

# عقد إيجار أرض فضاء استثناء قوانين ايجار الأماكن

## إيجار الأرض الفضاء

بحث فى صورة مذكرة نقض عن عقد إيجار أرض فضاء استثناء قوانين ايجار الأماكن و حكم عقد إيجار أرض فضاء استثناء قوانين ايجار الأماكن ، يخرج عن أحكامه ، ويخضع لأحكام عقد الايجار فى القانون المدنى.

## إيجار أرض فضاء فى قوانين ايجار الأماكن

### عقد إيجار أرض فضاء استثناء قوانين ايجار الأماكن

بمعنى انه من حيث المدة ، ينتهى بانتهاا المدة المبينة بعقد الايجار ، ولا يطبق عليه أحكام الامتداد المقررة بقوانين ايجار الأماكن ، لأنه ليس بمكان له حيز مغلق ، وفى هذا المقال وهو مذكرة نقض طعنا على حكم

نتعرف على معنى المكان فى قوانين ايجار الأماكن ، وكذلك على أحكام ايجار الأرض الفضاء ، وكيفية تحديد طبيعة محل الايجار

### عقد إيجار الأرض الفضاء والمنشآت التجارية بهدف الربح

استثنى القانون رقم 49 لسنة 1977 بالمادة الأولى منه عقود ايجار الأراضي من أحكامه ونصوصه ، وانها تكون خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها فى القانون المدنى ، وان تطبيق القانون يقتصر فقط على كل ما هو يعتبر مكان

وفى هذه المذكرة بالنقض ووقائع النزاع نتعرض لاستئجار أرض فضاء بغرض اقامة مباني لتكون مقرا لبنك الاسكندرية ، واللغظ الحاصل والنقطة الشائكة هى انه ابتداء وقت تحرير العقود يتبين أنها انصبت على أرض فضاء حيث أن المكان ( المبنى ) ذاته لم يكن له وجود آنذاك وقت ابرام عقد الايجار

فهل يعد عقد الايجار هذا انصب على تأجير أرض أيا كان الغرض حيث أن

العبرة بحقيقة الواقع للعين المؤجرة وقت إبرام العقد ، أم أن العبرة بالغرض من التأجير ، محكمة أول درجة استخدمت سلطتها في تفسير العقود ، و فسرت العقد على أنه تأجير مكان لا أرض فضاء

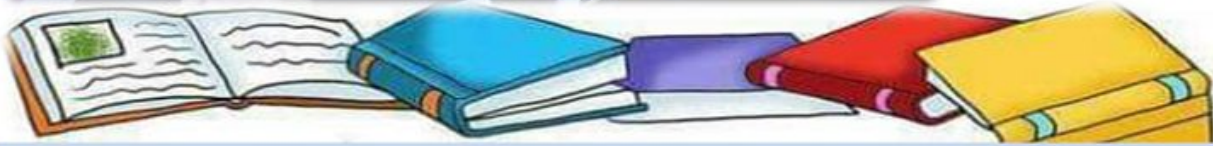
وأيدت محكمة الاستئناف هذا النظر ، بالمخالفة للثابت بالعقود والمستندات من أن التأجير وقت التعاقد انصب على أرض فضاء ، حيث أن العين محل الاجارة آنذاك كانت أرض فضاء ولا وجود للمباني ، خلاف أن المنشآت التجارية تخضع عقود ايجارها للقواعد العامة في القانون المدني ولا تخضع للقانون الاستثنائي ، ومن ثم كانت هذه المذكرة طعنا على الحكم بالنقض.

**مكتب عمار للمحاماة**

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



**Since 1997**



## **عقد ايجار أرض فضاء استثناء قوانين ايجار الأماكن**

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

**مذكرة طعن بشأن عقد إيجار أرض فضاء**

**محكمة النقض**

**الدائرة المدنية**

**صحيفة طعن بالنقض**

اودعت هذه الصحيفة قلم كتاب محكمه  
بتاريخ / / 2017

وقيدت برقم لسنه قضائية

من الأستاذ / عبدالعزیز حسین عبدالعزیز عمار المحام  
المقبول للمرافعة امام محكمه النقض بصفته وكيلًا عن كل من السادة  
/

1- .....

2- .....

3- .....

4- | .....

5- .....

