

# إثبات أضرار المستأجر بالعين المؤجرة وفقاً للمادة 583 مدني

دليلك القانوني لشرح كيفية إثبات أضرار المستأجر بالعين المؤجرة وفقاً للمادة 583 مدني وشروط دعوى التعويض وفسخ عقد الإيجار.



## إثبات أضرار المستأجر بالعين المؤجرة إليك كيفية إثباتها واسترداد حقلك

يواجه العديد من الملاك مشكلات تتعلق بكيفية إثبات أضرار المستأجر بالعين المؤجرة، خاصةً في حالات سوء الاستخدام أو الإهمال في الصيانة.

ووفقاً لنص المادة 583 من القانون المدني، يتحمل المستأجر مسؤولية التلف أو الهلاك غير الناتج عن الاستعمال العادي.

مع العلم أن هذا النص وهذا الالتزام ينطبق على عقد الايجار القديم وعقد الايجار الجديد، ولكن الفرق يكمن في اختلاف جوهرى .

حيث أن :

نص المادة 583 من القانون المدني التى تتحدث عن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وهى سند دعوى ثبوت المحالفة والضرر.

كذلك نص المادة 581 مدني الخاصة بإحداث تغيير في العين المؤجرة يؤدى الي الاضرار بها ( وهذه المادة سنشرحها في مقال منفصل )

ثم نلقى الضوء على دعوى الاخلاء للإضرار بالعين المؤجرة المنصوص عليها بالفقرة ( د ) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981.

هذا المقال يوضح:

- الفرق بين عقد الإيجار القديم والجديد في دعوى إثبات الضرر
- كيفية إعداد دعوى تعويض المؤجر
- دور تقرير الخبير والمحاضر الرسمية
- حقوق المؤجر في فسخ عقد الإيجار بسبب الأضرار

## ما هي أضرار المستأجر بالعين المؤجرة؟

الأضرار تشمل كل تلف أو هلاك بالعين المؤجرة، سواء ناتج عن سوء استخدام أو إهمال في الصيانة مثل تسرب المياه، إزالة حوائط دون إذن، أو تغييرات تؤثر على السلامة الإنشائية للعقار.

## شروط إثبات الضرر في الإيجار القديم والجديد

### دعوى تعويض المؤجر في عقود الإيجار الجديدة:

في عقود الإيجار المدني، يحق للمؤجر رفع دعوى تعويض مباشرة إذا ثبتت أضرار المستأجر بالعين المؤجرة، مع إمكانية فسخ العقد.

# دعوى الإخلاء بسبب سوء استخدام العين المؤجرة:

في الإيجار القديم، يجب صدور حكم نهائي يثبت الضرر، ثم تُرفع دعوى إخلاء وفقًا للمادة 18/د من القانون 136 لسنة 1981.

## المادة 583 من القانون المدني: التزام المستأجر بالصيانة

تلزم المادة 583 مدني المستأجر ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة، ويُسأل عن التلف الناتج عن إهماله أو سوء استخدامه، ويشمل ذلك مسؤولية التابعين له.

## دعوى إثبات ضرر العين المؤجرة: الإجراءات القانونية

لإثبات الضرر، يُنصح بتحرير محضر رسمي، وتكليف [خبير](#) هندسي لإعداد تقرير فني يوضح أثر التلف على سلامة العقار.

## أهمية تقرير الخبير ومعاينة القسم الهندسي:

يُعد تقرير الخبير من أهم وسائل الإثبات القانونية،

كما أن تقارير الجهات الرسمية مثل مجلس المدينة تُعد دليلاً قوياً على الأضرار.

## مسئولية المستأجر عن أعمال التابعين والمنتفعين بالعين

يشمل التزام المستأجر المحافظة على العين المؤجرة من أفعال أسرته أو الموظفين أو المستأجرين من الباطن، ويُسأل قانوناً عن التلف الناتج عنهم.


## إثبات أضرار المستأجر بالعين المؤجرة


# وحد المؤجر في التعويض

اضرار المستأجر بالعين المؤجرة واخلاه ببذل العناية للمحافظة على الشقة أو المحل المؤجر يربأ أثارا هامة في فسخ عقد الايجار وانهاؤه.

سواء أكان عقد ايجار قديم خاضع لقوانين الايجار الاستثنائية أو عقد ايجار جديد خاضع لأحكام القانون المدني وهي العقود التي أبرمت من 31/1/1996

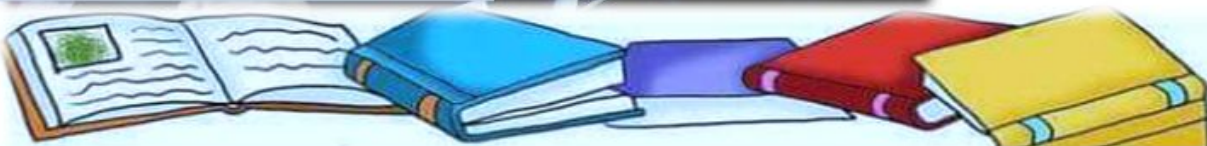
**مكتب عمار للمحاماة**  
للزقزيق ٢٩ ش النقراشي -  
شوارب الخشب - برج المنار -  
للدور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧





مكتب عمار  
وقفا تنفيذ حكم مدني أمام القضاء

**Since 1997**



## كيفية اثبات المؤجر اضرار المستأجر بالعين والاخلاء

azizavocate.com

ولكن ما هو الأثر المترتب في كلا العقدين على اخلاء المستأجر بهذا الالتزام.

### اثبات الضرر في عقد الايجار المدني الجديد

يحق للمؤجر في دعوى واحدة اثبات الأضرار ومخالفة المستأجر للالتزام ، مع الحق في التعويض الى جانب طلب فسخ عقد الايجار في ذات الدعوى

## اثبات الضرر في عقد الايجار القديم

وهو العقد الخاضع في أحكامه لقوانين الايجار الاستثنائية أي العقود المبرمة قبل 31/1/1996 فيجب اتباع الآتي :

### المرحلة الأولى: اثبات الاضرار بالعين والعقار الكائن به العين المؤجرة بحكم مدني نهائي ، أو جنائي بات

اقامة دعوى مدنية بثبوت اخلال المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واضراره بها وبالمؤجر - بشرط جوهري - اثبات أن هذه الأضرار تؤثر على العمر الافتراضي للعقار الكائن به العين المؤجرة

وفى هذه الدعوى يحق للمؤجر طلب التعويض ان كان له وجه ومقتضي ، لكن لا يحق له طلب فسخ عقد الايجار بسبب هذا الاخلال

ويمكن تحرير محضر جنائي عن جريمة الاتلاف ولكن هذه الجنحة ليكون لها حجية في الدعوى التي ستقام فيما بعد والتي سنبينها بالمرحلة الثانية أدناه

لا بد وأن يكون حكم بات أي لا يقبل الطعن بالنقض لفوات الميعاد أو لفصل النقض في الطعن المقام عليه بالرفض

### المرحلة الثانية: اقامة المؤجر دعوى اخلاء لاستعمال المستأجر العين بطريقة ضارة بسلامة المبني

وذلك وفقا لنص المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - فقرة ( د ) وهذا النص يجرى على :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :-

- أ - .....
- ب - .....
- ج - .....

د- إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبني بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة .

وكما نوهنا مسبقا لا بد وأن يكون الحكم بثبوت المخالفة والاضرار بالعين و( العقار ) نهائيا ان كان مدنيا ، وباتا أن كان جنائيا

## اثبات اضرار المستأجر بالعين بنص القانون

تنص المادة 583 مدني على:

1. يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجّرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد.
2. وهو مسئول عمّا يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالاً مألوفاً .

### الأعمال التحضيرية للمادة 583 مدني عن اثبات الضرر:

حدد المشرع العناية في المحافظة على العين المؤجرة بأنها عناية الشخص المعتاد وذلك تطبيقا للمادة 288 من المشروع فهو مسئول عما يصيب العين من التلف الا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه

ويكفي في ذلك ان يثبت أنه قدم بالعناية المطلوبة منه فان كان التلف يرجع إلى استعمال الشيء استعمالا مألوفاً فلا يكون مسئولا منه .

وهذا لا يمنع من أن يقوم بالترميمات التأجيرية التي افتضاها الاستعمال المألوف للشيء فهي عليه كما تقدم

فإذا لم يقم بها فإنه لا يجبر عليها ولكن لا يلزم بها المؤجر أما التقنين الحالي (م276/461) فيلتزم المستأجر بالعناية بالعين اعتناءه بملكه فالمعيار في هذا التقنين شخصي لا مادي .

( مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 4-م535)

## شرح اثبات الضرر بالعين المؤجرة

## التزام المستأجر بسلامة العين المؤجرة والمحافظة عليها

تنص المادة 583 من القانون المدني على أنه:

يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً .

مفاده أنه يجب على المستأجر بذل عناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين المؤجرة وفى استعمالها وهو مسئول فى ذلك عن أعمال تابعة .

وتقتضى عناية الشخص المعتاد التى يبذلها فى المحافظة على العين أن يبادر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

### **و يخلص من نص المادة 583 مدنى انه**

يجب على المستأجر أن يبذل عناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين المؤجرة وفى إستعمالها وهو مسئول فى ذلك عن أعمال تابعيه

وتقتضى عناية الشخص المعتاد التى يبذلها فى المحافظة على العين ان يبادر بإخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله . فالمطلوب من المدين

وهو هنا المستأجر أن يحافظ على الشيء فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى

فالمعيار هنا موضوعى والمطلوب من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد كعنايته هو فى شئون نفسه

فإذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عنايته فى شئون نفسه وإذا كان متلونا مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبة منه عن عنايته فى شئون نفسه والتزامه

هذا هو التزام يبذل عناية لا يلتزم بتحقيق غاية ومن ثم يكون قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه ولو يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة

فقد تتلف أو تهلك فقد تتلف أو تهلك فلا يكون مسئولا عن التلف أو الهلاك إذا بذل فى المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد ويلتزم المستأجر أيضاً بالمحافظة على ملحقات العين المؤجرة كالجراج والحديقة والآلات الزراعية وغير ذلك

اما الملحقات المشتركة بين المستأجرين جميعا كالمصعد والآلات الرافعة للمياه وأجهزة التكيف العامة والمدخل العام والسلم فالملزم بالمحافظة عليها هو المؤجر وقيم عليها عادة شخصا من قبله يتولى حراستها وصيانتها كالبواب .

ومن أهم ما يلتزم به المستأجر فى سبيل العناية بالمحافظة على العين المؤجرة إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

( الوسيط - 6 - مجلد 1 - للدكتور السنهوري ص 531 )

## **العناية الواجب على المستأجر بذلها فى المحافظة على العين المؤجرة**

تقضى الفقرة الأولى من المادة 583 مدنى ، كما رأينا يبذل المستأجر فى المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد فالمطلوب إذن من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد لا عنايته هو فى شئون نفسه

فإذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عنايته فى شئون نفسه .

وإذا كان متهاونا مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبة عن عنايته فى شئون نفسه . والتزامه هذا هو التزام يبذل عناية لا التزام بتحقيق غاية ، ومن ثم يكون قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه

ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة . فقد تلف أو تهلك ، فلا يكون مسئولا عن التلف أو الهلاك إذ بذل فى المحافظة عليه عناية الرجل المعتاد .

**وليس هذا إلا تطبيقاً لمبدأ عام قرره المادة 211 مدنى -  
إذ تنص على :**

1. فى الالتزام يعمل إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشئ أو أن يتوخى الحيطة فى تنفيذ التزامه . فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى ، ولو لم يتحقق الغرض المقصود ، هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك .
2. وفى كل حالة يبقى المدين مسئولا عما يأتية من غش أو خطأ جسيم . فالمطلوب من المدين وهو هنا المستأجر هو أن يحافظ على الشئ المؤجر فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذ بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى .

وتحديد ما يجب على المستأجر إجراؤه للمحافظة على سلامة العين أمر يختلف باختلاف الظروف ويخضع فى تقديره لقاضى الموضوع .

### وقد قضت محكمة النقض بأن

“ولئن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تقدير ما تنطوى عليه طريقة استعمال المستأجر للعين المؤجرة من إساءة تضر بالمؤجر هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع بغير تعقيب عليها من محكمة النقض

إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصها لذلك مستمداً من واقع صحيح يؤدى إليه فى منطق سائغ “

(طعن رقم 1038 لسنة 49ق جلسة أول مارس سنة 1980)

وعناية الشخص العادى تستلزم من المستأجر إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية أن يقوم بتطهير المصارف والمساقى وتنقية الحشائش ، وإن كانت سيارة تعهدها بالصيانة المعتادة كالتشحيم والإصلاح

وإن كانت منزلاً وجب عليه أن يتخذ الاحتياطات اللازمة التى تتخذ عادة حتى لا يتخرب . وقد قضى بأن المستأجر مسئول عما يحدث فى المنزل من التخريب بسبب غيابه عنه .

حتى لو كان سبب هذا الغياب رغبة المستأجر فى الفرار من وجه العدو ما دام لم يوجد خطر جدي داهم يستدعى هذا القرار . ويلتزم المستأجر بأن يتعهد الأدوات الصحية الموجودة بالمنزل المؤجر

حتى لا ينشأ عنها ضرر للمنزل . وعلى المستأجر أن يطهر العين من ميكروبات الأمراض المعدية إذا تلوثت بها أثناء مدة الإيجار .

ومن ينزل فى فندق وهو مصاب بمرض معد يلتزم بمصروفات تطهير الفندق من ميكروبات هذا المرض . ويلتزم المستأجر أيضاً بالمحافظة على ملحقات العين المؤجرة .

كالجراج والحديقة والآلات الزراعية وغير ذلك أما الملحقات المشتركة بين المستأجرين جميعاً كالمصعد والآلات الرافعة للمياه وأجهزة التكييف العامة والمدخل العام والسلم

فالملتزم بالمحافظة عليها هو المؤجر ويقوم عليها عادة شخصاً من قبله يتولى حراستها وصيانتها كالبواب

## وقد قضى بأن

إذا أوجرت شقةً غرفاً لأشخاص مستقلين لاستعمالها مكاتب . وكان المطبخ مشتركاً بينهم فإن المحافظة على المطبخ الذى لم يؤجر ولم يخص لأحد من المستأجرين يقع على عاتق المؤجر ،

فإذا سالت منه مياه أتلف بضائع فى حانوت يقع فى الطبقة السفلى ، فإن المؤجر هو المسئول نحو مستأجر الحانوت ، وله أن يرجع على أى مستأجر يثبت أنه تسبب بخطئه فى إسالة المياه “

(استئناف مختلط 24 مايو سنة 1934 م 46 ص 299)

## عبء إثبات إخلال المستأجر بالتزامه

كان المشروع التمهيدى للفقرة الثانية من المادة 583 مدنى يجرى كما رأينا على الوجه الآتى :

وهو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين من تلف أو هلاك أثناء انتفاعه بها إذا لم يكن ذلك قد نشأ عن استعمال العين استعمالاً مألوفاً ويعفى المستأجر من هذه المسئولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه .

وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد مما يأتى

فهو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين من التلف إلا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه ويكفى فى ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبة منه فإن كان التلف يرجع إلى استعمال الشئ استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئولاً عنه .

(مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 535)

فكان قبل حذف العبارة الأخيرة يقضى بأنه إذا أصاب العين تلف أو هلاك وقع على المستأجر عبء الإثبات .

فإذا أثبت أنه استعمل العين استعمالاً مألوفاً وأنه بذل فى المحافظة عليها وفى استعمالها عناية الشخص المعتاد لم يكن مسئولاً لأن التزامه إنما هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية .

ولم يتغير هذا الحكم بحذف العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة 583 مدنى فقد حذفت هذه العبارة كما جاء فى الأعمال التحضيرية

اكتفاء بالحكم الوارد فى المادة 591 مدنى فلم يكن المقصود إذن من حذف العبارة العدول عن الحكم الذى يتضمنها وهو تكليف المستأجر أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد

وإنما كان المقصود أن ما جاء فى الفقرة الأولى من المادة 591 مدنى والتي تنص على أن على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يدل له فيه .

والمستأجر إذن بعد هذا الحذف لا يزال هو الذى يحمل عبء الإثبات وعليه أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد بأن استعمل العين استعمالاً مألوفاً وبأنه اتخذ الاحتياطات المعتادة فى المحافظة عليها .

فإذا أثبت ذلك يكون قد أثبت أنه نفذ التزامه من المحافظة على العين فلا يكون مسئولاً عما أصابها من تلف أو هلاك أما إذا لم يستطع إثبات ذلك أو أثبت المؤجر أن المستأجر لم يبذل عناية الشخص المعتاد بل قصر فى اتخاذ الاحتياطات المعتادة

فإنه يبقى للمستأجر طريق آخر للتخلص من المسئولية وذلك بأن يثبت أنه بالرغم من عدم بذل عناية الشخص المعتاد فإنه تلف العين أو هلاكها إنما يرجع إلى سبب أجنبى .

