

باسم الشعب
مجلس جنوب الجيزة الابتدائية
الحالرة ((٧)) مديى حلى
ح

بالجلسة المدنية المندقة علنا بسرارى المندقة فى يوم الأحد الموافق ٢٠٢٥/١١/٣٠
برئاسة السيد الأستاذ / باسم عطيه
ومندوبة السيد الأستاذ / نسر الدين محمود
ومندوبة السيد الأستاذ / فادى هادى
وبحضور السيد / رضا ناصر
أمين السر
صدر الحكم الآتى :

فى الدعوى المرفوعة من :-
السيد /

المقيمة

ومحلها مؤسسة دار مصر للقانون

ض

المقيم بالشقة

السيد /

- الهرم

(الوارحة بالجدول العمومى رقم لسنة ٢٠٢٥ مديى حلى جنوب الجيزة)

المندقة

بعد سماع المرافعة و الاطلاع على الأوراق و المداولة قانونا،

حيث تخلص وقائع الدعوى فى أن المدعية عقدت لواء الخصومة فيها قبل المدعى عليه بموجب صحيفة موقعة من محام ومودعة قلم كتاب المحكمة بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٢ اعلنت قانونا طلبت فى ختامها القضاء، أولا: بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٥ لتحقق الشرط ألفاسخ الصريح وطرد المدعى عليه من العين رقم

، الطالبة، الهرم، و تسليمها للمدعية خالية من الأشخاص والشواغل ثانيا: إلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعية مبلغ ١٢,٠١٠ جنيها قيمة الاجرة المتأخرة عن الفترة من ٢٠٢٣/١٢/١ وحتى ٢٠٢٥/٧/١ ، ثالثا: إلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعية مبلغ وقدره ٦٢٠ جنيها شهريا مقابل عدم انتفاعها بالعين اعتبارا من ٢٠٢٥/٩/١ وحتى تمام التسليم،

وذلك على سند من القول بكون المدعى عليه استأجر من المدعية بصفقتها من احد ورثة المرحوم/ العين بعاليه بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٠١٧/٦/١٥ لمدة ٥٩ عاماً بداية من

تاريخ ٢٠١٧/٧/١ وحتى ٢٠٢٦/٦/٣٠ لقاء اجرة شهرية ٥٠٠ جنيها بخلاف ٣% زيادة سنوية، الا ان المدعى عليه امتنع عن سداد الاجرة المستحقة بداية من تاريخ ٢٠٢٣/١٢/١ وحتى تاريخه، فقامت المدعية بإذاره بموجب الإنذار رقم ٢١٤٢٨ والمعلن بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠ بفسخ العقد تمسكا

بتحقق الشرط الفاسخ الصريح بالبند الثالث عشر من العقد، وأقامت دعوها الراهنة بغية القضاء لها بما سلف من طلبات.

وقد تمت المدعية سنداً لدعواها أربعة حوافظ مستندات طوا على صورة ضوئية من عقد إيجار مؤرخ ٢٠١٧/٦/١٥، أصل الإنذار رقم ٢١٤٢٨، صورة ضوئية من مستندات تفيد ملكية عين النداعي لمورث المدعية المرحوم/، وصورة ضوئية من إعلام وراثته.

