

الشروط القانونية في فسخ عقد إيجار وحماية موقف المؤجر والمستأجر

فسخ عقد إيجار

نقدم حكم فسخ عقد إيجار الحثيات والمنطوق ورد العين المؤجرة للمالك من أحكام عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض يتضمن مبادئ وقواعد الفسخ وشروطه وأسبابه و الاختصاص القيمي بدعوى الفسخ لعلاقة إيجاريه سندها عقد إيجار زمني.

حيثيات حكم فسخ

باسم الشعب

محكمة بندر الزقازيق الجزئية

بالجلسة المدنية والتجارية المنعقدة علنا بسراي محكمة الزقازيق
الابتدائية في يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٧/٧/٢٠

تحت رئاسة السيد الأستاذ / احمد رشوان

رئيس المحكمة وسكرتارية السيد / سعيد غريب سكرتير الجلسة

صدر الحكم الآتي في الدعوى رقم 603 لسنة ٢٠١6 مدني جزئي بندر
الزقازيق .

المرفوعة من / المقيم

ضد / المقيم

واقعات دعوى فسخ عقد إيجار

المحكمة

بعد الاطلاع و سماع المرافعة :



عبد العزيز عمار
المحامي بالنقض

حكم فسخ عقد إيجار الحثيات والمنطوق

حيث تخلص وقائع الدعوى في أن المدعي أقامها قبل المدعى عليه بموجب صحيفه أودعت قلم كتاب المحكمة في ٢٠١٦/٩/٥ معلنه قانونا ، طلب في ختامها سماع الحكم أولا بانفساخ عقد الإيجار المؤرخ 4/٢٠١٠/١ لتحقق الشرط الفاسخ الصريح

وإلزام المدعي عليه بتسليم الشقة محل العقد المفسوخ والكائنة بالدور الرابع بالعقار رقم ٣١ شارع احمد ابو الذهب _ الزقازيق بحري - ثان الزقازيق - محافظة الشرقية للمدعي خالية من كل ما يشغلها

. ثانيا إلزام المدعي عليه بأن يؤدي للمدعي قيمة الأجرة المتأخرة عليه عن المدة من ٢٠١٩/٢/١ حتى ٢٠١٦/٨/٣١ مبلغ وقدره ألفان وسبعمئة جنيه وما يستجد حتى تاريخ الفصل في الدعوى كمقابل انتفاع مع إلزام المدعى عليه بالمصروفات والأتعاب

و ذلك على سند بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٠١٠/١/٦ يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو الشقة الكائنة بالدور الرابع بالعقار رقم ٣١ شارع احمد ابو الذهب _ الزقازيق بحري _ ثان الزقازيق - محافظة الشرقية وذلك مقابل إيجار شهري 450 جنيه تدفع بول كل شهر ومدة

العقد سنتان تبدأ من ٢٠١٠/1/4 وتنتهي في ٢٠١٧/١/١

وقد اتفق الطرفان بالبند الخامس من العقد إنه إذا تأخر المعلن إليه عن دفع الأجر في المواعيد المحددة لمدة شهر فالمالك " الطالب " الحق أن يلزمه بدفع الأجرة والمصاريف وبفسخ العقد تلقائيا دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو الحصول على حكم قضائي

هذا وقد أخل المعلن إليه بالتزامه هذا بأن أمتنع عن سداد الأجرة خلال الفترة من ٢٠١٩/٢/1 وحتى الآن ٢٠١٩ /٨/١ ليتراكم في ذمته مبلغ وقدره 6 أشهر x.45 جنيه = ٢٧٠٠ جنيه

ولما كان ذلك الأمر الذي حدا بالطالب لإقامة هذه الدعوى وقدمنا سنداً لدعواه حافظة مستندات والتي طالعت المحكمة والتمت بها. وحيث تداولت الدعوى بالجلسات وبجلسة المرافعة الأخيرة قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم لجلسة اليوم و حيث أن المحكمة تمهد لقضائها بما هو منصوص عليه في مؤدى نص المادة 1 من القانون 4 لسنة ١٩٩6 من انه

"لا تسري أحكام القانونين رقمي 49 لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و القوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها و لا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون "

و حيث أن المادة ٢ من القانون المشار إليه قد نصت " على انه تطبيق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خاليه كانت أو مفروشة أو في شان استغلالها أو التصرف فيها"

كما نصت المادة 3 أيضا " على أن بنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية و يعمل به اعتبارا من اليوم التالي لنشره " و حيث أن القانون المشار إليه قد صدر بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ و نشر بالجريدة الرسمية في ذات اليوم و من ثم يسرى اعتبارا من يوم ١٩٩٦/١/٣.

أسباب حكم فسخ عقد الإيجار

و حيث انه وعن طلب فسخ العقد المؤرخ 2010/1/4

فانه و لما كان من المقرر قانونا وفقا لنص المادة 158 من القانون المدني انه:

يجوز الاتفاق علي أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلي حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه وهذا الاتفاق لا يعفي من الأضرار إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة علي الإعفاء منه

كما انه من المقرر في قضاء النقص أن الشرط الفاسخ الصريح وان كان يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ إلا أن ذلك منوط بتحقق المحكمة من توافر ذلك الشرط بعد أن يطالب به الدائن و يتمسك بأعماله باعتبار أن الفسخ قد شرع في هذه الحالة لمصلحته وحده فلا تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها .

نقض ١٩٨٢/١١/٣٠ طعن رقم 686 لسنة 49 ق

و لما كان ذلك و كان الثابت للمحكمة

من مطالعه ، العقد المؤرخ ٢٠١٠/١/4 موضوع الدعوى انه يحق للمدعي بصفته في حالة تأخر المدعى عليه عن سداد القيمة لإيجاريه المستحقة فسخ العقد دون الحاجة إلى تنبيه أو أضرار المدعى عليه بذلك

ولما كان الثابت أن المدعى عليه قد أنذر من قبل بضرورة سداد القيمة الإيجارية المتأخرة المستحقة عليه الأمر الذي يكون معه موجبات. الشرط الصريح الفاسخ قد تحققت و تقضي معه المحكمة و الحال كذلك بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى المؤرخ ٢٠١٠/١/٦ و ذلك على النحو الوارد بالمنطوق

و حيث انه و عن طلب تسليم عين التداعي خاليه من الشواغل و بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد فانه من المقرر قانونا وفقا لنص المادة 160 من القانون المدني انه " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض و كان من المقرر في قضاء النقص إذا فسخ العقد سقط أثره بين المتعاقدين و اعتبر كأن لم يكن و أعيد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرامه .

الطعن رقم ١٣١ لسنة 34 ق - جلسة ١٩٩٨/٢/٢٧

و عليه فيترتب على القضاء بفسخ عقد الإيجار أن تعود العين المؤجرة إلى مؤجرها و ذلك كأثر من آثار الفسخ . ومن ثم فهي تجيب المدعي إلى طلبه بإخلاء الوحدة المبينة بصدر الصحيفة موضوع العقد و تسليمها للمدعي و لما كان ذلك و كانت المحكمة قد انتهت إلى فسخ العقد المؤرخ فان المحكمة تقضي بتسليم العين المؤجرة للمدعي بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد على النحو الوارد بالمنطوق . وحيث أنه عن المطالبة بالقيمة الإيجارية

ولما كان من المقرر قانونا وفقا لنص المادة 58 من القانون المدني

(الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مده معينه لقاء أجر معلوم)

كما تنص المادة 586 من ذات القانون

(يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها فاذا لم يكن هناك اتفاق و جنب، و فاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة)

كما أن النص في المادة الأولى من قانون الإثبات على أنه على الدائن إثبات الالتزام و على الستين إثبات التخلص منه) يدل على انه يكفي الدائن إثبات نشأة الالتزام فيثبت بذلك انشغال ذمة المدين به ويكون عليه بعد ذلك اثبات براءته منه

الطعن ١٠٠ س ٩ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨

ولما كانت المدعى عليه لم يحضر في الدعوى و لم يدفعها بثمة دفع او دفاع و لم يثبت قيامه بسداد المبالغ المستحقة عليها (الأجرة) قدرها ٢٧٠٠ جنيها عن الفترة من ٢٠١١\٢٠١٢ حتى ٢٠١٦\٨\1 وفقا لما هو متفق عليه بالعقد المنوه عنه

الامر الذي يكن معه طلب المدعي قد جاء على سند صحيح من الواقع و القانون و تقضي المحكمة له على النحو الذي سيرد بالمنطوق .

وحيث أنه عن المصروفات والأتعاب فالمحكمة تلزم بها المدعى عليها وقد خسرت الدعوى عملا بنص المادة 1/184 من قانون المرافعات والمادة 187 من قانون المحاماة المعدل بالقانون رقم 10 لسنة ٢٠٠٢

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة

بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠١٠/١/4 والمبرم بين المدعي و المدعى عليه وإلزام المدعى عليه بإخلاء الوحدة السكنية المبينة بصدر الصحيفة موضوع العقد و تسليمها للمدعى و بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد والزم المدعي عليه بان يؤدي للمدعي مبلغ ٢٧٠٠ جنيها قيمة الأجرة عن الفترة من ٢٠١٦١٢١ حتى ٢٠١٩١٨٨١١ وألزم المدعى عليه بالمصروفات ومبلغ خمسون جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة .