

متى تقبل المحكمة الوعد بالإيجار فى القانون وما الأخطاء التي يجب تجنبها

وعد الإيجار

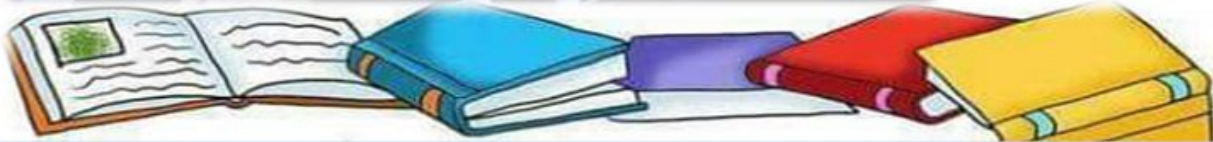
قد يكون الوعد بالإيجار ملزما لجانب واحد كما إذا وعد صاحب العين آخر بأن يؤجر له العين إذا رغب فى ذلك خلال مدة معينة فإذا ما أظهر الطرف الآخر رغبته فى الاستئجار خلال المدة المحددة تم الإيجار النهائي وقد يكون الوعد بالإيجار والاستئجار من الجانبين وهذا يعدل الإيجار التام.

مكتب عمار للمحاماة

**للزقازيق ٢٩ ش النقراشى -
شوارب الخشب - برج المنار -
للدور الخامس
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧**



Since 1997



**الوعد بالإيجار
فى القانون المدنى**

azizavocate.com

شروط الوعد بالإيجار

يشترط فى انعقاد الوعد بالإيجار:

- (1) الاتفاق على طبيعة العقد وما إذا كان ملزماً لجانب واحد أو ملزماً للجانبين وهذا يستخلص من طبيعة التعاقد فلا يلزم النص عليه صراحة.
- (2) تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه كتعيين العين المؤجرة ومدة الإيجار ومقدار الأجرة والشروط الأخرى ، على أنه إذا أغفل الطرفان تعيين مدة الإيجار كانت المدة هي الفترة المعينة لدفع الأجرة وفقاً للمادة 563 مدنى ، وإذا أغفلا تحديد مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل فى الأعيان.
- (3) المدة التى يجوز فيها إلزام الواعد بإبرام الإيجار ، فإن لم تحدد تولى القاضى تحديدها على أساس أنها المدة المعقولة

(أنور طلبه ص 444 وما بعدها)

الآثار المترتبة على الوعد بالإيجار

ويترتب على الوعد بالإيجار التزام المؤجر بأن يؤجر العين للموعد له متى أظهر هذا رغبته فى المدة المحددة أو فى المدة المعقولة. فإذا أخل الوعد بالتزامه وأجر العين لآخر ثم أظهر الوعد له رغبته فتكون بصدد تعدد مستأجرين لعين واحدة وتسرى أحكام المادة 573 مدنى فى تعيين من يفضل من المستأجرين كما يجوز للموعد له مطالبة الواعد بتعويض عن الضرر الذى لحق به فى حالة الإيجار لآخر

أما إذا بقى الواعد على وعده وأظهر الموعد له رغبته فى الاستئجار فى المدة المحددة ، انقلب الوعد بالإيجار إلى إيجار كامل دون حاجة لرضاء جديد من جانب الواعد وينقلب الأخير إلى مؤجر فيلتزم بجميع التزامات المؤجر ، كما يلتزم الموعد له بجميع التزامات المستأجر

فإذا رغب الموعد له الحصول على عقد إيجار مكتوب ولم يعطه الواعد هذا العقد ، جاز له أن يطلب الحكم بإثبات التعاقد ويقوم هذا الحكم مقام السند المكتوب (مادة 102 مدنى)

فإذا لم يظهر الموعد له رغبته فى الاستئجار خلال المدة المعينة ، سقط الوعد ، وقد يعلق الإيجار على شرط واقف ، متى تحقق ، نفذ

الإيجار .

ويعتبر الحكم بإثبات التعاقد ، حكما مقررا لمركز قانونى يتمثل فى نشوء علاقة إيجارية.

يعتبر بموجبها الواعد مؤجرا والوعود له مستأجرا ولما كان المقرر قانونا أن الحكم المنشئ لمركز قانونى لا يصلح للتنفيذ الجبري لعدم تضمنه إلزاما بأداء معين. ومن ثم تنحصر حجية الحكم فى هذا النطاق.

ولما كان يترتب على إظهار الرغبة فى إبرام الإيجار ، أن يصبح الوعد بالإيجار ، إيجارا تاما يرتب كافة الالتزامات مما يجوز معه للموعد له أن يقرن طلب إثبات التعاقد بطلب إلزام الواعد الذى أصبح مؤجرا بتسليم العين المؤجرة

ومتى صدر الحكم بذلك ، فإنه يكون قد قرر مركزا قانونيا بإثبات العلاقة الايجارية فضلا عن **إلزام المؤجر بالتسليم** ، وحينئذ يجوز تنفيذه جبرا متى استوفى مقومات السند التنفيذي ، وذلك على التفصيل الذى أوضحناه بكتابنا "التنفيذ الجبري".

(أنور طلبه م445 وما بعدها).

وقد قضت محكمة النقض بأن

"الوعد بالإيجار على ما هو مقرر فى قضاء محكمة النقض - عقد غير مسمى ينشئ فى ذمة الواعد التزاما نحو الموعد له بأن يؤجر له العين إذا أظهر رغبته فى استئجارها خلال مدة معينة ، وينقلب إلى إيجار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة إلى رضاء جديد من جانب الواعد الذى يلتزم عندئذ بجميع التزامات المستأجر"

(الطعن رقم 541 لسنة 51 ق جلسة 16/6/1986، الطعن رقم 1512 لسنة 54 ق جلسة 15/5/1988)

الرغبة فى عدم الاستئجار الصريحة و الضمنية فى الوعد بالإيجار

يكون إظهار الرغبة فى عدم الاستئجار صريحة كما تكون ضمنية ، إلا أنه يتعين على الواعد التمسك بهذا التنازل فى دماغه بعبارة صريحة وجازمة وأن يقيم الدليل عليه

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن

“إذا كان الطاعنان لم يقدم ما يدل على تمسكهما أما محكمة الموضوع بانقضاء عقد الواعد بالإيجار بالتقابل عنه أثر تنازل بات من المطعون عليه الأول الوعود له - عن التمسك به ، وكل ما ساقه الطاعن الأول على ما جاء بأسباب الحكم الابتدائي والحكم المطعون فيه أنه عرض الشقق الأربعة على المطعون عليه الأول شفاهه لاستئجارها فلم يقبل بينما نفى المطعون عليه الأول هذا الادعاء

وإذ كان لا يكفي لاعتبار الدفاع متضمنا هذا النعي مجرد الإشارة فيه إلى عدم قبول المطعون عليه الأول استئجار تلك الشقق بل يجب أن يبيده في صيغة صريحة جازمة تدل على تمسك صاحبه بأن عقد الوعد بالإيجار قد انقضى بما لا يجوز معه للمطعون عليه الأول التمسك به بعد ذلك

إقامة دعواه تأسيسا عليه ، فإنه لا تثريب على الحكم المطعون فيه إن هو لم يعتبر دفاع الطاعن الأول متضمنا انقضاء الوعد وبالتالي لم يرد عليه ، وطالما أنه لم يتمسك به أمام محكمة الموضوع فإنه لا يقبل منه التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض

(طعن رقم 565 لسنة 43 ق جلسة 30/3/1977)

ويسرى ما تقدم على الوعد الملزم لجانب واحد بالاستئجار . أما الوعد بالإيجار الملزم للجانبين فيكون متى وعد شخص أن يؤجر إلى آخر عينا معينة إذا طلب الآخر ذلك خلال مدة معينة ، وقبل هذا الأخير منه هذا الوعد ووعده أيضا أن يستأجر هو منه تلك العين إذا قبل تأجيرها إليه خلال مدة معينة.

ويغلب أن يتفق المتعاقدان على وقت يبدأ فيه تنفيذ العقد ، ففي هذه الحالة يعدل الوعد بالإيجار والاستئجار التام ، فقد أبرم المتعاقدان في الحقيقة إيجارا تاما ، وكل ما في الأمر أن الإيجار هنا مقترن بأجل وأوقف نفاذه إلى وقت حلوله ، وفي هذه الحالة يكون الإيجار صحيحا ولا يصح لأحد المتعاقدين أن يتحلل منه ولو عرض في مقابل ذلك أن يدفع تعويضا

عبد الفتاح عبد الباقي ص 55 - السنهوري ص 119

أحكام النقص عن الوعد بالإيجار

الوعد بالإيجار ماهيته عدم اعتباره إيجار اقتصره على إلزام

الواعد بإبرام عقد إيجار متى طلب الطرف الآخر ذلك خلال مدة معينة

(طعن رقم 1512 لسنة 54 ق جلسة 15/5/1988)

إذا كان الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب في استئجارها ، وكان هذا العقد وفقاً للمادة 101 من القانون المدني لكى يعتبر ملزماً لمن صدر منه أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وأن تحدد فيه المدة التى يجوز فيها إلزام الوعد بإتمام الإيجار خلالها

وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة لا يشترط أن يكون صريحاً بل يجوز أن يكون ضمناً فيحق أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة المعقولة التى يقدرها لنفاذ الوعد بالإيجار لما كان ذلك ، وكان الوعد بالإيجار مثار النزاع قد خلا من تقرير المدة التى يجوز فيها إلزام الطاعن الأول بإبرام عقد الإيجار الموعود به للمطعون عليه الأول

فإنه لا تثريب على محكمة الموضوع أن هي قدرت المدة التى اعتبرتها معقولة -تسع سنوات- فى نطاق ما تستقل به من سلطة تقديرية وفق مقصود العاقدين ، وكان هذا التقدير لا ينطوي على مخالفة لأية قاعدة أمرت نصت عليها القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن ، فإن النعي - على تحديد هذه المدة يكون على غير أساس"

(الطعنان 565 ، 570 س 43 ق نقض 30/3/1977)

الوعد بالإيجار ليس بإيجار بل يدخل فى طائفة العقود غير المسماة ، باعتبارها يقتصر على إلزام الوعد بأن يبرم عقد إيجار إذا طلب الطرف الآخر منه ذلك خلال مدة معينة ولا ينشئ فى ذمة الواعد أو الموعود له أياً من الالتزامات التبادلية بين المؤجر والمستأجر المترتبة على عقد الإيجار وبالتالي - فإنه لا مساغ للنعي على المدة التى قدرتها المحكمة لنفاذ الوعد -تسع سنوات- بمجاوزتها مدة السنوات الخمس المحددة لسقوط الأجرة بالتقادم فى عقد الإيجار لاختلاف محال كل من العقدين

(طعن 565 ، 570 س 43 ق نقض 30/3/1977)

كما قضت محكمة النقض بصدد الوعد بالبيع والعمل بأن

يشترط لانعقاد الوعد بالبيع سواء فى القانون المدني القديم أو القانون القائم اتفاق الواعد والموعود له على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به فضلاً عن المدة التى يجب فيها على الموعود إظهار رغبته فى الشراء وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام

العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود دون حاجة إلى اتفاق على شيء آخر والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان البيع وشروطه الأساسية التي يرى العاقدان الاتفاق عليها والتي ما كان يتم البيع بدونها

(طعن رقم 53 لسنة 29 ق جلسة 23 يناير سنة 1964)

يشترط لانعقاد الوعد بالتعاقد طبقاً للمادة 101 من القانون المدني أن يتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه فضلاً عن المدة التي يجب إبرامه فيها ، وذلك حتى يكون السبيل متهيئاً لإبرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود له دون حاجة إلى اتفاق على شيء آخر ، والمقصود بالمسائل الجوهرية أركان هذا العقد وشروطه الأساسية التي يرى العاقدان الاتفاق عليها

والتي ما كان يتم العقد بدونها. وإذا كان يبين من مطالعة الاتفاق المبرم بين الطرفين أنه لم يفصح أصلاً عن ماهية العقد المراد إبرامه ، ولم يكشف عن حقيقة العلاقة القانونية بين الطرفين أو الأركان المميزة لها ، ولم يعين صراحة أو دلالة المدة التي يجب فيها إبرام العقد النهائي. إلخ

(طعن رقم 11 لسنة 37 ق جلسة 21/4/1973)

مؤدى نص المادتين 95، 101/1 من القانون المدني أنه متى اتفق الواعد والوعد له على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به وعلى المدة التي يجب فيها على الموعود إظهار رغبة فى الشراء ، ينعقد بمجرد إعلان هذه الرغبة خلال مدة الوعد. إلخ

(طعن رقم 970 لسنة 49 ق جلسة 27/2/1980)

الوعد بالإيجار . ماهيته . شرطه . اتفاق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية لعقد الإيجار . المقصود بالمسائل الجوهرية . أركان العقد وشروطه الأساسية

المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب فى استئجارها وكان هذا الوعد وفقاً للمادة ١٠١ من القانون المدني يعتبر ملزماً لمن صدر منه بشرط أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وأن تحدد فيه المدة التى يجوز فيها إلزام الواعد بإتمام الإيجار خلالها

ومن ثم يشترط لانعقاد الوعد بالتعاقد طبقاً للمادة المذكورة أن يتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه

فضلاً عن المدة التي يجب إبرامه فيها ، وذلك حتى يكون السبيل مهياً لإبرام **العقد النهائي** بمجرد ظهور رغبة الموعود له دون حاجة إلى اتفاق على شيء آخر والمقصود بالجهرية أركان عقد الإيجار وشروطه الأساسية التي يرمى العاقدان الاتفاق عليها والتي ما كان يتم العقد بدونها .

الطعن رقم ٣٦٧٤ لسنة ٦٦ ق - دوائر الإيجارات - جلسة ٢٠٠٩/٠٢/٠٤
مكتب فنى - سنة ٦٠ - قاعدة ٤٣ - ص٢٧١