**وقد قضت المحكمة بأن:**

من المقرر أنه إذا هلكت العين المؤجرة بعد الإيجار بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده ولا يكون المؤجر مسئولاً عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه

لأن مسئولية المؤجر فى هذه الحالة **مسئولية عقدية** مصدرها عقد الإيجار ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن طريق العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة 584 من القانون المدنى فى حق المؤجر

إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة فى حيازته قبل تسليمها

للمستأجر فعلياً ذلك أن هذا النص إنما يورد حكماً خاصاً بمسئولية المستأجر عن طريق العين المؤجرة لا يجوز القياس عليه  
(جلسة 13/5/1985 الطعن رقم 760 لسنة 50ق) .

### وبأن مؤدى نص المادة 583 من القانون المدنى أن

المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها باذلاً فى ذلك عناية الرجل المعتاد فإن قصر فى أدار التزامه ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولاً ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفترض أن ما أصاب العين المؤجرة

مردده إلى خطأ المستأجر إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس، بمعنى ألا يسأل إلا عما يحدث بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسأل عنهم

وإذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب العين المؤجرة انتفت مسئولية المؤجر .

(جلسة 22/11/1978 مجموعة أحكام النقض السنة 22 م1750، جلسة 12/3/1975 مجموعة أحكام النقض السنة 26 م568 ، جلسة 29/3/1984 الطعن رقم 830 لسنة 49ق س35 م1952)

**كما قضت بأن:**

يدل نص المادتين 583 ، 584 / 1 من القانون المدنى على أن المستأجر يلتزم بحفظ العين المؤجرة ورعايتها باذلاً فى ذلك عناية الرجل المعتاد وأنه مسئول عما يصيبها من تلف أو هلاك أو حريق ناشئ عن استعمالها استعمالاً غير مألوف

وأن مسئوليته هذه مفترضة ولا ترتفع إلا إذا أثبت أن التلف أو الهلاك أو **الحريق** نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب فى العين المؤجرة

ويترتب على ذلك أن القاعدة العامة أن مجرد وجود التلف أو الهلاك فى العين المؤجرة يقيم قرينة على وقوعه بخطأ المستأجر ويتحمل المسئولية عنه ما لم يثبت انتفاء خطئه عن التلف أو الهلاك

انظر فيما تقدم وتضمن العباء إثبات الضرر وفقاً للقواعد العامة يقع على عاتق مدعيه وهو المؤجر ، نقض 29/11/1984 طعن 830 س49ق وراجع نقض 12/5/1979

## جزاء إخلال المستأجر بالتزامه

إذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه بالعناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ، كان مخللاً بالتزام رتبة القانون فى ذمته وكذلك إذا نجم عن هذا الإخلال هلاك للعين المؤجرة أو تلف بها

وتتحقق مسئوليته وفقاً للقواعد العامة . فيجوز للمؤجر إما طلب التنفيذ العيني أو الفسخ حسب الأحوال .

فيكون للمؤجر طلب التنفيذ العيني بإجبار المستأجر على الامتناع عما فيه إساءة لاستعمال العين أو حفظها (م/203 مدنى) يلجأ فى سبيل ذلك إلى طريق التهديد المالى (مادة 213 مدنى)

كما يجوز للمؤجر طلب فسخ الإيجار ، وللقاضي سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ وهو لا يقضى به إلا إذا كان الإخلال جسيماً ، فإذا كان الإخلال غير جسيم

قضى بمنعه من تقصيره فى المستقبل وتعويض المؤجر عما يكون قد لحقه من ضرر .

ويجوز للمؤجر فى جميع الأحوال أن يطلب تعويضه عما لحقه من ضرر بسبب إساءة الاستعمال أو المحافظة على العين أو حدوث تلف أو هلاك بها ناشئ عن ذلك .

(عزمى البكرى ص 681)

## الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تعديل أحكام المسؤولية

والتزام المستأجر بعناية الرجل المعتاد فى المحافظة على العين المؤجرة فى استعمالها وما يستتبع ذلك من مسئوليته عن أعمال تابعيه ، ليس من النظام العام

فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الالتزام وعلى تخفيفه وعلى الإعفاء منه .

وقد قضت محكمة النقض بأن:

" المادة 147 من القانون المدنى تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب

التي يقرها القانون

وإذا كانت الفقرة الثانية من المادة 217 من القانون المدني تنص على انه يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدى إلا ما ينشأ عن غشه أو عن خطئه الجسيم

وكان النص فى البند الثامن عقد الإيجار المحرر بين الطاعن والمطعون ضده يقتض إقرار المستأجر بأنه لا يجوز اعتبار المؤجر مسئولاً عن أى ضرر ناتج من ترشحات أو كسر فى المواسير .

فإنه مؤدى ذلك هو إعفاء الطاعنة من هذه المسؤولية عن هذا الخطأ طالما لم يزعم المضرور أنها ارتكبت فى هذا الخصوص أو خطأ جسيماً وإذ كان الذى أورده الحكم المطعون فيه يتعارض مع شرط الإعفاء من المسؤولية سالف الذكر

ومع ما هو من أن العقد شريعة المتعاقدين مع شرط الإعفاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه “

(جلسة 27/12/1990 الطعن رقم 1444 لسنة 60ق) .

فيجوز إذن التشديد من المسؤولية فيشترط المؤجر على المستأجر مثلاً أن يبذل فى المحافظة على العين عنايته فى المحافظة على ملكه دون أن ينزل فى ذلك عن عناية الشخص المعتاد

كما يجوز أن يشترط المؤجر مسؤولية المستأجر عن تلف العين أو هلاكها ما لم يثبت أن التلف أو الهلاك لا يرجع إلى سبب أجنبي

فيحول بذلك التزام المستأجر من التزام يبذل عناية على التزام بتحقيق غاية بل يستطيع أن يشدد فى المسؤولية إلى حد أن يجعل المستأجر مسئولاً حتى عن السبب الأجنبي ويكون هذا ضرباً من التأمين .

ويجوز كذلك التخفيف من المسؤولية أو الإعفاء منها فيشترط المستأجر مثلاً أن تكون العناية التى يبذلها هي عنايته فى المحافظة على ملكه دون أن يزيد فى ذلك على عناية الشخص المعتاد

وقد يشترط إعفاءه من المسؤولية عن تلف العين أو هلاكها حتى لو كان التلف أو الهلاك راجعاً إلى خطأه أو يشترط إعفاءه من المسؤولية من أعمال تابعيه

ولكنه يبقى مسئولاً فى كل حال عن فعله العمد وعن خطأه الجسيم فلا

يستطيع أن يعفى نفسه بشرط خاص من المسؤولية عنهما ما لم تكن المسؤولية مترتبة على فعل تابعيه

فيستطيع أن يعفى نفسه من المسؤولية عن فعلهم ولو كان عمداً وليس في كل هذه إلا تطبيق للقواعد العامة

### (السنهوري ص 510)

ويجوز الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية صراحة أو ضمناً يستفاد من ظروف الحال ويعتبر أن هناك اتفاقاً ضمناً على إعفاء المستأجر من رعاية العين إذا أدت ظروف الحال إلى القول بأن المؤجر تعهد بأن يقوم بتلك الرعاية بنفسه أو بواسطة رجاله

كما إذا استأجر شخص عائمة وظهر من عقد الإيجار الاتفاق على تركها في رعاية المؤجر .

### وقد قضت محكمة النقض بأن:

إذا كان الثابت بموجب عقد الإيجار أن المركب المؤجرة تكون في رعاية رجال المؤجر نفسه لاقى رعاية المستأجر ، وأن رجال المؤجر هم الذين عليهم دون المستأجر تنبيه المؤجر إلى ما يطرأ على المركب من خلل

فهذا وحده يكفي لأن يقام عليه القضاء بعد مسؤولية المستأجر عن غرق هذه المركب

ومتى كان عقد الإيجار هكذا قد أعفى المستأجر من العناية بالمركب فلا سبيل للاحتجاج عليه بنص المادة 376 من القانون المدني “

(طعن رقم 108 لسنة 15 جلسة 14/11/1946)

## مسئولية المستأجر عن أفعال تابعيه

ولا تقتصر مسؤولية المستأجر على خطئه الشخصي ، وإنما تمتد إلى خطأ تابعيه كالخادم ومن يعمل لديه والمستأجر من الباطن والمتنازل له قبل أن يقر المؤجر التنازل إذ بهذا الإقرار ينقضى ضمان المستأجر الأصلي .

وأيضاً يعتبر من تابعيه كل شخص تكون له صلة بالمستأجر مكنت له من الاتصال بالعين والإضرار بها فيكون من تابعيه أهل بيته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه أو يستضيفهم .

## وقد قضت محكمة النقض بأنه

إذا كانت مسئولية المستأجر فى المحافظة على العين وفى استعمالها الاستعمال المألوف وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض لا تقتصر على أعماله الشخصية بل تمتد أيضاً إلى أعمال تابعيه وكل شخص تكون له صلة بالمستأجر

هى التى مكنت له من الإضرار بالعين المؤجرة ، فىكون من أتباع المستأجر أهل بيته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه أو يستضيفهم وكذلك خدمة وعماله والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار .

**وكانت المادة 378 من القانون المدنى القديم تنص على ذلك بقولها**

“ يجب على المستأجر حين انتهاء عقد الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التى هو عليها بغير تلف حاصل من فعله أو فعل مستخدميه أو يفعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر الثانى إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك .

ولئن لم يتضمن القانون المدنى الحالى نصاً مماثلاً إلا أن ذلك لم يقصد به حذف الحكم الوارد بالقانون القديم وإنما لأنه من القواعد العامة التى لا تحتاج إلى نص خاص

ولا تنتفى هذه المسئولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبى ، ولا يكفى أن يثبت أنه قد بذل العناية الواجبة فى رقابة هؤلاء الأتباع فالتزامه هنا التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية

وهو التزام بضمان يكون المستأجر بموجبه مسئولاً بمجرد تحقق سبب الضمان.

( نقض 24/11/1992 طعن 545 س 57ق )

## **العناية فى استعمال العين: أحكام النقض وقواعد فقهية**

لا يلتزم المستأجر بعناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين فحسب بل أيضاً يلتزم بهذه العناية ذاتها فى استعمال العين فىجب على المستأجر أن يستعمل العين استعمالاً مألوفاً

فإن استعمالها استعمالاً غير مألوف ونشأ عن ذلك هلاك العين أو تلفها

أو إصابتها بأي ضرر كان مسئولاً عن تعويض المؤجر وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ما إذا كان الاستعمال مألوفاً وينظر فى ذلك إلى طبيعة العين والشروط التى يتضمنها عقد الإيجار وما جرى به العرف .

### وقد قضت محكمة النقص بأن:

يكفى لإخلاء المكان المؤجر أن يكون المستأجر قد استعمله أو غير فى العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة وضارة بالمؤجر وكان تقدير مدى ما تنطوي عليه طريقة استعمال المستأجر للعين المؤجرة من إساءة تضر بالمؤجر

هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع بغير معقب عليها من محكمة النقص على أن يكون استخلاصها لذلك مستمداً من واقع صحيح مؤدى إليه من منطق سائغ “

(جلسة 26/4/1988 الطعن رقم 1814 لسنة 1810 لسنة 51ق ، جلسة 10/4/1988 الطعن رقم 1814 لسنة 51ق) (جلسة 30/5/1985 الطعن رقم 73 لسنة 49ق ، جلسة 1/3/1980 مجموعة أحكام النقص السنة 31 ع 1 ص 687 ، جلسة 26/1/1980 مجموعة أحكام النقص السنة 31 ع 1 ص 297).

وبناء على ما تقدم “والمستأجر لأرض زراعية يجب عليه أن يزرعها وفقاً للأصول المألوفة فى الزراعة فلا ينهك الأرض بزراعة محصول واحد مرات متكررة وعليه أن يقوم بتسميدها وأن يتعهد الأشجار بالصيانة .

والمستأجر لمنجم أو لمحجر - إذا عد العقد إيجاراً - لا يجوز له أن يستخرج من منتجاته أكثر من المقدار المألوف حتى لا يسرع إليه النفاذ .

والمستأجر لسيارة يجب ألا ينهكها بالاستعمال وأن يسير على الأصول المألوفة فى استعمالها ولا يتركها فى طرقات مهجورة من شأنها أن تعرض السيارة لخطر السرقة أو الضياع والمستأجر لمتجر أو مصنع

يجب عليه أن يراعى المألوف فى استغلال المتجر أو المصنع فلا يرتكب عملاً من شأنه أن ينفر منه العملاء أو ينقص من قيمة المستغل .

فالمستأجر لدار يجب عليه فى سكنه لدار أن يحتاط فلا يفعل شيئاً من شأنه أن يوهن حوائط الغرف أو الأسقف أو الأبواب أو من شأنه أن يخل بدورات المياه

فلا يجوز له مثلاً أن يجعل الماء يتسرب من الصنابير على وجه يضر بالعين أو أن يهمل صيانة أجهزة الغاز والتكييف والكهرباء فينجم

عن هذا الإهمال ضرر بالأجهزة أو بالعين ذاتها و

لا يجوز له أن يحتفظ فى الدار بشخص مصاب بمرض عقلي خطر ، أو بامرأة ذات سمعه سيئة أو بحيوانات يكون المؤجر قد اشترط عليه إلا يدخلها الدار

وإذا مرض المستأجر أو أحد من ذويه بمرض معد وجب عليه أن يطهر الدار من ميكروبات هذا المرض كذلك لا يجوز للمستأجر أن يقلق راحة الجيران المستأجرين من نفس المؤجر

إذ أن المؤجر مسئول عن عمله مسئوليته عن عمل اتباعه كما سبق القول .

فلا يجوز أن يحدث ضوضاء متكررة مزعجة للجيران وإذا أساء المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى حد أن تفاقم الخطر ، جاز للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل .

(راجع فيما تقدم السنهورى ص505 وما بعدها)

**وقد قضت محكمة النقض بأن:**

لما كان الحكم المطعون فيه بعد أن انتهى إلى ثبوت واقعة تغيير استعمال عين النزاع من سكن إلى عيادة طبية خلص إلى توافر الضرر من طبيعة هذا التغيير

وما يصاحبه من استقبال الطاعن لمرضاه من رجال ونساء وأطفال فى عين النزاع التى تقع فى عقار مخصص للسكنى العائلي ،

وكان ما استخلصه الحكم سائغاً وله أصله الثابت فى الأوراق ويؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها فإن النعى عليه بالفساد فى الاستدلال يكون غير سديد “

(جلسة 12/5/1979 مجموعة أحكام النقض السنة 30 ص339 ، جلسة 26/1/1977 مجموعة أحكام النقض السنة 28 ص291 ، جلسة 23/2/1977 مجموعة أحكام النقض السنة 28 ص542).

وبأنه إذا كان الحكم المطعون فيه استند فى قضائه بالإخلاء إلى أن الطاعن قد خالف شروط عقد الإيجار بتغيير استعمال المكان المؤجر من مخزن للأثاث إلى ورشة لأعمال التجارة وطلائها

وأنه قد ترتب على هذا التغيير ضرر بمصلحة المطعون عليها تمثل فى إزعاج السكان نتيجة ما يحدثه هذا الاستعمال من ضوضاء فضلاً عن

تشويه واجهة العقار الواقع فى منطقة حظر القانون مباشرة

مثل هذا النشاط فيها لاعتبارات تتعلق بالهدوء والنظافة وحسن المظهر . فإن الحكم لا يكون قد أخطأ فى تفسير القانون أو فى تطبيقه على ما ثبت له من الواقع فى الدعوى"

(جلسة 27/1/1979 مجموعة أحكام النقض السنة 30 م413)

وبأنه من شأن تغيير استعمال العين من مسكن خاص إلى مصنع يحتوى على مواد كيماوية تعرض المبنى وسكانه لخطر يترتب عليه ضرر للمالك ذلك أن الخشية على العقار وسكانه من إصابتهم بسوء نتيجة إساءة استعمال العين المؤجرة

تكفى لقيام الضرر المبرر لطلب الإخلاء إذ من حق المالك الاطمئنان إلى سلامة عقاره وسكانه بل ومن واجبه حماية هذين الأخيرين مما يعرضهم للخطر"

(جلسة 26/1/1980 مجموعة أحكام النقض السنة 31 م296)

وبأنه " إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الحريق وقع نتيجة إلقاء أحد رواد المقهى لبقايا لفافة تبغ فإن المطعون عليه يكون مسئولاً عنه

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وحصر مسئولية المطعون عليه فى حالتى حصول الحريق بفعله أو بفعل أحد تابعيه فغنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون "

(جلسة 26/12/1979 الطعن رقم 541 لسنة 46 ق السنة 30 ع3 م388)

وبأنه " المقرر فى أحكام القانون المدنى وهى التى يجب الرجوع إليها فيما لم يرد به النص فى قوانين إيجار الأماكن أن مسئولية المستأجر فى المحافظة على العين المؤجرة

وفى استعمالها الاستعمال المألوف الذى لا يضر بها أو بالمؤجر لا تقتصر على الأعمال الصادرة منه شخصياً بل تمتد إلى أعمال المنتفعين معه بالعين المؤجرة وتابعيه

وهم فى هذا المعنى كل شخص تكون صلته بالمستأجر هى التى مكنت له من الإضرار بالعين فيعتبر من أتباع المستأجر أهل بيته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه أو يستضيفهم وكذلك خدمة وعماله والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار

وكانت المادة 378 من القانون المدنى القديم تنص على ذلك بقولها

“يجب على المستأجر حين انتهاء عقد الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التى هو عليها بغير تلف حاصل من فعله أو فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر الثانى إلا إذا وجد شرط يخالف ذلك”

ولئن لم يتضمن التقنين المدنى الحالى نصاً مماثلاً إلا أن ذلك لم يقصد به حذف الحكم الوارد بالتقنين المدنى القديم وإنما لأنه من القواعد العامة التى لا تحتاج إلى نص خاص لما لعقد إيجار المسكن من طابع عائلي وجماعي

لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يتراءى له أن يأويه من أقارب وضيوف وخدم “

(جلسة 20/12/1990 الطعن رقم 2719 لسنة 56 ق س 41 ع 2 ص 965 ، جلسة 30/11/1981 الطعن رقم 308 لسنة 47 ق س 32 ع 3 ص 1272)

## انذار من المؤجر للمستأجر بالاتلافات لسوء الاستعمال

أنه في يوم الموافق / / 2022

بناء علي طلب السادة :

- 1 - .....
- 2 - .....
- 3 - .....
- 4 - .....
- 5 - .....