المقيمون ش ..... - بندر ميت غمر- محافظة الدقهلية  
طاعنين

### ضد

1- السيد الأستاذ / رئيس مجلس ادارة بنك الاسكندرية ( ش . م . م )  
بصفته الممثل القانوني للبنك ويعلن بالمركز الرئيسي للبنك 49 ش  
قصر النيل - القاهرة

2- السيد الأستاذ / مدير بنك الاسكندرية فرع ميت غمر بصفته ويعلن  
بمقر البنك مطعون ضدهما

### وذلك

طعنا على الحكم الصادر فى الاستئناف رقم ... لسنة 68 ق استئناف  
على المنصورة الدائرة التاسعة ايجارات القاضى منطوقه بجلسه  
3/1/2017 :

حكمت المحكمة : بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع برفضه وتأيد  
الحكم المستأنف والزام المستأنفين المصروفات ومقابل اتعاب  
المحامة

وعن الحكم الصادر من محكمه الدرجة الأولى - محكمة المنصورة

الابتدائية الدائرة الثالثة ايجارات مساكن - فى الدعوى رقم ... لسنة 2016 والقاضي منطوقه بجلسه 2016 /23/6 :

حكمت المحكمة : برفض الدعوى والزام المدعين بالمصروفات وخمسة وسبعون جنيها اتعاب المحاماة

## الواقعات عقد إيجار الأرض الفضاء

### تخلص الواقعات فى ان

اقام الطاعنين الدعوى رقم ... لسنة 2016 ايجارات المنصورة بصحيفة اودعت قلم كتاب المحكمة يطلبون فى ختام صحيفتها القضاء لهم بطرد المطعون ضدهما بصفتيهما من البدروم والدور الاول ، والدور الثاني بالكامل ( الشقة القبليه والشقة البحرية ) بالعقار الكائن ش ..... بندر ميت غمر - محافظة الدقهلية - عمارة .....- والمبينين بعقود الايجار سند التداعي المؤرخة 30/9/1976 وبصدر الصحيفة وتسليمهما للطاعنين خاليين من كل ما يشغلها لانتهاى مدة عقد الايجار والزامهما بالمصروفات والاتعاب

### وذلك على سند من انه

بموجب عقد ايجار مؤرخ 30/9/1976 استأجر المطعون ضدهما بصفتيهما من مورث الطاعنين المرحوم / ..... بصفته ولى طبيعى على الطاعنين ما هو قطعة ارض فضاء كائنة شارع ... - ميت غمر - محافظة الدقهلية - وذلك بغرض استعمالها كمقر فرعى لبنك الاسكندرية وذلك بان يقوم المؤجر بإقامة وبناء البدروم والدور الاول والثانى من ماله الخاص ووفقا للرسومات الهندسية التى وضعها المستشار الهندسية للبنك وان يقوم بتجهيزها لتتلاءم مع احتياجات البنك وهى ( البدروم والدور الاول - كمقر للبنك-

والدور الثانى وبه شقتان القبليه استراحة والبحرية سكن لمدير البنك ) على ان تصبح هذه المباني ملكا للمؤجر ومدة ذلك العقد هى اربع سنوات تتجدد سنويا من سنة لأخرى ما لم يخطر احد الطرفين برغبته فى عدم التجديد بتنبيه رسمى قبل نهاية المدة بثلاثة اشهر ، مما يتبين معه ومن البند التمهيدي بالعقد وباقى بنوده ان حقيقة العين وقت التعاقد ارض فضاء

ولرغبة الطاعنين فى انهاء العقد وعدم الرغبة فى تجديده بنهاية مدته فى 30/9/2015 فقد قاموا بالتنبيه على المطعون ضده الاول بصفته بإنذار رسمى على يد محضر الرقيم 6494 / 420 محضرى قصر

النيل المعلن له فى 12/5/2015

وانذار المطعون ضده الثانى بصفته والتابع للأول بالإنذار الرقيم 424 /4854 المعلن له فى 19/5/2015 بإنهاء عقد الايجار وعدم الرغبة فى التجديد وبتسليم العين محل العقد لهم فى 30/9/2015 تاريخ نهاية مدة العقد ، ومن ثم يكون التنبيه قد تم وفق صحيح القانون وفى الميعاد المتفق عليه بالعقد وحيث امتنع المطعون ضدهما بصفتهما عن تسليم محل الايجار بدون وجه حق الامر الذى حدا بالطاعنين الى اقامة دعواهم

### **واسندوا دعواهم الى اسانيد قانونية وقضائية حاصلها :**

1. ان التعاقد وقت انعقاد العقد انصب على ارض فضاء وانه لا عبرة بالغرض الذى استؤجرت من اجله ولا بما أقيم عليها من مبان حتى لو أقيمت لتفني بالغرض الذى اوجرت من اجله لان العبرة بطبيعة العين المؤجرة وقت التعاقد ، وان ايجار الأرض الفضاء يخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى ووفقا لنص المادة الأولى من القانون 49 / 1977
2. انه لم يبرم بين طرفى التداعى عقد جديد اعتبرت فيه هذه المباني المستحدثة عام 1982 بعد ابرام العقد المؤرخ 30/9/1976
3. اشتمال عقد الايجار على مقابل عملية أخرى يخرج من نطاق تطبيق [ايجار الأماكن](#) .
4. ان الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ولغير الأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى

### **وأضافوا بالذاكرة المقدمة منهم بجلسة 31/3 / 2016 أسبابا أخرى حاصلها :**

1. الأجرة المتفق عليها بالعقد سند التداعى تستحق على ايجار الأرض الفضاء سواء أقيمت المباني ام لم تقام وهو ما يخرج العقد عن نطاق ايجار الأماكن ويخضع لأحكام القانون المدنى
2. التداخل ما بين الأرض والمباني من حيث الأجرة المستحقة يخضع العقد للقانون المدنى
3. ان المنشآت التجارية والاقتصادية التى تهدف الى الربح يخرج عقد ايجارها عن قوانين ايجار الأماكن

## وقدموا مستندات مؤيدة لدعواهم وهى :

- 1- صور ضوئية من عقد الايجار المؤرخ 30 / 9 / 1976 سند التداعى
- 2- صورة ضوئية من ترخيص البناء المؤرخ 1982
- 3- انذار بانتهاء مدة العقد قى 30 / 9 / 2015 وتسليم العين وعدم الرغبة فى التجديد
- 4- صورة من ملحق عقد الإيجار المؤرخ 1 / 10 / 1979

**هذا وبجلسة 23/6/2016 قضت محكمة المنصورة الابتدائية - محكمة الدرجة الأولى - برفض الدعوى واسندت قضائها الى حيثيات حاصلها**

انه من حق المحكمة تفسير العقود بغير معقب عليها طالما كان استخلاصها سائغا ، وان التعاقد واردة طرفى التداعى انصبت على عقارات مبنية لا ارض فضاء وآية ذلك ان مدة العقد قد اتفق طرفى العقد على بدء سريانها من وقت استلام العقار ، كما ان الأجرة هى الأخرى اتفقا الطرفين على بدء سريانها من وقت استلام العقار للانتفاع به ، وما يؤكد هذا النظر ان المدعى عليهما " المطعون ضد هما "

اتفقا مع المؤجر على انه اذا عجز المؤجر عن تنفيذ الاعمال المطلوبة يكون من حق المدعى عليهما بصفتهما فسخ العقد او إتمام الاعمال على نفقة المؤجر مع خصمها من مستحقاته واتفق الطرفين انه يعد فى حكم العجز تأخر المؤجر فى تسليم العين هو ما يؤكد ان إرادة المتعاقدين قد انصبت على عقار وليس ارض فضاء

فاستأنف الطاعنين الحكم امام محكمة استئناف على المنصورة التى قضت بجلسة 3 / 1 / 2017 بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع برفضه وتأيد الحكم وقد أحال أسباب هذا القضاء الى ما جاء من أسباب بحكم اول درجة

ولما كان هذا القضاء قد ران عليه الاخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبب والفساد فى الاستدلال والتعسف فى الاستنتاج ومخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه كان هذا الطعن

## أسباب الطعن

## السبب الاول القصور فى التسبيب

### الوجه الاول للقصور فى التسبيب

المقرر انه من المبادئ الأصولية فى النظام القضائي ان المرافعة قد تكون شفوية او كتابية ومن ثم كان على محكمة الموضوع ان تجيب كل طلب او دفع او وجه دفاع يدلى به لديها بطريق الجزم سواء ابداه الخصم بمحضر الجلسة او ذكره بمذكرة كتابية قدمها اليها متى كان من شأنه تغيير وجه الرأي فى الدعوى

المستشار هشام عبد الحميد الجميلي - تسبيب الاحكام المدنية - ص 31  
- طبعة نادى القضاة 2014

وانه اذا قدمت امام محكمة ثان درجة أوجه دفاع او مستندات جديدة فيجب على الحكم المستأنف ان يقول كلمته فى هذا الدفاع الجديد

المستشار هشام عبد الحميد الجميلي - تسبيب الاحكام المدنية - ص  
94- طبعة نادى القضاة 2014

والمستقر عليه ان اغفال الحكم بحث دفاع ابداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم اذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهت اليها المحكمة اذ يعتبر ذلك الاغفال قصورا فى أسباب الحكم الواقعية

الطعن رقم 7871 لسنة 64 ق جلسة 22/10/1995 س 46 ص 1031

و كذلك أن الدفاع المكتوب - مذكرات كان أو حواظ مستندات - هو تتمه للدفاع الشفوي ، - وتلتزم المحكمة بأن تعرض له أيراداً ورداً وإلا كان حكمها معيباً بالقصور والإخلال بحق الدفاع

