطعن رقم ٤٣ لسنة ٦٨ ق جلسته ١٩٩٩/١/٣٠)

(٧) قضاء محكمه الدستوريه العليا بعدم دستوريه نص م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الايجار لصالح اقارب المستأجر حتى الدرجه الثالثه بسبب الوفاة او الترك الدعوى الماثله قبل صيرورة الحكم باتا . اثره قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى استنادا الى عدم امتداد عقد الايجار للطاعنه . صحيح فى القانون .

القاعدة :- إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ٢ من أغسطس سنة ١٩٩٧ فى الطعن رقم ١١٦ لسنة ١٨ قضائية المنشور فى الجريدة الرسمية فى ١٤ من أغسطس سنة ١٩٧٧ بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الايجار لصالح اقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة بسبب الوفاة او الترك فانه بذلك يكون قد ادرك الدعوى قبل صيرورة الحكم الصادر فيها باتا . واذا اقام الحكم المطعون فيه قضاء بتأييد الحكم الابتدائى برفض الدعوى على سند من عدم امتداد عقد الايجار محل الدعوى للطاعنه بعدم ثبوت اقامتها بالشقه محل النزاع فانه يكون قد انتهى الى نتيجته صحيحه فى القانون .

(الطعن رقم ٣٢٤٩ لسنة ٦٣ ق جلسته ١/٣١/١٩٩٩)

(٨) امتداد عقد ايجار الاجنبى لزوجته المصريه واولادها منه المقيمين باعين المؤجرة مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا . حق مقرر لمصلحتهم دون غيرهم . مؤداه تمسك الزوج بهذا الحق دون ان يكون له صفه فى تمثيلهم . غير مقبول . عله ذلك .

القاعدة:- النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بعض الاحكام الخاصه بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقه بين المؤجر والمستأجر - وان دل على استمرار عقد ايجار الاجنبى الذى انتهت اقامته بالبلاد بقوة القانون لزوجته واولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ، مالم تثبت مغادرتهم البلاد بصفه نهائيه الا ان هذا الاستمرار مقرر لمصلحه هؤلاء الاخيرين دون غيرهم وبالشروط سالفه الذكر ، وبالتالي لا يحق لمن عداهم التمسك بهذا الحق ، لما كان ذلك ، وكان الطاعن يؤسس نعيه - بسببيه - على الحكم المطعون فيه على حق مقرر لزوجته واولادها منه بالشروط المنصوص عليها فى المادة ١٧ سالفه البيان ، دون ان يكون له حق او مركز قانونى شخصى فى هذا الصدد ، واذا كان هؤلاء المقرر لمصلحتهم الحق غير ممثلين فى الدعوى ، وكان لاصفه للطاعن فى تمثيلهم فان النعى برمته يكون غير مقبول ويضحى بذلك على غير اساس .

(الطعن رقم ٢٣٠٢ لسنة ٦٧ ق جلسته ٢/١٧/١٩٩٩)

(٩) أنه لما كان طلب الأخلاء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر حقا شخصيا للمؤجر ، ويجوز له أن يتنازل عنه بعد وقوع المخالفة الموجبة له صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود منه ، وأنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الظروف الملازمة التي تحيط بتراخي المؤجر في طلب الاخلاء كي تستخلص منه متى يكون ذلك دالا على نزوله عن حقه في طلب الأخلاء الا أن ذلك مشروط بأن يكون تقديرها سائغا وكان تقاضى المالك للأجرة دون تحفظ يفيد قيام علاقة ايجارية مباشرة بينه وبين من تقاضى منه الأجرة .

(الطعن رقم ٢٥٠٥ لسنة ٦٩ ق جلسته ٥ من فبراير سنة ٢٠٠١)

(١٠) أن النص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه (لايجوز للمؤجر أن يطلب أخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الاسباب الآتية : (ب) اذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر ، ولا يحكم بالأخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ...) يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع وأن رتب للمؤجر الحق في اخلاء العين المؤجرة بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة دون الوفاء بها الا أنه رغبة منه في التيسير على المستأجرين أفسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى تاريخ قفل باب المرافعة في الدعوى ، وحينئذ يسقط حق المؤجر في طلب الاخلاء ويمنع المحكمة من الحكم به ، واذا جائت عبارة المادة مطلقة فلا يجوز

قصر نطاقها على قفل باب المرافعة أمام المحكمة الابتدائية دون محكمة الاستئناف فإذا فوت المستأجر الاستفادة من رخصة السداد حتى قفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة فإن حقه في الاستفادة منها يظل حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف ، إلا أنه إذا استعمل هذه الرخصة وقام بالسداد حتى قفل باب المرافعة في الدعوى أمام المحكمة الابتدائية فإن الاخلاء للتأخير في دفع الأجرة يكون ممتنعا وجوبا فإذا تم استئناف الحكم فإن المستأجر لا يكون مطالبا بموالة سداد الأجرة عن الفترة التي تستجد بعد ذلك في مرحلة الاستئناف توفيقا للحكم بالأخلاء ، وتقف سلطة محكمة الاستئناف عند حد التحقق من مطابقة السداد الحاصل أمام محكمة أول درجة لشروط توقي الأخلاء .

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٧٠ ق جلسة ٧ فبراير سنة ٢٠٠١)

(١١) أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه ليس ثمة ما يمنع في القانون من تعدد أطراف عقد الأيجار مؤجرين أو مستأجرين وسواء كان المستأجرون من الأقارب المنصوص عليهم في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أم كانوا غير ذلك ما دام الأمر يحكمه انصراف نية المتعاقدين الى ذلك عند التعاقد وأنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد الى أحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات فيعتبر كل منهم مستأجرا لعين ولا يغير من ذلك أن يحرر العقد بأسم واحد منهم دون الباقين إذ تفرض بعض الظروف الأدبية أو الاجتماعية ذلك وتكون علاقة الأيجار في حقيقتها قد انعقدت بين المؤجر والمستأجرين جميعا ويكون لهؤلاء المستأجرين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الأيجار دون أن يعتبر ذلك أخلاا بمبدأ نسبية أثر العقد ذلك أن الكتابة ليست شرطا لانعقاد عقد الأيجار وأنه يجوز للمستأجر وحده إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الأثبات القانونية .

(الطعن رقم ١٤٤٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٨ من فبراير سنة ٢٠٠١)

(١٢) أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن أغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا في النتيجة التي أنتهى إليها الحكم إذ يعتبر ذلك الأغفال قصورا في أسباب الحكم الواقعية ويترتب عليه البطلان ، ومن المقرر أن المشرع في المادة ١٨ / ب من القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ أوجب على المؤجر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة بكتاب موصى عليه أو بأعلان على يد محضر قبل رفع الدعوى بالأخلاء لعدم سداد الأجرة وأعتبر التكليف بالوفاء شرطا أساسيا لقبول الدعوى فإذا خلت الدعوى منه أو وقع باطلا لتضمنه أجرة سبق الوفاء بها أو أجرة غير قانونية تعين الحكم بعدم قبول الدعوى وهي مسألة متعلقة بالنظام العام تقضي بها المحكمة من تلقاء نفسها ولو لو يتمسك المدعى عليه بها

(الطعن رقم ١٠١٩١ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٢ من فبراير سنة ٢٠٠١)

(١٣) أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كانت قوانين أيجار الأماكن قد حظرت على المستأجر التنازل عن الأيجار والتأجير من الباطن إلا أن المستأجر له أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة فأشراك المستأجر شخصا آخر معه في المحل التجاري الذي أقامه في العين المؤجرة لا يعتبر أخلاا بالحظر المانع من التنازل أو التأجير من الباطن بشرط أن تكون الشركة حقيقية أي لم يقصد بها ستر أحلال الشريك المزعوم محل المستأجر الأصلي كما وأنه ولئن كان أثبات أو نفي جدية عقد الشركة وواقعة التأجير من الباطن هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضائها في هذا الشأن على أسباب سائغة تكفي لحمله

(الطعن رقم ١١٧٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١١ من مارس سنة ٢٠٠١)

(١٤) أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن عقد الأيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها ودون مجاوزة لنطاقها كما أن من المقرر أنه وأن كان لمحكمات الموضوع سلطة تفسير العقود والشروط للتعرف على مقصود المتعاقدين إلا أن ذلك مشروط ألا تخرج في تفسيرها عما تحتمله عبارات تلك العقود أو تجاوز المعنى الظاهر لها وأنه على القاضي إذا ما أراد حمل عبارة المتعاقدين على معنى مغاير لظاهرها أن يبين في حكمه الأسباب المقبولة التي تبرر العدول عن هذا المدلول الظاهر إلى خلافه وكيف أفادت تلك العبارات المعنى الذي أخذ به ورجح أنه مقصود المتعاقدين بحيث يتضح لمحكمات النقض من هذا البيان أن محكمة الموضوع قد اعتمدت في تأويلها لها على اعتبارات معقولة يصح عقلا استخلاص ما استخلصته منها

(رقم ١٥١٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١١ من أبريل سنة ٢٠٠١)

(١٥) الامتداد القانوني لعقد الإيجار

إن تدليل الطاعن عن أن أبيه هو المستأجر الأصلي لعين النزاع وقت أن كان صغيراً واستقلاله بها بعد وفاته. عدم تقديم المطعون ضدهم الدليل على تخليه عنها أمر مؤداه ثبوت إقامته بالعين، وقضاء الحكم المطعون فيه بتسليمها للمطعون ضدهم استناداً إلى عدم تقديمه دليلاً على إقامته وقت الوفاة هو فساد في الاستدلال يرتب البطلان.

