



## التعليق على القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن إبطال وقت الإيجار بقوة السند التنفيذي

- العقود المطبق عليها القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦
- شروط أعمال القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦
- إجراءات الحصول على الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار
- الآثار المترتبة على توافر الشروط والمشكلات العملية التي تعترض القانون ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦
- الإشكالات في تنفيذ مضمون تلك العقود
- حالات استخدام المؤجر أو المستأجر لعقد الإيجار كسند تنفيذي
- وما الحكم في حالة فقد عقد الإيجار المشتمل على الصيغة التنفيذية

### المبحث الأول

نطاق تطبيق القانون رقم ١٩٩٦ لسنة ٢٠٠٦/١٣٧

(( ماهية عقود الإيجار الخاضعة للقانون المدني ))

عقود الإيجار المعنية بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ هي تلك العقود الخاضعة لأحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ والقانون المدني وقد عالج المشرع المصري فى المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ نطاق تطبيق أحكام القانون المدني على عقود إيجار الأماكن التي تخضع لأحكام المادة الثانية منه وذلك اعتباراً من ٢٠٠٦/١/٣١ تاريخ العمل بالقانون .

فصل فى م' ق' ٩٦/٤

" ..... لا تسرى أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها للقانون".

وفى م' ق' ٩٦/٤

" ..... تطبيق أحكام القانون المدني فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها".

### البيان والتعليق :

عالج المشرع المصري فى المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ نطاق تطبيق أحكام القانون المدني على عقود الإيجار الأماكن التي تخضع لأحكام المادة الثانية منه، وذلك اعتباراً من تاريخ ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

وقد تناول النص حالات ثلاثة هي :

#### ١ - الأماكن التي لم يسبق تأجيرها :

نص المشرع على أن جميع الأماكن المنشأة قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٩٩٦/٤ ٤ لسنة ١٩٩٦ أو قبل ١٩٩٦/١/٣١ والتي لم يسبق تأجيرها لا تخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن وتخضع لأحكام الإيجار المنصوص عليها بالقانون المدني .  
والحال كذلك أيضاً لجميع الأماكن التي تنشأ بعد تاريخ نفاذ القانون رقم ١٩٩٦/٤ ٤ لسنة ١٩٩٦ وهو أمر بديهي بالتبعية .

يستوي بعد ذلك أن تكون تلك الأماكن قد سبق شغلها بأي سند آخر غير عقد الإيجار كما لو كان الحال بموجب عقد استغلال أو حكر ... أو إلى غير ذلك .

وبشكل عام فإن جميع الأماكن أيا كان تاريخ إنشائها والتي لم يسبق تأجيرها منذ إنشائها تخضع عند تأجيرها لأحكام الإيجار المنصوص عليها بالقانون المدني .

**٢ - الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ :**

نص المشرع على أن جميع الأماكن المنشأة قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤/١٩٩٦ أي قبل ١٩٩٦/١/٣١ والتي لم يسبق تأجيرها لا تخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن وتخضع لأحكام الإيجار المنصوص عليها بالقانون المدني .

ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي كانت مؤجرة بموجب عقود خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . (أيما كان غرض الإيجار) وانتهت عقود تلك الأماكن لأي سبب كان يستوي في ذلك أن يكون انتهاء العقد المبرم لشغل العين كان جبريا بموجب حكم قضائي بالفسخ أو الإخلاء والطرده أو لانتهاء العلاقة الإيجارية بأي سبب كوفاة المستأجر دون وريث، أو كان انتهاء العقد المبرم لشغل العين كان اختياريا بإرادة طرفيه بإنهاء التعاقد .

**٣ - الأماكن التي تنتهي عقود إيجارها بعد ١٩٩٦/١/٣١ لأي سبب :**

ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي كانت مؤجرة بموجب عقود إيجار خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، وظلت خاضعة لأحكامها حتى بعد ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ثم انتهت تلك العقود لأي سبب كان جبرا بموجب حكم قضائي أو اختياريا بإرادة طرفي التعاقد .