وحيث تداولت المحكمة الدعوى بالجلسات على النحو الثابت بمحاضرها، بها مثل طرفي التداعي كل بوكيل عنه محام، وبجلسة ٢٠٢٥/١٠/١٩ تمسك وكيل الدعوى عليه بسابق سداد الأجرة عن الفترة المطالب بها وقدم حافظة مستندات طويت على اصل سبع إنذارات عرض اجرة مودعين خزينة المحكمة عن شهر ٢٠٢٣/١٢ مؤرخ ٢٠٢٣/١٢/٢٧، وعن شهر ٢٠٢٤/١ مؤرخ ٢٠٢٤/١/١٦، وعن شهر ٢٠٢٤/٢ مؤرخ ٢٠٢٤/٣/١٨، وعن اشهر ٣، ٤، ٥، ٦ مؤرخ ٢٠٢٤/٩/٨، وعن اشهر ٧، ٨، ٩ مؤرخ ٢٠٢٤/٩/٩، وعن اشهر ١٠، ١١، ١٢ مؤرخ ٢٠٢٤/٩/٩، وعن اشهر ١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦ مؤرخ ٢٠٢٥/٢/٢٢، واصل إنذار عرض اجرة مستلم من وكيل المدعى عليها عن اشهر ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ مؤرخ ٢٠٢٥/٨/٩، فقررت المحكمة غلق باب المرافعة في الدعوى وحجزها ليصدر بها حكماً بجلسة اليوم.

وحيث انه وعن موضوع الدعوى وعن طلب فسخ عقد الايجار المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٥، فلما كان المقرر بنص المادة ١٤٧ من القانون المدنى أن "١- العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه و لا تعديله الا باتفاق الطرفين ، أو للأسباب التى يقررها القانون " .

ومن المقرر بنص المادة ١٤٨ من ذات القانون أنه " ١- يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه و بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية . ٢- و لا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ، و لكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته ، وفقا للقانون و العرف و العدالة بحسب طبيعة الالتزام " .
ومن المقرر بنص المادة ١٥٧ من القانون المدني أنه " في العقود الملزمة للجانبين ، اذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه ، جاز للمتعاقد الآخر بعد اذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ، مع التعويض في الحالتين ان كان له مقتض " .

ومن المقرر بنص المادة رقم ١٥٨ منه بأنه "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، و هذا الاتفاق لا يعفى من الإعذار إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه".

ولما كان المقرر بنص المادة ٣٣٢ من القانون المدني على أنه " يكون الوفاء للدائن أو لئنائيه . ويعتبر ذا صفة في استيفاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن ، إلا إذا كان متفقا على أن الوفاء يكون للدائن شخصا".

ونصت المادة ٣٣٤ من ذات القانون على أنه " إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروف عليه عرضا صحيحا ، أو رفض القيام بالأعمال التي لا يتم الوفاء بدونها ، أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء ، اعتبر أنه قد تم أعذاره من الوقت الذي يسجل المدين عليه هذا الرفض بإعلان رسمي".

ونصت المادة ٣٣٨ على أنه " يكون الإيداع أو ما يقوم مقامه من إجراء جائز أيضا ، إذا كان المدين مجهل شخصية الدائن أو موطنه ، أو كان الدائن عديم الأهلية أو ناقصها ولم يكن له نائب يقبل عنه الوفاء ، أو كان الدين متنازعا عليه بين عدة أشخاص ، أو كانت هناك أسباب جدية أخرى تبرر هذا الإجراء".



وقررت المادة ٣٣٩ منه على أنه " يقوم العرض الحقيقي بالنسبة إلى المدين مقام الوفاء ، إذا تلاه إيداع يتم وفقا لأحكام قانون المرافعات ، أو تلاه أي إجراء مماثل ، وذلك إذا قبله الدائن أو صدر حكم نهائي بصحته".

ونصت المادة ٣٤٦ من ذات القانون على أنه (١) يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.....".

ونصت المادة ٣٤٩ منه على أنه (١) لمن قام بوفاء جزء من المدين أن يطلب مخالصة بما وفاة مع التأشير على سند الدين بحصول هذا الوفاء فإذا وفي الدين كله كان له أن يطلب رد سند الدين أو إلغائه ، فإن كان السند قد ضاع كان له أن يطلب من الدائن أن يقر كتابة بضياح السند. (٢) فإذا رفض الدائن القيام بما فرضته عليه الفقرة السابقة جاز للمدين أن يودع الشيء المستحق إيداعاً قضائياً. ولما كانت المادة ٨٢٧ من القانون المدني نصت على أنه "تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك".