نقض 19/1/1991 - س 42 - 191 - طعن 313/59 ق

والمقرر ان اغفال الحكم ذكر وجه دفاع ابداه الخصم لا يترتب عليه البطلان الا اذا كان هذا الدفع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهى اليها الحكم بمعنى ان المحكمة لو كانت قد بحثته لجاز ان تتغير به النتيجة اذ يعتبر عدم بحث مثل هذا الدفاع قصورا فى أسباب الحكم الواقعية بما يترتب عليه البطلان طبقا للفقرة الثانية من المادة 178 من قانون المرافعات

الطعن رقم 664 لسنة 40 ق جلسة 24/6/1975 س 26 ص 1264

والمقرر - فى قضاء هذه المحكمة - إنه متى قدم الخصم إلى محكمة

الموضوع مستندات وتمسك بدلالاتها فالتفت الحكم عن التحدث عنها مع ما قد يكون لها من أثر فى الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور

طعن رقم 1560 لسنة 70 ق جلسة 20/12/2001

## بيد ان الطاعنين قد دفعوا وتمسكوا بصحيفة الاستئناف ومن قبل امام محكمة الدرجة الأولى بدفاع حاصله

1- انه لم يبرم بين طرفى التداعى عقد جديد اعتبرت فيه هذه المبانى المستحدثة عام 1982 بعد ابرام العقد المؤرخ 30/9/1976

2- ان الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ولغير الأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والاقتصادية التى تهدف الى الربح تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى

3- ان الأجرة المتفق عليها بالعقد سند التداعى تستحق على ايجار الأرض الفضاء سواء أقيمت المبانى ام لم تقام وهو ما يخرج العقد عن نطاق ايجار الأماكن ويخضع لأحكام القانون المدنى

و ان بنك الاسكندرية منشأة تجارية اقتصادية تهدف للربح ومن ثم يخرج عقد ايجاره عن نطاق احكام قوانين ايجار الأماكن وان البنوك شركة مساهمة مكونه لغرض التعامل فى النقود أو الائتمان بهدف تحقيق أقصى ربح وانها عبارة عن مؤسسات تجارية الغرض من قيامها فى ذلك شأن أي مؤسسة تجارية أخرى ، هو تحقيق الربح ، والبنك التجاري يأخذ عادة شكل شركة مساهمة يمتلك الأفراد أسهمها

وبالتالي فإنه يعمل عادة بأسلوب يكفل له تحقيق أقصى ربح ممكن لحملة الأسهم ، وان الثابت ان بنك الاسكندرية منشأة اقتصادية " شركة مساهمة مصرية " تهدف الربح ومن ثم فعقد ايجاره يخضع لأحكام القانون المدنى وهو ما استقر عليه الفقه ومحكمة النقض حيث ان المقرر الذى جهزه المؤجر طبقا لاحتياجات البنك اهم من المكان ذاته

**فقد قضت محكمة النقض**

اذا ورد الايجار على منشأة تجارية قامت قرينة قضائية على ان المكان مجرد عنصر ثانوي وان العناصر المعنوية هى محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد .

الطعن رقم 750 لسنة 47 ق جلسة 14/1/1982

وان اشتمال الاجارة على عناصر اكثر أهمية من المكان فى حد ذاته

بحيث يتعذر الفصل بين مقابل الايجار للمكان وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر اثره عدم خضوع الاجارة لقانون ايجار الأماكن العبرة فى تحيد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت اليه إرادة المتعاقدين . مثال بشأن تأجير بنك

الطعن رقم 1018 لسنة 61 ق جلسة 10/4/2000

### بيد ان الحكم الطعين

لم يتناول هذا الدفاع الجوهري بأي رد ملتفتا عنه كلية مما يعيبه بالقصور فى التسبب فضلا عن الاخلال بحق الدفاع فلو تناولت المحكمة هذا الدفاع ونظرت اليه بعين الاعتبار ومحضته لتغير وجه الرأى فى الدعوى مما اثر فى قضائها الطعين

### الوجه الثانى للقصور فى التسبب

ان الطاعنين تمسكوا بان الإجارة انطوت وقت تحرير العقد عام 1976 على ارض فضاء وان الأجرة التى كانت تسدد من المَطعون ضدهم خلال الفترة من عام 1976 الى عام 1984 تاريخ انشاء المبانى كانت تسدد عن ارض فضاء ودلوا على ذلك برخصة انشاء المبانى الثابت منها ان الترخيص ببناء العقار هو عام 1982 ودلوا أيضا بملحق العقد المبرم مع المَطعون ضدهما المؤرخ 1 / 10 / 1979 قبل انشاء المبانى المتضمن تعديل الأجرة بالزيادة أي انه انصب أيضا على ارض فضاء ومن ثم فالأجرة كانت تسدد طوال ثمان سنوات على ارض فضاء ...

فالمقرر ان العبرة فى طبيعة العين بوقت التعاقد عليها ولا عبرة بما يطرأ عليها بعد التعاقد او بالغرض الذى استؤجرت من اجله وبالترتيب على ذلك لا يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن ويخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى ... العقد الوارد على ارض فضاء وصرح بإقامة بناء عليها يصبح ملكا للمؤجر ما دام ان الأجرة تستحق سواء أقيمت هذه المبانى ام لم تقام ، وكذلك العقد الوارد على ارض فضاء وأقيمت مبانى عليها ولو تعدل مقدار الأجرة فى العقد وارفق به رسم يوضح معالم البناء

عزمي البكري - ايجار وبيع الأماكن - ص 38 وما بعدها - طبعة 2014 -  
2015

الا ان الحكم الطعين لم يرد ردا سائغا على هذا الدفاع الجوهري مما يعيبه بالقصور فى التسبب

## السبب الثانى الفساد فى الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق

المقرر ان أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد فى الاستدلال اذا انطوت على عيب يمس سلامه الاستنباط ويتحقق ذلك اذا استندت المحكمة فى اقتناعها الى أدله غير صالحه من الناحية الموضوعية للاقتناع بها او فى حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التى انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التى تثبت لديها

نقض 28/6/1981 - طعن 2275 / 44 ق

وان مخالفة الثابت بالأوراق التى تبطل الحكم هى تحريف محكمة الموضوع للثابت مادياً ببعض المستندات، أو ابتناء الحكم على فهم حصلته المحكمة مخالفاً لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل منازلة بين الخصوم

طعن رقم 1144 لسنة 63 ق . جلسة 30/5/2000

### بيد ان الحكم محل الطعن

قد اسند قضاءه برفض الدعوى الى ان التعاقد وإرادة طرفى التداعى قد انصبت على عقار مبنى واستخلص ذلك الفهم بما خوله القانون من سلطة القاضى فى تفسير العقود الى ان مدة العقد قد اتفق طرفى العقد على بدء سريانها من وقت استلام العقار ، كما ان الأجرة هى الأخرى اتفقا الطرفين على بدء سريانها من وقت استلام العقار للانتفاع به

### بيد ان هذا الاستخلاص غير سائغ ومخالف للواقع والثابت بالأوراق حيث ان

الأجرة المتفق عليها تدفع من بداية ابرام العقد فى 30 / 9 / 1976 على الأرض الفضاء لا من وقت استلام المبنى ودليل ذلك زيادة الأجرة بملحق العقد المؤرخ 1 / 10 / 1979 ... وهو ما يعنى ان الأجرة تسدد بداية وقبل انشاء المبانى الصادر ترخيص بناء بها عام 1982 وتمام انشاءها فى 1984 ، ومن غير المستساغ ان تظل الأرض فى حوزة المطعون ضد هما " المستأجرين " منذ عام 1976 وحتى استلام المبانى عام 1984 بموجب العقد المؤرخ 30/9/1976 دون سداد الأجرة ومن انه لا عبرة بما طرأ على العين فيما بعد

فالعبرة بطبيعة العين وقت التعاقد وان الأجرة كانت تسدد من بداية الإجارة سواء أنشئت المبانى المتفق عليها ام لم تنشأ ... فقد جاء

بالبند السادس من العقد ان مدة العقد اربع سنوات نبدأ من تاريخ استلام العين

وهو ما يتأكد معه ان العقد سند الدعوى قد انصب على ارض فضاء من تاريخ التعاقد حتى تاريخ انشاء المبنى عام 1984 الذى لم يبرم بعد انشاءه عقد جديد اعتبر فيه المبنى مما يعيب الحكم بالفساد فى الاستدلال وتحريف مدلول المستندات وللتاثير بعقود الايجار ورخصة المبانى مما يعيب الحكم بالفساد فى الاستدلال ومخالفة الثابت بعقد الايجار مما اثر فى الحكم

**فقد قضى**

انه متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة ، مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعاً على أن تؤول ملكية مبانيه و منشآته و آلاته إلى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو إنتهاء مدته ، فإن إنشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الإيجار - على اعتبار أنه أرض فضاء - إذ لا عبره فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء

و لا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا الغرض ، ما دام أن الأجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقمه مما يدل على أن المنشآت لم تكن هى محل العقد ، وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن عقد الإيجار موضوع التداعى يخضع لقواعد القانون المدنى و لا تسرى عليه أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً

الطعن رقم 351 - لسنة 40 ق - تاريخ الجلسة 18 / 12 / 1974  
- مكتب فني 25 - الجزء 2 - الصفحة 1472

واسند الحكم الطعين أيضا قضاءه بان التعاقد انصب على عقار مبنى " كمقر للبنك " الى ان المطعون ضدتهما اتفقا مع المؤجر على انه اذا عجز عن تنفيذ الاعمال المطلوبة يكون من حقهما فسخ العقد او إتمام الاعمال على نفقة المؤجر مع خصمها من مستحقته

**فتمسك الطاعنين بانه**

لو صح هذا النظر من محكمة الدرجة الأولى فان العقد أيضا يخرج عن نطاق قوانين ايجار الأماكن ويخضع للقواعد العامة فى القانون

المدنى حيث ان المنشآت الصناعية او التجارية المقامة على ارضى او عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة لهذه المنشآت يلحق بحكم الأراضي الفضاء ، خلاف ان ذلك اثبات من قيام الطاعنين بتجهيز المبنى حسب احتياجات البنك .. الا ان المحكمة الاستئنافية لم تتناول هذا الدفع الجديد المبدى امامها بأي رد واحالت قضاءها بتأييد الحكم الى أسباب حكم محكمة الدرجة الأولى مما يعيب الحكم بالقصور المبطل

### فالمستقر عليه فقها وقضاء ان

**المنشآت الصناعية او التجارية المقامة على أراضى او عقارات** تعتبر ثانوية بالنسبة الى هذه المنشآت تلحق بالأراضي الفضاء ولا تسرى عليها احكام القانون 49 لسنة 1977 وتخضع لأحكام القانون المدنى لان الايجار يكون فى الواقع واردا بصفة اصلية على تلك المنشآت لا على الأراضي المقامة عليها او المبانى المقامة فيها ولا ينال من ذلك ان تكون المبانى قدرت لها اجرة بواسطة لجان تقدير القيمة الايجارية

د . سليمان مرقص - شرح قانون ايجار الأماكن - ج 1 ص 89 ، مرعى ص 130 ، البكري ص 123

■ كما ان الدكتور السنهوري يرى ان هذه المنشآت تعد مجموعة من المال ومن ثم فان ايجارها يكون ايجار منقول ويخرج عن تطبيق التشريعات الاستثنائية على هذا الأساس .

### الوسيط 6 مجلد 2 ص 895 الهامش

وانه إذ انتهى الحكم المطعون فيه صحيحاً - إلى أن محل الإجارة منشأة تجارية تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها فى القانون المدنى . و من ثم فإن الدعوى بطلب فسخ تلك الإجارة لا تسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن .

الطعن رقم 1616 لسنة 60 مكتب فنى 41 صفحة رقم 974 جلسة  
1990-12-20

وهو ما تمسك به الطاعنين بصحيفة الاستئناف ان هذا المبنى " بنك الاسكندرية " كمنشأة اقتصادية يخرج العقد عن نطاق تطبيق قوانين ايجار الأماكن وفقا للمادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية المنشور بجريدة الوقائع العدد 36 الصادر فى 6/5/1957 الا انها لم ترد عليه وتتمحصر محيلة قضاءها بتأييد الحكم الى أسباب حكم الدرجة الأولى مما يعيبه بالقصور المبطل

ان قرار رئيس الجمهورية الصادر 6/5/1957 المنشور فى ملحق الوقائع المصرية بالعدد رقم 36 نص فى مادته الأولى على " یرخص للمؤسسة الاقتصادية بتأسيس شركة مساهمة تدعى ( بنك الاسكندرية )

الطعن رقم 1371 لسنة 71 ق جلسة 10/4/2002

## السبب الثالث الخطأ فى تطبيق القانون

استقر الفقه على انه تتحقق شائبة الخطأ فى تطبيق القانون عندما يحدد المشرع نظاما معيناً لسريان النص القانوني فتتجاوزه المحكمة عند تطبيق النص على واقعة النزاع ومن ثم يجب على المحكمة وهى بصدد تطبيق النصوص ان تتحقق من توافر شروطها على النزاع المطروح وان تفسر كل منها التفسير الذى يتفق ومراد الشارع فان هى أخطأت فى شيء من ذلك كان حكمها مشوباً بالخطأ فى تطبيق القانون

المستشار أنور طلبية - الطعن بالاستئناف والالتماس - ص 124

والمقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة انه ولئن كان لقاضى الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى من الأدلة المقدمة له وفى وزن تلك الأدلة وتقديرها وترجيح بعضها على البعض الاخر الا انه فى تكييف هذا الفهم وفى تطبيق ما جرى تطبيقه من احكام القانون فانه يخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض مما يحتم عليه ان يسبب حكمه التسبب الكافي حتى يتسنى لهذه المحكمة اعمال رقابتها فان قصر حكمه فى ذلك فانه يعجز هذه المحكمة عن التقرير بصحة او عدم صحة المدعى به من مخالفة القانون او الخطأ فى تطبيقه

نقض مدنى 24/1/1981 مجموعة الخمسين عاما 4-4037-58

## بيد ان الحكم محل الطعن

خالف نص المادة الأولى من القانون رقم 49 لسنة 1977 والتفت عن حقيقة العين وقت التعاقد فى 30/9/1976 من انها ارض فضاء وعول على الغرض من التعاقد فى حين ان محكمة النقض قضت صراحة من ان العبرة فى تحديد طبيعة محل الإجارة هو بحقيقتها وقت التعاقد وانه لا عبرة بما يقام من مباني لتفي بالغرض الذى من اجله تمت الإجارة

كما التفت أيضا عن تمسك الطاعنين

بان المبنى منشأة تجارية تهدف للربح وتقدم خدمات لا ينتفع المطعون ضدهما بالحيز المكاني فيه فقط بل يشمل الانتفاع بمجموعة

من الخدمات جهازها المؤجر بما يفى بالغرض ومن ثم يخضع عقد الايجار للقواعد العامة فى القانون المدنى ، و ان الثابت من ترخيص البناء المقدم انه صادر فى عام 1982

وهو ما يعنى ان محل الإجارة وقت التعاقد فى 30/9/1976 هو ارض فضاء ... ولا عبرة بالمباني التى أقيمت عام 1984 من اجل ان تفى بالغرض الذى من اجله انعقدت الإجارة وكما قررت محكمة النقض فى العديد من احكامها خاصة وانه لم يعقد ايجار جديد بعد اقامة المباني اعتبرت فيه بخلاف ان الأجرة كانت تسدد على ارض فضاء منذ بدء التعاقد عام 1976

فقد نص البند التمهيدى للعقد ان الايجار انصب على ارض فضاء فقد جاء به " اوفد الطرف الاول - البنك - مندوبة لمعاينة قطعة الأرض المملوكة للطرف الثانى بشارع الحرية ميت غمر واتفق على ان يقوم الطرف الثانى " المؤجر " بإقامة مبان عليها حسب الرسومات التى يتفق عليها بحيث تتلاءم مع احتياجات البنك وعلى ان يتم تحديد الايجار طبقا لقرارات اللجان الحكومية ومن ثم فحقيقة العين وقت التعاقد انصب على ارض فضاء لا مباني وطوال الفترة من 30 / 9 / 1976 وحتى انشاء العقار فى 1984 اجرة تدفع على الأرض الفضاء

ودلوا على ذلك بملحق العقد 1979 بتعديل الأجرة ورخصة المباني الصادرة فى 1982 الا ان الحكم الطعين خالف حقيقة محل التعاقد من انها ارض فضاء مخالفا المادة 1 ق 49 لسنة 1977 ومن انه لا عبرة بما يطرأ على العين المؤجرة من مبان فالعبرة بحقيقتها وقت التعاقد ومن ان الأجرة تسدد على ارض فضاء من بداية انعقاد الإجارة حتى انشاء المبان عام 1984

ومن انه لم يحزر عقد ايجار جديد اعتبرت فيه المباني وان الثابت من بنود العقد " البند التمهيدى ، الثالث والرابع ان المؤجر هو من قام بإنشاء وتجهيز المبنى من خزينة رئيسية بالجدار وخلافه مما يفى بالغرض كبنك وهو ما يخرج عن نطاق تطبيق قوانين ايجار الأماكن مما يعيب الحكم بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه فضلا عن القصور

### فقد قضت محكمة النقض ان

لما كان المستقر عليه فى قضاء النقض ان العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة هى بما ورد فى العقد ذاته وعلى ذلك فاذا تضمن عقد ايجار قطعة ارض فضاء نصا يبيح للمستأجر اقامة مباني عليها مستقبلا فان وجود هذا النص لا يخرج عن طبيعتها حالة التعاقد من انها ارض فضاء

وبالتالى يكون ايجارها خاضعا لأحكام القانون المدنى دون احكام التشريعات الاستثنائية طالما انه لم يبرم بين الطرفين عقد ايجار جديد يكون ملحوظا فيه تلك المباني المقامة “

نقض 25/5/1977 طعن 712 لسنة 43 ق ، نقض 29/10/1953 طعن 398 لسنة 21 ق

■ ويكون الحكم كذلك حتى ولو اجرت الأرض الفضاء لإقامة بناء عليها وحتى لو اشترطت ان تؤول ملكية البناء الى المؤجر عند انتهاء الايجار اذ العبرة بحالة الأرض عند التعاقد فهذه الحالة هى التى ينظر اليها فى عقد الايجار (

الطعن 219 لسنة 43 ق جلسة 29/12/1976 مجموعة المكتب الفني س 27 ص 1828

■ وأيضا قضت لما كانت المادة الأولى من القانون 121 لسنة 1947 نصت على انه يسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء ولما كان الثابت من عقد الايجار ان العين المؤجرة من الطاعة الى المَطعون عليه هى ارض فضاء وكانت اقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بأنها ارض فضاء

وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الايجار فى العقد وارفاق رسم به موضح فيه معالم النادي الذى إقامه المستأجر لان كل ذلك لا يدل على ان عقد الايجار الجديد تناول تأجير مبنى النادي اسوة بالأرض التى أقيم عليها لما كان ذلك فان الحكم المَطعون فيه اذ قضى برفض طلب الاخلاء تأسيسا على ان العين المؤجرة هى من الأماكن التى فان الحكم المَطعون فيه اذ قضى برفض طلب الاخلاء تأسيسا على ان العين المؤجرة هى من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم 121 لسنة 1947 يكون قد خالف القانون

جلسة 5/2/1953 طعن 343 س 20 ق س 4 ص 456 - المستشار ابو الليل ص 109 - بند 122 - مجموعة القواعد التى قررتها محكمة النقض فى تطبيق قوانين الايجار - طبعة 2015

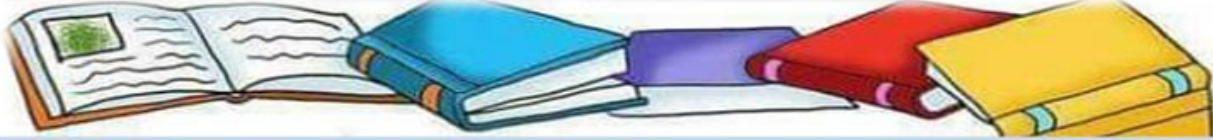
وان العين المؤجرة . قيام المؤجر بإعدادها بتجهيزات وعناصر لازمة لتشغيلها . صيرورتها منشأة مركبة من عدة عناصر . عدم اعتبار المكان وحده الغرض الأساسي من الإجارة . مؤداه . خضوعها للقواعد العامة فى القانون المدنى . لا يغير من هذا الوصف قيام المستأجر بتزويدها بأدوات ومنقولات أخرى

## مكتب عمار للمحاماة

للزقازيق ٢٩ ش للنقراشى -  
شولدر الخشب - برج المنار -  
الدور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997



# عقد ايجار ارض فضاء استثناء قوانين ايجار الاماكن

azizavocate.com

## السبب الرابع الاخلال بحق الدفاع

المقرر انه اذا كان طلب الخصم تمكينه من اثبات او نفي دفاع جوهرى بوسيلة من وسائل الاثبات الجائزة قانونا وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو حق له يتعين على المحكمة اجابته اليه متى كانت هذه الوسيلة منتجة فى النزاع

الطعن رقم 4981 لسنة 67 ق جلسة 28/11/1999 س 50 رقم 229 ص 1668

بيد ان الطاعنين قد طلبوا بصحيفة الاستئناف بطلب جازم وصريح بنذب خبير فى الدعوى لينتقل لعين التداعى لمعاينتها على الطبيعة وبيان حقيقة وطبيعة العين وقت التعاقد فى 30 / 9 / 1976 من انها ارض فضاء من عدمه ، وبيان ما قام به مورث المدعين من تجهيزات داخلية عند انشاء المبنى للوقوف على عما اذا كان الغرض من الإجارة المنشأة التجارية ذاتها ام المكان ومدى استفادة المدعى عليهما بصفتها من الحيز المكاني وعما اذا كانت هذه الاستفادة بمفردها ام يدخل فيها عناصر أخرى جهزها المؤجر

وبيان تاريخ انشاء المبنى وتاريخ تسليمه للمدعى عليهما وكذلك بيان تاريخ بدء سداد الأجرة وعمما اذا كانت تسدد منذ بداية التعاقد فى 30/9/1976 ام عند تسليم المبانى ، وبيان عما اذا كان قد ابرم عقد جديد بين طرفى التداعى بعد تسليم المبانى واعتبرت فيه من عدمه وتاريخه تحديدا والاجرة المتعاقد عليها

وبيان عما اذا كان بنك الاسكندرية منشأة اقتصادية تجارية تهدف الى الربح ويقدم خدمات عامة من عدمه وعمما اذا كان الغرض من الإجارة هذه المنشأة التجارية ام المكان فى ذاته وذلك حتى يتبين وجه الحق فى الدعوى وليتمكن المستأنفين " المدعين " من اثبات كافة أوجه دفاعهم وعناصر الدعوى وبيان حقيقة المتعاقد عليه ونية المتعاقدين الحقيقية

الا ان المحكمة قد التفتت عن هذا الطلب الجوهرى طريق الطاعنين الوحيد فى الاثبات وبيان وجه الحق فى طلباتهم ودعواهم مما يعيب الحكم بالإخلال بحق الدفاع

### **بناء عليه**

### **يلتمس الطاعنين**

**أولا : قبول الطعن شكلا**

**ثانيا : فى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه و الإحالة**

**وكيل الطاعنين**

**عبدالعزيز حسين عبدالعزیز عمار**

**المحامى بالنقض**