إلا أن ذلك مشروط في هذه الحالة ألا يكون لأحد الحق في البقاء بالعين المؤجرة بعد انتهاء العقد لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن ١٣٦/٤٩ ، ١٩٨١/٧٧ ، ومن أمثلة ذلك ما نصت عليه المادة ١/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بشأن الامتداد القانوني لعقود الإيجار وتعديلاتها موجب القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ في الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكن .

كذلك ما نصت عليه المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن التنازل عن الإيجار وفقا لأحكام البيع بالجدك .

حتى ولو ثبت حق البقاء في العين في تاريخ لاحق على ١٩٩٦/١/٣١ كذلك الحال في حالات التنازل عن الإيجار بموافقة المالك .

**و بشكل عام يمكن القول :-**

بأن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يشمل جميع الأماكن التي تتم تأجيرها بعد ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤/٩٦ مادامت كانت خالية وقت تأجيرها ويستوي بعد ذلك أن تكون سبق شغلها بموجب عقد إيجار قبل أو بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ مادام قد انتهى العمل بأحكام ذلك العقد .

• **استبعاد جميع الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٧٧**



- بمعنى انه يتعين أن ما يتضمنه عقد الإيجار من التزامات مما يمكن اقتضاؤه جبرا مما يجعل لها بهذه المثابة قوة تنفيذية تجبر لصاحب الحق الثابت فيها أن ينفذ بها دون حاجة للالتجاء إلى القضاء (طعن رقم ٣٦/٢٥٧ ق - جلسة ١٩٧١/١/١٩) .

### الشرط الثاني :

أن يتم إثبات تاريخ المحرر المثبت للعلاقة الإيجارية بالشهر العقاري وبالإتزيد مدته على تسع سنوات .

- تنص المادة (( ١١ )) من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ (( يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات من ..... ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات

- كما نصت المادة ١٢ مكررا (( لا يقبل إثبات تاريخ المحررات الواجب شهرها طبقا للمواد السابقة .

- كما نصت المادة ١٢ من قانون رقم ١٩٤٧/٦٨ (( تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي :-
- ١- ..... ٢- ..... ٣- وضع الصيغة التنفيذية على صور المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ .
- ٧- .....
- ٨- إثبات تاريخ المحررات .

\* وقد قررت محكمة النقض في الطعن رقم ٤٦٦٥ لسنة ٦١ ق الصادر بجلسة ١٩٩٥/٧/٩ (( النص في المادة ١١٥ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ١٩٧٦/٢٥ مؤداه أن عقد الإيجار إذا كان واردا على عقار وكانت مدته تزيد على ٩ سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مسجلا وفقا لإجراءات وقواعد التسجيل التي انتظمتها نصوص هذا القانون ومن ثم لا يكفي لنفاذ مدته الزائدة عن هذا الحد في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ بحجة أن هذا المقصود من التسجيل أو الاهتداء بحكمة التشريع متى كانت نصوص القانون واضحة جلية بالبحث عن قصد الشارع أو حكمة التشريع ودواعيه لا يكون له محل إنما يكون ذلك عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يكون معه القاضي مضطرا في سبيل تعرف الحكم الصحيح إلى تقضي الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملاه .

\* وعلى ضوء ذلك يتعين أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وفقا لأحكام قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وقانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ وليس وفقا لنص المادة ١٥ من قانون الاثبات .

\* ومن ثم فإنه يشترط لإثبات تاريخ عقد الإيجار أن يكون مدته لا تزيد عن تسع سنوات وإلا امتنع الموثق عن إجراء إثبات تاريخه إعمالاً للمادة ١٢، ١١ مكرراً من القانون ١٩٤٦/١١٤ .