ولما كان المقرر بقضاء النقص أن "الشرط الفاسخ مفترض في كل عقد تبادلي ، وهو جزاء مقرر لمصلحة الدائن لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه التعاقدى". (طعن بالنقض رقم ١٢٠٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٠/٤/١٩٨٥ س ٣٦ ص ٥٩٤) .

وأن "الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه - يترتب عليه الفسخ حتماً بمجرد تحقق الشرط دون حاجة لرفع دعوى بالفسخ ، إذ يقع هذا الفسخ الاتفاقي بمجرد إعلان الدائن رغبته في ذلك دون حاجة إلى رفع دعوى بالفسخ أو صدور حكم به ، فإذا ما لجأ الدائن إلى القضاء فإن حكمه يكون مقررًا للفسخ ولا يملك معه القاضي إيهال المدين لتنفيذ التزامه ، ولا يستطيع المدين أن يتفادى الفسخ بسداد المستحق عليه بعد إقامة دعوى الفسخ ، إذ ليس من شأن هذا السداد أن يعيد العقد بعد انفساخه ، إلا أنه يتعين أن تكون صيغة هذا الاتفاق صريحة الدلالة على وقوع الفسخ عند تحققه بلا حاجة إلى تنبيه أو إنذار". (الطعن بالنقض رقم ٣٢٩٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٢ / ٥ / ١٩٩٣) .

وأن "إعذار المدين ماهيته. وضعه قانوناً في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه. مجرد حلول أجل الالتزام والتأخر الفعلي في التنفيذ. عدم كفايته لاعتبار المدين متأخراً وترتيب مسؤوليته القانونية. وجوب إعذاره بالطرق القانونية ليصبح ملزماً بتنفيذ التزامه". (الطعن رقم ٤٠٤٦ لسنة ٩٣ ق - جلسة ٢٠/١٢/٢٠٢٣)

وأن "الأعذار لا يكون لازماً متى اتفق المتعاقدان على الإعفاء منه ، إذ يكون المدين عندئذ معذراً بمجرد حلول أجل الدين". (الطعن رقم ٧٦٥٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢١ / ١٢ / ٢٠٠٤)

ولما كان المستقر عليه قضاء كذلك أن "الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه الفسخ حتماً بمجرد تحقق الشرط الفاسخ الصريح الوارد بالعقد إذ يقع هذا الفسخ الاتفاقي بمجرد إعلان الدائن رغبته في ذلك دون حاجة إلى تنبيه أو رفع دعوى بالفسخ أو صدور حكم به فإذا ما لجأ الدائن إلى القضاء فإن حكمه يكون مقررًا للفسخ بعد التحقق من توافر شروط الفسخ الاتفاقي ووجوب إعماله ولا يستطيع المدين أن يتفادى الفسخ بسداد المستحق عليه بعد تحقق الشرط الفاسخ الصريح إذ ليس من شأن هذا السداد أن يعيد العقد بعد انفساخه، وأن مجرد السكوت عن استعمال الحق في طلب الفسخ فترة من الزمن رغم العلم بقيام موجبه لا يعتبر نزولاً عن الحق، كما وأن النزول الضمني عن الحق المسقط له يجب أن يكون بقول أو عمل أو إجراء دال بذاته على ترك ذلك الحق دلالة لا تحتمل الشك، وهو

ما لا يتحقق في مجرد تأخر المطالبة به أو السكوت عليه فترة من الزمن، وأن النزول الضمني عن الحق وإن كان يدخل في سلطة محكمة الموضوع إلا أنه يتعين أن يكون الاستخلاص سائغاً ومقاماً على أسباب من شأنها أن تفيد هذا النزول على سبيل الجزم". (الطعن رقم ٢١٩٢ لسنة ٨٩ ق جلسة ٢٠٢٤/٩/٢٥)

