

شرح عملي لـ مبادئ عقود الايجار القديمة وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

عقود الايجار القديمة والجديدة في النقص

طعن نقض تضمن مبادئ عقود الايجار القديمة والجديدة قانون استثنائي و مدني نقوم بنشرها للاستعانة بها في دعاوي الايجارات سواء كان عقد قديم مؤرخ قبل 31/1/1996 أو جديد بعد 31/1/1996

المبادئ الايجارية الثمانية

- (1) وجوب تطبيق أحكام القانون المدني على عقود الإيجار المبرمة في ظله. الاستثناء . الأحكام الصادر بشأنها تشريعات خاصة. سريانها بأثر فوري دون التوسع في التفسير أو القياس عليها أو الاستهداء بعله إعمال أحكامها.
- (2) الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني. وجوب تطبيقها فيما لم يصدر بشأنه تشريعات خاصة ومنها ق 136 لسنة 1981. عدم جواز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام. علة ذلك. [أسباب الإخلاء](#) ، ورودها في تشريعات إيجار الأماكن على سبيل الحصر.
- (3) إخلاء المستأجر لتغييره في استعمال العين المؤجرة. شموله التغيير لغير أغراض السكني. م 18 / د ق 136 لسنة 1981. شرطه. الإضرار بسلامة المبنى وثبوته بحكم نهائي بالنسبة للوقائع اللاحقة على صدوره. علة ذلك. تضيق حالات طلب الإخلاء للضرر.
- (4) عقود الإيجار المبرمة اعتبارا من 13 / 1 / 1996. خضوعها لأحكام القانون المدني وعدم سريان أحكام القانون 136 لسنة 1981 عليه. المواد 1، 2، 4 قانون 4 لسنة 1996. مؤداه. عدم اشتراط صدور حكم قضائي نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء.
- (5) تحرير عقد الإيجار في ظل أحكام ق 4 لسنة 1996. أثره.

عدم اشتراط صدور حكم نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء. النعي على ذلك لا أساس له.

▪ (6) التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذي أجزت من أجله. تعمده تغيير غرض الاستعمال. شرطه. حصوله كأصل عام على إذن بذلك من المؤجر. الاستثناء. التغيير بنوعيه المادي أو المعنوي الذي لا يترتب عليه ضرر للمؤجر ولو نص عليه في عقد الإيجار.

▪ (7) التزام محكمة الموضوع بالرد على الطلب أو وجه الدفاع الجازم الذي قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى. إغفال ذلك. قصور.

▪ (8) تمسك الطاعن بأن التغيير الذي أجراه بالعين المؤجرة له بعقد خاضع للقانون المدني لا يحدث **ضرراً بسلامة المبنى** دفاع جوهري. التفات الحكم المطعون فيه عنه وقضاؤه بالفسخ والإخلاء استناداً للحظر الوارد بعقد الإيجار بعدم جواز إحداث تغيير بالعين دون موافقة المالك ورغم ثبوت انتفاء الضرر. خطأ. علة ذلك.



مبادئ عقود الإيجار القديمة والجديدة (استثنائي - مدني)



عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
الزقازيق - القاهرة



قواعد عقود الايجار المدنية والاستثنائية

1 - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني وهي واجبة التطبيق على ما أبرم في ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك إلا الأحكام التي صدرت فيها تشريعات خاصة فإنها تسري بأثر فوري في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير أو القياس عليها أو الاستهداء بالعلة التي أوجبت إعمال أحكامها .

2 - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن تأجير وبيع الأماكن هي من التشريعات التي أملتتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام ومن ثم تعتبر مقيدة لنصوص القانون المدني التي تتعارض معها

فلا يرجع لأحكام القانون العام إلا فيما فات القانون الخاص من أحكام ولا يجوز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام لما في ذلك من مجافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع القانون الخاص وكانت هذه التشريعات قد نصت على منع المؤجر من طلب إخلاء المكان المؤجر للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض إلا لأحد الأسباب المبينة بها وبالشروط التي حددتها .

3 - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المشرع قد وضع قاعدة عامة مستحدثة بالمادة 18/ د من القانون سالف الذكر هي ضرورة صدور حكم قضائي نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء وقد استهدف من ذلك تضيق حالات طلب الإخلاء للضرر وحصرها في الحالات التي يصدر فيها حكم نهائي

ولا يسري حكم تلك المادة إلا من تاريخ العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 دون أن يكون له أثر على الدعاوى القائمة وقت نفاذه والتي رفعت في ظل القانون رقم 49 لسنة 1977 .

4 - إذ كان النص في المادة الأولى من القانون رقم 4 لسنة 1996 بعدم سريان قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون

والنص في مادتيه الثانية والرابعة بتطبيق أحكام القانون المدني

في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره وقد نشر في الجريدة الرسمية بالعدد 4 مكرر (أ) في 30 / 1 / 1996

بما مؤداه أن أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن تسري على عقود الإيجار التي تبرم اعتباراً من تاريخ 31 / 1 / 1996 ولا تسري عليها أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بما فيها ما استحدثه المشرع بنص الفقرة د من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 من ضرورة صدور حكم نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء .

5 - إذ كان عقد إيجار محل النزاع محرراً بتاريخ 21 / 5 / 2003 أي في ظل سريان أحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 وبالتالي لا يشترط لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء صدور حكم قضائي نهائي مثبت بهذا الضرر ومن ثم فإن ما تمسك به الطاعن بوجه النعي يكون على غير أساس.

6 - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في المادتين 579، 580 من القانون المدني من التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، وبالا يحدث بها تغييراً بدون إذن المؤجر، يدل على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذي أجزت من أجله فإن تحدد هذا الاستعمال في العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعتمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر،

كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أي تغيير مادي بالعين المؤجرة كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه المادي والمعنوي التي لا يترتب عليها ضرر للمؤجر فتنتفي عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزاً ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظراً صريحاً للتغيير بكافة صورته لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدني.

7 - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن كل طلب أو وجه دفاع يدلي به الخصم ويطلب بطريق الجزم الفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأي في الدعوى يجب على محكمة الموضوع

أن تناوله بالبحث والتمحيص وترد عليه بما يصلح له وإلا كان حكمها قاصراً .

8 - إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف بأن التغيير الذي أجراه بالعين المؤجرة عبارة عن فتحة بجدار توصل بين محلين وإقامة صندلة وأن هذا التغيير لم ينشأ عنه ضرر للمؤجر إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أقام قضاءه بالفسخ والإخلاء استناداً للحظر الوارد بالبند السادس من عقد الإيجار سند الدعوى من أنه لا يجوز للمستأجر إحداث تغيير بالعين المؤجرة بدون إذن المالك وألا حق له طلب الفسخ دون أعمال سلطته التقديرية بشأن الفسخ

ذلك أنه لا تلازم بين وقوع المخالفة وحتمية الفسخ وأيا كان هذا الحظر صريحاً أو ضمنياً فإن تمسك المؤجر بالنص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه ويوجب على القاضي أعمال سلطته التقديرية فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وقد حجه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن الجوهري من أن التغيير الذي أحدثه بالعين المؤجرة لا يضر بسلامة المبنى وهو دفاع من شأنه - إن صح - قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى بما يعيبه .

الوقائع

حيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في

- أن المطعون ضده أقام على الطاعن وآخر الدعوى رقم ... لسنة 2009 مدني طنطا الابتدائية مأمورية المحلة الكبرى بطلب
- الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 21 / 5 / 2003 والتسليم

على سند من

أنه بموجب ذلك العقد يستأجر منه الطاعن وآخر محل النزاع إلا أنهما خالفاً شروط العقد بأن قاما بعمل صندلة وهدم جدار بداخله دون إذن منه وقد تحرر عن ذلك اللجنة رقم ... لسنة 2009 ثان المحلة فأقام الدعوى .

حكمت المحكمة بالطلبات

- استأنفت الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة 3 قضائية طنطا - مأمورية المحلة الكبرى - وبتاريخ 28 / 6 / 2011 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف.
- طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي
- بعدم قبول الطعن شكلا ما لم يختصم الطاعن/ ... المحكوم عليه في الحكم المطعون فيه ،
- وفي الموضوع بنقضه
- وإذ عرض الطعن على المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها .

المحكمة

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

وحيث إن الطاعن ينعى بالوجه الأول من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وفي بيان ذلك يقول

إن عقد الإيجار سند الدعوى وإن نص فيه على حظر إحداث أية تغييرات في العين المؤجرة إلا بإذن صريح من المالك إلا أنه يشترط أن يترتب على ذلك التغيير إحداث ضرر بالعين ويثبت بحكم نهائي وإلا اعتبر المؤجر متعسفا في استعمال حقه في طلب الإخلاء ، إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بفسخ عقد الإيجار إعمالا للشروط الصريح الفاسخ رغم عدم وجود حكم قضائي نهائي بثبوت الضرر بما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي مردود

ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني وهي واجبة التطبيق على ما أبرم في ظلها من عقود ولا يستثنى من ذلك إلا الأحكام التي صدرت فيها تشريعات خاصة فإنها تسري بأثر فوري في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير أو القياس عليها أو الاستهداء بالعلة التي أوجبت إعمال أحكامها

وآخر هذه التشريعات القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن تأجير وبيع

الأماكن وهي تشريعات أملتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام ومن ثم تعتبر مقيدة لنصوص القانون المدني التي تتعارض معها فلا يرجع لأحكام القانون العام إلا فيما فات القانون الخاص من أحكام

ولا يجوز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام لما في ذلك من مجافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع القانون الخاص وكانت هذه التشريعات قد نصت على منع المؤجر من طلب إخلاء المكان المؤجر للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض إلا لأحد الأسباب المبينة بها وبالشروط التي حددتها

وكان المشرع قد وضع قاعدة عامة مستحدثة بالمادة 18/ د من القانون سالف الذكر هي ضرورة صدور حكم قضائي نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء وقد استهدف من ذلك تضيق حالات طلب الإخلاء للضرر وحصرها في الحالات التي يصدر فيها حكم نهائي

ولا يسري حكم تلك المادة إلا من تاريخ العمل بالقانون رقم 136 لسنة 1981 دون أن يكون له أثر على الدعاوى القائمة وقت نفاذه والتي رفعت في ظل القانون رقم 49 لسنة 1977،

وكان النص في المادة الأولى من القانون رقم 4 لسنة 1996 بعدم **سريان قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية** على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا 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

والنص في مادتيه الثانية والرابعة بتطبيق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره وقد نشر في الجريدة الرسمية بالعدد 4 مكرر (أ) في 30 / 1 / 1996

بما مؤداه أن

أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن تسري على عقود الإيجار التي تبرم اعتباراً من تاريخ 31 / 1 / 1996 ولا تسري عليها أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بما فيها ما استحدثه المشرع بنص الفقرة د من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 من ضرورة صدور حكم نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء

لما كان ذلك

وكان عقد إيجار محل النزاع محررا بتاريخ 21 / 5 / 2003 أي في ظل سريان أحكام [القانون رقم 4 لسنة 1996](#) وبالتالي لا يشترط لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء صدور حكم قضائي نهائي مثبت لهذا الضرر ومن ثم فإن ما تمسك به الطاعن بوجه النعي يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالوجه الثاني من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول

إنه تمسك أمام محكمة الموضوع بأن مفاد النص في المادة 1 / 580 من القانون المدني من أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث تغييرا بالعين المؤجرة دون إذن المؤجر إلا أنه يشترط أن ينشأ عن هذا التغيير [ضرر للمؤجر](#) وكان التغيير الذي أجراه بالعين المؤجرة عبارة عن فتحة في جدار فاصل بين محلين وإقامة صندلة وهو مما لا يضر بالعين إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أعمل الشرط الفاسخ المنصوص عليه بالعقد دون أن يعني ببحث دفاعه بشأن حدوث ضرر بالمبنى من جراء ذلك التغيير من عدمه مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادتين 579 ، 580 من القانون المدني من التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه وبالا يحدث بها تغييرا بدون إذن المؤجر،

يدل على

أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذي أجرت من أجله فإن تحدد هذا [الاستعمال في العقد](#) وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعتمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أي تغيير مادي بالعين المؤجرة كالهدم والبناء إلا بإذن المؤجر

إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعية المادي والمعنوي التي لا يترتب عليها ضرر للمؤجر

فتنتفي عندئذ حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صورته لأن تمسك المؤجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدني

وأن كل طلب أو وجه دفاع يدلي به الخصم ويطلب بطريق الجزم الفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأي في الدعوى يجب على محكمة الموضوع أن تتناوله بالبحث والتمحيص وترد عليه بما يصلح له وإلا كان حكمها قاصرا.

لما كان ذلك

وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الاستئناف بأن التغيير الذي أجراه بالعين المؤجرة عبارة عن فتحة بجدار توصل بين محلين و إقامة صندلة وأن هذا التغيير لم ينشأ عنه ضرر للمؤجر إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أقام قضاءه بالفسخ والإخلاء استنادا للحظر الوارد بالبند السادس من عقد الإيجار سند الدعوى من أنه لا يجوز للمستأجر إحداث تغيير بالعين المؤجرة بدون إذن المالك

وإلا حق له طلب الفسخ دون أعمال سلطته التقديرية بشأن الفسخ ذلك أنه لا تلازم بين وقوع المخالفة وحتمية **الفسخ** وأيا كان هذا الحظر صريحا أو ضمنيا فإن تمسك المؤجر بالنص المانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفا في استعمال حقه ويوجب على القاضي أعمال سلطته التقديرية



مبادئ عقود الايجار القديمة والجديدة (استثنائي - مدني)



عبدالعزیز حسین عمار
محامي بالنقض
الزقازيق - القاهرة



فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وقد حجب هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن الجوهري من أن التغيير الذي أحدثه بالعين المؤجرة لا يضر بسلامة المبنى وهو دفاع من شأنه - إن صح - قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن .

الطعن 15510 لسنة 81 ق جلسة 26 / 5 / 2013 مكتب فني 64 ق 95 ص
644