\* أما إذا زادت مدة عقد الإيجار عن تسع سنوات فإن النص لن يطبق لن عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن تسع سنوات يتم تسجيلها ولا يجوز إثبات تاريخها كما قررت المادة ١٢ مكرر من ق ١٩٤٦/١١٤ ومن ثم لا يستفيد عقد الإيجار الزائد مدته عن ٩ سنوات من نص القانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧ .

\* ونرى أن ذلك هو قصد المشرع في القانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧ وهو حماية عقود الإيجار محددة المدة بمدد قصيرة فأسبغ لها نص خاص يحميها من بيروقراطية إجراءات التقاضي وبطء التقاضي. فأعطاه قوة السند التنفيذي .

\* ونرى أنه لا يجوز إعمال القانون ٢٠٠٦/١٣٧ على عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ٩ سنوات لأن مثل تلك العقود يتعين لنفاذها في مواجهة الغير أن يتم تسجيلها وهو ما أكده المشرع في قوله (( بعد إثبات تاريخها ولم يقل تسجيلها أو شهرها.....

### الشرط الثالث :

**أن يكون إثبات تاريخ عقد الإيجار بمعرفة جميع أطرافه العلاقة الإيجارية وفي وجودهم**

فيتعين أن يقوم بإثبات تاريخ عقد الإيجار كلا من المؤجر والمستأجر معا وبوجودهما سوياً فلا يكفي أحدهما وغياب الآخر بل يتعين أن يكون الطرفين متواجدين سوياً وفقاً لما قرره النص، وحكمة المشرع المصري من هذا أن وجود طرفي العلاقة الإيجارية أمام الموثق إبان وخلال فترة إثبات تاريخ عقد الإيجار وما حواه من حقوق والتزامات .

ليثبت ذلك صحة العقد ولا يجعل منه محلاً لثمة مطعن فيما بعد من أي من طرفيه في مواجهة الآخر في أي بند من بنود العقد وإى التزام واقع على أي طرف من أطراف العقد . كما أن توثيق وإثبات تاريخ العقد يجعله نافذاً في مواجهة كلا طرفيه وفي حق الغير أيضاً ولا يستطيع أن يتحجج أحدهما في مواجهة الآخر بإنكار أي بند من بنود العقد فيما بعد بل وفي حق الغير أيضاً الذي قد ينتقل العقد إليه فيما بعد بموجب حوالة حق من أي من طرفي العقد أو بموجب أحكام الخلافة العامة .

ويتلاحظ أن مسألة تواجد طرفي العقد يشمل جميع أفرادها بمعنى لو كان أحد أطراف العقد أكثر من فرد كما لو كان المستأجر فردين فيتعين تواجدهم جميعاً مختلف يسقط الأثر النافذ للقانون ٢٠٠٦/١٣٧ .



يشتمل على الصيغة التنفيذية وقد تناول قانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ فى مادته الثانية كيفية إعطاء عقد الإيجار الصيغة التنفيذية حيث نصت على:  
( ( تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي :-

١- ..... ٢- ..... ٣- وضع الصيغة التنفيذية على صور المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ، ٤- ..... ٥- ..... ٦- إعطاء صورة من المحررات الموثق ومرفقاتها، ٧- ..... ٨- إثبات تاريخ المحررات .

وعلى ذلك عند لجوء طرفي العلاقة الإيجارية إلى مكاتب التوثيق بالشهر العقاري لإثبات تاريخ عقد الإيجار متى توافرت بشأنهم الشروط العامة لذلك من توافر الأهلية وخلافه .

يقوم الموثق بإعطاء المحرر ((عقد الإيجار)) الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار بذات المضمون المنصوص عليه فى المادة ٢٨٠ مرفعات .

ويجب أن يكون عقد الإيجار واضحا فى بنوده متضمنا لحق واجب التنفيذ حتى لا يمتنع الموثق عن وضع الصيغة التنفيذية على العقد وهو أمر طبيعي، لأن وضع الصيغة التنفيذية على المحرر مرتبط بان المحرر يعود به منفعة منه عند تنفيذه قياسا على الأحكام القضائية .