المقيمون عمارة ... - ش الحرية - بندر ... - محافظة الدقهلية -  
ومحلهم المختار الأستاذ / عبد العزيز حسين عمار المحامي بالنقض

أنا محضر محكمة قد انتقت وأعلنت :-

السيد / رئيس مجلس ادارة بنك ... بصفته الممثل القانوني للبنك  
ويعلن ..... - السيدة زينب - محافظة القاهرة مخاطبا مع

## وأندرت ونهت بالاتي

بعقد ايجار مؤرخ .. / .. / 2020 يستأجر المنذر اليه بصفته من المنذرين ما هو كامل البدروم والدور الأرضي بالعقار رقم .. شارع .. - بندر ميت غمر - محافظة الدقهلية بغرض استعماله مقر للبنك ومدة العقد ( سنتين ) تنتهي في 31 / 12 / 2022 ولا يجدد الا بموافقة الملاك وبعقد جديد

بتاريخ 23 / 5 / 2022 أنذر الطالبين المنذر اليه بصفته بتحديد موعد للزيارة المتفق عليها بالبند السادس من عقد الإيجار باعتبارهم المالكين ولغرض بيان إصلاح المنذر اليه للتلفيات ومحافظة علي العين المؤجرة من عدمه

وقد تبين لهم وجود تلفيات بالبدروم والدور الأرضي بسبب سوء الاستعمال وعدم الصيانة وعدم إصلاحه التلفيات التي تسبب فيها طول مدة استئجاره السابقة علي عقد الايجار الراهن والتي وعد اتفاقا بإصلاحها

وأرسل خطابا للمنذرين بأنهم بصدد النظر في هذه الإصلاحات ودون أي تحرك فعلي

الأمر الذي دعا الطالبين الي انذاره بتاريخ 29 / 6 / 2022 بالتنبيه عليه بإصلاح ما تسبب فيه في أسرع وقت وقبل انتهاء عقد الايجار 31 / 12 / 2022 خاصة

وأنها بسببه منذ استئجاره القديم عام 1976 ، حيث ان هذه التلفيات تضر بالعقار ذاته وان يكون الإصلاح وفقا للأسس الهندسية السليمة تحت اشراف هندسي متخصص في حضور المهندس الاستشاري الخاص بهم مع المهندس الاستشاري للبنك .

وكافة الإنذارات موجهه الي كلا من المنذر اليه بصفته بهذا الإنذار وكذلك الي مدير فرع البنك بميت غمر بصفته تابعا له ويستعمل العين المؤجرة بإمرته

وقد تسلم مدير فرع بنك ميت غمر الإنذار الأخير أما نسخة الإنذار الموجهة للمنذر اليه رئيس مجلس الادارة بالقاهرة لم يعلن لإجابة المحضر القائم بالإعلان

بانه تم نقل مقر البنك الي ..... ومن ثم بادر الطالبين بإنذاره علي المقر الجديد وفقا لإجابة المحضر

## هذا وينبه السادة المنذرين علي المنذر اليه بصفته

أولا / إخلاله بالتزامه وفقا للعقد والقانون بإبلاغهم بنقل مقره من شارع قصر النيل الي ..... ، رغم الاتفاق علي ذلك بالفقرة 1 ، 2 من البند 11 بعقد الايجار

واققراره بان العنوان الذي يخاطب عليه هو المبين بعقد الايجار وحال تغييره يلزم بإخطارهم بذلك وهو ما خالفه .

هذا الي جانب أن اعلان الفرع بميت غمر التابع له نافذ قانونا لان ما تضمنه الإنذار يرتبط بالعين المؤجرة التي يشغلها ويستعملها تابعه ومن ثم يشدد الطالبين وينبهون عليه ببيان عنوان مقره الرئيسي

حيث ان الإنذار الموجه منه لهم في 29 / 10 / 2022 اللاحق علي انذارهم اليه في 29 / 6 / 2022 الوارد بإجابه تغيير مكان المقر تضمن ذات العنوان القديم

ثانيا / ينبه الطالبين علي المنذر اليه بصفته بإصلاح التلفيات المبينة بالإندارين المعلنين اليه والى الفرع التابع له وتحت رئاسته ووفقا للمتفق عليه بعقد الايجار المؤرخ 31 / 12 / 2020

والذي ينتهي في 31 / 12 / 2022 وفقا للأسس الهندسية السليمة تحت اشراف هندسي مختص حفاظا علي العقار بأكمله

حيث أنه ظل مستأجرا للعين المؤجرة طوال المدة من 30 / 9 / 1976 حتي تاريخ تنفيذ الحكم رقم 72/... ق استئناف عالي المنصورة القاضي بإخلاء البدروم والمقر وتسليمه الي الطالبين

والذي تم تنفيذه فيما بينهم بإبرام عقد جديد مؤرخ 31 / 12 / 2020 خاضع لأحكام القانون المدني

وطوال مدة استعماله بالعقد القديم المنتهي أساء استعمال البدروم والدور الأرضي وهو ما أدى الي هذه التلفيات الجمة بالإهمال وعدم الصيانة الدورية

ولم يحافظ علي أموال وأملاك الغير التي تحت حيازته وسبق اثبات ذلك بمعاینات اللجنة الهندسية بالحى وخبراء وزارة العدل ومحاضر رسمية وتقارير استشارية ثابت بها سوء الاستعمال

ومن ثم لا يحق له التحلل من الالتزام بالإصلاح وفقا للقانون وللمتفق

عليه بعقد الايجار المؤرخ 31 / 12 / 2020 الساري والنافذ في حقه الذي تضمن بالفقرة 3 من البند 4

( اتفق الطرفان علي ان يسدد المستأجر ( الطرف الثاني ) إلي المؤجر ( الطرف الأول ) عند توقيع عقد الايجار مبلغا مقداره ( 400000 ) جنيه ( أربعمائة الف جنيها فقط لا غير ) كتأمين

وذلك ضمانا لتنفيذ التزاماته التعاقدية ويتم رد هذا التأمين بدون عوائد من المؤجر إلي المستأجر في نهاية مدة العقد مالم يستخدم كله أو بعضه لإصلاح أي إخلال قام به المستأجر لالتزاماته الناشئة عن عقد الايجار

وبالفقرة 4 من البند 5 ( أو بسبب إجراء الإصلاحات اللازمة للتلفيات التي تسبب فيها أثناء شغلة العين المؤجرة ) .

والفقرة 4 من البند 6 ( في حالة حدوث تلفيات ناتجة عن اهمال أو سوء استخدام المستأجر فيكون المستأجر مسئولا عن إصلاح هذه التلفيات وعلي حسابه الخاص

كما يحق للمؤجر وبغرض الصيانة للعقار الكائن به العين المؤجرة او للمنافع المشتركة للعين المؤجرة مع باقي وحدات العقار من حين لآخر إجراء إصلاحات لازمة للعقار وذلك بعد إخطار المستأجر مسبقا إلا في حالة الضرورة القصوى التي تقتضي ذلك

فيتم الإصلاح دون إخطار المستأجر ويحق للمؤجر عمل زيارات ربع سنوية بالتنسيق مع ادارة البنك للتأكد من سلامة العين وعدم وجود مخالفات من قبل الطرف الثاني وفي حالة وجود مخالفات

فإن الطرف الثاني يلتزم بإزالة / إصلاح هذه المخالفات وفي حالة عدم التزام الطرف الثاني بإزالة / إصلاح هذه المخالفات أو عدم السماح بالزيارات في خلال 14 يوم من تاريخ اخطاره يعتبر هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه

وهو ما خالفه حتى الآن ودون جدوي مخلا بالتعاقد المبرم وأرسل إنذارا ينذر فيه أنه حال عدم رد مبلغ التأمين سيعتبره ايجار شهرين جديدين بعد انتهاء العقد متناسيا حق المنذرين القانوني بحبس مبلغ التأمين

وفقا لأحكام عدم التنفيذ في القانون المدني لإخلاله بالتزامه بالإصلاح الذي يتكلف مبالغ تتعدى قيمة التأمين الذي يخشي عليه ولم يخشي

حرمة اهلاك أموال وأملاك المنذرين التي في حيازته بعدم صيانتها  
الدورية والحفاظ عليها كأنها ماله

ثالثا / ينبه الطالبين علي المنذر اليه بصفته حال عدم التزامه  
بالإصلاح فانه يحق لهم وفقا للمتنفق عليه بعقد الايجار والعقد شريعة  
المتعاقدين

ووفقا للقانون بحسب مبلغ التأمين لإجباره علي تنفيذ التزامه  
بالإصلاح وفقا لأحكام الحبس والامتناع عن التنفيذ في العقود الزمنية  
ذات الالتزامات المتقابلة

رابعا / ينبه الطالبين علي المنذر اليه بصفته بانتهاء عقد الايجار  
المؤرخ 31/12/2020 في 31/12/2022 وبعدم رغبتهم في التجديد نهائيا  
لسوء استعمال العين من جانبه

وعدم التزامه بالإصلاحات ووفقا للعقد والمتفق عليه وسوء التعامل  
واخلاله بالتزاماته وينبهون عليه في وضوح بتسليم العين محل الايجار  
في تاريخ انتهاء العقد 31/12/2022

وأنه في حالة التأخير يعتبر غاصبا للعين بلا سند مشروع ويطبق عليه  
الغرامة الاتفاقية المبينة بالبند الخامس من عقد الايجار وهو ما  
يساوي القيمة الايجارية عن كل يوم تأخير حتي تمام التسليم

مع حق اللجوء للقضاء بطلب الطرد للغصب والمطالبة بإلزامه بتكاليف  
الإصلاح والتعويضات اللازمة لإتلاف العين المؤجرة وتفويت فرصة التأجير  
لبنوك أخرى بسبب سوء حالة العين التي تتطلب وقتا وجهدا ومالا  
لتكون صالحة للانتفاع بها.

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المنذر اليه بصفته  
وسلمته صورة من هذا الإنذار للعلم بما جاء به ولنفاذ مفعوله  
القانوني وردا علي الإنذار الموجه منه في 29 / 10 / 2022 ونبهت  
عليه بما ذكر.

مع حفظ كافة الحقوق القانونية للمنذرين أيا كانت

ولأجل العلم

# صيغة دعوى اثبات ضرر والتعويض

هذه الدعوى اثبات ضرر الناشئ عن سوء استعمال المستأجر لصيانة العين المؤجرة والتعويض عن هذه الاضرار ( عقد الايجار سند الدعوى خاضع لقوانين ايجار الأماكن

قضى فى هذه الدعوى بالقبول وبالزام المدعى عليه - المستأجر - بان يؤدي للمدعين - المؤجرين - مبلغ وقدره خمسة عشر الف جنيها وفى الاستئناف تم تعديل التعويض الى مبلغ عشرون الف جنيها

بناءً على طلب كل من :

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - .....

5 - .....

المقيمون ش ..... بندر ميت غمر ومحلهم المختار مكتب الأستاذ / عبدالعزیز حسين عمار المحامي ومعه الأستاذة / سمر احمد عبدالله ، على محمد أبو المجد المحامون ، الأستاذة ايناس محمود أبو العباس الكائن مكتبه بالزقازيق 29 ش النقراشي - برج المنار - الدور الخامس - قسم النحال - اول الزقازيق - محافظة الشرقية .

أنا محضر محكمة بندر ميت غمر الجزئية قد انتقلت وأعلنت :

السيد / ..... المقيم ش ..... مخاطبا مع ، ،

## الموضوع

1. اقام المدعين الدعوى رقم ... لسنة 2015 م . ك ميت غمر بصحيفة اودعت قلم كتاب المحكمة مختصمين المعلن اليه طالبين فى ختام صحيفتها بثبوت الضرر الناشئ عن تسريبات المياه بالعين المؤجرة للمعلن إليه نتيجة سوء الاستعمال والإهمال مما اثر على أرضية العقار الذى هو سقف العين اسفلها ملك المدعين والزامه بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .

2. وذلك على سند من ان المدعى يستأجر الشقة الكائنة بالدور من العقار واهمل فى صيانة المواسير والصنابير مما أدى الى تسرب المياه الى أرضية الشقة التى هى سقف الشقة اسفلها المملوكة لهم
3. مما كلفهم مبلغ أربعون الف جنيه قيمة إصلاحات التلفيات التى المت بها من جراء اهمال وخطأ المدعى عليه الذى امتنع عن المشاركة فى قيمة الإصلاحات وإصلاح ما اتلفه .
4. وتداولت الدعوى بالجلسات وقد قضت المحكمة وقبل الفصل فى الموضوع بندب خبير ليتولى مباشرة المأمورية المبينة تفصيلا بالحكم التمهيدي
5. وقد اودع الخبير تقريره ملف الدعوى الثابت منه اضرار المدعى عليه بالعين المؤجرة له من المدعين وكذلك بالشقة اسفلها المملوكة للمدعين .
6. الامر الذى معه حضر المدعين بوكيل عنهم بجلسة 23 / 3 / 2017 وطلبوا توجيه طلب عارض بالزام المدعى عليه بان يؤدى لهم تعويضا جابرا مبلغ وقدره ستون الف جنيه عن الاضرار المادية والأدبية التى المت بهم من جراء خطئه الثابت.
7. الامر الذى معه قررت المحكمة التأجيل لجلسة / / / 2017 للإعلان بالطلب العارض وسداد الرسم المقرر قانونا .
8. ومن ثم كان هذا الاعلان بالطلب العارض من المدعين متضمنا الاسانيد القانونية والواقعية للطلب بالتعويض .

## **السند القانونى والواقعى للطلب العارض - الزام المدعى عليه بالتعويض**

**أولا : ثبوت الخطأ فى حق المدعى عليه من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى ومعاينة القسم الهندسي بمجلس مدينة ميت غمر المؤرخة 19 / 8 / 2015 المرفقة بالمحضر رقم ... لسنة 2015 ادارى القسم :**

**1- الثابت من تقرير الخبير بالمعاينة والنتيجة النهائية ص 35 ان :**

سقف صالة الشقة بالدور الاول العلوى الواقعة اسفل الشقة عين التداعى به رشح وتساقط بعض الكتل الخرسانية وان هذا نتيجة تسرب المياه من الشقة عين التداعى

وهندسيا فان هذا التسرب نتج عن عدم قيام المدعى عليه بعمل صيانة دورية لمواسير المياه والصرف الصحي بها وان هذا الفعل يضر بسلامة المبنى حيث انه يسبب تلف بالأسقف والجدران مما يؤثر على العقار الكائن ضمنه

وانه يمكن تلافي حدوث أي تلفيات بسبب تسرب المياه وذلك بإجراء الصيانة الدورية لمواسير المياه والصرف الصحي وعزل ارضيات الحمامات والمطابخ

وانه يمكن جبر الضرر الذى تسبب فيه المدعى عليه .....

## **2- والثابت من معاينة القسم الهندسي بمجلس مدينة ميت غمر المؤرخة 19 / 8 / 2015 انه :**

تبين ان الصالة بها رشح وتساقط الكتل الخرسانية نتيجة تسرب المياه بالدور الثانى العلوى

وهو ما أكده الخبير المنتدب بالدعوى بالبند الرابع بالنتيجة النهائية ص 34 ان الثابت من المعاينة المرفقة بالمحضر الادارى رقم ... لسنة 2015 ادارى قسم ميت غمر المحرر بتاريخ 18 / 8 / 2015 ( تاريخ معاصر لتاريخ رفع الدعوى ) الموضح تفصيلا ص 19 - صادرة من جهة رسمية محايدة - تعد بمثابة اثبات حالة للعين فى ذلك التاريخ .

ومن ثم فخطأ المدعى عليه المتمثل فى الإهمال والتقصير فى صيانة مواسير المياه بالشقة المؤجرة له من المدعين ثابتا من تقرير الخبير

ومعاينة القسم الهندسي بمجلس المدينة ويعضدهما التقرير الاستشاري الهندسي ومن ثم فقد خالف المدعى عليه نص المادة 583 / 1 مدنى التى تنص على انه

” يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى إستعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد “.

## **ثانيا : ثبوت اضرار المدعى عليه بالعين المؤجرة له والعين اسفلها المملوكة للمدعين :**

فقد جاء بالمعاينة بالطبيعة للخبير المنتدب بالدعوى وبمعاينة القسم الهندسي

ان الصالة بها رشح وتساقط الكتل الخرسانية نتيجة تسرب المياه بالدور الثانى العلوى وهندسيا فان هذا التسرب نتج عن عدم قيام المدعى عليه بعمل صيانة دورية لمواسير المياه والصرف الصحي بها وان هذا الفعل يضر بسلامة المبنى حيث انه يسبب تلف بالأسقف والجدران مما يؤثر على العقار الكائن ضمنه

وانه يمكن تلافى حدوث أي تلفيات بسبب تسرب المياه وذلك بإجراء الصيانة الدورية لمواسير المياه والصرف الصحي وعزل ارضيات الحمامات والمطابخ

وانه يمكن جبر الضرر الذى تسبب فيه المدعى عليه بان يقوم بدفع تكاليف ترميم التلفيات

### **فقد اضر المدعى عليه المدعين فى املاكهم وهى:**

1. العين المؤجرة له التى اهمل فى صيانة مواسير المياه بها والصرف الصحي وكذلك اهمل فى عزل ارضيات الحمام والمطبخ ، بل وقام بتركيب سيراميك على أرضية الشقة والسقف متهالك بسبب تسرب المياه .. وكما ثبت من معاينة الخبير ان السيراميك حديث
2. اضر بالشقة اسفل الشقة المؤجرة له المملوكة للمدعين بسقوط الكتل الخرسانية من السقف والرشح به مما كلفهم ماديا الكثير
3. اضر بالعقار ذاته " المملوك للمدعين " وكما ورد بتقرير الخبير وهندسيا فان هذا التسرب نتج عن عدم قيام المدعى عليه بعمل صيانة دورية لمواسير المياه والصرف الصحي بها وان هذا الفعل يضر بسلامة المبنى حيث انه يسبب تلف بالأسقف والجدران مما يؤثر على العقار الكائن ضمنه " ص 35 بالنتيجة النهائية

### **فالمقرر ان الضرر يتحقق بإضرار المستأجر بباقي المستأجرين فى ذات العقار**

لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد استند فيما ارتأه من تحقق الضرر بالمطعون عليه نتيجة فعل الطاعن الى ما يصيب المستأجرين المجاورين لهذا الأخير من ضرر مما يعتبر معه المطعون عليه مسئولا عنه تجاههما فان الحكم لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون فى ذلك

نقض جلسة 26/1/1980 لسنة 31 ق م 297 أبو الليل مج القواعد ص 621

**ومن فقد اضر بهم ماديا بان:**

تكلفوا مصروفات ونفقات اصلاح الشقة المملوكة لهم اسفل الشقة المؤجرة للمدعى عليه بما لا يقل عن أربعون الف جنيه خلاف الشقة المؤجر له المصابة بإضرار لم يتم إصلاحها من قبله

خلاف نفقات التقاضى من التوجه الى قسم الشرطة وتحرير محاضر ، ومعاينة من مجلس المدينة واقامة دعوى قضائية وسداد رسومها وامانة خبير وتوكيل محام لإقامة ومباشرة الدعوى والتنقل الى المحكمة والخبراء

واللجوء لمكتب استشاري هندسي لإثبات الاضرار والاطمئنان على حالة العقار وما قد يسببه خطأ المدعى عليه بالعقار وذلك لعلمهم بطول اجراءات التقاضى والخبراء .

فالمقرر ان الضرر المادى هو ما يصيب المضرور فى جسمه او ماله او فى مصلحة .

ومن ثم فالمدعين يقدرون الضرر المادى بمبلغ أربعون الف جنيه

**فضلا عن الضرر الأدبي المتمثل فى:**

اصابتهم بالحزن والخوف على أموالهم وعلى العقار إزاء فعل المدعى عليه بل واصراره ورفضه اصلاح ما تسبب فيه ومعاملتهم بسوء والانتقاص من حقوقهم خاصة انهم ملاك

ولا يستطيعون حماية املاكهم من الهلاك فى التو واللحظة مما اصابهم بالقلق ، واجبارهم على دخول اقسام الشرطة والمحاكم لإثبات حقهم والمحافظة على أموالهم

فالمقرر ان الضرر الأدبي هو كل ضرر يؤذى الانسان فى شرفه او يصيب عاطفته ومشاعره انتفاء حصر أحوال التعويض عنه .

**الطعن رقم 308 لسنة 58 ق جلسة 5/3/1990**

ومن ثم فالطالبين يقدرون الضرر الأدبي بمبلغ 20000 عشرون الف جنيه

**فالمقرر بنص الفقرة الثانية من المادة 583 مدنى ان**

وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن إستعماله استعمالا مألوفاً .

## ثالثا : توافر علاقة السبئية بين خطأ المدعى عليه والضرر :

حيث ان خطأ المدعى عليه الثابت هو السبب فى احداث الاضرار المادية والأدبية بالمدعين

فالمقرر { متى اثبت المضرور الخطأ والضرر وكان من شأن ذلك الخطأ ان يحدث عادة هذا الضرر فان القرينة على توافر علاقة السبئية بينهما تقوم لصالح المضرور }

الطعن 483 لسنة 34 ق جلسة 28/11/1968 س 19

وأىضا ان السبئية وفيها يكفى الدائن اثبات عدم تنفيذ المدين لالتزامه فيقوم قرينة على خطأ المدين

الدناصورى وعكاز - المسئولية المدنية - الطبعة 6 - 1997 - ص 387 - 457

ومن ثم فالمدعين يطالبون بالزام المدعى عليه بتعويضهم ماديا بمبلغ أربعون الف جنيه وادبيا بمبلغ عشرون الف جنيه.

فالمقرر ان مفاد المواد 170 ، 171 ، 221 ، 222 من القانون المدنى

يدل على ان كل ضرر يمكن تقديره بالنقد فالأصل فى التعويض ان يكون نقديا يجبر بقدر معلوم الضرر الواقع للمضرور جبرا كاملا مكافئا له ويراعى القاضى فى تقدير التعويض الظروف الشخصية للمضرور

الطعن رقم 3535 لسنة 64 ق جلسة 13/2/2006

وقد جاء بالمذكرة الايضاحية حول المادة 221 مدنى انه اذا لم يكن التعويض مقدرا او مقررا بنص القانون تولى القاضى تقديره ويناط فى هذا التقدير كما هو فى المسئولية التقصيرية بعنصرين قوامها ما لحق الدائن من خسارة

وما فاته من كسب ومؤدى هذا ان نصيب المدين من تبعة الضرر ينحصر فيما لا يكون للدائن توقعه وهذا هو المقصود بالنتيجة الطبيعية لتخلف المدين عن الوفاء بالالتزام

ومن ثم وهديا بما تقدم وحيث المقرر بنص المادة 163 مدنى ان

كل خطأ سبب ضرر للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض

فان طلبات المدعين بثبوت الضرر وبالتعويض عنه موافق لصحيح الواقع والقانون وللثابت بأوراق الدعوى

### **بناء عليه**

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليهم وسلمته صورة من هذه الصحيفة وكلفته الحضور امام محكمة ميت غمر الكلية الدائرة ( ) مدني كلى وذلك يوم الخميس الموافق / / 2017 من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم ب :

### **في الطلب الأصلي**

بثبوت الضرر الناشئ عن تسريبات المياه بالعين المؤجرة للمعلن إليه نتيجة سوء الاستعمال والإهمال مما اثر على أرضية العقار الذي هو سقف العين اسفلها ملك المدعين

### **وفي الطلب العارض**

بالزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعين مبلغ وقدره أربعون الف جنيه تعويضا ماديا ومبلغ عشرون الف جنيه تعويضا ادبيا وذلك جبرا للإضرار التي المت بهم من جراء خطأ المدعى عليه ، فضلا عن الزام المدعى عليه بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة .

**مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى ايا كانت**

**ولأجل العلم ، ، ،**

## **مذكرة ختامية بإثبات اضرار المستأجر بالعين المؤجرة**

**محكمة جنوب الزقازيق الابتدائية**

**الدائرة ( ... ) مدني كلى**

**مذكرة ختامية**

**في الدعوى رقم ... لسنة 2019 مدني كلى**

**جلسة .../.../....**

**مقدمة من السيدة / ..... ( مدعية )**

## الوقائع

أقامت المدعية دعواها بثبوت الضرر ، بإضرار المدعي عليه بالعين المؤجرة لوالده من والدها وذلك بإزالة عدد ( 2 ) حائط حامل من عين التداعي دون موافقة من المالك وورثته ، وكذلك الاضرار بشرفة الشقة ( البلكونة ) بالإهمال وعدم الصيانة

## الدفاع

نتمسك بكافة أوجه الدفاع والأسانيد الواقعية والواقعية المقدمة من المدعية بصحيفة الدعوى والمذكرات والمستندات ، ونتقدم بهذه المذكرة المتضمنة ثبوت الضرر بالخبرة الفنية وفقا لتقرير الخبير المنتدب بالدعوى ( التقرير الأول والثاني )

حيث أن الأخير قد أكد أن إزالة الحائطين والعقار مقام على حوائط حاملة ينتقص من عمر العقار

ثبوت اضرار المدعى عليه أحد ورثة المستأجر الأصلي بالعين المؤجرة وبما يؤثر بالسلب على العمر الافتراضي للمبنى بسبب إزالة عدد ( 2 ) حائط حامل ) لعقار مقام على حوائط حاملة ، وكذلك الاضرار بشرفة العين ووجوب إصلاحها حتى لا تؤثر على سلامة المبنى

## بالنسبة لإزالة عدد 2 حائط حامل فقد تضمن التقريرين الاتي:

فقد تضمن تقرير الخبير الاول انه بالمعاينة تبين إزالة عدد اثنين حائط حامل من عين التداعي ، وهو لم يؤثر على العقار حتى تاريخ المعاينة ، مع العلم ان المبنى مقام على حوائط حاملة

وردا على اعتراض المدعية على غموض هذه الجزئية فنيا وإعادة الدعوى اليه لبيان ذلك

## فقد تضمن الرد بالتقرير الثاني:

أوضحنا انه اذا كانت عملية إزالة الحائطين الموضحين بالتقرير السابق لم يؤثر على سلامة **المبنى** حتى تاريخ المعاينة

( الا أنه )

من المتعارف عليه أن عملية إزالة أي حوائط بمبنى ( حوائط حاملة )  
يؤثر بالسلب على العمر الافتراضي للمبنى

بالنسبة للإضرار بشرفة العين المؤجرة فقد تضمن تقرير الخبير الأول  
الآتي

#### **بند ( 4 ) النتيجة النهائية**

قمنا ببيان التلفيات بالشرفة بالشقة موضوع التداعي ، وأوضحنا  
أنها تحتاج الى اصلاح للتلفيات حتى لا تؤثر على سلامة المبنى ، على  
أن يتم الإصلاح بطريقة سليمة

( لطفا / يتبين من ذلك حجم الاضرار بالشرفة ووجوب إصلاحها بطريقة  
سليمة ، ويتبين أيضا عدم اصلاح المدعى عليه لهذه التلفيات منذ ثلاث  
سنوات من تاريخ انذاره ورفع الدعوى فى عام 2019 )

**ومن ثم وهديا بما تقدم والثابت بالخبرة الفنية يتبين  
اضرار المدعى عليه وهو أحد ورثة المستأجر الأصلي بالعين  
بالأضرار الآتية :**

( 1 ) إزالة عدد 2 حائط حامل دون موافقة كتابية من المالك أو  
ورثته وبما يؤثر بالسلب على العمر الافتراضي للمبنى لأنه مقام على  
حوائط حاملة وليس أعمدة

( 2 ) الاضرار بشرفة عين التداعي وعدم اصلاح التلفيات بها وهى

- وجود تساقط طبقة البياض أسفل الشرفة ووجود شروخ بالسقف  
للشرفة
- وجود تآكل طبقة الدهانات بالدورة والحوائط

**( ونبه الخبير أن عدم اصلاح التلفيات بالشرفة تؤثر على سلامة  
المبنى )**

ومن ثم ووفقا لما تقدم يتبين أحقية المدعية فى دعواها بثبوت  
اضرار المدعي عليه بعين التداعي وبما يؤثر على العقار والعمر  
الافتراضي له

#### **فالمقرر بنص المادة 583 مدني**

- 1- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين  
المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد.

2- وهو مسئول عمّا يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالاً مألوفاً .

## و المادة 582 مدني

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات "التأجيرية" التي يقضي بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

## وتنص المادة 580 مدني

1- لا يجوز للمستأجر أن يُحدث بالعين المؤجّرة تغييراً بدون إذن المؤجّر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر.

2- فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجّرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض.

## وفقها في التعليق على المادة 580 مدني

يخلص من نص المادة 580 مدني أن المستأجر يلتزم بالألا يحدث تغيير ضارا في العين المؤجرة بدون إذن المالك .

والمراد بالتغيير هنا التعيير المادي لا مجرد تغيير استعمال العين ( فتح نوافذ جديدة - أو سد نوافذ موجودة - هدم حائط - تقسيم حجرات ... ) فان ذلك يعد الإخلال بالالتزام المستأجر

إذا ترتب على هذا التغيير اضرار بالمؤجر وكان التغيير دون اذنه ، فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام

فإنه وفقاً لفقرة الثانية من المادة 580 مدني يجوز للمؤجر طلب إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض أن كان له مقتض

وهو تطبيق للقواعد العامة فيجوز طبقاً لهذه القواعد أن يطلب المؤجر التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين

وإنما خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض لأن هذا هو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بالالتزامه ويتحتم على القاضى إجابة المؤجر إليه إذا طلبه

( الوسيط-6- مجلد للدكتور السنهوري - ص523 وما بعدها والمراجع السابقة )

### وفقها فى التعليق على المادة 582 مدني

وترتيباً على ذلك يعد من الترميمات التأجيرية إصلاح الأبواب والنوافذ والزجاج والأقفال والمفاتيح والبلاط التالف من الاستعمال المألوف

والترميمات البسيطة فى الأسقف والحيطان والمرايا المثبتة فى المنزل وصنابير المياه ومواسيرها ودورات المياه والمجاري وأجهزة الكهرباء والغاز والتكييف وبياض الغرف وتجديد ألوانها

( الوسيط -6- مجلد 1- للدكتور السنهوري -ص 546 وما بعدها والمراجع السابقة )

### وقضت محكمة النقض بأن

إذا كان مفاد المادة 582 من القانون المدنى أن المستأجر ملتزم بكافة الترميمات التأجيرية التى جرى العرف بأن تكون على عاتقه ، وكان إصلاح الأدوات الصحية واستبدال ما تلف منها يعتبر من قبيلها

طالما كان نتيجة خطأ المستأجر أو مما يفترض أن الاستعمال العادي للعين قد افتضاه لما كان ذلك فإنه وإن كان للمؤجر أن يلزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية عينا

كما له أن يطلب الترخيم له فى إجراءاتها بنفسه على نفقة المستأجر إلا أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر مقابل نفقات هذه الترميمات متى اختار المستأجر القيام بها بنفسه

( نقض 22/11/1978 طعن 790 س 46ق )

### ومن ثم وبناء على ما تقدم تلتمس المدعية القضاء بـ :

1. ثبوت اضرار المدعي عليه بشقة التداعي وكما مبين تفصيل هذه الاضرار بتقريرى الخبير المنتدب بالدعوى ( بإزالة عدد 2 حائط حامل وبما يؤثر بالسلب على العمر الافتراضي للعقار ، والاضرار بشرفة العقار بوجود شروخ بالشقف وتساقت طبقات وتحتاج الى اصلاح بطرق سليمة
2. وأن عدم اصلاح التلفيات بالشرفة تؤثر على سلامة المبنى
3. الزام المدعى عليه بإصلاح التلفيات بالشرفة الخاصة بشقة التداعي المبينة بتقرير الخبير على نفقته الخاصة

فضلا عن الزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة  
مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى للمدعية أيا كانت

وكيل المدعية

عبدالعزیز حسین عمار

المحامي بالنقض

اثبات اضرار المستأجر بالعين في قضاء النقص

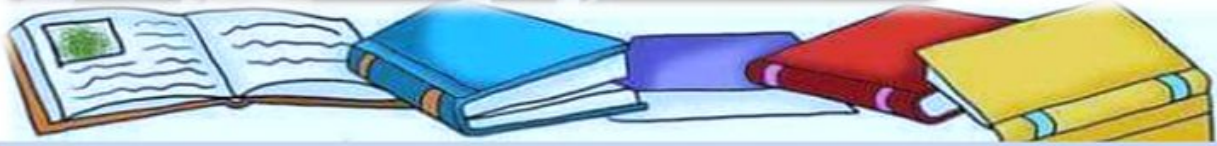
**مكتب عمار للمحاماة**  
للزقزق ٢٩ ش النقراشى -  
شوارب الخشب - برج المنار -  
للدور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧





مكتب عمار  
وقفا تنفيذ حكم مدنى أمام القضاء

**Since 1997**



## كيفية اثبات المؤجر اضرار المستأجر بالعين والاخذاء

[azizavocate.com](http://azizavocate.com)

ليس لمحكمة الموضوع إقامة المسؤولية التقصيرية على خطأ لم يدعه المدعى متى كان أساسها خطأ يجب إثباته . عبء إثبات الخطأ والضرر يقع على عاتق المضرور .

ليس لمحكمة الموضوع أن تقيم المسؤولية التقصيرية على خطأ لم يدعه المدعى متى كان أساسها خطأ مما يجب إثباته إذ أن عبء إثبات الخطأ يقع في هذه الحالة على عاتق المدعى المضرور

فلا يصح للمحكمة أن تتطوع بإثبات ما لم يثبتته ومن باب أولى ما لم يدعه من الخطأ كما لا يجوز لها أن تنتحل ضرراً لم يقل به لأنه هو الملزم أيضاً بإثبات الضرر .

الطعن رقم ٤٧٩ لسنة ٢٩ ق - الدوائر المدنية - جلسة ١٩٦٧/٠٦/٢٢ - مكتب فنى - سنة ١٨ - قاعدة ٢٠٠ - صفحة ١٣١٦

## ضرورة إثبات الاضرار بالعقار

قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء الطاعن لثبوت إضراره بعين النزاع معتداً بالحكم الصادر في دعوى أخرى دون أن يثبت أو ينفي مسألة وقوع ضرر بسلامة العين الموجب للإخلاء . فساد خطأ .

إذ كان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه قد اعتد بالحكم الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٢ مأمورية المحلة الكبرى المؤيد بالاستئناف رقم ... لسنة ٧ ق طنطا " مأمورية المحلة الكبرى "

كقرينة على ثبوت الضرر الموجب لإخلاء الطاعن من العين محل النزاع في حين أن البين من مدونات الحكم المشار إليه أنه قضى في منطوقه:

بإثبات الأضرار التي لحقت بالعين محل التداعي على النحو الوارد بتقرير الخبير المودع ملف الدعوى دون أن يقضى بثبوت الإضرار بسلامة المبنى

وإذ لم يفصح الحكم عما إذا كانت هذه الأضرار ضارة بسلامة المبنى من عدمه مما لا يتوافق معه ثبوت الضرر الذى يهدد سلامة المبنى المستوجب للإخلاء

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على مجرد أن الضرر ثابت بالحكم السابق ، فإنه يكون قد شابه الفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم ٦٤٠ لسنة ٨٦ ق - دوائر الإيجارات - جلسة ٢٠١٧/٥/٣

القضاء بالتعويض لاستعمال الطاعن العين المؤجرة بطريقة ألحقت ضرراً بالمطعون ضدهم والعقار دون أن يثبت أو ينفي مسألة وقوع ضرر بسلامة المبنى من جراء ذلك .

أثره . لا يجوز قوة الأمر المقضي في تلك المسألة . علة ذلك . قضاء

الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلى ثبوت الضرر بسلامة المبنى متقيداً بحجية الحكم السابق . خطأ في تطبيق القانون

إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم قد أقاموا على الطاعن الدعوى رقم ... لسنة ..... مدنى قسم أول طنطا بطلب إلزامه بأن يدفع لهم مبلغ خمسمائة جنيه تعويضاً عما لحق بهم والمبنى من أضرار نتيجة إتلاف الصرف الصحي للعقار

وإلغائه عن الشقة التى تعلوه وقطع مواسير المياه وهدم الجدار المقام عليه مواسير الصرف الصحي على نحو ما هو ثابت بتقرير الخبير في دعوى إثبات الحالة برقم ... لسنة ..... مدنى مستعجل طنطا

وإذ أقام الحكم قضاءه بالتعويض استناداً لهذا التقرير الذى أثبت بمدونات " أن المستأجر قام بإلغاء مواسير الصرف وتغيير البلكونة المطلة على الحديقة وهو ما يعد خروجاً من الطاعن عن الالتزام القانوني بعدم الإضرار بالغير

دون سبب مشروع وأن المطعون ضدهم قد لحق بهم ضرراً تمثل فيما لحق العقار من ضرر تمثل في عدم إمكانية استغلال الشقة التى تعلو الطاعن "

مما يبين منه أن الخبير - والحكم الذى قضى بالتعويض استناداً إليه - وإن أورد أن الطاعن ألحق ضرراً بالعقار إلا أنه لم يفصح عما إذا كان هذا الاستعمال الضار من شأنه الإضرار بسلامة المبنى من عدمه

كما أن هذا الاستعمال الضار وإن كان موجباً للحكم بالتعويض إلا أنه غير كافٍ لثبوت الإضرار بسلامة المبنى وفقاً لحكم المادة ١٨ / د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

ومن ثم لا يحوز قوة الأمر المقضي في شأن ثبوت الضرر بسلامة المبنى سيما وأن تقرير الخبير الذى استند إليه الحكم ..... لسنة ..... مدنى قسم أول طنطا القاضى بالتعويض

قد أثبت أن الأعمال التى أقامها الطاعن لا تؤثر على سلامة العقار من الناحية الإنشائية وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر

وأقام قضاءه بتأييد حكم أول درجة بالإخلاء والتسليم على سند من ثبوت الإضرار بسلامة المبنى على نحو ما أثبتته الحكم السالف الذكر رغم عدم كفايته لثبوت الإضرار بسلامة المبنى فإنه يكون معيباً .

الطعن رقم ٧٣٠٤ لسنة ٧٨ ق - دوائر الإيجارات - جلسة ٢٠٠٩/٦/١٨

**النص في عقد الإيجار على التنفيذ العيني حالة إجراء المستأجر تعديلات في العين دون إذن المالك . لا يحول دون حق المؤجر في طلب الفسخ طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن . متى توافرت شروط الإخلاء**

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في عقد إيجار العينين محل النزاع على إعادة الحال إلى ما كان عليه بمصاريف يتحملها المستأجر إذا قام الأخير بأي تعديلات في العين المؤجرة دون إذن كتابي من المالك

وإن جاء تطبيقاً للقواعد العامة التي تجيز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني بإعادة الحال إلى أصلها أو فسخ الإجارة مع التعويض في الحالتين

إن كان له مقتض إلا أن ذلك لا يحول دون حق المطعون ضده في طلب الفسخ طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن الواجب التطبيق طالما توافرت الشروط اللازمة لإخلاء العين المؤجرة

وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر لقضائه بالإخلاء لتوافر شروط المادة ١٨ / د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد التزم صحيح القانون .

الطعن رقم ٢٤٦٥ لسنة ٦٧ ق - دوائر الإيجارات - جلسة ٢٠٠٨/١/١٧

## **تعويض المؤجر لإهمال المستأجر**

دعوي تعويض المؤجر عن اضرار المستأجر بالعين المؤجرة، ايجار قديم، بإثبات استمرار اضرار المستأجر بالعين المؤجرة، وعدم اصلاح ما أتلفه بإهماله،

مما أثر على العمر الافتراضي للعقار الكائن به الشقة محل الايجار، بما يكون معه المستأجر قد أخل بالتزامه العقدي بالمحافظة على العين، وبما أضر بملكية ومال المؤجر .

## **أسس تعويض المؤجر لإهمال المستأجر**

# السند على عدم جواز احداث المستأجر تغيير بالعين المؤجرة

## المادة 580 مدنى التى تنص على

1. لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر.
2. فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض.

## سند التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية

### المادة 582 التى تنص على

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات "التأجيرية" التي يقضي بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

## سند التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

### نص المادة 583 التى تنص على

1. يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد.
2. وهو مسئول عملاً يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالاً مألوفاً .

ملاحظة: سنوالى بالشرح المفصل مع أحكام النقص للمواد سالفه البيان فى نهاية هذا البحث.

## صيغة دعوى اثبات الضرر وتعويض المؤجر

انه فى يوم الموافق / / 2024

بناء على طلب ورثة المرحوم / ..... وهم :

1. ....

2. ....

3. ....

المقيمين .. شارع ..... - الزقازيق اول - محافظة الشرقية، ومحلهم المختار مكتب الأستاذ / عبدالعزيز حسين عمار المحام بالنقض الكائن مكتبه بالزقازيق.

انا  
وأعلنت:  
محضر محكمة بندر أول الزقازيق الجزئية قد انتقلت

ورثة المرحوم / ..... وهم:

1. ....
2. ....
3. ....

ويعلنوا .. شارع .. - .. - بجوار ..... - الدور ... علوى - الزقازيق أول .

### الموضوع

بعقد ايجار مؤرخ 1 / 2 / 1993 استأجر مورث المدعى عليهم من مورث المدعين ما هو الشقة الكائنة الدور ... علوى بالعقار .. شارع .. - ... - بجوار ... - الزقازيق أول - محافظة الشرقية، المكونة من ثلاث غرف ومطبخ وحمام.

**وحيث أن المدعى عليهم قد أضروا بالعين المؤجرة بالغ الضرر بأن قاموا :**

▪ ( 1 ) بإزالة عدد ( 2 ) حائط من داخل الشقة المؤجرة بلا اذن من المدعين أو مورثهم المؤجر، بما أضرب بعمر العقار الافتراضي الكائن به العين المقام على حوائط حاملة وليس أعمدة، حيث تبين من المعاينة أن الشقة حالياً غرفتين بدلا من ثلاث.

▪ ( 2 ) تآكل طبقة الدهانات بدورة المياه والحوائط

▪ ( 3 ) الاضرار بشرفة عين التداعي ( البلكونة ) بعدم إزالة المياه المتراكمة من الأمطار على مدار سنوات بما أدى الى تساقط طبقة البياض أسفل الشرفة و شروخ بسقف وتسليح البلكونة، بما يهدد المارة بالشارع والعقار بأكمله.

وهذه الأضرار ثابتة بعدد ( 2 ) تقرير من خبير بوزارة العدل في الدعوى المقامة سابقا برقم ... لسنة 2019 مدنى كلى الزقازيق من المدعية الثانية ضد المدعى عليه الاول، التى قضى فيها بتاريخ .. /

.. /2022 بعدم قبول الدعوى

لانتفاء **المصلحة** لعدم تتضمن الدعوى طلبات موضوعية، وتعد احدى دعاوي اثبات الحالة اذ لا تعدوا أن تكون دعوى إجرائية تحفظية ترفع أمام القضاء المستعجل وان المدعية أقامتھا بصفة موضوعية امام محكمة الموضوع

( وهو ما يكون معه هذا القضاء ليس له حجية على طلبات الدعوى الراهنة الموضوعية بالتعويض واثبات الاضرار اللاحقة ، لكن له حجية في ثبوت الأضرار بالعين المؤجرة والتلفيات المبينة بتقريرى الخبير )

### وقد تضمن التقريرين في وضوح وجزم الآتى

- من المتعارف عليه أن عملية إزالة أي حوائط بمبنى ( حوائط حاملة ) يؤثر بالسلب على العمر الافتراضي للمبنى
- قمنا ببيان التلفيات بالشرقة بالشقة موضوع التداعى ، وأوضحنا أنها تحتاج الى اصلاح للتلفيات حتى لا تؤثر على سلامة المبنى ، على أن يتم الإصلاح بطريقة سليمة
- ونبه الخبير أن عدم اصلاح التلفيات بالشرقة تؤثر على سلامة المبنى .

وحتى الآن لم يقم المدعى عليهم بإصلاح التلفيات المبينة وإعادة الحائطين المذالين منهما ورغم التنبيه عليهم أكثر من مرة، الا انهما لم يحركا ساكنين، بما أضر بالعين المؤجرة بالغ الضرر .

ومن ثم كانت اقامة هذه الدعوى بإثبات استمرار الأضرار واثبات عدم اصلاح المدعى عليهم للتلفيات المبينة بصحيفة الدعوى والتقارير الفنية وفق الأسس الهندسية السليمة رغم تنبيه الخبير في الدعوى السابقة بضرورة الإصلاح حفاظا على العقار

وطلب التعويض عن الأضرار المادية والأدبية من جراء ما سلف بيانه من أضرار بملك المدعين بفعل المدعى عليهم .

### السند الواقعي والقانوني للدعوى

ثبوت اضرار المدعى عليهم ورثة المستأجر الأصلي بالعين المؤجرة بما أثر بالسلب على العمر الافتراضي للعقار بسبب

إزالة عدد ( 2 حائط حامل ) لعقار مقام على حوائط حاملة ، وكذلك الاضرار بشرفة العين ووجوب إصلاحها حتى لا تؤثر على سلامة المبنى وامتناعهم عن اصلاح ما تقدم :

الثابت من تقارير الخبرة في الدعوى رقم ... لسنة 2019 مدني كلى السابق اقامتها من المدعية الثانية على المدعى عليه الأول بثبوت الاضرار بالعين المؤجرة أن:

- بالمعاينة تبين إزالة عدد اثنين حائط حامل من عين التداعي مع العلم ان المبنى مقام على حوائط حاملة، و من المتعارف عليه أن عملية إزالة أي حوائط بمبنى ( حوائط حاملة ) يؤثر بالسلب على العمر الافتراضي للمبنى
- الاضرار بشرفة عين التداعي وعدم اصلاح التلفيات بها وهى وجود تساقط بطبقة البياض أسفل الشرفة ووجود شروخ بالسقف للشرفة
- ووجود تآكل طبقة الدهانات بالدورة والحوائط وتحتاج الى اصلاح للتلفيات حتى لا تؤثر على سلامة المبنى، على أن يتم الإصلاح بطريقة سليمة، ونبه الخبير بالتقرير أن عدم اصلاح التلفيات بالشرفة تؤثر على سلامة المبنى.
- ورغم تنبيه الخبير بضرورة الإصلاح لتلك التلفيات وحضور المدعى عليه بالدعوى سألقة البيان وعلمه بذلك الا أنه حتى تاريخه لم يقوم بإعادة بناء الحائطين المذالين منهما بدون موافقة المالك
- وعدم اصلاح التلفيات بدورة المياه والحوائط والشرفة ( البلكونة ) وفق الأسس الفنية السليمة حفاظا على العقار مما أضر بملكية ومال المدعين مخالفين التزامهم القانوني والتعاقدى بالمحافظة على العين المؤجرة، بما يرتب مسئوليتهم بالتعويض عن ذلك.

### فالمقرر بنص المادة 583 مدني

- 1- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد.
- 2- وهو مسئول عمّا يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالاً مألوفاً .

### و المادة 582 مدني

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات "التأجيرية" التي يقضي بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

## و المادة 580 مدني

1- لا يجوز للمستأجر أن يُحدث بالعين المؤجّرة تغييراً بدون إذن المؤجّر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر.

2- فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجّرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتض.

### والمستقر عليه فقها في هذا الصدد:

يخلص من نص المادة 580 مدني أن المستأجر يلتزم بألا يحدث تغيير ضارا في العين المؤجرة بدون إذن المالك ، والمراد بالتغيير هنا التعيير المادي لا مجرد تغيير استعمال العين

( فتح نوافذ جديدة - أو سد نوافذ موجودة - هدم حائط - تقسيم حجرات ... فان ذلك يعد الإخلال بالالتزام المستأجر إذا ترتب على هذا التغيير اضرار بالمؤجر وكان التغيير دون اذنه .

فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام فإنه وفقاً لفقرة الثانية من المادة 580 مدني يجوز للمؤجر طلب إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض أن كان له مقتض وهو تطبيق للقواعد العامة

فيجوز طبقاً لهذه القواعد أن يطلب المؤجر التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين وإنما خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض

لأن هذا هو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه ويتحتم على القاضى إجابة المؤجر إليه إذا طلبه

( الوسيط - 6- مجلد للدكتور السنهوري - ص 523 وما بعدها )

أيضاً: وترتيباً على ذلك يعد من **الترميمات التأجيرية** إصلاح الأبواب والنوافذ والزجاج والأقفال والمفاتيح والبلاط التالف من الاستعمال المألوف والترميمات البسيطة في الأسقف والحيطان

والمرايا المثبتة في المنزل وصنابير المياه ومواسيرها ودورات المياه والمجاري وأجهزة الكهرباء والغاز والتكييف وبياض الغرف وتجديد الوانها

( الوسيط - 6 - مجلد 1- للدكتور السنهوري - ص 546 وما بعدها )

## وقضت محكمة النقض

إذا كان مفاد المادة 582 من القانون المدني أن المستأجر ملتزم بكافة الترميمات التأجيرية التي جرى العرف بأن تكون على عاتقه، وكان إصلاح الأدوات الصحية واستبدال ما تلف منها يعتبر من قبيلها طالما كان نتيجة خطأ المستأجر أو مما يفترض أن الاستعمال العادي للعين قد افتضاه

لما كان ذلك فإنه وإن كان للمؤجر أن يلزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية عيناً، كما له أن يطلب الترخيص له في إجرائها بنفسه على نفقة المستأجر

إلا أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر مقابل نفقات هذه الترميمات متى اختار المستأجر القيام بها بنفسه.

( نقض 22/11/1978 طعن 790 س 46 ق )

## بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر انتقلت وأعلنت المعلن إليه وسلمته صورة من هذه الصحيفة وكلفته بالحضور أمام محكمة جنوب الزقازيق الابتدائية الدائرة ( ) مدنى كلي - الكائنة مدينة الزقازيق خلف مديرية الأمن من تمام الساعة الثامنة صباحا وما بعدها بجلستها المنعقدة علنا يوم الموافق / / 2024 لسماع الحكم :

## أولا وقبل الفصل في الدعوى موضوعيا :

ندب خبير من وزارة العدل ليتولى:

اجراء المعاينة للعين المؤجرة على الطبيعة لإثبات استمرار اضرار المدعى عليهم بالعين المؤجرة وامتناعهم عن اصلاح التليفيات المبينة بالتقارير السابقة المقدمة بالدعوى وفق أسس فنية سليمة ، وتقدير حجم هذه الأضرار نقدا .

## ثانيا وبعد ايداع الخبير تقريره الفني القضاء في موضوع الدعوى بـ :

1. ثبوت استمرار اضرار المدعي عليه بشقة التداعي وكما مبين تفصيلا هذه الاضرار بتقرير الخبير في الدعوى رقم ... لسنة 2019 مدني كلى بإزالة عدد 2 حائط حامل بما أثر بالسلب على

العمر الافتراضي للعقار المقام على حوائط حاملة ، والاضرار بشرفة العقار بوجود شروخ بالشقف وتساقط طبقات وتحتاج الى اصلاح بطرق سليمة، والاضرار بدورة المياه وحوائطها وعدم الإصلاح حتى تاريخ اقامة هذه الدعوى.

2. الزام المدعى عليهم متضامين بأن يؤدوا الى المدعين تعويضا عن الأضرار المادية والأدبية التي المت بهم بناء على ما سيسفر عنه تقدير الخبير لحجم التلفيات من جراء خطأ المدعى عليهم واهمالهم في المحافظة على العين المؤجرة بما أضر بالعقار والانتقاص من عمره الافتراضي، وعدم إصلاح التلفيات بالشرفة الخاصة بشقة التداعي، فضلا عن الزامهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

مع حفظ كافة حقوق الطالب القانونية الأخرى أيا كانت

ولأجل العلم،،

**ملاحظة: قضي في هذه الدعوي في مايو 2025 بالقبول**

## **التزام المستأجر بالحفاظ على العين وصيانتها وجزاء الاخلال**

### **الالتزام بعدم احداث تغيير ضار بالعين المؤجرة**

يخلص من نص المادة 580 مدنى أن المستأجر يلتزم بألا يحدث تغيير ضارا فى العين المؤجرة بدون إذن المالك .

والمراد بالتغيير هنا التعيير المادى لا مجرد تغيير إستعمال العين (فتح نوافذ جديدة - أو سد نوافذ موجودة - عدم حائط - تقسيم حجرات أو حوانيت سد مراوي أو مصارف

فان ذلك يعد الإخلال بالتزام المستأجر إذا ترتب على هذا التغيير بالمؤجر وكان التغيير دون اذنه .

أما إذا لم يترتب على التغيير المادى ضرر للمؤجر فإن للمستأجر ان يحدثه ولو بغير إذن المؤجر بشرط أن يعيد العين إلى أصلها عند نهاية الإيجار

إذا طلب المؤجر منه ذلك والمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات أن التغيير غير ضار بالمؤجر والإذن أن يكون صريحاً واما ان يكون ضمنياً .

فإذا أخل المستأجر بهذا الإلتزام فإنه وفقاً لفقرة الثانية من المادة 580 مدنى لا يجوز للمؤجر طلب إلتزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها

وبالتعويض أن كان له مقتض وهو تطبيق للقواعد العامة فيجوز طبقاً لهذه القواعد أن يطلب المؤجر التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين.

وإنما خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض لأن هذا هو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بإلتزامه ويتحتم على القاضى إجابة المؤجر إليه إذا طلبه

وهذا لا يمنع المؤجر بداهة من طلب الفسخ إذا كان هناك مبرر لذلك والمحكمة - فى حالة طلب الفسخ تقدر هذا الطلب وقد ترى انه لا يوجد مقتض لإجابته فتكتفى بالحكم على المستأجر بإزالة التغييرات وبالتعويض عما أحدثه من ضرر للمؤجر .

الوسيط- 6 - الدكتور السنهوري - ص 523 وما بعدها

## **عدم جواز إحداث تغييرات ضارة بالعين المؤجرة إلا بإذن المؤجر**

**تنص المادة 580 من القانون المدنى على أنه:**

لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .

فإذا أحدث المستأجر تغييراً فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الإلتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز إلتزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى.

ومفاد ذلك أن يلتزم المستأجر بعدم إجراء أى تعديل ضار بالعين بغير إذن المؤجر . والمراد بالتغيير هنا أن يكون تغييراً مادياً لا مجرد تغيير استعمال العين فإذا فتح المستأجر فى المكان المؤجر نوافذ جديدة أو سد نوافذ موجودة

أو غير في ترتيب غرف المنزل تغييراً مادياً . أو قسم حانوتاً كبيراً إلى حانوتين صغيرين ولو كان هذا التقسيم مفيداً له ، أو هدم سور المنزل أو مد بعض المراوي أو المصارف في الأرض الزراعية أو انتزاع بعض آلات المصنع أو غير اسم المتجر

أو أحدث أي تغيير مادي آخر في العين المؤجرة فإنه يكون مخللاً بالتزامه إذ ترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر وكان التغيير دون إذنه .

إذن مؤدى المادتين 580 ، 583 من القانون المدني أن المستأجر يلتزم برعاية العين المؤجرة ويمتنع عليه إحداث تغيير فيها يلحق مادتها بدون إذن المؤجر طالما ينشأ عنه ضرر

ويحق للمؤجر في هذه الحالة أن يطالب بإزالة التغيير الذي أجراه المستأجر وإعادة العين إلى ما كانت عليه أخذاً بالقواعد العامة باعتبار إحدى صور التنفيذ العيني للالتزام .

## **إثبات المستأجر أن التغيير غير ضار بالمؤجر**

يقع عبء إثبات عدم حصول ضرر للمؤجر نتيجة تغيير استعمال العين المؤجرة على عاتق المستأجر وإذا أثبت المستأجر عدم حصول ضرر من التغيير للمؤجر فإن مسؤوليته تنتفى حتى لو كان هناك نص في العقد يحظر التغيير .

(عبد الباقي ص 426 - خميس خضر ص 258 - مرقص ص 476 ، وعكس ذلك السنهوري ص 491)

## **ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع**

تقدير ما إذا كان قد ترتب على التغيير بالعين المؤجرة ضرر للمؤجر من عدمه أمر موضوعي يستقل بتقديره قاضي الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض

ما دام الدليل الذي أخذ به في محكمة مقبولاً وإذا كان ما أورده الحكم في ذلك تؤدي إليه مقدماته .

## جواز التغيير فى العين المؤجرة بإذن المؤجر

لقد أجاز المشرع للمستأجر إجراء تغيير فى العين المؤجرة ولو ترتب عليه ضرر بالمؤجر وذلك بشرط أن يأذن له المؤجر بذلك والإذن قد يكون صريحاً

كما إذا كان هناك شرط يقضى بأن التغييرات التى يحدثها المستأجر فى العين تكون للمؤجر عند انتهاء الإيجار وقد يكون الإذن ضمنياً كما إذا أجر شخص منزلاً لآخر وأذن له فى إيجاره من الباطن غرضاً مفروشة

فإن هذا يعتبر إذناً ضمنياً للمستأجر فى إدخال التعديلات اللازمة للتمكن من تحقيق هذا الغرض .

(السنهوري ص 493)

## جزاء الإخلال بالتزام المستأجر بعدم إجراء تغيير بالعين المؤجرة بدون إذن المؤجر

فإذا أدخل المستأجر تغييراً مادياً فى العين المؤجرة دون إذن المؤجر وكان هذا التغيير ضاراً أو كان مخالفاً لما اشترطه المؤجر من عدم إجراء أى تغيير

فإن الفقرة الثانية من المادة 580 مدنى تقضى كما رأينا بأنه يجوز إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى .

ولا يقصد من هذا النص إلا تطبيق القواعد العامة فيجوز طبقاً لهذه القواعد أن يطلب المؤجر التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض فى الحالتين وإنما خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض

لأن هذا هو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه .

ويتحتم على القاضى إجابة المؤجر إليه إذا طلبه وهذا لا يمنع المؤجر بداهة من طلب الفسخ إذا كان هناك مقتضى لذلك.

(السنهوري ص 494 - سليمان مرقص فقرة 212 - عبد الفتاح عبد الباقي ص 330)

# جواز نزول المؤجر عن حقه فى طلب إخلاء المستأجر للعين

يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه فى طلب إخلاء المستأجر بسبب استعماله المكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة ولا يلزم أن يكون هذا التنازل صريحاً بل يجوز أن يكون ضمناً

وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على قصد التنازل، إلا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة

وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلاً ضمناً عن الحق فى طلب الإخلاء لانتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي وبين التعبير الإيجابي عن الإرادة

ومن ثم وإن كان يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه فى طلب إخلاء المستأجر بسبب استعماله للمكان المؤجر بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة

وكان لا يلزم أن يكون هذا التنازل صريحاً بل يجوز أن يكون ضمناً ، وذلك باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة على قصد التنازل حسبما تقضى به المادة 90 من القانون المدنى .

إلا أن مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر بذاته تنازلاً ضمناً عن الحق فى طلب الإخلاء لانتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي وبين التعبير الإيجابي عن الإرادة .

لما كان ذلك وكان عبء إثبات التنازل صريحاً كان أو ضمناً يقع على عاتق مدعيه وكان الطاعن بم يقدم ما يثبت أنه قد أقام الدليل لدى محكمة الموضوع

على أن المطعون عليه الأول قد اتخذ وقفاً إيجابياً يقطع فى الدلالة على قصد التنازل عن حقه فى طلب الإخلاء أو أنه طلب إلى محكمة الموضوع تمكينه من إقامة الدليل على ذلك .

لما كان ما تقدم وكان مجرد السكوت عن استعمال الحق فى طلب [الإخلاء](#) فترة من الزمن رغم العلم بقيام المخالفة لا يعتبر تنازلاً عن الحق

# التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية

جاء فى الأعمال التحضيرية للقانون المادة 582 مدني إلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف مما يفترض فيه ان خطأ المستأجر أو ان الإستعمال المعتاد للعين قد افتضاه

وهذا بخلاف التقنين الفرنسى (مادة 1755) فانه يقتضى بان الترميمات التأجيرية لا تكون على المستأجر إذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة

( مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء الرابع - ص 533 )

## تعريف الترميمات التأجيرية التى يلتزم بها المستأجر

مؤدى نص المادة 582 مدنى ان المستأجر يلزم بإجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف .

والمراد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التى يقتضيها إستعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً ويرجع فى تحديد هذه الترميمات إلى العرف كما يقضى صريح نص المادة سالفه الذكر

فإذا لم يوجد العرف عدت الترميمات التأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من إستعمال العين الإستعمال المألوف (على سبق بيانه فى التعليق على نص المادة 567 مدنى).

وهى على المستأجر وعند الشك يفسر لمصلحة المستأجر لأنه الملتزم ولان الأصل هو أن يقوم المؤجر بالترميمات فيما عدا الترميمات التأجيرية البسيطة فتكون الترميمات التأجيرية استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه .

### ترتيباً على ذلك يعد من الترميمات التأجيرية:

- إصلاح الأبواب والنوافذ والزجاج والأقفال والمفاتيح والبلاط التالف من الإستعمال المألوف.
- الترميمات البسيطة فى الأسقف والحيطان والمرابا المثبتة فى المنزل.
- اصلاح صنابير المياه ومواسيرها ودورات المياه والمجاري.

- أجهزة الكهرباء والغاز والتكييف.
- بياض الغرف وتجديد ألوانها.
- تطهير الزرع و المساقى والمرابى والمصاريف وصيانتها والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والاسوار والابار وجز الحشيش ونزع الأعشاب الضارة .
- الترميمات البسيطة التى يقتضيها الإستعمال المألوف بالنسبة إلى ملحقات الأرض الزراعية كزرابى المواشى والمخازن وبيوت الفلاحين .
- الترميمات البسيطة لأبواب السيارة ومقاعدھا وعجلاتها وأجهزتها الميكانيكية والكهربائية إذا كانت هذه الترميمات ناشئة عن الإستعمال المألوف للسيارة.

إما الترميمات الكبيرة للشيء مما تقدم فهو على المؤجر ما لم يثبت أنها نشأت بسبب خطأ المستأجر أو أحد تابعيه .

أما بالنسبة للأجزاء المشتركة (كالباب الخارجى والسلم والفتاء والسطح ) فإنها على المؤجر مالم يشترط التزام المستأجرين المتعددين بها .

ويلتزم المستأجر بالترميمات التأجيرية حتى لو ثبت أنها ترجع إلى قدم العين المؤجرة أو إلى الإستعمال المألوف مالم تكن عن قوة قاهرة أو عيب فى العين المؤجرة .

والتزام المستأجر بالترميمات التأجيرية ليس من النظام العام فيجوز الإتفاق على تشديد هذا الإلتزام أو التخفيف أو الإعفاء منه وفقا لصريح نص العبارة الأخيرة من المادة 582 مدنى وهو تطبيق للقواعد العامة .

الوسيط - 6 - مجلد 1- للدكتور السهنورى - ص 546 وما بعدها

## إجراء الترميمات التأجيرية فى حالة تعدد المستأجرين

فى حالة تعدد المستأجرون فالترميمات التأجيرية اللازمة للأجزاء المشتركة فى الاستعمال بينهم كالباب الخارجى والسلم والفتاء والسطح تكون فى رأى على المستأجرين تقسم فيما بينهم بنسبة استعمال كل منهم لهذه الأجزاء المشتركة .

وتكون فى رأى آخر وهو الرأى الذى نفضله - على المؤجر إذ لا أحد من

المستأجرين يسيطر على هذه الأجزاء المشتركة فيمكن أن تكون هذه الترميمات قد تسبب فيها أجنبى لا صلة للمستأجرين به .

ومع ذلك يجوز جعلها على المستأجرين إذا اشترط المؤجر ذلك عليهم أو قضى العرف به وإذا ثبت أن أحداً بالذات من المستأجرين هو الذى تسبب فى هذه الترميمات بخطأ ، فإنها تكون عليه وحده .

(السنهوري ص 516)

**يذهب بعض الفقهاء فى مصر إلى أن**

هذه الترميمات لا تلزم المستأجرين إلا إذا ثبت أن أحداً منهم بالذات قد حدث التلف بخطأ فيلزم هو بإصلاحه وفيما عدا هذه الحالة يغلب ان يكون قصد المتعاقدين

هو ترك حفظ الأشياء المشتركة على عاتق المؤجر وقد جرى العرف فى مصر على لذلك فيكون المؤجر هو الملتزم بإجراء الترميمات التأجيرية وهذا الرأى قريب مما تقول به .

(عبد الفتاح عبد الباقي فقرة 222 ص 364 هامش 3 - محمد على إمام فقرة 125 ص 289 - منصور مصطفى منصور فقرة 205 ص 523 - عبد المنعم فرج الصدة فقرة 158 - استئناف مختلط 20 يناير سنة 1915 م 27 ص 130)

**ويذهب بعض آخر إلى أن**

هذه الترميمات لا تلزم المستأجرين ولا تلزم المؤجر .

(سليمان مرقص فقرة 218 ص 392)

أما إجراء الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وبياض ، ونزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه وإصلاح المصعد وإجراء الترميمات الكبيرة فى السلم وفى دورات المياه

فقد قدمنا أنها تكون على المؤجر ما لم يثبت هذا أنها حصلت بخطأ من المستأجر أو أحد تابعيه .

## **التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية**

تنص المادة 582 من القانون المدنى على أن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف

ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك والمواد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً .

ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف، كما يقضى صريح نص المادة 582 مدنى سالفه الذكر .

فإذا لم يوجد عرف عدت الترميمات تأجيريه إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف .

**وقد سبق أن ميزنا بين هذه الترميمات التأجيرية وهي على المستأجر ، والترميمات الضرورية للانتفاع بالعين وهي على المؤجر والترميمات الضرورية لحفظ العين وهي على المؤجر ومن حقه فى الوقت ذاته أن يجبر عليها المستأجر.**

وإذا قام شك هل تعد الترميمات ترميمات تأجيريه فيلتزم بها المستأجر أو ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين فيلتزم بها المؤجر . فإن هذا الشك يفسر لمصلحة المستأجر

لأنه هو الملتزم ، ولأن الأصل هو أنه يقوم المؤجر بالترميمات فيما عدا الترميمات التأجيرية البسيطة فتكون الترميمات التأجيرية استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه .

#### (الإيجار للمؤلف فقرة 284)

**ويعد من الترميمات التأجيرية تأسيساً على ما قدمناه:**

إصلاح النوافذ والأبواب . ويدخل فى ذلك ألواح الزجاج والمفاتيح والترميمات البسيطة للأسقف والحيطان وصنابير المياه ومواسيرها وأسلاك الكهرباء والغاز

أما بياض الغرف فيرجع فيها للعرف فإن كان على المستأجر فلا يجبر عليه وفى الأراضى الزراعية تطهير المساقى والمصارف ونزع الأعشاب الضارة والترميمات البسيطة لملحقاتها كالزرايبى وبيوت الفلاحين

وإن كانت العين سيارة فترميماتها التأجيرية الإصلاح البسيط للأبواب والمقاعد والعجلات والأجهزة

أما الترميمات الكبيرة فعلى المؤجر ما لم يثبت أنها بسبب خطأ المستأجر أو تابعه .

# جواز تخلص المستأجر من التزامه بإجراء الترميمات التأجيرية

يستطيع المستأجر أن يتخلص من الالتزام إذا أثبت أن الترميمات التأجيرية ترجع إلى قوة قاهرة أو إلى عيب فى العين المؤجرة ، فهذا سبب أجنبى لا يد للمستأجر فيه

ولا يمكن أن يكون مسئولاً عنه . ولكنه لا يستطيع أن يتخلص من التزامه إذا أثبت أن الترميمات ترجع إلى القدم أو إلى الاستعمال المألوف للعين

كذلك يستطيع المستأجر التخلص من التزامه إذا كان هناك اتفاق بينه وبين المؤجر على إعفائه من الالتزام بهذه الترميمات .

وأيضاً إذا كان من مقتضى العرف الجارة عدم قيام المستأجر بالترميم فالمستأجر لا يلتزم بإجراء كل ما يعتبر من الترميمات التأجيرية ولكن يلتزم فقط بإجراء ما يقضى به العرف منها .

وفى هذه الحالة لا يكون لخلع صفة الترميم التأجيرى على الإصلاح من أثر الإقدام إلزام المؤجر بالقيام به .

ومن ثم فإن هذا النوع من الترميم التأجيرى لا يلزم به المؤجر ولا المستأجر . ومثال ذلك بياض الغرف وتجديد ألوانها ودهان أرضيتها ، فهو ترميم تأجيرى لا يلتزم به المؤجر

ولا يجبر المستأجر أيضاً على إجرائه لكون العرف قد سار على عدم إلزامه به .

(عبد الباقي ص 365 )

كذلك إذا كانت الترميمات نتيجة سبب أجنبى أدى إلى ذلك ، كما لو كانت بسبب خطأ المؤجر أو خطأ أتباعه ، أو بسبب القوة القاهرة كريح شديدة أدت إلى تحطيم زجاج نافذة مثلاً

لأنه فى هذه الحالة لا يقوم شك فى أن التلف الذى استدعى الترميم لم ينجم عن الاستعمال العادى للعين ولا عن خطأ المستأجر ، وبهذا يتخلف أساس تحمل المستأجر بالترميم التأجيرى .

# التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية غير متعلق بالنظام العام

التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ليس من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الالتزام وعلى تخفيفه وعلى الإعفاء منه .

والنص صريح فى هذا المعنى إذ تقول العبارة الأخيرة من المادة 582 مدنى :

“ ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك” .

ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يقوم بجميع الترميمات التأجيرية ولو كانت ناشئة عن عيب فى العين المؤجرة أو عن قوة قاهرة .

كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر ألا يقوم بالترميمات التأجيرية إذا كانت ترجع إلى القدم أو إلى الاستعمال المألوف ، أو ألا يقوم بها أصلاً حتى لو نشأت عن خطأه .

ما لم تكن ناشئة عن خطأه الجسيم أو عن فعله العمد .

ولكن يجوز للمستأجر أن يشترط إعفائه من الالتزام حتى لو كانت الترميمات ناشئة عن خطأ جسيم أو عن فعل عمد صادر من أحد تابعيه . وليس فى هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة .

ولا يجوز التوسع فى تفسير هذه الشروط الخاصة ، وعند الشك تفسر ضد من وجد الشرط لمصلحته . فإذا اشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بالترميمات ولم يحدد نوعها ، اصراف ذلك إلى الترميمات التأجيرية دون غيرها .

وكان الشرط مجرد تأكيد للقواعد العامة. والشرط القاضى على المستأجرين بالقيام بجميع الترميمات التأجيرية لا يتضمن الترميمات التى ترجع إلى عيب فى العين المؤجرة إلا إذا ذكر ذلك صراحة فى الشرط .

والشرط القاضى بألا يقوم المستأجر بالترميمات التأجيرية لا يعفيه من القيام بهذه الترميمات إذا نشأت عن خطأه ما لم يشترط صراحة إعفائه من ذلك.

## جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بإجراء الترميمات التأجيرية

إذ ثبت أن هناك ترميمات تأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذى قدمناه ، فللمؤجر أن يلزمه بالتنفيذ عيناً فيجبره على إجراء هذه الترميمات ولو كان ذلك أثناء مدة الإيجار .

ولا يجوز للمستأجر عرض تعويض بدلاً من التنفيذ ، ويكون إزامه بالتنفيذ العيني تحت التهديد المالي ، وللمؤجر القيام بها على نفقة المستأجر بإذن القضاء .

وللمؤجر إن لم يطلب **التنفيذ العيني** أن يطلب الفسخ وغالباً لا تجيبه المحكمة لهذا الطلب وتكتفى بالتعويض ويدخل فيه مصروفات الترميم والدعوى وأتعاب الخبير وما قد يصيب العين من ضرر ،

وإذا لم يطلب المؤجر التنفيذ العيني أو التعويض بعد علمه فقد يكون ذلك نزولاً ضمنياً عن الرجوع على المستأجر ويلتزم المؤجر بالترميمات اللازمة للمنافع المشتركة المدخل .

أنور طلبه ص 23 الجزء الثامن

## عناية المستأجر بالعين المؤجرة بالمادة 583 مدنى

جاء بالأعمال التحضيرية للقانون أن المشرع حدد العناية فى المحافظة على العين المؤجرة بأنها عناية الشخص المعتاد وذلك تطبيقاً للمادة 288 من المشروع

فهو مسئول عما يصيب العين من التلف الا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه ويكفى فى ذلك ان يثبت أنه قدم بالعناية المطلوبة منه .

فان كان التلف يرجع إلى إستعمال الشيء استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئلاً منه وهذا لا يمنع من أن يقوم بالترميمات التأجيرية التى افتضاها الإستعمال المألوف للشيء

فهى عليه كما تقدم فإذا لم يقم بها فإنه لا يجبر عليها ولكن لا

يلزم بها المؤجر أما التقنين الحالى (مادة 276 / 461) فيلتزم المستأجر بالعناية بالعين اعتناءه بملكه فالمعيار فى هذا التقنين شخصى لا مادى .

الأعمال التحضيرية للقانون المدنى الجزء الرابع - ص 535)

## التزام المستأجر بسلامة العين المؤجرة والمحافظة عليها

تنص المادة 583 من القانون المدنى على أنه يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد .

وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً . مفاده أنه يجب على المستأجر بذل عناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين المؤجرة وفى استعمالها .

وهو مسئول فى ذلك عن أعمال تابعة . وتقتضى عناية الشخص المعتاد التى يبذلها فى المحافظة على العين أن يبادر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

و يخلص من نص المادة 583 مدنى انه يجب على المستأجر أن يبذل عناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين المؤجرة وفى استعمالها

وهو مسئول فى ذلك عن أعمال تابعيه وتقتضى عناية الشخص المعتاد التى يبذلها فى المحافظة على العين ان يبادر بإخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله . فالمطلوب من المدين .

وهو هنا المستأجر أن يحافظ على الشيء فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادى فالمعيار هنا موضوعى والمطلوب من المستأجر

هو عناية الرجل المعتاد لعنايته هو فى شئون نفسه فإذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عنايته فى شئون نفسه .

وإذا كان متلوناً مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبة منه عن عنايته فى شئون نفسه والتزامه هذا هو التزام يبذل عناية لا يلتزم بتحقيق

غاية ومن ثم يكون قد وفى بالتزامه

متى بذل العناية المطلوبة منه ولو يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة فقد تلف أو تهلك فقد تلف أو تهلك فلا يكون مسئولاً عن التلف أو الهلاك إذا بذل فى المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد.

ويلتزم المستأجر أيضاً بالمحافظة على ملحقات العين المؤجرة كالجرار والحديقة والآلات الزراعية وغير ذلك أما الملحقات المشتركة بين المستأجرين جميعاً كالمصعد والآلات الرافعة المياه

وأجهزة التكيف العامة والمدخل العام والسلم فالملزم بالمحافظة عليها هو المؤجر ويقيم عليها عادة شخصاً من قبله يتولى حراستها وصيانتها كالبناب .

ومن أهم ما يلتزم به المستأجر فى سبيل العناية بالمحافظة على العين المؤجرة إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

( الوسيط - 6 - مجلد 1 - الدكتور السنهوري ص 531 )

## العناية الواجب على المستأجر بذلها فى المحافظة على العين المؤجرة

تقضى الفقرة الأولى من المادة 583 مدنى كما رأينا يبذل المستأجر فى المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد فالمطلوب إذن من المستأجر هو عناية الرجل المعتاد لا عنايته هو فى شؤون نفسه

فإذا كان شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عنايته فى شؤون نفسه . وإذا كان متهاوناً مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبة عن عنايته فى شؤون نفسه .

والتزامه هذا هو التزام يبذل عناية لا التزام بتحقيق غاية، ومن ثم يكون قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة .

فقد تلف أو تهلك ، فلا يكون مسئولاً عن التلف أو الهلاك إذ بذل فى المحافظة عليه عناية الرجل المعتاد .

وليس هذا إلا تطبيقاً لمبدأ عام قررته المادة 211 مدنى ،  
إذ تقول:

1- فى الالتزام يعمل إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على  
الشئ أو أن يتوخى الحيطة فى تنفيذ التزامه .

فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل فى تنفيذه من العناية  
كل ما يبذله الشخص العادى ، ولو لم يتحقق الغرض المقصود . هذا ما  
لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك .

2- وفى كل حالة يبقى المدين مسئولاً عما يأتية من غش أو خطأ جسيم  
.

فالمطلوب من المدين وهو هنا المستأجر هو أن يحافظ على الشئ  
المؤجر فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذ بذل فى تنفيذه من العناية  
كل ما يبذله الشخص العادى .

وتحديد ما يجب على المستأجر إجراؤه للمحافظة على سلامة العين أمر  
يختلف باختلاف الظروف ويخضع فى تقديره لقاضى الموضوع .

**وعناية الشخص العادى** تستلزم من المستأجر إذا كانت العين المؤجرة  
أرضاً زراعية أن يقوم بتطهير المصارف والمساقى وتنقية الحشائش

وإن كانت سيارة تعهدها بالصيانة المعتادة كالتشحيم والإصلاح وإن  
كانت منزلاً وجب عليه أن يتخذ الاحتياطات اللازمة التى تتخذ عادة  
حتى لا يتخرب .

فالمستأجر مسئول عما يحدث فى المنزل من التخريب بسبب غيابه عنه .  
حتى لو كان سبب هذا الغياب رغبة المستأجر فى الفرار من وجه العدو  
ما دام لم يوجد خطر جدي داهم يستدعى هذا القرار .

ويلتزم المستأجر بأن يتعهد الأدوات الصحية الموجودة بالمنزل  
المؤجر حتى لا ينشأ عنها ضرر للمنزل . وعلى المستأجر أن يطهر  
العين من مكروبات الأمراض المعدية

إذا تلوثت بها أثناء مدة الإيجار ومن ينزل فى فندق وهو مصاب بمرض  
معد يلتزم بمصروفات تطهير الفندق من مكروبات هذا المرض.

ويلتزم المستأجر أيضاً بالمحافظة على ملحقات العين المؤجر،  
كالجراج والحديقة والآلات الزراعية

وغير ذلك أما الملحقات المشتركة بين المستأجرين جميعاً كالمصعد والآلات الرافعة للمياه وأجهزة التكييف العامة والمدخل العام والسلم

فالملتزم بالمحافظة عليها هو المؤجر وقيم عليها عادة شخصاً من قبله يتولى حراستها وصيانتها كالبواب.

(السنهوري ص 501)

## مسئولية المستأجر عن أفعال تابعيه

ولا تقتصر مسؤولية المستأجر على خطئه الشخصى ، وإنما تمتد إلى خطأ تابعيه كالخادم ومن يعمل لديه والمستأجر من الباطن والمتنازل له قبل أن يقر المؤجر التنازل

إذ بهذا الإقرار ينقضي ضمان المستأجر الأسمى . وأيضاً يعتبر من تابعيه كل شخص تكون له صلة بالمستأجر مكنت له من الاتصال بالعين والإضرار بها فيكون من تابعيه أهل بيته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه أو يستضيفهم .

## عناية الشخص المعتاد فى استعمال العين

لا يلتزم المستأجر بعناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين فحسب بل أيضاً يلتزم بهذه العناية ذاتها فى استعمال العين فيجب على المستأجر أن يستعمل العين استعمالاً مألوفاً

فإن استعملها استعمالاً غير مألوف ونشأ عن ذلك هلاك العين أو تلفها أو إصابتها بأى ضرر كان مسئولاً عن تعويض المؤجر

وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ما إذا كان الاستعمال مألوفاً

وينظر فى ذلك إلى طبيعة العين والشروط التى يتضمنها عقد الإيجار وما جرى به العرف .

**وبناء على ما تقدم:**

المستأجر لأرض زراعية يجب عليه أن يزرعها وفقاً للأصول المألوفة فى الزراعة فلا ينهك الأرض بزراعة محصول واحد مرات متكررة وعليه أن يقوم بتسميدها وأن يتعهد الأشجار بالصيانة .

والمستأجر لمنجم أو لمحجر - إذا عد العقد إيجاراً - لا يجوز له أن يستخرج من منتجاته أكثر من المقدار المألوف حتى لا يسرع إليه النفاذ . والمستأجر لسيارة يجب ألا ينهكها بالاستعمال

وأن يسير على الأصول المألوفة في استعمالها ولا يتركها في طرقات مهجورة من شأنها أن تعرض السيارة لخطر السرقة أو الضياع والمستأجر لمتجر أو مصنع يجب عليه أن يراعى المألوف في استغلال المتجر أو المصنع فلا يرتكب

عملاً من شأنه أن ينفر منه العملاء أو ينقص من قيمة المستغل .

فالمستأجر لدار يجب عليه في سكنه لدار أن يحتاط فلا يفعل شيئاً من شأنه أن يوهن حوائط الغرف أو الأسقف أو الأبواب أو من شأنه أن يخل بدورات المياه .

فلا يجوز له مثلاً أن يجعل الماء يتسرب من الصنابير على وجه يضر بالعين أو أن يهمل صيانة أجهزة الغاز والتكييف والكهرباء فينجم عن هذا الإهمال ضرر بالأجهزة أو بالعين ذاتها

ولا يجوز له أن يحتفظ في الدار بشخص مصاب بمرض عقلي خطر ، أو بامرأة ذات سمعه سيئة أو بحيوانات يكون المؤجر قد اشترط عليه إلا يدخلها الدار .

وإذا مرض المستأجر أو أحد من ذويه بمرض معد يجب عليه أن يطهر الدار من ميكروبات هذا المرض كذلك لا يجوز للمستأجر أن يقلق راحة الجيران المستأجرين من نفس المؤجر

إذ أن المؤجر مسئول عن عمله مسئوليته عن عمل اتباعه كما سبق القول .

فلا يجوز أن يحدث ضوضاء متكررة مزعجة للجيران وإذا أساء المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى حد أن تفاقم الخطر ، جاز للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء المستعجل .

(السنهوري ص 505 وما بعدها)

## عبء إثبات إخلال المستأجر بالتزامه

كان المشروع التمهيدي للفقرة الثانية من المادة 583 مدنى جرى كما رأينا على الوجه الآتى :

هو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين من تلف أو هلاك أثناء انتفاعه بها إذا لم يكن ذلك قد نشأ عن استعمال العين استعمالاً مألوفاً ويعفى المستأجر من هذه المسؤولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه .

## وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي فى هذا الصدد ما يأتى

فهو (المستأجر) مسئول عما يصيب العين من التلف إلا إذا أثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطأه أو عن خطأ تابعيه ويكفى فى ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبة منه فإن كان التلف يرجع إلى استعمال الشئ استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسئولاً عنه .

### (مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 535)

فكان قبل حذف العبارة الأخيرة يقضى بأنه إذا أصاب العين تلف أو هلاك وقع على المستأجر عبء الإثبات فإذا أثبت أنه استعمل العين استعمالاً مألوفاً

وأنه بذل فى المحافظة عليها وفى استعمالها عناية الشخص المعتاد لم يكن مسئولاً لأن التزامه إنما هو التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية .

ولم يتغير هذا الحكم بحذف العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة 583 مدنى فقد حذفت هذه العبارة كما جاء فى الأعمال التحضيرية "اكتفاء بالحكم الوارد فى المادة 591 مدنى

فلم يكن المقصود إذن من حذف العبارة العدول عن الحكم الذى يتضمنها وهو تكليف المستأجر أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد

وإنما كان المقصود أن ما جاء فى الفقرة الأولى من المادة 591 مدنى والتي تنص على أن على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه .

والمستأجر إذن بعد هذا الحذف لا يزال هو الذى يحمل عبء الإثبات وعليه أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد بأن استعمل العين استعمالاً مألوفاً وبأنه اتخذ الاحتياطات المعتادة فى المحافظة عليها .

فإذا أثبت ذلك يكون قد أثبت أنه نفذ التزامه من المحافظة على

العين فلا يكون مسئولاً عما أصابها من تلف أو هلاك أما إذا لم يستطع إثبات ذلك أو أثبت المؤجر أن المستأجر لم يبذل عناية الشخص المعتاد

بل قصر في اتخاذ الاحتياطات المعتادة فإنه يبقى للمستأجر طريق آخر للتخلص من المسؤولية وذلك بأن يثبت أنه بالرغم من عدم بذل عناية الشخص المعتاد فإنه تلف العين أو هلاكها إنما يرجع إلى سبب أجنبي.

## جزاء إخلال المستأجر بالتزامه

إذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه بالعناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها، كان مخالفاً بالتزام رتبة القانون في ذمته وكذلك إذا نجم عن هذا الإخلال هلاك للعين المؤجرة أو تلف بها وتحقق مسئوليته وفقاً للقواعد العامة .

فيجوز للمؤجر إما طلب التنفيذ العيني أو الفسخ حسب الأحوال .  
فيكون للمؤجر طلب التنفيذ العيني بإجبار المستأجر على الامتناع عما فيه إساءة لاستعمال العين أو حفظها (مادة 203 / 1 مدنى)

يلجأ في سبيل ذلك إلى طريق التهديد المالى (مادة 213 مدنى) .

كما يجوز للمؤجر طلب **فسخ الإيجار** ، وللقاضي سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ وهو لا يقضى به غلا إذا كان الإخلال جسيماً ، فإذا كان الإخلال غير جسيم

قضى بمنعه من تقصيره فى المستقبل وتعويض المؤجر عما يكون قد لحقه من ضرر.

ويجوز للمؤجر فى جميع الأحوال أن يطلب تعويضه عما لحقه من ضرر بسبب إساءة الاستعمال أو المحافظة على العين أو حدوث تلف أو هلاك بها ناشئ عن ذلك .

(عزمي البكري ص 681)

## الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية

التزام المستأجر بعناية الرجل المعتاد فى المحافظة على العين المؤجرة فى استعمالها وما يستتبع ذلك من مسئوليته عن أعمال تابعيه ، ليس من النظام العام ،

فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الالتزام وعلى تخفيفه وعلى الإعفاء منه

فيجوز التشديد من المسؤولية فيشترط المؤجر على المستأجر مثلاً أن يبذل في المحافظة على العين عنايته في المحافظة على ملكه دون أن ينزل في ذلك عن عناية الشخص المعتاد.

كما يجوز أن يشترط المؤجر مسؤولية المستأجر عن تلف العين أو هلاكها ما لم يثبت أن التلف أو الهلاك لا يرجع إلى سبب أجنبي ،

فيحول بذلك التزام المستأجر من التزام يبذل عناية على التزام بتحقيق غاية

بل يستطيع أن يشدد في المسؤولية إلى حد أن يجعل المستأجر مسئولاً حتى عن السبب الأجنبي ويكون هذا ضرباً من التأمين .

ويجوز كذلك التخفيف من المسؤولية أو الإعفاء منها فيشترط المستأجر مثلاً أن تكون العناية التي يبذلها هي عنايته في المحافظة على ملكه دون أن يزيد في ذلك على عناية الشخص المعتاد

وقد يشترط إعفاءه من المسؤولية عن تلف العين أو هلاكها حتى لو كان التلف أو الهلاك راجعاً إلى خطأه أو يشترط إعفاءه من المسؤولية من أعمال تابعيه .

ولكنه يبقى مسئولاً في كل حال عن فعله العمد وعن خطأه الجسيم فلا يستطيع أن يعفى نفسه بشرط خاص من المسؤولية عنهما ما لم تكن المسؤولية مترتبة على فعل تابعيه

فيستطيع أن يعفى نفسه من المسؤولية عن فعلهم ولو كان عمداً وليس في كل هذه إلا تطبيق للقواعد العامة

### (السنهوري ص 510)

ويجوز الاتفاق على تعديل **أحكام المسؤولية** صراحة أو ضمناً يستفاد من ظروف الحال ويعتبر أن هناك اتفاقاً ضمناً على إعفاء المستأجر من رعاية العين

إذا أدت ظروف الحال إلى القول بأن المؤجر تعهد بأن يقوم بتلك الرعاية بنفسه أو بواسطة رجاله ، كما إذا استأجر شخص عائمة وظهر من عقد الإيجار الاتفاق على تركها في رعاية المؤجر .

# تعويض المؤجر والاخلاء لإهمال المستأجر في قضاء النقص

## الإخلاء للتغيير وإساءة استعمال العين المؤجرة

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت على المطعون ضده الدعوى رقم ..... لسنة 1996 أمام محكمة إسكندرية الابتدائية

بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 20/6/1956 وطرده المطعون ضده من عين النزاع والتسليم.

**وقالت بيانا لها :**

إنه بموجب ذلك العقد استأجر مورث الأخير العين المبينة بالصحيفة لاستعمالها سكنا خاصا وإذ تنازل بدون إذنها عن جزء منها لابنه المطعون ضده الذي أنشأ فيه عيادة طبية فقد أقامت الدعوى.

حكمت المحكمة بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها، استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم ..... لسنة 52 ق لدى محكمة استئناف الإسكندرية

التي قضت بتاريخ 11/12/1996 بإلغاء الحكم المستأنف ثم قضت بتاريخ 25/3/1997 برفض الدعوى.

طعنت الطاعنة في الحكم الأخير بطريق النقص وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ

## في تطبيق القانون

ذلك أنه اعتبر تخلي المستأجر إلى ابنه المقيم معه عن إحدى حجرات العين التي يستأجرها للسكنى تركاً مما تجيزه المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977

في حين أن الترك في مفهوم تلك المادة هو التخلي نهائياً عن كل العين المؤجرة بقصد عدم الانتفاع بها وليس التخلي عن جزء منها

وإذ رتب الحكم على هذا النظر المخالف للقانون اعتبار ذلك الابن مستأجراً لجزء من العين يحق له تغيير استعماله من مسكن إلى عيادة طبية فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

## وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أن النص في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أن "لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك...".

يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة والاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإيجار في مفهوم هذه المادة

هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك، ويجب أن يتوافر في الترك عنصران أولهما مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي

والثاني معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة فيها عنصر التخلي عن العلاقة الإيجارية للغير .

## بما لازمه

أن يكون ترك المستأجر الإقامة بالعين المؤجرة وتخليه عنها للغير تركاً كلياً فإن كان الترك جزئياً بأن تخلى المستأجر عن جزء من العين للغير

ولو كان لأحد المقيمين معه ممن عدتهم المادة 29 سالفه الذكر فلا تتحقق حالة الترك التي عنها المشرع بالمادة سالفه البيان.

## كما أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه

وإن أجازت المادة 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981 للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة في الأجرة على الوجه المبين بهذا النص

بشروط عدم ترتيب ضرر للمبنى أو شاغليه إلا أنه يجب أن يثبت للمحكمة أن المستأجر هو الذي غير الغرض من استعمال العين من سكنى إلى غرض آخر وإلا كان ذلك تنازلاً في صورة تغيير للنشاط.

### لما كان ذلك

وكان 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 ومنتفعاً بها حتى وفاته.

ومن ثم فلا يتحقق بهذا التخلي الجزئي حالة الترك التي نصت عليها المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 سالف البيان وإنما يعد 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 18/ ج من القانون رقم 136 لسنة 1981 .

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 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977

ورتب على ذلك اعتبار المطعون ضده مستأجراً لتلك الحجرة وأحقته في تغيير الغرض من استعمالها إلى عيادة طبية عملاً بنص المادة 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981

فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم

## الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ..... لسنة 2001 إيجارات جنوب القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلائه من المحل المبين بالصحيفة.

### وقال بيانا لها

إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ 1/5/1970 استأجر منه الطاعن هذا المحل لاستعماله في إصلاح وتجارة الساعات غير أنه استعمله في غرض مخالف للآداب العامة باستعماله في تزوير وتقليد الأوراق المالية

وثبت ذلك من القضية رقم ..... لسنة 1999 جنايات البساتين التي قضي فيها بإدانته وأصبح الحكم باتا فأقام الدعوى حكمت المحكمة برفض الدعوى بحالتها.

استأنف المطعون ضده هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة بالاستئناف رقم ..... لسنة 119 قضائية، وبتاريخ 18/2/2003 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبالإخلاء.

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت الرأي فيها برفض الطعن، وإذ عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقول

إنه قضى بالإخلاء على سند من أن إدانة الطاعن عن تهمة تقليد وتزوير الأوراق المالية وحيازتها بقصد الترويج تعتبر من الأعمال المنافية

للآداب الموجبة للإخلاء وفقاً لنص المادة 18/د من القانون 136 لسنة 1981

في حين أن تلك التهمة لا صلة لها بالآداب العامة ولا يتوافر بها حالة استعمال العين المؤجرة في أغراض منافية للآداب الموجب للإخلاء بما يعيبه ويستوجب نقضه.

### وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أنه لما كان من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تشريعات إيجار الأماكن من القوانين الاستثنائية التي تسري في نطاق الأغراض التي وضعت لها

فيجب تفسيرها في أضيق الحدود دون ما توسع في التفسير أو القياس، ويكون التعرف على الحكم الصحيح من النص بتقصي الغرض الذي رمى إليه والقصد الذي أملاه،

وكانت هذه **التشريعات الاستثنائية** قد نشأت في ظل استحكام أزمة المساكن المتفاقمة وصعوبة الحصول على مسكن

مما حداً بالمشرع للتدخل لوضع قيود وضوابط معينة في تأجير الأماكن خروجاً على الأصل العام بقصد منع استغلال المؤجرين للمستأجرين.

ومستهدفاً منها على الأخص الحد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة وفي طلب الإخلاء فوضع القيود على حق المؤجر في طلب إخلاء المكان المؤجر بأن أورد الحالات التي لا يجوز له استعمال هذا الحق إلا بتوافر إحداها

وكان النص في المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية

..... (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله ..... في أغراض منافية للآداب العامة"

### يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن

المشروع حدد سبب الإخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة وحصرتها في حالات معينة منها حالة استعمال المستأجر للمكان المؤجر أو السماح باستعماله في أمور وأغراض تنافي الآداب العامة

واشترط لذلك أن تثبت المخالفة بحكم قضائي نهائي حتى لا يقوم طلب الإخلاء على مجرد الادعاء فإذا ما ثبتت المخالفة بهذا الحكم النهائي تعين القضاء بالإخلاء .

ولا ريب أن اعتبار أحد الأفعال التي تستخلص من أوراق الدعوى الصادر فيها هذا الحكم من التصرفات التي تحدث عنها النص المشار إليه من عدمه وإن كان من مسائل الواقع التي تخضع لتقدير قاضي الموضوع

إلا أن ذلك مشروط بأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله. لما كان ذلك فإنه يتعين الأخذ بمفهوم الآداب العامة الذي عنها نص المادة 18/ د من القانون 136 لسنة 1981 على نحو ضيق دون ما توسع في التفسير أو القياس في مجال تطبيق قوانين إيجار الأماكن .

وبالتالي فلا يختلف معناها في نص المادة 18/ د سالفه البيان عما عناه المشرع الجنائي في مجال تأثيمه للأفعال المنافية للآداب في قانون العقوبات والتشريعات الجنائية الخاصة

وليس من هذه الأفعال جرائم تقليد وتزوير وتزييف العملة المؤثمة بالمواد 202، 202 مكرر، 203 من قانون العقوبات - ولما كان المطعون ضده قد استند في دعواه بطلب إخلاء الطاعن من المحل موضوع النزاع

على أنه قد استعمله في أغراض منافية للآداب العامة مستدلاً على ذلك بإدائته في القضية رقم ... لسنة 1999 جنائيات البساتين بحكم أصبح باتاً عن جرائم تقليد وتزوير عملة المؤثمة بالمواد 202، 202 مكرر، 203 من قانون العقوبات.

وكان المشرع قد عاقب بهذه المواد على الأفعال التي تقع بالمخالفة لأحكامها أو الشروع في مخالفتها بقصد إسباغ الحماية الجنائية على العملة وإضفاء الثقة العامة فيها وحماية المصالح الاقتصادية للدولة من الخطر

على اعتبار أن هذه الجرائم تصيب مصالح المجتمع على نحو مباشر وتضر بالمصلحة العامة وتمس بالاقتصاد القومي ولا تعد من الجرائم المتعلقة بالآداب العامة ولا شأن لها بها .

ولا ينال من ذلك أنها تجافي القيم الدينية لأنه ليس كل ما ينافي القيم الدينية يعتبر منافياً للآداب العامة - ومن ثم فإن إدانة المستأجر في إحدى جرائم تقليد أو تزوير أو تزييف العملة

وصيرورة هذا الحكم باتاً لا يعد استعمالاً منه للعين المؤجرة في أغراض منافية للآداب العامة الموجب للإخلاء في معنى المادة 18/ د من القانون 136 لسنة 1981.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن - المستأجر - من المحل موضوع النزاع لصدور حكم جنائي بات بإدانته عن جرائم تقليده وتزويره العملة بمحل النزاع

على ما استخلصه من أن ارتكابه لهذه الجرائم يعد استعمالاً للعين المؤجرة في أغراض منافية للآداب العامة

لأن هذه الجرائم تجافي القيم الدينية - وكان هذا الاستخلاص غير سائغ بحسبان أنه ليس كل ما ينافي القيم الدينية يعتبر منافياً للآداب العامة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم يتعين تعديل الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الدعوى بحالتها والقضاء برفضها

أحكام النقض المدني الطعن رقم 920 لسنة 73 بتاريخ 25 / 1 / 2004  
- مكتب فني 55 - جزء 1 - ص 150

## الخلاصة مما تقدم:

أن المواد المذكورة بالبحث هي قواعد عامة لعقد الايجار نص عليها القانون المدني ويحق الاستناد اليها في دعوى اثبات اضرار المستأجر بالعين المؤجرة والتعويض

حتى وان كان عقد الايجار خاضعا لقوانين ايجار الأماكن الاستثنائية .

وصولاً الى الحكم بالتعويض عن الضرر الثابت، لكن لا يحق طلب فسخ عقد الايجار القديم بناء على تلك النصوص ووجب الاستناد الى حالات الاخلاء المقررة حصراً بنص المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981.

ومنها إساءة استعمال العين من المستأجر والاضرار بالعين والعقار .

لذا في حالة التحصل على حكم مدني نهائي بالتعويض عن اضرار المستأجر ايجار قديم بالعين المؤجرة وجب رفع دعوى اخلاء سندها إساءة استعمال العين.

كحالة من حالات الاخلاء بالمادة 18 ق 136 لسنة 1981 والحكم النهائي بالتعويض عن ذلك ، وشرط دعوى الاخلاء هذه أن يكون الضرر قد أصاب

العقار الكائن به العين المؤجرة .



## عقوبة تسريب المياه على الجار مدنيا وجنائيا



في الختام، أقول أن إثبات أضرار المستأجر بالعين المؤجرة يتطلب  
تطبيقا سليما لأحكام القانون المدني، وخاصة المادة 583. ومن حق  
المؤجر رفع دعوى تعويض أو فسخ عقد الإيجار في حال ثبوت الإضرار.

هل واجهت ضرراً في عقارك بسبب مستأجر؟ تواصل معنا الآن لتقييم  
حالتك مجاناً.

لا تتردد في الاتصال بنا وارسال استشارتك القانونية في  
أي قضية.

مكتب الخدمات القانونية وأعمال المحاماة والتقاضي: عبدالعزيز  
حسين عمار محامي - قضايا الملكية والميراث والمدني الاتصال على  
الأرقام التالية :

▪ حجز موعد: 01285743047

▪ واتس: 01228890370

▪ عنوان المكتب : 29 شارع النقراشي - برج المنار - الدور

الخامس / القاهرة / مصر

ارسال الاستفسار القانوني من خلال الرابط : [اتصل بنا الآن](#) .

راسلنا على الواتس مجانا ، واكتب سؤالك وسنوالى الرد خلال 24 ساعة  
عبر الرقم: **01228890370**

احجز موعد للاستشارة المدفوعة بالمكتب من خلال: الاتصال على  
**01285743047** ، وسيرد عليك أحد ممثلينا لتحديد الموعد.

[اشترك لتحصل على دليلك المجاني حول الميراث والعقارات](#) .

دلالية :

#خدمات\_قانون\_الخدمة المدنية

#خدمات قانون الملكية فى مكتب عبدالعزیز حسین عمار المحامي  
بالنقض

#قضايا الفرز والتجنيب وتقسيم الورث قضائيا

#تحرير عقود القسمة الاتفاقية للأملأك الشائعة بالميراث.

#قضية تثبيت الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة.

#تسجيل العقود العرفية ونقل ملكية العقارات الى المشتري فى الشهر  
العقاري والسجل العيني.

#محامي\_قضايا قانون العمل.

#خدمات\_قضايا\_الإيجارات، قديم وجديد.

#محام القانون المدني فى القاهرة، والزقازيق.