وبناء على ما تقدم، ولما كانت المدعية قد اقامت دعواها بصفتها وكيلة عن ورثة المرحوم/ في إدارة مالهم الشائع، بغية القضاء بإعتبار عقد الإيجار المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٥ مفسوخاً، وذلك لامتناع المدعى عليه عن أداء الأجرة المستحقة على عين التداعي بداية من ٢٠٢٣/١٢/١ وحتى تاريخه، وتمسكت بتحقيق الشرط الفاسخ الصريح بالبند الثالث عشر من العقد في حقه، ولما كان من المتفق عليه بالبند المشار إليه بأنه "في حالة التأخير عن دفع القيمة الإيجارية في ميعاد الاستحقاق يفسخ هذا العقد فوراً ومن تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار..."، ولما كان مقتضى ذلك أنه بمجرد إخلال المستأجر -المدعى عليه- بفسخ العقد من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إنذار أو تنبيه للطرف المخل، ولما كان الاتفاق على أن العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه من شأنه أن يسلب المحكمة كل سلطة تقديرية في حدود الفسخ إلا أن ذلك منوط بتحقيق المحكمة من توافر شرط الفسخ الاتفاقي ووجوب إعماله، ذلك أن للمحكمة الرقابة التامة على تقدير طلب المدعية بشأن التحقق من انطباق الشرط على عبارة العقد، ولما كان من شروط وقوع ذلك الفسخ الاتفاقي في حالة التنازل عن شرط التنبيه، أولاً هو إعراب المقرر لمصلحته الفسخ (المدعية) عن رغبتها في إعمال سلطتها العقدية بالتمسك بإفساخ العقد، وثانياً عدم سداد المستأجر (المدعى عليه) الأجرة قبل ذلك، ليضحي من بعده العقد منفسخاً من تاريخ تحقق الإخلال، ولما كان الشرط الفاسخ قد ذكر عبارة (في حالة التأخير عن دفع القيمة الإيجارية في ميعاد الاستحقاق يفسخ هذا العقد) ولما كان الثابت بالبند الخامس عشر كون الأجرة شهرية، ليكون تفسير المحكمة للشرط الفاسخ كون الإخلال بعدم سداد الأجرة لمدة شهر واحد يفسخ به العقد من تلقاء نفسه، ولما كان الثابت للمحكمة من واقع مطالعة مستندات الدعوى كون المدعية قد اعربت عن رغبتها تلك بموجب الإنذار المعلن للمدعى عليه بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠، في حين كون المدعى عليه قد تمسك أمام المحكمة بسداد الأجرة المطالب بها على العين وحتى نهاية شهر ٢٠٢٥/١٢، ولما كان البين للمحكمة من مطالعة إنذارات العرض المقدمة من قبل المدعى عليه كون السبع الأول منهم لم تستلمهم المدعية أو من ينوب عنها حتى يعد ذلك تنازلاً منها عن الشرط الفاسخ، وتضمن الثامن منهم استلام وكيل عنها -غير معلوم لدى المحكمة صفته- للأجرة، وبمراقبة المحكمة لإنذارات عرض الأجرة المقدمة من المدعى عليه قبل إعراب المدعية عن رغبتها في انفساخ العقد في ٢٠٢٥/٧/١٠، فوجدت المحكمة كون المدعى عليه سدد الأجرة في الميعاد المحدد عقداً عن أشهر ٢٠٢٣/١٢، ٢٠٢٤/١، عن طريق العرض القضائي والذي يقوم مقام الوفاء، في حين سدد الأجرة عن شهر ٢٠٢٤/٢ بالمخالفة للمتفق عليه عقداً بتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٨، وهو ما ينطبق على اجرة أشهر ٣، ٤، ٥، ٦/٢٠٢٤ حيث سددهم بموجب إنذار عرض مؤرخ في ٢٠٢٤/٩/٨، وكذلك اجرة شهر ٧، ٨، ٩/٢٠٢٤ سددهم بموجب إنذار عرض بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٩، وكذا الأجرة عن أشهر ١٠، ١١، ١٢/٢٠٢٤ سددهم بموجب إنذار عرض بتاريخ ٢٠٢٥/٤/٧، وإيضاً اجرة أشهر ١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦/٢٠٢٥ سددهم بموجب إنذار عرض بتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢٢ بالنسبة للشهر الأول منهم، إلا أن ما سلف كان قبل الإعراب عن الرغبة في فسخ العقد، فيكون المدعى عليه قد توفى انفساخ العقد بسدادهم بطريق العرض القضائي، إلا أن الأجرة عن الفترة اللاحقة لذلك عن شهر ٢٠٢٥/٧ فقد

عرضها المدعى عليه على المدعية بموجب إنذار عرض اجرة مؤرخ في ٢٠٢٥/٨/٩، وذلك بالمخالفة للبند الثالث عشر من العقد، وكانت المدعى عليها قد اعربت عن رغبتها بانفساخ العقد بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠، وكان استحقاق الاجرة عن شهر ٢٠٢٥/٧ مستحق الاداء خلال ذلك الشهر دون سواء، في حين ان المدعى عليه سنده بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٩، ليكون معه العقد قد اعتبر مفسوخا من تاريخ تحقق الإخلال العقدي الواقع بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١، ولا يصححه السداد اللاحق للأجرة، ولا يعد قبول السداد اللاحق تنازلا عن انفساخ العقد لكون ذلك القبول ممن تدعى / ، دون ثبوت وكالتها عن المدعية وعلاقتها بها، ومن ثم لا تستطيع المحكمة التعويل على ذلك الإستلام باعتباره تنازلا عن انفساخ العقد، ومن ثم يكون الشرط الصريح الفاسخ المنصوص عليه بالبند الثالث عشر من العقد قد تحقق في حق المدعى عليه دون حاجة الى استصدار حكم قضائي بتحقيقه بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١، الأمر الذى يكون به العقد قد اعتبر مفسوخا اعمالا لحكم البند المشار اليه من العقد موضوع الدعوى و المادة ١٥٨ من القانون المدنى بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١ ولا يكون حكم المحكمة الا كاشفا ومقررا لتلك الحالة القانونية، ومن ثم يكون طلب المدعي باعتبار العقد مفسوخا قد صادف صحيح القانون، وهو مانتضى به المحكمة على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث انه وعن إخلاء المدعى عليه من عين التداعي وتسليمها للمدعية خالية من الأشخاص والشواغل، فانه لما كان المقرر بنص المادة ١٦٠ من القانون المدنى أنه " اذا فسخ العقد ، أعيد المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ، فاذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض " .

ولما كان المقرر قضاء ان "مفاد نص المادة ١٦٠ من القانون المدنى أن الفسخ يترتب عليه إنحلال العقد بأثر رجعى منذ نشوئه و يعتبر كأن لم يكن ، فيسترد كل متعاقد ما قدم للآخر " . (الطعن بالنقض رقم ٢٠٩٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٩ / ٠٣ / ٠٦)

وأن " بحث ملكية العين المؤجرة لا يعد مسألة اساسية يجب على المحكمة حسمها عند الفصل في منازعات العلاقة الاجارية، فإذا ما تناولت المحكمة هذا البحث في اسباب حكمها الفاصل في هذه المنازعات، فإن ذلك يكون من قبيل الاستطراد الزائد في الاسباب، الذي لا تكون له ثمة حجية في مسألة ملكية العين المؤجرة " . (الطعن رقم ١١٦١٠ لسنة ٨٤ ق - جلسة ٢٠١٥/١٢/٧)

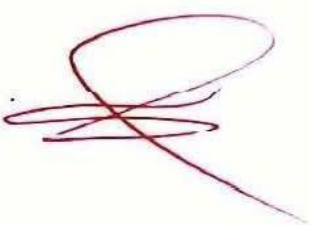
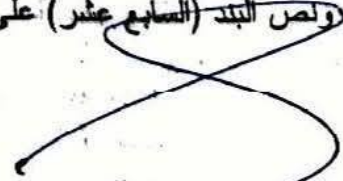
و كان من المقرر أنه " إذ كان الشريك على الشيوع لا يحق له إفراز حصته بإرادته المنفردة ، ومن ثم ليس له أن يطلب إستلامها لأن القضاء له بالتسليم في هذه الحالة يترتب عليه إفراز لجزء من المال الشائع بغير الطريق الذي رسمه القانون إلا أن شيوع الحصة لا يحول دون إجابة الشريك إلى طلبه تسليمه إياها على أن يكون التسليم شائعا أي حكما وذلك بوضعها تحت تصرفه بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها وهو ما لا يعتبر قسمة للمال الشائع " (طعن رقم ٥١٠٠ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٢٠١٩/٢/٢١)

وبناء على ما تقدم، ولما كانت المحكمة قد انتهت على نحو ما سلف الى اعتبار عقد الإيجار سند المدعى عليه فى وضع يده على عين التداعي المؤجرة مفسوخا، الأمر الذى تكون معه يد المدعى عليه من بعد فسخ العقد غاصبه بتعين رفعها، وإعادة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد، ولما كان الثابت للمحكمة كون ملكية العين ظاهريا ودون بحث سندات الملكية على الشيوع بين المدعية وباقي ورثة المرحوم/ دون إختصامهم في الدعوى، الأمر الذى مؤداه أن يتعين على المحكمة القضاء بتسليم العين للمدعية وباقي الورثة من المالكين حكما أي على الشيوع خالية من الأشخاص والشواغل، وذلك على نحو ما سيرد بالمنطوق.

و حيث أنه عن طلب إلزام المدعى عليه بإداء الاجرة المتأخرة من تاريخ ٢٠٢٣/١٢/١ وحتى ٢٠٢٥/٧/١، فلما كان المقرر بالمادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم" .

ونصت المادة ٥٨٦ من ذات القانون أنه ١- يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك إتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة . ٢- ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك إتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك " .

ولما كان البند (الخامس عشر) من العقد محل الدعوى قد نص على أن القيمة الاجارية الشهرية ٥٠٠ جنيهاً ، ولص البند (السابع عشر) على زيادة سنوية ٣% .