فمثلا يجب أن يتضمن بنود العقد ترتيب اثر محدد كفسخ العقد أو تسليم العين المؤجرة عند إخلال اى من طرفيه باى التزام به أو تضمن العقد بند إلزام المستأجر بأداء الأجرة عند التأخر فيها وحق المؤجر فى اقتضاء الأجرة جبرا بالحجز والى غير ذلك من أحكام .....

**لكن ماذا لو امتنع الموثق عن وضع الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار ؟**

فى هذه الحالة ووفقا لنص المادة (٧) من قانون التوثيق ١٩٤٧/٦٨ يجوز لصاحب الشأن أن يلجأ إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة التابع لها مكتب التوثيق بطلب أمر على عريضة بتسليمه الصورة التنفيذية وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ رفض مكتب التوثيق توثيق محرره .

ولصاحب الشأن أن يطعن على قرار قاضى الأمور الوقتية أمام غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية .

**المطلب الثانى :-**

**ما الحكم فى حالة ضياع عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية ؟**

تناول المشرع المصري فى المادة التاسعة من قانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ فرض ضياع العقد المتضمن الصيغة التنفيذية فقررت :

(( لا يجوز تسليم صورة تنفيذية من المحرر الموثق لصاحب الشأن الذى تسلم الصورة التنفيذية الأولى إلا بحكم من محكمة المواد الجزئية التى يقع مكتب التوثيق فى

دائرتها وتحكم المحكمة فى المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية بناء على صحيفة تعلن من احد الخصوم إلى خصمه الآخر .

وهو ما نصت عليه المادة ١٨٣ مرافعات أيضا (( لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية لذات الخصم إلا فى حالة ضياع الصورة الأولى وتحكم المحكمة التي أصدرت الحكم فى المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية عند ضياع الأولى بناء على صحيفة تعلن من احد الخصوم إلى خصمه الآخر .

وعلى ذلك فى حالة ضياع العقد المنطوي على الصورة التنفيذية الأولى يجوز لصاحب الشأن أن يلجأ إلى المحكمة الجزئية التي يقع مكتب التوثيق فى دائرتها مختصا الطرف الآخر فى عقد الإيجار ومكتب التوثيق المختص .

إلا انه فى هذه الحالة لابد أن يقدم أمام المحكمة الأسباب والأدلة على طلب الصورة التنفيذية الثانية وما يفيد انه لم يستخدم الصورة التنفيذية الأولى فى اقتضاء حق معين حتى لا يتطرق الأمر إلى تنفيذ واقتضاء الحق مرتين .

وإذا ما اقتنع القاضي بوجاهة الأسباب جاز له أن يحكم بتسليمه صورة تنفيذية ثانية من هذا المحرر .

كذلك نقول أن حكم هذا الأمر لا يتعرض فقط لأمر فقدان العقد بل لكل حالة يكون هناك معها استحالة لاستخدام عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية كأن يكون العقد قد تم إرفاقه فى دعوى قضائية أخرى ويصعب استرداده إلا بعد انتهاء الخصومة مثلا .

### المطلب الثالث :-

تضمن عقد الإيجار الصيغة التنفيذية لا يحول دون حق طرفى العلاقة الإيجارية اللجوء إلى القضاء الموضوعى والمستعجل :-

تضمن عقد الإيجار للصيغة التنفيذية لا يمنع أطراف العقد من الحق فى اللجوء إلى القضاء الموضوعى بشأن أي منازعة تثور بخصوص تنفيذ عقد الإيجار وبيان ما تضمنه من حقوق والتزامات نظرا لتجدد أمر ما حال تنفيذه .

وعلى سبيل المثال منازعة المستأجر فى مقدار الأجرة بطلب إنقاصها نظرا لانقاص المنفعة من العين المؤجرة .

