

أحكام نقض الايجارات الاستثنائية في الامتداد والإخلاء

تتناول مجموعة من أحكام نقض الإيجارات الاستثنائية والإيجار القديم، مع عرض طعون كاملة صادرة عن محكمة النقص المصرية، وبيان أهم المبادئ القانونية المتعلقة بامتداد عقد الإيجار، الإخلاء، تقدير الأجرة، التنازل عن العين المؤجرة، وانتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبي.

وتظهر أهمية هذه الأحكام في أنها توضح اتجاه محكمة النقص في تطبيق قوانين الإيجارات الاستثنائية، خاصة القانون رقم 49 لسنة 1977 والقانون رقم 136 لسنة 1981، مع بيان أثر الوفاة، الجنسية، إقامة المستأجر الأجنبي، وسلطة محكمة الموضوع في تقدير الأدلة.

هذا الجزء الأول يضم مجموعة من الطعون الكاملة، مع الحفاظ على النص القضائي كما ورد، مع تقسيم الأحكام إلى عناوين واضحة لتسهيل القراءة والرجوع إلى كل مبدأ قانوني.

وللاطلاع على أحدث تطورات تشريعات الإيجار القديم، يمكن الرجوع إلى:

قانون الإيجارات الجديد رقم 164 لسنة 2025 وبيان أثره على العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

أهم مبادئ أحكام نقض الإيجارات الاستثنائية

- 1 عقد إيجار غير مصري قد ينتهي بقوة القانون عند انتهاء إقامته أو وفاته.
- 2 استمرار عقد الإيجار لا يكون إلا لمن حددهم وبالشروط المقررة.
- 3 قبض المؤجر للأجرة بعد انتهاء العقد لا يعني وحده التنازل عن طلب الإخلاء.
- 4 عقد إيجار متجدد لمدة مماثلة قد يخضع للمادة 563 مدني عند انتهاء مدته الأولى.
- 5 عقد إيجار غير مصري قد ينتهي بقوة القانون عند انتهاء إقامته أو وفاته.
- 6 الإخلاء بسبب التنازل أو الترك يحتاج إلى دليل آخر مجرد وجود شخص آخر بالعين.
- 7 الإخلاء بسبب التنازل أو الترك يحتاج إلى دليل واضح، ولا يكفي مجرد وجود شخص آخر بالعين.
- 8 الحكم النهائي بهدم العقار يترتب عليه جواز طلب الإخلاء متى توافرت الشروط القانونية.
- 9 الإخلاء بسبب التنازل أو الترك يحتاج إلى دليل واضح، ولا يكفي مجرد وجود شخص آخر بالعين.
- 10 لجنة تقدير الأجرة لا تختص الأجرة من تلقاء نفسها بناءً على طلب المؤجر في غير الحالات القانونية.

عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض في القضايا الإيجارية

أحكام نقض الإيجارات الاستثنائية: الجزء الأول

مجموعة من أحكام نقض الإيجارات الاستثنائية كاملة (جزء أول) عدد ستة أحكام نقض كاملة صادرة من الدوائر الإيجارية بمحكمة النقض تتضمن كل ما يتعلق بعقود الإيجار القديم من امتداد وأجرة و إخلاء .

أبرز الموضوعات التي يتناولها هذا الجزء الأول:

- الطعان رقما 1573 ، لسنة 2020 لسنة 65 القضائية .
- الطعن رقم 843 لسنة 65 القضائية .
- الطعن رقم 6762 لسنة 62 القضائية .
- الطعن رقم 2025 لسنة 70 القضائية .
- الطعن رقم 591 لسنة 69 القضائية .

جدول مقارنة أهم أحكام نقض الإيجارات الاستثنائية والإيجار القديم

يوضح هذا الجدول مقارنة مختصرة بين أبرز أحكام نقض الإيجارات الاستثنائية الواردة في هذا البحث، مع بيان موضوع كل طعن والمبدأ القانوني المستفاد منه لتسهيل الرجوع إلى الحكم المناسب.

رقم الحكم أو الطعن	موضوع النزاع	المبدأ القانوني المستخلص	الأثر العملي في قضايا الإيجار القديم
الطعان رقما 1573 و2020 لسنة 65 قضائية	انتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبي وامتداد العقد للزوجة	عقد إيجار غير المصري قد ينتهي بقوة القانون عند انتهاء إقامته أو وفاته ، ولا يستمر إلا لمن حددهم القانون وبالشروط المقررة .	يفيد في دعاوى الإخلاء المتعلقة بالمستأجر الأجنبي وبيان مدى أحقية الزوجة أو الأولاد في الامتداد القانوني.

رقم الحكم أو الطعن	موضوع النزاع	المبدأ القانوني المستخلص	الأثر العملي في قضايا الإيجار القديم
الطعن رقم 843 لسنة 65 قضائية	تجدد عقد الإيجار وحق المؤجر في إنهائه	إذا كان العقد يتجدد لمدة مماثلة وكان الإنهاء مرهوناً بإرادة المستأجر وحده، فقد يعتبر العقد بعد مدته الأولى منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وفقاً للمادة 563 مدني.	يفيد في تحديد حق المؤجر في إنهاء العلاقة الإيجارية بعد التنبيه في المواعيد القانونية.
الطعن رقم 6762 لسنة 62 قضائية	تقدير أجرة الأماكن واختصاص لجنة تحديد الأجرة	لجنة تحديد الأجرة جهة طعن في تقدير المالك، ولا تختص بتحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب المؤجر في غير الحالات التي يقرها القانون.	يفيد في منازعات تقدير الأجرة وبطلان قرارات اللجان الصادرة خارج حدود اختصاصها.
الطعن رقم 2025 لسنة 70 قضائية	الإخلاء بسبب التنازل أو الترك أو التاجير من الباطن	الإخلاء للتنازل أو الترك يحتاج إلى دليل واضح وسائغ، ولا يكفي مجرد وجود شخص آخر بالعين أو توقيع حجز إداري عليه.	يفيد في الدفاع ضد دعاوى الإخلاء القائمة على ادعاء التنازل أو الترك دون دليل كافٍ.

رقم الحكم أو الطعن	موضوع النزاع	المبدأ القانوني المستخلص	الأثر العملي في قضايا الإيجار القديم
الطعن رقم 591 لسنة 69 قضائية	الإخلاء بسبب هدم العقار الآيل للسقوط	إذا صدر حكم نهائي بهدم العقار، فإنه يحوز قوة الأمر المقضي، ولا تتسع دعوى الإخلاء لإعادة مناقشة أسباب الهدم بعد صيرورته نهائيًا.	يفيد في دعاوى الإخلاء المرتبطة بقرارات الهدم أو الأحكام النهائية الصادرة بشأن العقارات الآيلة للسقوط.

وتظهر أهمية هذه المقارنة في أنها تجمع المبادئ الأساسية لأحكام نقض الإيجارات الاستثنائية في صورة مبسطة، مع ضرورة الرجوع إلى النص الكامل للحكم عند الاستناد إليه في دعوى قضائية.

الحكم الأول: انتهاء عقد إيجار الأجنبي وامتداد العقد للزوجة

يتناول هذا الحكم مسألة انتهاء عقد الإيجار المبرم مع مستأجر أجنبي عند انتهاء إقامته أو وفاته، ومدى أحقية الزوجة في استمرار عقد الإيجار إذا اكتسبت الجنسية المصرية بعد انتهاء العقد بقوة القانون.

برئاسة السيد المستشار / كمال نافع
 " نائب رئيس المحكمة " رئيساً "

والسادة المستشارين / محمد بدر الدين المتناوى - ولطف الله ياسين
 جزر - ماجد قطب - سمير فايزى نواب رئيس المحكمة "

وقائع الطعن رقم 1573 ، 2020 لسنة 65 القضائية

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى إن المطعون ضده أقام على الطاعنة الدعوى رقم 1570 لسنة 1991 أمام محكمة بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ 10/5/1964 وإخلاء العين المبينة به والتسليم ،

وقال بياناً لذلك إنه بموجب ذلك العقد استأجر زوج الطاعنة اليمنى الجنسية - العين محل النزاع وظل مقيماً بها إلى أن توفى بتاريخ 25/10/1990

وإذ انتهى عقد الإيجار بوفاة فقد أقام الدعوى ، كما أقامت الطاعنة الدعوى رقم 1905 لسنة 1991 أمام ذات المحكمة على المطعون ضده بطلب الحكم بأحققتها فى امتداد الإيجار السالف بيانه إليها وإلزامه بتحرير عقد إيجار إليها ، ضمت المحكمة الدعويين وحكمت فى الأولى برفضها وفى الثانية بإجابة الطاعنة لطلباتها

استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم 2433 لسنة 111 ق القاهرة ، وبتاريخ 12/1/1995 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبفسخ عقد الإيجار ، طعنت الطاعنة فى هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقمى 1573 لسنة 65 ق ، 2020 لسنة 65 ق

أمرت المحكمة بضم الطعنين وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفضهما وإذ عرض الطعانان على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظرهما وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الأول - فى الطعن رقم 2020 لسنة 65 ق على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال

وفى بيان ذلك تقول إن الخصومة فى الاستئناف لم تنعقد لعدم إعلانها بصحيفة الاستئناف وبصحيفة تجديد الدعوى من الشطب وبإعادة إعلانها طبقاً للشهادة المقدمة من قسم شرطة العجوزة

كما إن الثابت من محاضر جلسات الاستئناف مثول وكيل عنها دون تقديم سند وكالته أو إثباته بمحضر الجلسة ولم تمثل أمام محكمة الاستئناف ولم تبذل دفعة دفاعاً أو دفاعاً أو طلبات مما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى مردود ، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الدعوى تعتبر مرفوعة أمام القضاء بإيداع

صحيفتها قلم كتاب المحكمة طبقاً لنص المادة 63 من قانون المرافعات

أما انعقاد الخصومة فيها فهو إجراء منفصل عن رفع الدعوى فلا يتم إلا بالإعلان أو بحضور المدعى عليه دون إعلان إذا اعتبر ذلك الحضور مجرداً عن أى قيد أو شرط طريقاً لانعقاد الخصومة عملاً بالفقرة الثالثة من المادة 68 من قانون المرافعات المضافة بالقانون رقم 23 لسنة 1992

وأن النص فى المادة 73 من ذات القانون على أن " يجب على الوكيل أن يقرر حضوره عن موكله وأن يثبت وكالته عنه وفقاً لأحكام قانون المرافعات وللمحكمة عند الضرورة أن ترخص للوكيل فى إثبات وكالته فى ميعاد تحدده على أن يتم ذلك فى جلسة المرافعة على الأكثر "

وفى المادة 89/2 من قانون المحاماة رقم 61 لسنة 1968 المعدل على أنه " ويجب على المحامى أن يودع التوكيل الخاص بملف الدعوى فى جلسة المرافعة فإذا كان التوكيل عاماً اكتفى بالإطلاع عليه وإثبات رقم التوكيل وتاريخه والجهة المحرر أمامها بمحضر الجلسة

يدل - وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات - على أن المشرع لم يتعرض فى قانون المرافعات لطرق إثبات الوكالة مكتفياً فى ذلك بالإحالة إلى قانون المحاماة الذى بينت أحكامه طريقة إثبات الوكالة

لما كان ذلك وكان حضور محام عن زميله أمام المحكمة لا يستوجب توكيلاً مكتوباً مادام أن المحامى الأخير موكل عن الطاعنة بالتوكيل رقم 5155 ب لسنة 1989 توثيق الأهرام فإن حضور الأستاذة / عنه أمام محكمة الاستئناف على نحو ما أثبت بمحضر جلسة 9/8/1994

يترتب عليه اعتبار الطاعنة قد مثلت أمام محكمة الاستئناف تمثيلاً قانونياً صحيحاً واتصل علمها بالدعوى وهو ما يكفى لانعقاد الخصومة فى الاستئناف عملاً بالفقرة الثالثة من المادة 68 من قانون المرافعات المضافة بالقانون رقم 23 لسنة 1992 سالفه البيان ، وإذ التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى بهذا السبب يكون على غير أساس .

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسببين الأول والثانى فى الطعن رقم 1573 لسنة 65 ق والسببين الثالث والخامس فى الطعن رقم 2020 لسنة 65 ق على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى

التسبب ومخالفة الثابت بالأوراق

وفى بيان ذلك تقول ' إنها قدمت إلى محكمة الاستئناف ما يفيد اكتسابها للجنسية المصرية اعتباراً من 25/5/1993 قبل صدور حكم نهائى فى الدعوى يستقر به مراكز الخصوم

ومن ثم يمتد إليها عقد الإيجار عن زوجها المستأجر إعمالاً لحكم المادة 22 من القانون رقم 26 لسنة 1975 التى تفيد أن جميع القرارات الخاصة باكتساب الجنسية أو سحبها أو إسقاطها أو استمرارها أو ردها تحدث أثرها من تاريخ صدورها

وإذ لم يعتد الحكم المطعون فيه باكتساب الطاعنة للجنسية المصرية وقضى بانتهاء عقد الإيجار بقوة القانون بوفاة زوجها المستأجر الأجنبى فى 5/5/1989 استناداً لنص المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981

رغم أن طلب إنهاء العقد رخصة للمؤجر يجوز له استخدامها متى انتهت إقامة الأجنبى فى البلاد وأن زوجها المستأجر الأصبلى كان لاجئاً سياسياً يتمتع بإقامة غير محددة داخل البلاد ، فإن الحكم المطعون فيه معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ، ذلك إن النص فى المادة 17 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أن " تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً ويدل - وعلى ما جرى به قضاء - الهيئة العامة لهذه المحكمة

على أن المشرع قد اتجه فى القانون رقم 136 لسنة 1981 إلى وضع تنظيم قانونى فى شأن انتهاء عقود التأجير المبرمة لصالح غير المصريين بحيث لا يبيح للمستأجر الأجنبى الاستفادة من أحكام الامتداد المقررة وفقاً لتشريعات إيجار الأماكن

إلا للمدة المحددة قانوناً لإقامة بالبلاد أياً كان سبب إنهائها سواء أكان بمضى المدة التي منحتها له السلطات المختصة أم كان بمغادرته البلاد نهائياً قبل انقضائها أو بإلغائها قبل انتهاء مدتها

أو كان ذلك بوفاة بحسبان أنه يترتب على واقعة الوفاة - حتماً - أن تنتهى قانوناً المدة المحددة لإقامته بالبلاد ، فواقعة الوفاة شأنها فى ذلك سائر أسباب انتهاء مدة إقامة الأجنبي ترتب انتهاء عقد إيجار المستأجر الأصيل

عملاً بنص المادة 17 المار ذكرها ويقتصر استمرار العقد على زوجته المصرية وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائياً

ومن ثم فإنه اعتباراً من 31/7/1981 تاريخ العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 وإعمالاً للأثر الفورى لنص المادة 17 منه باعتباره نصاً آمراً متعلقاً بالنظام العام يسرى بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت العمل به بصور حكم نهائى فيها

يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانونى لعقد إيجار المسكن لصالح المستأجر الأجنبي عند انتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامته بالبلاد على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به دون غيرهم

وبالتالى لا يستفيد غير هؤلاء الأقارب من استمرار عقد الإيجار ولو ؟ انوا يحملون الجنسية المصرية بمقولة استهداء حكمه النص إذ لا مجال للبحث عن حكمه النص أو الدافع لإصداره متى كان صريحاً واضح الدلالة فى عباراته

لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن عقد الإيجار الصادر للمستأجر الأصيل - زوج الطاعنة - وهو يمنى الجنسية قد أبرم فى 10/5/1964 وظل سارياً إلى حين نفاذ القانون رقم 136 لسنة 1981 وقد توفى بتاريخ 5/5/1989 ، ومن ثم فإن إقامة المستأجر الأجنبي بالبلاد تكون قد انتهت بوفاة وينتهى - تبعاً لذلك - عقد الإيجار بقوة القانون

وإذ طلب المؤجر إنهاء هذا العقد فإن المحكمة لا تملك إلا إجابته إليه ولا يستمر لصالح الزوجة الطاعنة ولو اكتسبت الجنسية المصرية فى تاريخ لاحق لانتهاء العقد قانوناً

وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويضحي النعى عليه بهذين السببين على غير أساس ولا يعيب الحكم من بعد عدم إيراده سنده القانونى الصحيح إذ لمحكمة النقض أن تستكمل أسبابه القانونية بما تقومه .

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثالث فى الطعن رقم 1573 لسنة 65 ق وبالسببين الثانى والرابع فى الطعن رقم 2020 لسنة 65 ق على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وتفسيره وتأويله والفساد فى الاستدلال

وفى بيان ذلك تقول ، إنها ظلت بعد وفاة مورثها تسدد أجرة العين محل النزاع إلى المطعون ضده المؤجر حتى شهر أكتوبر سنة 1990 على الرغم من علمه بوفاته فى 5/5/1989 وانتهاء إقامته بالبلاد مما يعد تنازلاً ضمناً عن طلب إنهاء عقد الإيجار

لا يجوز له الرجوع فيه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإنهاء العقد والإخلاء دون أن يبحث دلالة إيصالات سداد الأجرة المقدمة منها خلال هذه الفترة فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير سديد ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه لا تعارض بين التمسك بانتهاء عقد الإيجار وقبض المؤجر للأجرة إذ أن قبض الأجرة فى هذه الحالة لا يصح حمله على أنه استمرار للعقد الذى انتهى

لما كان ذلك ، وكان المطعون ضده - المؤجر - قد استعمل الرخصة المخولة له بنص المادة 17/2 من القانون رقم 136 لسنة 1981 بطلب إنهاء عقد الإيجار لانتهاء إقامة مستأجرها الأجنبى بالبلاد بوفاته وعدم استمراره إلى الطاعنة

وكان قبضه للأجرة منها خلال المدة من وفاة زوجها - المستأجر الأصبلى - وحتى شهر أكتوبر سنة 1990 لا يعد - بذاته - تنازلاً منه عن تلك الرخصة

وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد وافق صحيح القانون ويكون النعى عليه بسببى الطعن على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن .

الحكم الثاني: تجدد عقد الإيجار وحق المؤجر في الإنهاء

يعرض هذا الحكم أثر شرط تجدد عقد الإيجار لمدة مماثلة متى كان المستأجر قائمًا بالتزاماته، ومدى جواز إنهاء العقد وفقًا للمادة 563 من القانون المدني.

جلسة 20 يونيو سنة 2001

” برئاسة السيد المستشار / إبراهيم الضهيرى
نائب رئيس المحكمة ” رئيساً “
والسادة المستشارين / محمد شهاوى عبد ربه ، الهام نجيب نوار ،
درويش مصطفى أغا ، أحمد هاشم عبد الله نواب رئيس المحكمة

وقائع النزاع: الطعن رقم 843 لسنة 65 القضائية

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدهم الدعوى رقم 125 لسنة 1993 طوخ الجزئية بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المسجل بالجمعية

بتاريخ 12/7/1981 والإخلاء 7 والتسليم وقال بياناً لدعواه إنه بموجب العقد المشار إليه استأجرت مورثة المطعون ضدهم من مورثة مساحة ستة قراريط مغروسة بأشجار الموز لمدة سبع سنوات تتجدد لمدد أخرى مماثلة

ولعدم رغبته فى تجديد العقد فقد نبه على المطعون ضدهم بتاريخ 26/2/1992 بإنهاء العقد اعتباراً من أول يونيو سنة 1992 وبتسليم العين المؤجرة

وإذ لم يمثلوا أقام الدعوى ، أحالت المحكمة الدعوى إلى محكمة التى أحالتها بدورها إلى محكمة للاختصاصها قيمياً حيث قيدت أمامها برقم 15017 لسنة 1993 والتى حكمت للطاعن بطلباته

استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 12151 لسنة 111 ق القاهرة

التي قضت بتاريخ 23/11/1994 بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى ، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض

وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة ، حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقول إن الحكم أقام قضاءه تأسيساً على أن عقد الإيجار انتقل إلى المطعون ضدهم كخلف لمورثتهم المستأجرة الأصلية بكافة شروطه

ومنها أن إنهاء العقد مرهون بمحض مشيئة المستأجر وحده مما يجعل العقد مستمراً إلى المدد التي يريدها المطعون ضدهم

فى حين أنه كان يتعين إعمال ما نصت عليه المادة 563 من القانون المدنى من اعتبار العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه إذ انعقد الإيجار لمدة محددة تتجدد لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته

وللأخير وحده دون المؤجر الحق فى إبداء الرغبة فى إنهاء العقد يودى إلى اعتبار العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة إعمالاً لنص المادة 563 من القانون المدنى

ويحق لكل من عاقديه طلب إنجائه إذا نبه على الآخر بالإخلاء فى المواعيد المحددة بالنص سالف الذكر

وكان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ 12/7/1981 قد انعقد لمدة سبع سنوات تتجدد طالما كانت المستأجرة قائمة بسداد الأجرة ولها وحدها الحق فى طلب إنجائه

وأن الأجرة 52 جنيه تدفع سنوياً فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهى سنة تتجدد

ويكون لأى من المتعاقدين الحق فى إنهاء العقد إذا نبه على الآخر قبل انتهائها بثلاثة أشهر إعمالاً لنص المادة 563 من القانون

المدنى وإذ كان الطاعن قد نبه المطعون ضدهم رسمياً فى 26/2/1992 بإنهاء العقد - الذى ينتهى فى 31/5/1992

فإن العلاقة الايجارية تكون قد انفصمت بهذا التنبيه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجعل إنهاء العقد مرهوناً بإرادة المطعون ضدهم وحدهم دون المؤجر

فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

الحكم الثالث: تقدير أجره الأماكن واختصاص لجنة تحديد الأجرة

يوضح هذا الحكم حدود اختصاص لجنة تقدير الأجرة، وبيان متى يصبح تقدير المالك للأجرة نهائياً، وأثر تدخل اللجنة بناءً على طلب غير جائز قانوناً.

جلسة 5 يونيو سنة 2001

برئاسة السيد المستشار / كمال نافع
" نائب رئيس المحكمة " رئيساً "

والسادة المستشارين / محمد بدر الدين المتناوى - و لطف الله ياسين
جزر - ماجد قطب - سمير فايزى " نواب رئيس المحكمة "

ميعاد الطعن على تقدير الأجرة: الطعن رقم 6762 لسنة 62 القضائية

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعنين أقاموا على المطعون ضدهما الدعوى رقم 2749/1986 أمام محكمة "

بطلب الحكم بإلغاء قرار لجنة تقدير الأجرة الصادر بتاريخ 11/8/1985 عن الشقة التى يشغلها كل منهم المبينة بالصحيفة مع إنقاص قيمة الأجرة إلى الحد المناسب لتكاليف إنشائها

وقالوا بيان لذلك : أنه فى عام 1985 صدر قرار لجنة تقدير الإيجارات لمجلس بتقدير القيمة الايجارية لوحداتهم السكنية

بناء على طلب المؤجر - المطعون ضده - ونظراً لأنهم لم يشغلوا هذه الوحدات

إلا اعتباراً من شهر سبتمبر وأكتوبر 1985 بعد صدور قرار اللجنة

وكان المطعون ضده لم يراع القواعد المنصوص عليها فى القانون رقم 136/1981 بشأن تقدير الأجرة فقد أقاموا الدعوى ، نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن قدم تقريره حكمت بالطلبات

استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم 926 لسنة 24 ق طنطا " مأمورية بنها " وبتاريخ 29/11/1992 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى

طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعنون بأسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال

وفى بيان ذلك يقولون أن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلغاء حكم محكمة أول درجة وبعدم قبول الطعن يكون قد أبقى على الأجرة المقدرة بمعرفة لجنة تقدير الإيجارات التى باشرت عملها بناء على طلب المؤجر - المطعون ضده

بالمخالفة لأحكام المادتين 4 ، 5 من القانون رقم 136/1981 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وفى نزاع لا ولاية لها بالفصل فيه ولم يفصل فى موضوع القرار المطعون عليه بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله :

ذلك أن مفاد نص المادتين 4 ، 5 من القانون رقم 136/1981 فى شأن تأجير وبيع الأماكن أن المشرع جعل تحديد الأجرة معقوداً للمالك على ضوء الأسس والتكاليف المشار إليها بالقانون

إلا فى حالة عدم موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له أن يلجأ إلى اللجنة لتحديد الأجرة وذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد إذا كان تعاقدته لاحقاً على إتمام البناء

أما إذا كان تعاقدته سابقاً على ذلك فإن الميعاد يسرى من تاريخ بالأجرة المحددة أو من تاريخ شغله للمكان المؤجر أيهما أقرب ، مما مؤداه أنه ما لم يتقدم المستأجر إلى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة فى الميعاد المشار إليه

فإن التقدير المبدئى للأجرة يصير نهائياً ونفاذاً ولا يجوز للجنة بعد ذلك أن تتصدى لتحديد الأجرة سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد

باعتبار أن هذا الميعاد وأخذاً بالغرض من تقريره - يعد ميعاداً حتمياً وليس ميعاداً تنظيمياً بما يترتب عليه سقوط حق المستأجر فى اللجوء إلى تلك اللجنة بعد انقضاء الأجل المحدد

كما أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن اختصاص لجنة تحديد أجرة الأماكن المنصوص عليه فى القانون رقم 136/1981 هو من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام

ويعتبر مطروحاً دائماً على محكمة الموضوع وعليها أن تقضى من تلقاء نفسها فى سلسلة تلك اللجان والقرارات الصادرة فيها

فإذا قام المالك بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم 136/1981 ولم يطعن المستأجر فى هذا التقدير أصبحت الأجرة التى قدرها المالك أجرة قانونية ولا يجوز للجان تحديد الأجرة أن تتصدى من تلقاء نفسها

أو بناء على طلب المؤجر وتقوم بتحديد أجرة تلك الأماكن لانتفاء ولايتها فى التقدير ابتداءً إذ هى جهة طعن فحسب فى التقدير الذى يقدره المالك فى عقد الإيجار

وإن هى تصدت وأصدرت قراراً بتقدير الأجرة لتلك الأماكن فإنها بهذا تكون قد تجاوزت ولايتها واختصاصها المبين فى القانون على سبيل الحصر ويقع هذا التقدير باطلاً .

لما كان ذلك وكان الثابت من أوراق الدعوى ومن تقدير الخبير أن الطاعن الأول استأجر مسكنه بعقد مؤرخ 6/10/1984 وأنه شغلها اعتباراً من 1/10/1985

وأن الطاعن الثانى استأجر مسكنه بعقد مؤرخ 1/10/1985 وأنه شغلها اعتباراً من 1/9/1985 وأنه شغلها اعتباراً من 1/9/1985

وقد تضمنت العقود المذكورة النص فى البند الثالث من كل منها على أن القيمة الايجارية لكل منها واحد وستون جنيهاً شهرياً حسب قرار اللجنة رقم 3311 الصادر بتاريخ 11/8/1985 قبل شغل كل من الطاعنين لوحدته السكنية

وهو ما أثبتته الخبر المنتدب فى الدعوى فى تقريره عند معاينته شقق النزاع

مما مفاده أن لجنة تقدير الإيجارات لمجلس قد تصدت بناء على طلب المؤجر لتقدير أجرة الوحدات التى يشغلها الطاعنون بالمخالفة لأحكام القانون رقم 136/1981 سالفه الإشارة والواجب التطبيق على واقعة الدعوى .

ولما تقدم ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه .

الحكم الرابع: الإخلاء للتنازل أو الترك أو التأجير من الباطن

يناقش هذا الحكم شروط الإخلاء بسبب التنازل عن الإيجار أو الترك أو التأجير من الباطن، وضرورة أن يكون استخلاص المحكمة سائغاً ومؤسساً على أدلة صحيحة.

جلسة 21 يونيو سنة 2001

برئاسة السيد المستشار / كمال نافع
" نائب رئيس المحكمة " رئيساً "

والسادة المستشارين / محمد بدر الدين المتناوى - وطف الله ياسين
جزر - ماجد قطب - وحسنى عبد اللطيف نواب رئيس المحكمة "

سلطة محكمة الموضوع في تقدير الشهود: الطعن رقم 2025 لسنة 70 القضائية

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدهم أقاموا على الطاعنين الدعوى رقم 3602 لسنة 1997 أمام محكمة بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار

المؤرخ 1/7/1974 وإخلاء العين المؤجرة والتسليم

وقالوا بياناً لذلك إنه بموجب ذلك العقد استأجر الطاعن الأول من مورثهم عين النزاع بغرض استعمالها ورشة ميكانيكية بأجرة شهرية مقدارها 4.5 جنية

وإذ قام بتأجير العين من الباطن للطاعن الثانى وتركها له بدون إذن كتابى منهم مخالفاً بذلك الحظر الوارد فى المادة 18ج من القانون 136 لسنة 1981

فقد أقاموا الدعوى أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق وبعد أن استمعت إلى شهود الطرفين حكمت بالإخلاء والتسليم ، استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم 2490 لسنة 54 ق

أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق وبعد سماع الشهود قضت فى 21/6/2000 بالتأييد

طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة أمرت بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه مؤقتاً حتى يفصل فى موضوع الطعن

وحددت جلسة لنظره وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم وبجلسة المرافعة التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال وفى بيان ذلك يقولان إن الحكم أقام قضاءه بالإخلاء على ما استخلصه من أقوال شهودى المطعون ضدهم أمام محكمة ثانى درجة ومحضرى الحجز والتبديد المحررين بمعرفة هيئة التأمينات الاجتماعية

رغم تناقض هذين الشاهدين فى أقوالهما وعدم إفصاحهما عن قيام واقعة التأجير من الباطن أو التنازل أو التخلى عن الإيجار للطاعن الثانى

والخروج بها إلى غير ما يؤدى إليه مدلولها وفساد القرينة المستمدة من محضرى الحجز والتبديد ، كما أن الحكم أطرح المستندات المقدمة منهما للتدليل على قيام الشركة بينهما وتجديد قيدها بالسجل التجارى والبطاقة الضريبية

والتفت عن أقوال شاهديهما التى تثبت عدم تخلى الأول للثانى عن

العين المؤجرة واستمرار هذه الشركة بينهما بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى محله :

ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كان استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير أو نفي ذلك هو من سلطة محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط " بأن تقيم حكمها على أسباب سائغة تؤدى إلى ما انتهت إليه من نتيجة

ومن المقرر أيضاً أنه وإن كان تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها مما تستقل به محكمة الموضوع دون معقب عليها فى تكوين عقيدتها منها مما يدلى به شهود أحد الطرفين

إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها سائغاً لا خروج فيه بتلك الأقوال عما يؤدى إليه مدلولها أو انحراف عن مفهومها ولا مخالفة فيه للثابت بالأوراق

وأن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بفساد الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها

أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التى تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما فى حالة عدم اللزوم المنطقى للنتيجة التى انتهت إليها فى حكمها بناء على تلك العناصر التى ثبتت لديها

لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بالإخلاء على ما أورده المطعون ضدهم أمام محكمة الدرجة الثانية ومن محضر الحجز الإدارى الموقع من هيئة التأمينات الاجتماعية على الطاعن الثانى من أن الطاعن الأول قد تنازل عن عين النزاع وتركها له

بالرغم من خلو أقوال هذين الشاهدين مما يدل على حصول واقعة التنازل أو الترك إذ قرر الشاهد الأول منهما أن الطاعن الثانى متواجد بالعين بمفرده منذ عام 1993

ولم يشاهد معه الطاعن الأول ولا يعرف ما إذا كان الأخير قد تركها للثانى من عدمه وقرر الشاهد الثانى / أن الطاعنين كونا شركة بالعين وأنه لم يشاهد الطاعن الأول اعتباراً من عام 1993

ونما إلى سمعه أنه تركها للطاعن الثانى بينما ورد بأقوال شأهدى الطاعنين ما يفيد قيام شركة بينهما واستمرارها وعدم تخلى الطاعن الأول عن العين وبذلك يكون الحكم قد خرج بتلك الأقوال التى ركن إليها عما يؤدى إليه مدلولها وانحرف عن مفهومها

فضلا عن أن القرينة المستمدة من توقيع الحجز الإدارى على الطاعن الثانى عن النشاط الذى يمارس بعين النزاع لا تدل بذاتها على ما استخلصه الحكم من حصول تنازل عن العين أو ترك لها

وإذ كان الحكم المطعون فيه - أيضا - لم يعن ببحث مستندات الطاعنين ودلالاتها فى إثبات دفاعهما بشأن قيام شركة بينهما واستمرارها وعدم تخلى الطاعن الأول عن العين المؤجرة فإنه يكون معيبا يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

الحكم الخامس: الإخلاء بسبب هدم العقار الآيل للسقوط

يتناول هذا الحكم الإخلاء بسبب صدور حكم نهائي بهدم العقار حتى سطح الأرض، وأثر نهائية الحكم وقوة الأمر المقضى فى دعوى الإخلاء.

جلسة 24 يونيو سنة 2001

” برئاسة السيد المستشار / كمال محمد مراد
نائب رئيس المحكمة ” رئيسا “

والسادة المستشارين / عبد الجواد هاشم فراج ، على حسين جمجوم ،
يوسف عبد الحلیم الهته ، محمد زكى خميس ” نواب رئيس المحكمة “

نهائية حكم الهدم: الطعن رقم 591 لسنة 69 القضائية

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضدهم أقاموا على الطاعنين الدعوى رقم 12438 لسنة 1996 مدنى بطلب الحكم بإخلاء الشقة المبينة بالصحيفة والتسليم

لصدور حكم نهائى فى الدعوى رقم 5332 لسنة 1993 مدنى بهدم العقار الكائن به العين محل النزاع حتى سطح الأرض ،

كما أقام الطاعن الأول دعوى فرعية بطلب الحكم بإلزام المطعون ضدها الأخيرة بأن تؤدى له مبلغ خمسين ألف جنيه تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التى أصابته من جراء عدم تنفيذها لقرارات تنكيس العقار

حكمت المحكمة بالاستئناف رقم 2230 لسنة 4 ق كما استأنفه الطاعن الأول أمام ذات المحكمة بالاستئناف رقم 2617 لسنة 2 ق

وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافين حكمت بتاريخ 13/1/1999 بإلغاء الحكم المستأنف وبالطلبات فى الدعوى الأصلية ورفض الدعوى الفرعية

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم المطعون فيه وإذ عرض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها قدمت النيابة مذكرة تكميلية أبدت فيها الرأى برفض الطعن .

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب ينعى الطاعنون بالسببين الأول والثالث والوجه الثانى من السبب الرابع على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبب والفساد فى الاستدلال

إذ أقام قضاءه بالإخلاء والتسليم على سند من نهائية الحكم الصادر فى الدعوى رقم 5332 لسنة 1993 مدنى

تأسيساً على ما استخلصه من الشهادة المقدمة من المطعون ضدهم بعدم حصول استئناف فى حين أنهم قد تمسكوا فى دفاعهم أمام محكمة الموضوع بأن الحكم الصادر فى الدعوى المشار إليها لم يعلن لمورثهم أو لأى منهم

وقد أقاموا عنه الاستئناف رقم 18260 لسنة 113 ق - بمجرد علمهم بصدوره - ومازال متداولاً لم يصدر فيه حكم نهائى بعد وقدموا شهادة رسمية تفيد ذلك

إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عنها ولم يعن ببحث دفاعهم الجوهرى المستند إليها بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير صحيح:

ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لما كان كلاً من القانونين رقمى 52 لسنة 1969 ، 49 لسنة 1977 بشأن إيجار الأماكن بعد أن بينا الإجراءات الواجب اتباعها بشأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة جعلاً لذوى الشأن الحق فى الطعن على القرار الصادر من اللجنة المختصة فى هذا الخصوص فى موعد لا يتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه

مما مفاده ولازمه أنه متى أصبح هذا القرار نهائياً بعدم الطعن عليه أو لصدور حكم نهائى بتأييده أو تعديله فإنه يمتنع بحث أسباب ما يكون قد شابه من عوار

ولا سبيل لإلغائه أو تعديله بدعوى بطلانه أو سلامة العقار بما يحول دون ترميمه أو إزالته ولا تتسع دعوى الإخلاء للهدم الكلى لبحث ما يثيره ذوى الشأن فى هذا الخصوص بعد أن أصبح قرار اللجنة نهائياً واجب النفاذ أو بصدور حكم نهائى بشأنه

كما وأن قوة الأمر المقضى مرتبه يصل إليها الحكم إذا أصبح أثره الملزم نهائياً غير قابل للطعن فيه بالطرق العادية بأن يكون صادراً بصفة إنتهائية أو صدر ابتدائياً وفاتت مواعيد الطعن فيه بالاستئناف أو صدر حكم من محكمة الطعن الأخيرة

لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن ... قد أصدر القرار رقم 464 لسنة 1992 بهدم الطابقين العلويين من العقار موضوع النزاع وتنكيس باقيه فأقام المطعون ضدهم الدعوى رقم 5332 لسنة 1993 لدى محكمة

طعناً على هذا القرار وحكمت تلك المحكمة بإلغاء القرار المطعون فيه وإزالة العقار حتى سطح الأرض وإذ استأنف الطاعنون هذا القضاء بالاستئناف رقم 18260 لسنة 113 ق القاهرة

الذى قضى فيه بتأييد الحكم المستأنف ومن ثم فقد أصبح هذا الحكم نهائياً حائزاً لقوة الأمر المقضى ويكون النعى غير مقبول .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون بالوجه الأول من السبب الثانى على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع إذ تمسكوا فى دفاعهم بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذى صفة بالنسبة للمطعون ضدهم الثلاثة الأول

لانفراد المطعون ضدها الأخيرة بملكية العقار الكائن به عين النزاع

بموجب عقد شراء مشهر إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل الرد على هذا الدفاع بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول:

ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد .

إلا لأحد الأسباب الآتية " الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية "

والنص فى المادتين 58 ، 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع الأماكن على وجوب إعلان قرار اللجنة المختصة بالمنشآت الآيلة للسقوط بالهدم أو الترميم إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة ، يدل على أن المقصود بالمؤجر فى حكم المادة 18 المشار إليها هو المؤجر المالك

كما وأنه إذا كان النعى على الحكم المطعون فيه لا يحقق سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعود على الطاعن منه أية فائدة فإن النعى يكون غير مقبول

لما كان ذلك ولئن كان المقصود بالمؤجر فى حكم المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981 الذى يحق له طلب إخلاء المكان المؤجر هو المؤجر المالك

وكانت المطعون ضدها الرابعة المالكة للعين موضوع النزاع لها الحق فى طلب إخلائها وكانت الدعوى الراهنة قد أقيمت من ورثة المؤجر لهذه العين ومنهم مالكة العقار وصاحبه الصفة فى رفعها

فإنه وأياً كان وجه الرأى فيما أثاره الطاعنون بوجه النعى لا يحقق لهم سوى مصلحة نظرية بحتة ولا يعيب الحكم المطعون فيه إغفاله الرد على ما تمسك به الطاعنون فى هذا الصدد ومن ثم يكون غير مقبول .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون بالوجه الثانى من السبب الثانى على الحكم المطعون فيه بطلان صحيفة استئناف المطعون ضدهم للتجهيل بالتكليف بالحضور

إذ ورد به محكمة أخرى ومقر آخر غير المحكمة المنظور أمامها

الاستئناف مما فوت على الطاعنين فرصة الحضور أمامها بالجلسة الأولى وقد تمسك الطاعن الأول بهذا الدفع فى الجلسة التالية إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عنه بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى غير مقبول:

ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن العبرة فى بيان سبب الطعن بالنقض هى ما اشتملت عليه صحيفة الطعن وحدها بما لا يغنى الإحالة فى هذا البيان إلى أوراق أخرى

وأنه يجب طبقاً لنص المادة 253 من قانون المرافعات أن تشتمل الصحيفة ذاتها على بيان هذه الأسباب بياناً دقيقاً كاشفاً عن المقصود منها كاشفاً وافياً نافياً عنه الغموض والجهالة بحيث يبين منها العيب الذى يعزوه الطاعن إلى الحكم وموضعه منه وأثره فى قضائه

لما كان ذلك وكان الطاعنون لم يبينوا فى صحيفة الطعن بالنقض وجه الدفاع الذى يعيب على الحكم المطعون فيه إغفاله الرد عليه ببيان المحكمة الواردة بالتكليف بالحضور بصحيفة الاستئناف

مما لا يغنى عنه إحالته فى هذا الشأن إلى وجه الدفع المبدى من الطاعن الأول أمام محكمة الاستئناف ومن ثم يكون النعى مجهلاً وغير مقبول .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون بالوجه الأول من السبب الرابع على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون ذلك أن الهيئة التى حجزت الاستئناف للحكم كان من بين أعضائها الأستاذ المستشار /

إلا أن الحكم المطعون فيه صدر بتاريخ 13/1/1999 دون تدوين اسمه وقد خلا الحكم مما يفيد توقيعه عليه بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى فى غير محله :

ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص المادة السادسة من قانون السلطة القضائية رقم 46 لسنة 1972 وجوب صدور أحكام محكمة الاستئناف من ثلاث مستشارين

وكان التشكيل المنصوص عليه فى هذه المادة مما يتعلق بالنظام القضائى ، ومفاد نص المادتين 166 ، 167 من قانون المرافعات أنه يتعين حصول المداولة بين جميع قضاة الدائرة التى سمعت المرافعة

وألا يشترك فيها غيرهم وإلا كان الحكم باطلاً ، والأصل هو افتراض حصول هذه الإجراءات صحيحة وعلى المتمسك بعدم حصول المداولة على وجهها السليم أن يقدم دليله

والمناط فى هذا الخصوص هو الاعتداد بالبيانات المثبتة بالحكم على أن تكمل بما يرد بمحضر الجلسة فى خصومه

لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أن الهيئة التى تداولت فيه وأصدرته ووقعت على مسودته مشكلة برئاسة وعضوية السادة المستشارين ، ،

وكان ثلاثتهم ضمن أعضاء الدائرة التى سمعت المرافعة حسبما هو واضح من محضر الجلسة المؤرخ 10/11/1998

ومن ثم تكون الإجراءات قد روعيت ولا يغير من ذلك أن المستشار قد أثبت حضوره بمحضر الجلسة التى سمعت فيها المرافعة وحجزت القضية فيها للحكم

لأن زيادة القضاة الحضور بجلسة المرافعة عن النصاب العددي الذى حدده القانون لإصدار الحكم لا يفيد اشتراكهم فى المداولة فى كافة القضايا المعروضة أو مساهمتهم فى إصدار جميع الأحكام بها

وإنما هو تنظيم داخلى قصد به تيسير توزيع العمل فيما بينهم بحيث لا يخل بالتشكيل المنصوص عليه قانوناً ، وإذ جاءت الأوراق خلواً مما يدحض حصول المداولة قانوناً على النحو الذى أثبتته بالحكم المطعون فيه

فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون فى غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

أهم المبادئ القانونية من أحكام نقض الإيجارات الاستثنائية

1- عقد إيجار غير المصري قد ينتهي بقوة القانون عند انتهاء إقامته أو وفاته.

2- قبض المؤجر للأجرة لا يعني وحده التنازل عن طلب الإخلاء.

- 3- الإخلاء للتنازل أو الترك يحتاج إلى دليل واضح.
- 4- لجنة تقدير الأجرة لا تختص إلا في الحدود التي رسمها القانون.
- 5- الحكم النهائي بالهدم يمنع إعادة مناقشة سبب الهدم في دعوى الإخلاء.

مقالات قانونية مرتبطة بأحكام نقض الإيجارات الاستثنائية

لاستكمال الفهم القانوني لموضوع أحكام نقض الإيجارات الاستثنائية والإيجار القديم، يمكن الرجوع إلى هذه المقالات المرتبطة التي تتناول الامتداد القانوني، الإخلاء، وفاة المستأجر، التنازل عن الإيجار، وفسخ عقود الإيجار القديمة.

▪ [إنهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر في القانون المدني](#)

▪ [أحكام نقض الإيجارات القديمة: الجزء الثاني](#)

▪ [طعون النقص الكاملة في الإيجارات: الجزء الثالث](#)

▪ [فسخ عقد الإيجار القديم ومتى يسقط حق المستأجر](#)

▪ [الطعن بالنقص على حكم الإيجارات والتنازل عن العين المؤجرة](#)

▪ [إخلاء لانتفاء حق امتداد الإيجار بعد وفاة المستأجر](#)

الأسئلة الشائعة حول أحكام نقض الإيجارات الاستثنائية

ما المقصود بأحكام نقض الإيجارات

الاستثنائية؟

يقصد بها الأحكام الصادرة من محكمة النقض المصرية في المنازعات المتعلقة بقوانين الإيجارات القديمة والاستثنائية، مثل الامتداد القانوني، الإخلاء، الأجرة، والتنازل عن العين المؤجرة.

هل تنتهي عقود الإيجار القديمة بوفاة المستأجر الأجنبي؟

قد ينتهي عقد الإيجار بقوة القانون إذا كان المستأجر غير مصري وانتهت إقامته بالوفاة، مع مراعاة الحالات التي نص عليها القانون لصالح الزوجة المصرية وأولادها متى توافرت شروط الاستمرار.

هل يجوز الإخلاء بسبب التنازل عن عقد الإيجار؟

نعم، يجوز طلب الإخلاء إذا ثبت التنازل أو التأجير من الباطن أو الترك بغير إذن كتابي من المؤجر، لكن يجب أن يكون الدليل واضحاً وسائغاً أمام المحكمة.

ما أهمية أحكام محكمة النقض في قضايا الإيجار القديم؟

أحكام النقض توضح المبادئ القانونية المستقرة وتساعد المحامين والمتقاضين على فهم طريقة تطبيق القانون في مسائل الإخلاء والامتداد وتقدير الأجرة.

هل يجوز الاعتماد على هذه الأحكام في القضايا المشابهة؟

يمكن الاسترشاد بها قانونياً، لكن تطبيقها يتوقف على وقائع كل دعوى ومستنداتها والقانون الواجب التطبيق، لذلك يفضل مراجعة محام متخصص قبل اتخاذ إجراء قضائي.

هل أحكام النقض تغني عن الاستشارة القانونية؟

لا، فالأحكام المنشورة تفيد في الفهم والبحث القانوني، لكنها لا تغني عن فحص عقد الإيجار والمستندات وظروف الواقعة بواسطة محام.



أحكام نقض



الايجارات الاستثنائية كاملة

(جزء أول)



الموقع الرسمي للأستاذ

عبدالعزيز حسين عمار
المحامي بالنقض

وبذلك نكون قد عرضنا الجزء الأول من أحكام نقض الايجارات الاستثنائية، متضمنًا مجموعة من المبادئ المهمة في الإيجار القديم، ومنها انتهاء عقد الإيجار للمستأجر الأجنبي، تجدد مدة الإيجار، تقدير الأجرة، الإخلاء للتنازل أو الترك، والإخلاء بسبب هدم العقار.

ويمكن للقارئ متابعة الأجزاء التالية من أحكام نقض الإيجارات لاستكمال باقي المبادئ القضائية، مع ضرورة مراعاة أن كل نزاع إيجاري له ظروفه الخاصة التي يجب فحصها قانونيًا قبل رفع الدعوى أو اتخاذ إجراء قضائي.

تنبيه قانوني: هذا البحث معد لأغراض التثقيف والبحث القانوني، ولا يغني عن استشارة محام متخصص، لأن تطبيق أحكام النقض يختلف بحسب وقائع كل دعوى، وتاريخ عقد الإيجار، وصفة أطرافه، والمستندات المقدمة أمام المحكمة.

تم إعداد وتجميع هذا البحث القانوني بمعرفة الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار، المحامي بالنقض، في إطار عرض أحكام محكمة النقض المصرية في منازعات الإيجار القديم والايجارات الاستثنائية.