فالقاعدة : أنه إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد دلت على أن إياه هو المستأجر الأصلي لعين النزاع وقت أن كان سن الطاعن ست سنوات والأصل أن تكون إقامة الصغير مع أبيه في هذا الوقت، وكان المطعون ضدهم لم يقدموا دليلاً على تعبير الطاعن عن نية التخلي عن العين بعد ثبوت إقامته فيها مع أبيه، وإنما ساقوا زعماً آخر حاصله أن شقيق الطاعن هو المستأجر الأصلي وأنه توفي فيها قبل سنة من تاريخ رفع الدعوى، وهو ما دلت الطاعن على عدم صحته، كما دلت ببطاقته الشخصية ووثيقة زواجه وجواز سفره ورخصة قيادته وشهادة ميلاد ابنته على بقاءه في العين قبل وفاة أبيه وبعدها وإصراره على اتخاذها موطناً، فإن الحكم المطعون فيه إذا أقام قضاءه على أنه لم يقدم دليلاً على إقامته وقت الوفاة، إذ أن بيانات الأوراق التي قدمها الطاعن حررت بناء على ما أدلى هو به من بيانات وأن معظمها لاحق على تاريخ وفاة أبيه فإنه يكون معيباً بالفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ٢٧١٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٤/١٢/٢٠٠١)

وينطبق نفس المبدأ ونفس القواعد على الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي لذلك فإن استمرار عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني في حالة وفاة المستأجر. اتساعه لكافة الورثة الذين يستعملون العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه طبقاً للعقد. عدم اشتراطه مزاولته المستفيد بنفسه. كفاية أن ينيب عنه أحد من باقي المستفيدين أو غيرهم. (م ١/١ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية).

فالقاعدة : أنه إذ كانت عبارة نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ والذي جرى على أن "يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتي "فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر الصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً وإناثاً من قصر أو بلغ يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم" وردت عامة مطلقة تتسع لكافة ورثة المستأجر فلا ينتهي العقد بموته وإنما يستمر لمصلحة من يستعملون العين منهم في ذات النشاط الذي كان يمارسه طبقاً للعقد الأمر الذي يدل على أنه لا يشترط فيمن يكون له حق الاستمرار من الورثة سوى أن يستعمل العين في ذات النشاط ولا

يشترط وعلى ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ أن يستعمل المستفيد العين بنفسه بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد سواء كان من باقي المستفيدين أو من غيرهم ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلًا رسميًا، وقد كان رائد المشرع في تعديل المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سألقة الإشارة وعلى ما ورد بالملذكرة الإيضاحية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ هو الحرص على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية وكذا على استقرارها لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية في البلاد ومراعاة للبعد الاجتماعي وصولاً إلى قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

كما أن قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى أن وظيفة الطاعن بالقضاء تتعارض مع استعماله عين النزاع مكتباً للمحاماة بنفسه أو بواسطة نائب عنه نيابة ظاهرة أو مستترة للحظر المفروض بنص (م ٧٢) من قانون السلطة القضائية هو خطأ في تطبيق القانون يرتب البطلان.

فالقاعدة :

أنه إذ كان الحكم الابتدائي المؤيد بقضاء الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على ما ضمنه أسبابه من أن وظيفة الطاعن بالقضاء تتعارض مع استعماله عين النزاع مكتباً للمحاماة بنفسه أو بواسطة نائب عنه نيابة ظاهرة أو مستترة أو بطريق التسخير لمخالفة ذلك للحظر المفروض عليه بنص المادة (٧٢) من قانون السلطة القضائية برغم أن النص الأخير لا يعتبر مقيداً لنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه لاختلاف حكم النصين ورود كل منهما على محل مغاير للآخر بما لا يستحيل معه إعمالهما وهو ما ينطوي على تقييد لمطلق النص المذكور وتخصيص له بغير مخصص واستحداث لحكم مغير يضيف سبباً لأسباب الإخلاء لم يرد به نص مما يعيبه .

(الطعن رقم ٢٥ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠١١/١١/١٥)

(١٦) الامتداد القانوني لعقد الإيجار

إن الأوراق الرسمية غير قاطعة الدلالة على توافر الركن المادي للإقامة متى كانت من صنع صاحبها وجواز الاستدلال بها على توافر قصد الإقامة وانتفاء نية التخلي عن العين المؤجرة يكفي لتوافر الركن المعنوي لاستمرار الإقامة بالعين بالشروط المنصوص عليها بالمادة (٢١) من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

فالقاعدة : أن من المستقر أن دلالة الأوراق الرسمية على الركن المادي للإقامة تكاد تكون معدومة متى كان صاحبها هو الذي يدلي ببياناتها فهي من صنعه، ولكن دلالتها قوية على قصده الإقامة وانتفاء نية التخلي عنه لأنها تعبير صريح عن الإرادة، وتوافر الركن المعنوي كاف لاستمرار الإقامة بالشروط السالف بيانها بالمادة (٢١) من قانون إيجار الأماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة (٢٩) من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٢٧١٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠١١/١٢/٢٤)