أو طلب المؤجر بطلان بند من بنود العقد قد يكون فيه مخالفة للنظام العام أو الآداب أو قيام احد أطراف العقد بمخالفة بند من بنود عقد الإيجار يحتاج إلى أدلة واثبات قضائي .

كما لو استخدام المستأجر العين المؤجرة فى أعمال منافية للآداب لا أقام أعمال بنائية أو هدم جزء من العين أو أساء استخدامها بشكل عام ويحتاج الأمر إلى دعوى قضائية فان تضمن العقد صورة تنفيذية لا يحول دون اللجوء للقضاء .

كذلك الحال فى حالة أحقية احد طرفى العلاقة الإيجارية فى طلب التعويض .....





## المطلب الأول :-

الحالات التي يستخدم فيها المؤجر عقد الإيجار كسند تنفيذي:

- ١ - حالة انتهاء مدة عقد الإيجار وامتناع المستأجر عن تسليم العين إلا انه يجب أن تكون بنود العقد متضمنة اثر التسليم للعين عند نهاية العقد وعدم وجود منازعة حول تجديد العقد كجملة (..... قابلة للتجديد لمدة أخرى) فان المؤجر لا يجوز له إخلاء المستأجر واستلام العين عند نهاية مدة العقد إذا كان العقد متضمن بند تجديد العقد لمدة أخرى فبقاء المستأجر عند نهاية العقد يعد تجديدا لمدة أخرى بعدها لا يحق له البقاء في العين ويحق للمؤجر استلام العين المؤجرة مباشرة .
- أما إذا استمر المستأجر في العين دون اعتراض من المؤجر فان بقاء المستأجر في العين يكون للمدة المحددة لدفع الاجرة .
- ٢ - حالة امتناع المستأجر عن سداد الأجرة وتضمن العقد بند ينص على انه يحق للمؤجر طلب الفسخ فيحق للمؤجر اللجوء لقلم المحضرين بطلب تسليم العين كأثر مترتب على الفسخ .

- كما يحق للمؤجر أن يطلب بموجب عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية أن يحجز على منقولات المستأجر وفاءً لدين الاجرة .
- وفي حالة اعتراض المستأجر على ذلك بادعاء انه قام بسداد الأجرة أو باستخدام حق الحبس ما لم يكن هناك شرط مانع أن يستشكل أمام قاضي التنفيذ :-
- أ - بإشكال وقتي بوقت التنفيذ لحين انتهاء مدة عقد الإيجار .
  - ب - أو بإشكال موضوعي ببطلان اجراءات الحجز لكون الأجرة مسددة ووقف اجراءات التنفيذ متى أقام الدليل على ذلك .
  - ٣- حق المؤجر في طلب فسخ العقد لإخلاء المستأجر باى بند أو شرط مانع مقرر لصالح المؤجر كترتيب الفسخ على إخلاء المستأجر بالالتزام الواقع عليه بعدم تغيير غرض استعمال العين المؤجرة أو إحداث تغييرات بالعين المؤجرة أو التصرف في العين بالتأجير من الباطن أو المتنازل دون موافقة المؤجر، والى غير ذلك من شروط واحكام .
- فالخلاصة : أن عقد الإيجار إذا كان يتضمن الحق المراد تنفيذه والجزاء المترتب على الإخلال بالتزام معين كان كالحكم القضائي تماما .
- ## المطلب الثاني :-

الحالات التي يستخدم فيها المستأجر عقد الإيجار كسند تنفيذي :-

- ١ - التمكين من الانتفاع من العين المؤجرة بكافة مقوماته (تسليم - استخدام المرافق اللازمة لشغل العين .....)
- ٢ - إجراء الترميمات التأجيرية والضرورية .
- ٣ - منع تعرض المؤجر والغير للمستأجر فى الانتفاع بالعين .  
وغير ذلك مما تتطلبه أحكام العقد وبنوده .