وبناء على ما تقدم، ولما كانت المحكمة قد انتهت في قضائها سفا الى اخلال المدعى عليه بتنفيذ التزامه بسداد الاجرة عن الفترة المطالب بها في مواعيدها المحددة عقداً و اخصها تلك الخاصة عن شهر ٢٠٢٥/٧، وكانت المحكمة قد احسبت الاجرة المستحقة للمدعية بصفتها عن الفترة من ٢٠٢٣/١٢/١ وحتى ٢٠٢٥/٧/٣١ بواقع مبلغ إجمالي ١٢،١٨٥ جنيهاً بعد احتساب الزيادة السلوية، في حين تلتزم المحكمة بطلبات المدعية وهي مبلغ ١٢٠١٠ جنيهاً ولما كان الثابت للمحكمة كون المدعى عليه قد عرض عرضاً قضائي اجرة على المدعية عن الفترة من ٢٠٢٣/١٢/١ وحتى ٢٠٢٥/٦/٣٠ بمبلغ إجمالي ١١،٣٧٩، بخلاف عرض مبلغ ٦١٨ جنيهاً عن اجرة شهر ٢٠٢٥/٧ ليكون مجموع المعروض من المدعى عليه مبلغ ١١،٩٩٧، ليكون المستحق للمدعية من بعد إجراء المقاصة بين المستحق للمدعية وما سدد المدعى عليه مبلغ مقداره ١٢،٠١٠ - ١١،٩٩٧ = ١٣ جنيهاً، بخلاف مبلغ قدره المحكمة كمقابل حق انتفاع عن الفترة التالية لإفساخ العقد بداية من تاريخ ٢٠٢٥/٨/١ بمبلغ ٦٣٣ جنيهاً مراعاة للاجرة المستحقة على العين عملاً بنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني، الا ان المحكمة تلتزم بطلبات المدعية بشأن ذلك، حيث ان المحكمة لا تستطيع ان تقضي بما لم يطلبه الخصوم لتكون الاجرة المقدرة كمقابل حق انتفاع وفق طلب المدعية بمبلغ مقداره ٦٢٠ جنيهاً وعن الفترة من ٢٠٢٥/٩/١ ليكون ٦٢٠ X ٣ اشهر = ١٨٦٠ جنيهاً عن الفترة من ٢٠٢٥/٩/١ وحتى ٢٠٢٥/١١/٣٠، وكان الثابت للمحكمة سداد المدعى عليه الاجرة عن اشهر ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ / ٢٠٢٥ بإجمالي مبلغ ٣٠٩٠ جنيهاً، فيكون للمدعية احقية في مبلغ مجموعه ١٣ + ١٨٦٠ = ١٨٧٣ جنيهاً منه، كمقابل حق انتفاع حتى ٢٠٢٥/١١/٣٠، وبخلاف إلزام المدعى عليه بإداء مبلغ ٦٢٠ جنيهاً شهرياً كمقابل حق انتفاع بالعين عن الفترة من ٢٠٢٥/١٢/١ وحتى تمام تسليم العين، اخذاً في الاعتبار كون للمدعى عليه رصيد زائد من المبالغ المسددة لصالح المدعية بالعرض القضائي بواقع مبلغ ١،٢١٧ جنيهاً، خارجاً عنه احتساب اجرة شهر ٢٠٢٥/٨ لعدم مطالبة المدعية به، وهو ما تقضي به المحكمة وذلك على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث انه وعن مصاريف الدعوى شاملة مقابل اتعاب المحاماة، فالمحكمة تلزم بها المدعى عليه عملاً بنص المادة ١/١٨٤ من قانون المرافعات، والمادة ١٨٧ من قانون المحاماة.
فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

اولاً: باعتبار عقد الايجار المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٥ الصادر من المدعية للمدعى عليه والمتضمن العين رقم ، الطالبة، الهرم، الجيزة، مفسوخاً.
ثانياً: بإخلاء المدعى عليه من عين التداعي المبينة بصحيفة الدعوى وعقد الايجار المؤرخ ٢٠١٧/٦/١٥ وتسليمها للمدعية وباقي ورثة المرحوم/
حكماً - على المشاع - خالية من الاشخاص والشواغل.
ثالثاً: باحقية المدعية في مبلغ ١٣،٨٧٠ ج (ثلاثة عشر الف وثمانمائة وسبعون جنيهاً) من المبالغ المعروضة من قبل المدعى عليه عرضاً قضائي، كاجرة متأخرة ومقابل حق انتفاع عن الفترة من ٢٠٢٣/١٢/١ وحتى ٢٠٢٥/٧/٣١ وعن الفترة من ٢٠٢٥/٩/١ وحتى ٢٠٢٥/١١/٣٠، والزم المدعى عليه بإداء مبلغ ٦٢٠ جنيهاً شهرياً كمقابل حق انتفاع بعين التداعي عن الفترة من ٢٠٢٥/١٢/١ وحتى تاريخ تسليم العين يخضم منها ما تبقى مما سدد المدعى عليه من العرض القضائي وهو مبلغ ١٢١٧ جنيهاً (الف ومائتي وسبعة عشر جنيهاً) والزم المدعى عليه بمصاريفات الدعوى شاملة مبلغ خمسة وسبعون جنيهاً مقابل اتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر