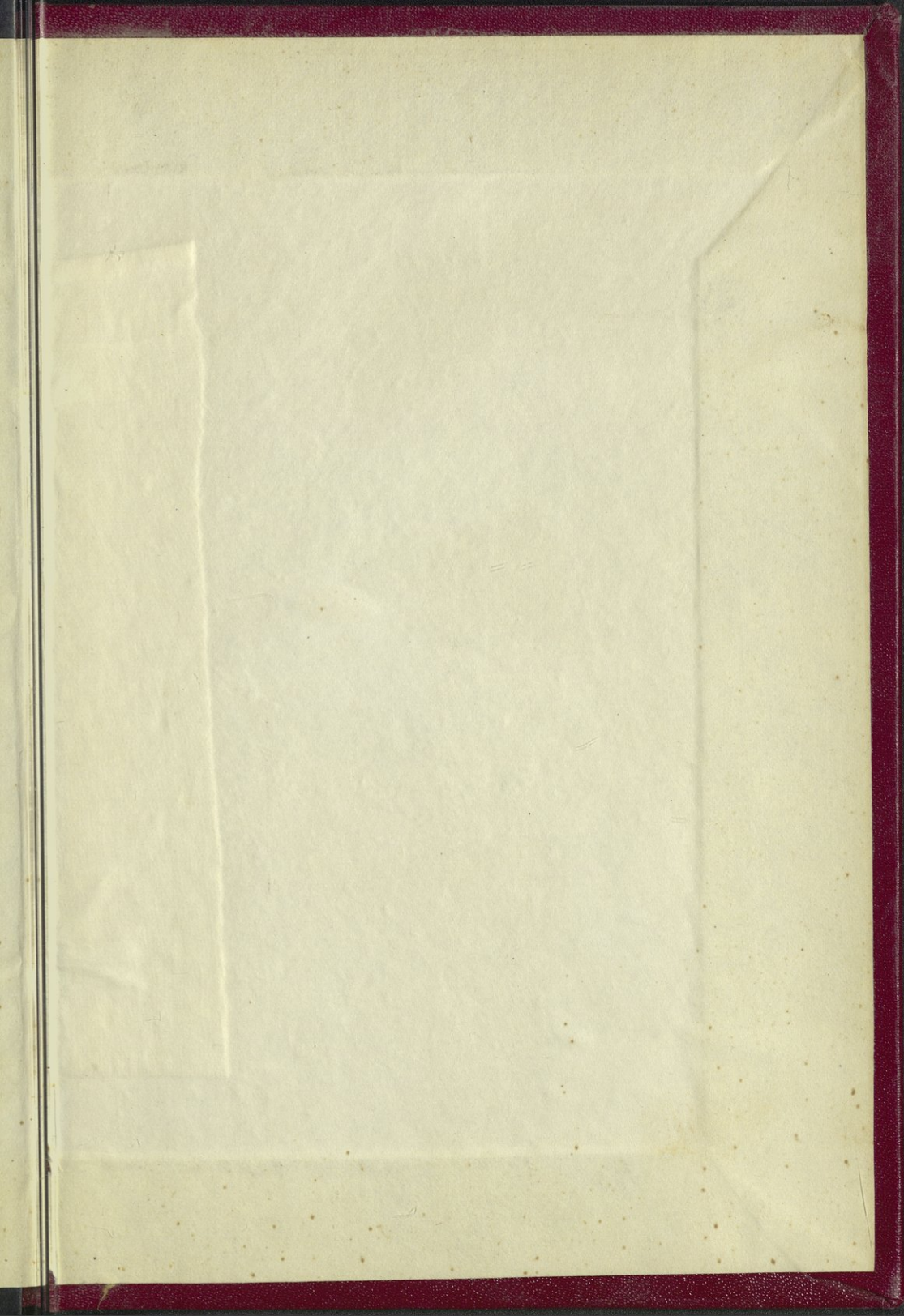
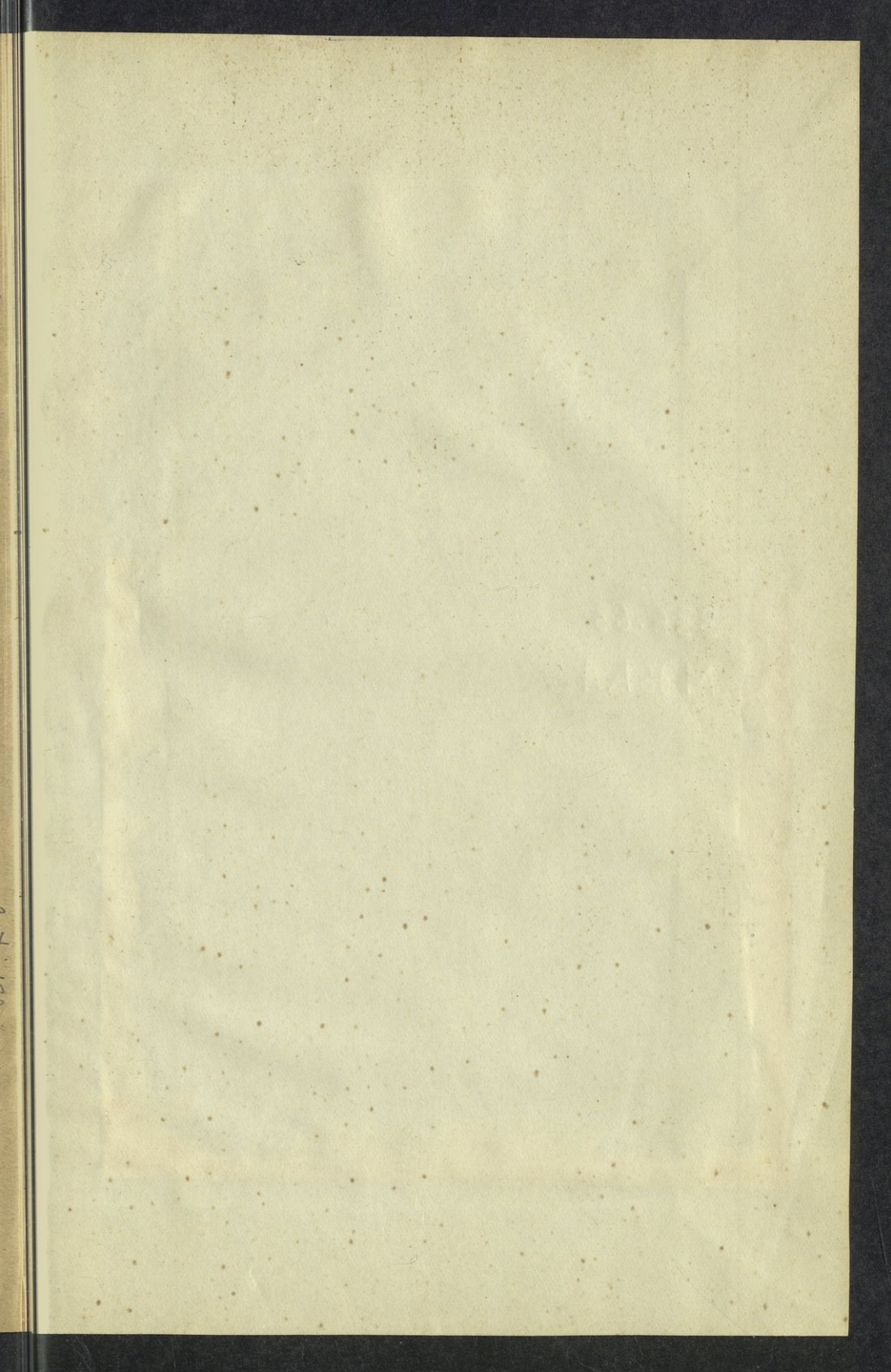


منيب

القضاء الحديث في ايجازات الاماكن



325-61
1904



333.63
M26A

القضاء الحديث

في

333.63
M9669A
C.1

إيجارات الأماكن

وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين

وضع

مصطفى كامل منيب
الحامي بالإستئناف العالي

القاهرة في ١٩٥٠

الناشر
مكتبة الأنجلو المصرية

مطبعة الفكرة
شارع منشأة القاضل . ميدان الاسماعيليه

cat. 18 Nov. 53



تمهيد

يحتل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاص بإيجارات الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين مركزاً هاماً ، بل وخطيراً ، بين القوانين المصرية النافذة . وترجع أهمية هذا القانون وخطورته إلى عدة أسباب ، يمكننا أن نلخصها في أربع نقاط وهي :

أولاً : الأهمية البالغة ، في الوقت الحاضر ، للموضوع الذي ينظمه القانون المذكور ، ونعني بهذا الموضوع إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين . فلقد أصبح لهذا الموضوع في الحياة العملية ، منذ نشوب الحرب العالمية الثانية حتى الآن ، شأن كبير لدى المؤجرين والمستأجرين على السواء . لقد وقفت حركة تشييد المباني فترة من الزمن ، ثم أخذت أخيراً في التقدم ، ولكن ببطء ، ودون أن تستطيع تلبية حاجات السكن . ومن هنا ظهرت أزمة السكن التي استغلها المؤجرون بشكل قاس عنيف . والواقع أن السكن شيء ضروري في حياة الإنسان ، مثل الغذاء والكساء والتعليم والصحة . بل لقد شاهدنا في السنوات الأخيرة من فضله على غيره من ضروريات الحياة ، وإذن فإذا وضعنا نصب أعيننا أهمية السكن وإعتباره من ضروريات الحياة ، وكذلك الأزمة في المساكن وعدم كفاية المباني لتلبية حاجة السكان في عواصم مصر ومدنها وأيضاً ارتفاع إيجارات المساكن في الوقت الحاضر مما لا يقدر عليه الكثيرون ، فضلاً عن محاولات المؤجرين للضرب بالقوانين وغيرها عرض الحائط ، فإننا

لا نلبث أن نسلم بما لموضوع إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين من أهمية وخطورة بالغتين في حياتنا الراهنة .

ثانيا : إن إقدام المشرع المصرى على إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧
يعتبر من جانبه خطوة جريئة . فهو قانون ديمقراطى فذ ، يعنى الصالح العام على أساس التضحية ببعض المصالح الخاصة . ومثل هذا النوع من التشريعات ذات الصبغة الاجتماعية والتي تهدف إلى تحقيق ماأصطلح على تسميته بالعدالة الاجتماعية ، لم تعرفه مصر إلا حديثا - وعلى نطاق ضيق - فى قوانين العمل بصفة أساسية وفى بعض القوانين الأخرى . والواقع أن حاجتنا إلى القوانين المسارية لتطور أوضاع الحياة قد أصبحت ماسة ، بل إن كل ناحية من نواحي حياتنا قد غدت تستدعى وضع تشريعات لتنظيمها ، تستند فى أسسها وفلسفتها إلى ديموقراطية القرن العشرين التى تقدم مصلحة العالمية من الشعب على كل مصلحة عداها . ومن هنا فإننا نعتبر الأساس الذى يقوم عليه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والفكرة التى حدث إلى إصداره ، أمرين خطيرين ، نرجو ألايقفا عند حد هذا القانون أو قلة من القوانين ، بل أن يكونا جوهر كل تشريع تعرفه مصر منذ الآن ، بدلا من تلك التشريعات المناهية للديموقراطية ، ونعنى بها التشريعات المعروفة برعاية القلة على حساب العالمية ومنها وللأسف كثير بين التشريعات المصرية .

ثالثا : وفرة المسائل التى عنى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بتنظيمها
ورعاية مصالح المستأجرين فيها وتتمثل هذه المسائل فيما يأتى :
(أ) تقييد حق المؤجرين فى طلب إخلاء المستأجرين .
(ب) تحديد إيجارات المباني السابقة على أول يناير سنة ١٩٤٤ .

(ح) مراقبة إنتفاع المؤجرين لأملاكهم .

(م) تيسير إجراءات التقاضي .

ولا جدال في أن المسائل التي حرص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تنظيمها ورعاية مصالح المستأجرين فيها هي تقريبا نفس المسائل الرئيسية في الموضوع الذي سن من أجله القانون . ومن هنا يأتي تقديرنا لذلك القانون . ومع ذلك فهناك مسائل أخرى نأمل في أن يقوم المشرع بتنظيمها عن طريق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد تعديله . ونذكر من بين هذه المسائل إجراءات المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى الآن . فالمصلحة العامة أصبحت تلح في تحديدها وعدم تركها بدون تقييد على هذا النحو الذي أصبح الجميع يرضخ من جراءه . وقد سبق المشرع المصري أن عدل القانون سالف الذكر في نقطتين تحقيقا للمصلحة العامة أولاها حظره إخلاء المباني لهدمها وبناءها بشكل أوسع عند كون هذه المباني مؤجرة لدور التعليم الحرة والحوكومية . وثانيتهما تشديد الجزاء في حالة الإخلاء للهدم والبناء بشكل أوسع ثم نكوص المؤجر عن إنفاذ التعليمات التي تعلل بها لإخراج المستأجر من العين المؤجرة . فقد نص على جزاء رادع هو العقاب بغرامة من خمسين جنيهه إلى خمسمائة جنيهه .

وإذن فالأمل قوى في قيام المشرع بسد الثغرات الباقية في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حتى يصبح هذا القانون كاملا من كافة نواحيه .

رابعاً : وقد أدى القضاء المصري واجبه في تطبيق أحكام هذا القانون على وجه سليم ملحوظ . ونعني من هذا القضاء الدائرتين الحادية عشرة والثانية عشرة في محكمة مصر الابتدائية الوطنية . فأحكام هاتين الدائرتين - المخصصتين الآن لنظر القضايا المرفوعة بالتطبيق للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - تعتبر

مثالا يحتذى ، لافى تطبيق أحكام القانون المذكور فحسب ، بل - وبصفة عامة -
فى تقدير الظروف الواقعية بعناية ودقة ، وهو التقدير الذى يعوزنا حقيقة
فى كثير من القضايا التى تطرح على القضاء .

ويشمل هذا الكتاب القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والمبادئ
القانونية التى استقر عليها قضاء الدائرتين الحادية عشرة والثانية عشرة
بمحاكمة مصر الابتدائية الوطنية فى تطبيق أحكام القانون المذكور . وإن
جل ما أرجوه من وراء هذا الكتاب هو إفادة المشتغلين بالقانون فى ناحية
من نواحي عملهم ، كما أرجو أن تساهم فائدته فى الذود عن الصالح العام .
القاهرة فى ١٤ مارس سنة ١٩٥٠ .

مصطفى كامل منيب

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧
بشان إيجارات الأماكن
وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين

قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين^(١)

نحن فاروق الأول ملك مصر

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتى نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

مادة ١ — تسرى أحكام هذا القانون فيما عدا الأراضى الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها وذلك فى المدن والجهات والأحياء المبنية فى الجدول المرافق لهذا القانون ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة .

مادة ٢ — لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المسكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب :

(١) إذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام هذا

(١) الوقائع المصرية — عدد ٩٨ الصادر فى ٢١ يولية سنة ١٩٤٧

القانون في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال .

(ب) إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المـسكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ .

(ج) إذا استعمل المستأجر المسكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك .

(د) إذا أثبت أن المسكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان .

(هـ) — (معدلة بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩) — إذا أراد المالك هدم المسكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض .

ويستثنى من ذلك الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية .

مادة ٣ — استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للدوـجر فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو مجالس المديرية أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المسكان بنفسه أو بأحد

أولاده ويجوز أن يكون التنبية بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .
ويعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من
الإجارة السارية أو التي صار امتدادها أيهما أطول .

فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبية خمسة عشر يوما
دون رد جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة
السابقة للحصول على حكم بالإخلاء على ألا ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل
المستأجر أو محل إقامته إذا كان غائبا وبشرط إنقضاء المدة سالفة الذكر .
وفي حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة
المذكورة يجوز للمؤجر استصدار حكم بإخراجه فوراً .

وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل المسكان في ميعاد شهر من
تاريخ الإخلاء أو لم يستمر شاغلا له مدة سنة على الأقل جاز للمستأجر أن
يطالبه بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء كما يجوز له شغل المسكان
من جديد .

مادة ٤ — لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي
أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة
المثل لذلك الشهر بمقدار ما يلي :
(أولا) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال
العامة .

٤٥ ٪ / إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة
مئتين شهرياً .

٦٠. / فيما زاد على ذلك .

(ثانيا) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية .

٣٠. / من الأجرة المستحقة .

(ثالثا) فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية .

٢٥. / من الأجرة المستحقة .

(رابعا) فيما يتعلق بالأماكن الأخرى

١٠. / إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا .

١٢. / إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهريا .

١٤. / فيما زاد على ذلك .

على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠. / من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر .

على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ وشهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لأيهما .

ويكون المستأجر في جميع الأحوال سائلة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد .

وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتي لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة .

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ مادة ٥ — إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع .

مادة ٦ — يقع باطلا كل شرط يخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار .

مادة ٧ — الأماكن الصادرة في شأنها قرارات إستيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الإستيلاء لصالحها .

مادة ٨ — يعد في حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته إذا كان شاغلا لهذا العقار .

مادة ٩ — الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في إستئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب مسجل

مصحوب بعلم وصول .

وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى السكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء سكنه .

مادة ١٠ — لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنائه أو لتأجيريه من الباطن .

مادة ١١ — لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية .

مادة ١٢ — إستثناء من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدنى الوطنى و٤٧٤ من القانون المدنى المختلط تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع .

مادة ١٣ — يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذى يرغب فى إخلاء المسكن المؤجر مراعاة مواعيد التنفيه المنصوص عليها فى المادتين ٣٨٣ من القانون المدنى الوطنى و ٤٦٨ من القانون المدنى المختلط .

مادة ١٤ — تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبنية بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديرىات أو للمجالس البلدية والقروية .

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديرىات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يولية سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية

أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون .

مادة ١٥ — ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة . وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالا بتسلم الطلب وأن يرفع الطلب المذكور في خلال ٢٤ ساعة من تاريخ تسليمه إلى رئيس الدائرة المختصة الذى يحدد جلسة للنظر في النزاع .

ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفي الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .

وفصل في النزاع على وجه الاستعجال والحكم الذى يصدر فيه لا يكون قابلا لأى طعن .

وتظل المنازعات المدنية الأخرى التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والإختصاص القضائى والاجراءات .

مادة ١٦ — (معدلة بالقانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩) — يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيها ولا تتجاوز مائة جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ الفقرة الأخيرة و ٤ و ٩ و ١١ و ١٤ وكل من خالف أحكام المادة ١٠ . ويعاقب بغرامة من خمسين جنيها إلى خمسمائة جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٢ الفقرة (هـ) .

مادة ١٧ — يبقى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ نافذا حتى

صدور هذا القانون والعمل به .

مادة ١٨ — على وزيرى العدل والداخلية كل فيما يخصه تنفذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

ولو وزيرى العدل والداخلية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

نأمر بأن يصمم هذا القانون بخاتم الدولة ، وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة .

صدر بقصر القبة فى ٢٥ شعبان سنة ١٣٦٦ (١٤ يولية سنة ١٩٤٧) .

فاروق

بأمر حضرة صاحب الجلالة

رئيس مجلس الوزراء

محمود فهمى النقراشى

(الجدول)

عواصم المحافظات والمديريات والمدن الآتية

الوجه البحرى :

رشيد ، كفر الدوار ، إيتاى البارود ، كفر الزيات ، المحلة الكبرى ،
دسوق ، بركة السمع ، منوف ، القناطر الخيرية ، ميت غمر ، زفتى ، بلبيس ،
قليوب ، الإسماعيلية ، طوخ ، شبرا الخيمة ، ههيا ، الإبراهيمية ، فاقوس ،
منيا القمح ، السنبلوين ، أجا ، فارسكور ، المنزلة ، المطرية ، دكرنس ، كوم
النور ، فوة ، كفر الشيخ ، بيلا ، طلخا ، منشأة السنطة ، شربين ، سمنود ،
تلا ، أشمون ، منشأة صبرى ، شبراخيت ، المحمودية ، كوم حمادة ، الرحمانية ،
إدكو ، شبين القناطر ، المرج ، أبو حمص ، بلقاس ، شبلنجة ، بور فؤاد ،
بور توفيق ، أبو قير ، الشهداء ، سرسينا ، ميت شهالة التابعة لمركز الشهداء
بمديرية المنوفية .

الوجه القبلى :

إمبابة ، الحوامدية ، ببا ، سنورس ، مغاغة ، المدينة الفكرية ، ملوى ،
طهطا ، جرجا ، الأقصر ، البدرشين ، الواسطى ، بوش ، الفشن ، بنى مزار ،
معصرة سمالوط ، ديروط ، منفلوط ، أبو تيج ، البدارى ، أبنوب ، القوصية ،
الروضة ، النخيلة ، البلينا ، أخميم ، إسنا ، أشنمت ، طما ، دشنا ، نجع
حمادى ، قوص .

المبادئ القانونية

في

إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقات
بين المؤجرين والمستأجرين

عمرم القضاء

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

بموجب القانون المدني الجديد

« . . إن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مازال قائما . وإن إلغاء القانون المدني القديم وصدور القانون المدني الجديد لا يؤثر عليه ولا يلغيه وذلك للأسباب الآتية :

أولا — إن المادة الأولى من قانون الإصدار ١٣١ سنة ١٩٤٨ نصت صراحة « على إلغاء القانون المدني المعمول به أمام المحاكم الوطنية والصادر في ٢٨ / ١٠ / ١٨٨٣ والقانون المدني المعمول به أمام المحاكم المختلطة والصادر في ٢٨ / ٦ / ١٨٧٥ ويستعاض عنهما بالقانون المدني المرافق لهذا القانون » ومدلول هذا النص الصريح ومفهومه أن القانون المدني الجديد حل فقط محل القانونين المدنيين الصادرين في سنتي ١٨٧٥ و ١٨٨٣ والمعمول بهما أمام المحاكم الوطنية والمختلطة ولم يبلغ سواهما .

ثانيا — يؤيد هذا النظر أن مشروع قانون الإصدار الخاص بالقانون المدني الجديد حول من مجلس النواب إلى مجلس الشيوخ ومادته الأولى مشتملة على فقرتين أولاهما وهي الموجودة بالقانون الآن تنص على إلغاء القانونين المدنيين المعمول بهما أمام المحاكم الوطنية والمختلطة والصادرين في سنتي ١٨٥٧ -

١٨٨٣ والفقرة الثانية تنص على إلغاء كل نص يخالف أحكام القانون المدني الجديد فلما أن عرض المشروع على مجلس الشيوخ وعلى لجنة القانون المدني فيه قامت مناقشة بين أعضائها في وجوب النص صراحة على بقاء القوانين الخاصة ومن بينها القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ لاحتمال أن يفهم من نص الفقرة الثانية للمادة الأولى من مشروع قانون الإصدار — والذي كان ينص على إلغاء كل ما يتعارض مع نصوص القانون المدني — إن الإلغاء يشمل القوانين الخاصة وهو مالا يريده المشرع وانتهى الأمر بحذف الفقرة الثانية بأكملها حتى لا يقوم هذا اللبس وحتى تظل القوانين الخاصة قائمة وجاء في قرار اللجنة أنها وافقت على حذف الفقرة الثانية للمادة الأولى من مشروع قانون الإصدار حتى تظل القوانين الخاصة قائمة ومعمولا بها ، وجاء بملحق تقرير اللجنة أنه رؤى حذف الفقرة الثانية من المادة الأولى لقانون الإصدار وقد أقرت اللجنة هذا الاقتراح لأن ثمت تشريعات خاصة كالقوانين المقررة لإستثناءات من قواعد القانون المدني ومن أمثلتها قانون تجرئة الضمان وقانون تنظيم العلاقات بين الملاك والمستأجرين (القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧) وقد خيف أن يكون في عموم عبارة الفقرة التي تقرر حذفها مدخل للشك في بقاء مثل هذه التشريعات وعلى ذلك تبقى الفقرة الأولى من هذه المادة مطلقة النص لها إحلال نصوص المشروع محل نصوص القانون المدني القائم في خارج حدود الذي قصد من وراء حذف الفقرة المتقدم ذكرها إلى إبقائه بمعزل عن متناول الإلغاء .

وقد وافق البرلمان على ذلك التعديل وصدر قانون الإصدار ومادته الأولى قاصرة على النص على حلول القانون المدني الجديد محل القانون المدني المعمول

به أمام المحاكم الوطنية والمختلطة والصادر في سنتي ١٨٨٣ ، ١٨٧٥ .

ثالثا — يفيد هذا النظر أيضا أن المشرع عند ما أراد إلغاء كافة ما يتعارض مع قانون المرافعات الجديد نص صراحة على ذلك في المادة الثالثة من قانون إصداره التي تنص على « إلغاء كل ما كان مخالفا لأحكام قانون المرافعات الجديد » وعدم النص على مثل ذلك في قانون إصدار القانون المدني الجديد بل وحذف المشرع للنص المماثل لذلك النص لما يقطع بأنه لم يقصد إلغاء القوانين الخاصة بل كان يهدف إلى إبقائها وسريانها .

رابعا — إن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ليس قانونا ملحقا بالقانون المدني الذي ألغى ولا معدلا لنصوصه ومواده حتى يقال أنه قد ألغى بإلغاء القانون المدني الذي يتبعه وجودا وعدما إنما هو قانون خاص نص على حالات خاصة حدد لها أحكاما خاصة - اقتضتها حالة الحرب وشدة أزمة المساكن - .
إستثناء من نصوص القانون المدني التي بقيت على حالها ولم تلغ نهائيا بل ظلت قائمة تحكم العلاقات بين المستأجرين والملاك فيما عدا ما نص عليه القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

خامسا — من المسلم به فقها وقضاء أن القوانين الخاصة لا تلغى إلا بقانون خاص يؤيد ذلك وينص عليه . وطالما لم يصدر قانون ينص على إلغاء القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فهو قائم يحكم العلاقات بين المستأجرين والملاك فيما نص عليه ويقضى بينهم في الحدود التي يقوم عليها .

سادسا — أن القانون المدني هو القانون العام الذي تسود أحكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار . أما القوانين الخاصة فتصدر لظروف خاصة وحالات موقوتة ويحمل على إصدارها أسباب طارئة تقوم

وتزول بمقتضياتها ودواعيها ودوافعها وتتناول أحكامها حالات فرعية لا تتعدى تلك الظروف التي اقتضتها وقد تكون محددة بأزمان معينة وآجال موقوتة كالقانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ الخاص بمنازعات المساكن والذي قصد به وضع قواعد إستثنائية اقتضتها أزمة المساكن التي اشتدت واستحكمت حلقاتها بسبب الحرب العالمية الأخيرة أو مقصودا به طائفة معينة كقانون تجزئة الضمان بالنسبة لمديني المصارف العقارية وكثيرا ما يحدث أن يبطل استعمال هذه القوانين أو يهمل تطبيقها لعدم الحاجة إليها فتسقط من تلقاء نفسها بمضى الزمن أو انقضاء الظروف التي دعت إليها فقد يحصل - إذا ما كثرت المساكن الجديدة وسدت حاجة المستأجرين - أن يجد المستأجرون أنفسهم في غير حاجة لحماية القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ الذي وضع لحمايتهم من جشع الملاك وتعسفهم وسوء استعمالهم لحق الإخلاء ولكن يبقى مع ذلك وعلى سبيل الدوام أن تكون علاقتهم فيما يتعلق بقصد الإيجار وآثاره وإثبات دفع الأجرة والإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار خاضعا للأحكام العامة المدونة في القانون المدني. وكذلك يكون الحال بالنسبة لجميع التشريعات المدنية الخاصة التي هي تشريعات استثنائية تدعو إليها ظروف استثنائية خاصة تنقضي بانقضائها وتزول بزوالها.

سابعاً - لا يقيد من هذا النظر ما أستند إليه المدعى عليه من أن نص المادة الثانية من القانون المدني الجديد صريح في النص على إلغاء القوانين السابقة على صدوره مادام تمت تعارض بينها وبين نصوصه لأن هذا النص لم يقصد به الفصل في قيام القوانين الخاصة الموجوده فعلا وقت صدوره أو عدم قيامها بل إن المشرع كان بسبيل وضع الدعوة العامة للنسخ الصريح والضمني لما يستجد من نصوص وقوانين بعد أن كانت المادة الرابعة من لائحة ترتيب

المحاكم الأهلية قاصرة على النسخ الصريح فقط إذ كانت تنص على أنه لا يبطل نص من القوانين والأوامر إلا بنص قانون أو أمر جديد يتقرر به بطلان الأول فيعدل المشرع من هذا النص واحتذى في النص الجديد مثال التقنين المدني الإيطالي الصادر في سنة ١٩٣٨ (راجع المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني ص ٢٧)

وبما أنه يتبين من كل ذلك أن القانون المدني الجديد لم يبلغ - كما نص في المادة الأولى من قانون إصداره - إلا القانون المدني الصادر في ٢٨/١٠/١٨٨٣ والمعمول به أمام المحاكم الوطنية والقانون المدني الصادر في ٢٨/٦/١٨٧٥ والمعمول به أمام المحاكم المختلطة وأنه لم يبطل القوانين الخاصة ومن بينها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بل هي باقية وقائمة ونافذة
(القضية رقم ١٠١٥ سنة ١٩٤٩)

مادة ١

وتسرى أحكام هذا القانون فيما عدا الأراضي
الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف
أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض
سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة
من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك في المدن
والجهاز والأحياء المبنية في الجدول المرافق لهذا
القانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل
هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة . »

الأرضى الفضاء

١ — نص (المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) صريح
في عدم انطباق نصوصه على الأراضي الفضاء المؤجرة . فالدعوى التي يرفعها
المستأجر للمحكمة الابتدائية بالتطبيق لنص (المادة الأولى من هذا القانون)
لنزاعه في قانونية الإيجار التعاقدى عن قطعة أرض فضاء إستناداً إلى حكم
المادة (الرابعة من القانون المذكور) تكون غير مقبولة .

٢ — إذا تضمن عقد إيجار قطعة أرض فضاء نصاً يسمح للمستأجر بإقامة
بناء عليها مستقبلاً فإن قبول هذا النص ليس من شأنه إخراج العين المؤجرة
عن طبيعتها حال التعاقد عليها من أنها أرض فضاء .

(القضية رقم ٢٣٥١ سنة ١٩٤٥)

الارض المؤجرة

لضرب الطوب

لا تنطبق نصوص (القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) على عقد الإيجار المبرم بين المؤجر وبين المستأجر على استئجار قطعة أرض فضاء لاستعمالها لضرب الطوب حتى ولو ثبت أنها مسورة بسور من البناء وكانت مقامة عليها أيضا غرفة لإيواء خفير المضرب .

(القضية رقم ٢٦٨٣ سنة ١٩٤٥)

الارض الفضاء

وإقامة مبان عليها

إقامة جراج أو مبانى أو خلافا على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها ، إنما هى أمر خاص بكيفية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بما لاشأن للمؤجر . ومن ثم يبقى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير سار فى هذه الحالة . وإذا اتفق على أن تكون المباني بمجرد إقامة ملكا للمؤجر فليس معنى ذلك قلب طبيعة علاقة التأجير الخاصة بين المؤجر والمستأجر وإنما هذه مسألة لا تبرز ولا يكون لها وجود إلا عند تصفية هذه العلاقة عقب انتهاء عقد الإيجار .

(القضية رقم ١٦٣٢ سنة ١٩٤٧)

زيادة حكر

قطعة أرض فضاء

١ - إن (القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) - على حسب ما جاء فى

عنوانه - قد وضع بشأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين . وقد جاءت نصوص هذا القانون موضحة المقصود من كلمة أماكن . فنصت المادة الأولى منه على أنه « تسمى أحكام هذا القانون فيما عدا الأراضي الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو غير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك في المدن والجهات والأحياء المبنية في الجدول المرافق لهذا القانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة » . وهذا النص يقطع صراحة بعدم سريان القانون المذكور على الأراضي الفضاء .

٢ - وإذن فإذا كان موضوع الدعوى هو طلب زيادة حكر قطعة أرض فضاء تابعة لوقف ومحكرة لشخص معين فإن المحكمة المختصة بنظر هذه الدعوى تكون هي المحكمة الداخل في اختصاصها النزاع بحسب القواعد العامة للمحكمة الابتدائية طبقاً (للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) .

(القضية رقم ٥٤ سنة ١٤ قضائية ، محكمة النقض والإبرام .)

المقصود بلفظة الأماكن

المقصود بلفظة الأماكن Locaux الواردة بنص (المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) هي الأماكن المبنية دون غيرها . فالمنازعة التي تقوم بين مستأجر لوابور طحين وبين المؤجر له حول قانونية الإيجار المتعاقد عليه بالإستناد لنص (المادة الرابعة من القانون المذكور) لا تنطبق عليها نصوص هذا القانون حتى ولو ثبت أن الوابور يتبعه بعض مخازن لامكاتب من البناء

إذ أنها لم تكن مقصودة حال التعاقد وتقويم الأجرة بل المقصود هو ما اشتمل عليه البناء من أدوات الوابور وآلاته والتي لا يعتبر العقد بدونها منصبا على واپور طحين الذي هو الغرض الأول من الإجارة .

(القضية رقم ٢٧٤٢ سنة ١٩٤٥) .

إقامة مباني

على أرض فضاء

اشتمال عقد إيجار قطعة أرض فضاء على نص يرخص فيه المؤجر لمستأجرها إقامة مباني عليها مستقبلا على أن تؤول ملكيتها إليه عند انتهاء الإجارة لا يخرجها عن كونه تعاقداً على أرض فضاء وبالتالي يكون خاضعا لقواعد القانون العام طالما أنه لم يتحرر فيما بينهما عقد إيجار جديد عنها أو إجراء تعديل لاحق بشأنها على شرائط العقد الأصلي .

(القضية رقم ٤١٨٩ سنة ١٩٤٩)

مادة ٢

« لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المسكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) إذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال .

(ب) إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المسكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً لآخر

ديسمبر سنة ١٩٤٣

(ج) إذا استعمل المستأجر المسكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك .

(د) إذا ثبت أن المسكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان .

(هـ) - (معدلة بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩) -
إذا أراد المالك هدم المسكان المؤجر لإعادة بنائه

بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال
بشرط أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ
الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً وإلا كان للمستأجر
الحق للعودة إلى إشغال المحل فضلاً عن مطالبة
المؤجر بالنعويض .

ويستثنى من ذلك الأماكن المؤجرة بقصد
استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية .

امتداد عقود الإيجار

وعدم تجديدها

ينص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في المادة الثانية منه على أنه لا يجوز
للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد
إلا للأسباب التي حددها تفصيلاً بالفقرات الخمس المبينة بهذه المادة ، ولما نص
عليه في المادة الثالثة منه ، وهي عدم قيام المستأجر بسداد الإيجار المستحق عليه
رغم تكليفه بوفائه وتأجيله من الباطن وإسائه استعمال العين المؤجرة وأبلاؤها
للسقوط وإذا أراد هدمها ليقم مكانها بناء يشتمل على مساكن أو محلات أكثر
وإذا قامت ضرورة لديه لشغلها بنفسه أو بأحد أولاده وكذلك كان الحال في
المرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والأوامر العسكرية السابقة ومعنى ذلك أن
المشرع سلب من المؤجر حقه في عدم تجديد العقد وانهاؤه وحرمه حقه المقرر
قانوناً بمقتضى نصوص القانون المدني في فسخ العقد لانتهاء مدته وعدم رغبته
في تجديده لمدة أخرى . فلم يجعل انتهاء مدة العقد سبباً يحجز للمؤجر حق الإخلاء
مع قصره على الأسباب السالف ذكرها فقط . وفيما عدا هذه الحالات لا يجوز

المؤجر المطالبة بفسخ العقد وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة . ومفهوم هذا ومدلوله أن القانون قد مد جميع العقود ولم يجعل لنهايتها موعداً . فما دام المستأجر قائماً بما أوجب عليه القانون فهو باق في العين المؤجرة مهما طال الأمد وما دام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قائماً وسارياً . ومن ثم فقد أصبحت العقود تتمدد لمدد أخرى لعدم قيام المؤجر بإبداء رغبته في إنهاؤها وعدم تجديدها هو قول لا يخالفه التوفيق ويجانبه الصواب إذ لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بإبداء رغبته في عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة بها وإلا تجددت لمدة أخرى في الوقت الذي يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وإنهاؤها وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة .

(القضية رقم ٣١٣٥ سنة ١٩٤٩)

الأجرة المستحقة

حتى تاريخ التنبيه

المقصود بالأجرة المستحقة في حكم (الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) هي الأجرة التعاقدية التي تكون قد استحققت فعلاً في ذمة المستأجر حتى تاريخ التنبيه دون الأجرة التي تكون قد استجدت بعده إلى وقت نظر دعوى الإخلاء .

(القضية رقم ٩٨٧ سنة ١٩٤٥)

التأخر في سداد الأجرة

لأسباب جديدة مقبولة

حق المؤجر في طلب إخلاء المستأجر للتأخير في أداء الأجرة المستحقة

وإن كان يتولد منه قانونا بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما على استلامه خطاب التنبيه وعدم قيامه بالسداد إلا أن للحكمة عند ثبوت حصول السداد لاحقا عليها أن تقدر ظروف تأخير المستأجر في الوفاء في تلك المهلة القانونية وأن تقضى برفض دعوى الإخلاء مع إلزام المستأجر بمصروفاتها إن تبين لها أن توقفه كان لأسباب جدية مقبولة ، وخاصة لأن نص (الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) لا توجب الحكم بالإخلاء بمجرد التأخير بل تجيز للمؤجر طلبه .

(القضية رقم ٢٤٦٣ سنة ١٩٤٥ ، والقضية رقم ١٠٦٥ سنة ١٩٤٥)

تحرير الاهرة

وعدم المنازعة فيها

١ — يشترط لقبول دعوى إخلاء المستأجر للتأخير في سداد الإيجار المستحق أن يكون مقدار تلك الأجرة محددًا ومتفقًا عليه حال التعاقد وأن لا يكون متنازعا على استحقاقها بصفة قانونية طبقا لأحكام (القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧)

٢ — إذا تبين أن المستأجر يستأجر أكثر من مكان بعقود مختلفة وكان يسدد للمؤجر مبالغ من أصل حساب الأجرة في فترات غير منتظمة ودون أن يخصص دين الأجرة التي تستنزل منه أو أنه كان ملتزما بعقد الإيجار أن يدفع للمؤجر عدا مبالغ الإيجار المتفق عليه مبلغا آخر في مقابل عوائد المباني التي ألحقت بالعين حال التعاقد والتي يكون المؤجر قد أنشأها حديثا لإتفاعة بها ومبلغا ثالثا عبارة عن أقساط دين أجرة مستحقة في ذمة مستأجر سابق

وقبل حلوله محله في أدائها وكان ما يدفعه المستأجر هو جزء من مجموع تلك الديون مسجلة فإنه إلى حين تصفية هذا الحساب بالتراضي أو بحكم بات من المحكمة المدنية المختصة أصلا تكون دعوى الإخلاء الموجبة للمستأجر للتأخير في سداد الأجرة المستحقة غير مقبولة .

(القضية رقم ٢٨٢٧ سنة ١٩٤٥ ، والقضية رقم ٨٠ سنة ١٩٤٦)

التأجير من الباطن

لجزء من المسكن أو لموسم معين

بالرغم من أن المادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تحظر الإيجار من الباطن في حالة عدم وجود تصريح كتابي صريح من المالك وقت التأجير من الباطن إلا أن حصول هذا التأجير لا يبيح للمالك طلب الإخلاء إذا كان التأجير جزئيا أو مؤقتا كتأجير غرفة في مسكن أو إقتضاره على موسم محدود كموسم الصيف لأن مثل هذا الإيجار من الباطن لا يقطع علاقة المستأجر الأصلي بالعين ولا بالمؤجر فتظل التزاماته الناتجة عن عقد الإيجار قائمة كما تظل منقولاته ضامنة لسداد الأجرة .

إن التأجير من الباطن هدفه الأصلي تمسكين المستأجرين من الباطن من الإلتفاف بمنقولات المستأجر الأصلي التي يقع عليها أكثر العبء في الاستعمال والتي هي في الواقع العنصر الأساسي في تقدير الأجرة التي يدفعها المستأجر من الباطن . أما إستهلاك العقار نفسه فليس عنصرا ذا بال فكثيرا ما تبنى قيمة الأثاث الموجود بالعين على قيمة العين نفسها فضلا عن أن إستهلاك المنقولات يؤثر عليها أكثر مما يؤثر الإيجار من الباطن على العين المؤجرة . إن التأجير

المؤقت أو الجزئي من الباطن ، من حيث إستهلاك العين ، بحالة إستقبال المستأجر لنزلاء من أقاربه أو ذويه قد يربى عددهم على عدد المستأجرين من الباطن لهذه العين ولاحق المالك في حالة الضيوف في طلب الإخلاء مهما تعددوا الأمر الذى تنهار معه حجة المالك في زيادة الضغط على العقار أو إستهلاكه وبذلك لا تكون له مصلحة مشروعة في مثل هذه الحالة بل إن القانون يضمن له مقابلا عادلا في حالة التأجير من الباطن المؤقت إذ منحه الحق في المطالبة بزيادة قانونية قدرها سبعون في المائة من الأجرة الأصلية .

إن القول بخلاف هذا الرأى يشل حركة الإصطياف في مدينة مثل الإسكندرية ويفسح المجال لأطاع الملاك بل ولخالفتهم القانون باقتضائهم علاوة تتجاوز التى حددها (محكمة الاسكندرية المختلطة .)

التصريح الكتابي

في التأجير من الباطن

المراد بما نصت عليه المادة الثانية من وجوب الحصول على تصريح كتابي صريح من المالك وقت التأجير بإجازة التأجير من الباطن هو أن يكون ذلك التصريح وقت حصول التأجير الباطني . وليس المراد به وقت التأجير الأصلي . يؤيد هذا النظر ما جاء بتقرير لجنة العدل بمجلس الشيوخ عن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إذا ورد فيه : أن اللجنة رأيت أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المسكان من باطنه إلا بإذن كتابي من المالك وقت التأجير من الباطن . »

(القضية رقم ٣٢٩٠ سنة ١٩٤٨)

الاضطرار للتأجير الباطني

مقصود على المالك دون المستأجر

حق طلب الإخلاء للتأجير الباطني بغير إجازة قاصر على المالك وحده فليس للمستأجر الذي أجر من باطنه أن يطلب إخلاء من أجر له إذا قام بالتأجير من باطنه لأن الفقرة الثانية للمادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على : « حق طلب إخلاء المستأجر للمكان المؤجر إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك » . ومعنى ذلك بصريح النص أن هذا الحق هو للمالك فقط دون المستأجر الأصلي . والحكمة في ذلك ظاهرة إذ أن المشرع رأى أن المستأجرين قد عمدوا إلى إستغلال أزمة المساكن فقاموا بتأجير مساكنهم التي أستاذروها بأجر منخفض بعقود حصل التعاقد عليها قبل الحرب بإيجار مرتفع مستفيدين من ذلك الفرق إن صراحة وإن ضمنا بأخذ الفرق نقدا . فتمكنوا بذلك من الإثراء على حساب المالك في الوقت الذي يقف ذلك المالك عاجزا عن استغلال ملكه وتأجيره بإيجار مرتفع يتفق مع ذلك الغلام الذي شمل كل شيء . فرأى المشرع أن في ذلك الغبن كل الغبن على المالك والغبن للمستأجر الذي ما وضعت القوانين إلا لحمايته من عسف الملاك لا لتسكينه من الإثراء على حسابهم . وأنه في هذه الحالة يكون الملاك أولى بمساكنهم والإنتفاع بها وحرمة التأجير من الباطن إلا بنص كتابي صريح من المالك وألغى الإجازة المنصوص عليها في العقود المبرمة قبل آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ . يؤيد ذلك النظر ما جاء بتقرير لجنة العدل بمجلس الشيوخ المرافق لمشروع القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إذ جاء فيه « وقد ضحى القانون المالك لمصلحة المستأجر أولا بعدم السماح له بزيادة الأجرة أكثر من الفئات التي قررها

وذلك نظرا لإحتياج الناس للبانى للسكن وغيره وعدم قدرتهم - أو أغلبهم -
 على دفع الأجور الحقيقية لها إذا تركت ترتفع إلى المستوى الطبيعى لتكاليف
 الحياة فى الوقت الحاضر ، كما حرم على المؤجر أن يخرج الساكن حتى ولو انقضت
 مدة الإيجار . ولذلك وجب أن يلقى على المستأجر واجبات تضمن من جهة قيامه
 بسداد هذه الأجرة المخفضة فى ميعادها ومن جهة أخرى المحافظة على أن يكون
 شغله للسكن بهذه الأجرة ناشئا عن ضرورة حقيقية دون أن يتخذها وسيلة
 للاستغلال والربح بأن يؤجره من باطنه للغير . والغالب أن يكون هذا التأجير
 بإيجار مرتفع إرتفاعا فاحشا يثرى به على حساب المالك . أما المستأجر الذى
 يقوم بتأجير المسكن الذى يستأجره من باطنه لغيره فإن كان غير مصرح له
 بالتأجير من الباطن فقد أرتكب هذه المخالفة فلا يصح أن يعيب على الذى
 استأجر منه إن كان قد سار فى طريقه أو نسج على منواله . ولا يقبل منه القول
 بأن ذلك ربما كان مدعاة لتمكين المالك من المطالبة بالإخلاء لأن هذا الحق قد
 ثبت للمالك بمجرد أن قام هو بالتأجير من باطنه للمستأجر الثانى وإن كان
 مصرحا له بالتأجير فقد تلقى المستأجر الثانى حق الإنتفاع بالمسكن المؤجر بميزا
 بهذا الحق أيضا . ولن يضار المستأجر الأصلى من ذلك الفعل لأنه بمجرد التأجير
 لا يكون من حقه إخراج المستأجر الثانى من مسكنه ولو إنتهت مدة التأجير
 طالما كان قائما بدفع الإيجار فى موعده حتى يمكن القول بأنه يضار بذلك التأجير
 من الباطن . فإذا قام المستأجر الثانى بالتأجير من الباطن فلا يكون قد أثرى
 على حساب المستأجر الأصلى بل على حساب المالك . وفى الغالب بل من المقطوع
 به أن يكون المستأجر الأصلى قد أثرى فعلا عندما أجر من باطنه للمستأجر
 الثانى . إذ لن يقوم بذلك التأجير إلا إذا استفاد منه ماديا وما دام المستأجر

الاول لن يضار من قيام المستأجر من باطنه بالتأجير للغير وإن تعود عليه مصلحة من طلب إخلائه للسكن الذي أجره إليه ولأن المحاكم لا يمكن أن تقر ما يمكن أن يقال من إمكان حصول المستأجر الاول على جعل مالى يزيد عن الأجر القانونى إذا ما قام بتأجيره ثانية لغير المستأجر الثانى لأن فى ذلك مخالفة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولا يمكن أن ينظر إليه بعين الإعتبار والتقدير. وما دام أنه ليس ثمت مصلحة مشروعة ولن يعود ضرر على المستأجر الاصلى فلا تقبل منه الدعوى بالإخلاء لأنه لا دعوى بغير مصلحة .

(القضية رقم ٢٩٦٣ سنة ١٩٤٨)

مخالفة شروط التعاقب

إشتراط المؤجر على المستأجر عدم الإتجار فى الأصناف التى يقوم هو بالإتجار فيها هو شرط جائز ومعقول ولا يخالف النظام العام . وفى قيام المستأجر بمخالفة هذا التعهد بالإتجار فى الصنف الذى ثبت أن المؤجر يتجر فيه منذ سنة ١٩٤١ إلى الآن ما يعتبر مخالفة لشروط العقد المعقولة ، كما أن فيه إضراراً بالمؤجر الأمر الذى يحيز له طلب الإخلاء بمقتضى الفقرة الثالثة للمادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويحق للمؤجر طاب الإخلاء إستنادا إلى هذا النص .

(القضية رقم ١٦٠٢ سنة ١٩٤٩)

مسئله المؤجر فى الاستناد

إلى الضرر الأذى

إليه ولأن صح القول بأن الضرر الأذى يحيز للمالك فى بعض الأحوال

الحق في إخلاء المستأجر طبقاً (للفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٤٧) شأنه في ذلك شأن الضرر المادي وذلك طبقاً للقواعد القانونية العامة والتي لم يقصد المشرع الإخلال بها لحماية المستأجرين المستهترين إلا أن خاطر الأخذ بذلك النظر أن يكون الضرر الأدبي يعد إساءة المستأجر استعمال حقه في الإنتفاع بالمكان المؤجر وعلى وجه تنشأ عنه فضيحة أو تأذ لناموس وكرامة عائلات باقي السكان أو توجب مضايقتهم . وعليه فمجرد وقوع شجار بين المستأجر وبين أحد سكان المنزل مستأجراً هو الآخر أو مالكا لا يرتفع إلى رتبة الإستعمال الضار المقصود في القانون .

(القضية رقم ٢٨٣٤ سنة ١٩٤٦)

الضرر للبناء

بشكل أوسع

إن المشرع عندما أجاز للمالك حق طلب الإخلاء لهدم العين المؤجرة وبنائها بشكل أوسع بمقتضى الفقرة الأخير للمادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كان يهدف إلى تشجيع الملاك على بناء مساكن لم تكن موجودة أصلاً ليساعد وجودها على تفريغ أزمة المساكن التي اشتدت واستحكمت حلقاتها وهذا لا يتأتى إلا إذا كان البناء الجديد على مساحة أوسع أو بارتفاع أكبر من البناء المطلوب إخلائه . فهو لم يعط هذا الحق للملاك عفواً وإرتجالاً وإنما أجازهم ولم يشترط « البناء بشكل أوسع » . فإذا لم تتوافر إحدى هاتين الحالتين وهما البناء على مساحة أوسع أو بارتفاع أكبر أنعدم حق المالك في طلب الإخلاء والقول بأنه يريد الهدم ليبني على نفس المساحة وبذات الارتفاع على

أن يضيق في البناء الحالي فيزيد من إتساع شققه فيه تضيق على المستأجرين ويتنافى مع غرض المشرع والأخذ به يقتضى إلى أن يطالب الملاك بإخراج المستأجرين ويجعلهم في حالة لا تمكنهم من الإقامة ويستفيدون هم دون جهد كبير في تحصيل إيجار أكبر إذ يصبحون بإقامة المباني الجديدة بمنجاة من قيود القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ متممين بحماية المادة الرابعة منه والتي لا تخضع لإيجار المباني الجديدة التي تنشأ بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ لآى قيد أو تحديد وليس في هذا التحقيق لما قصده المشرع ولا ما كان يهدف إليه عند وضعه الفقرة الأخيرة للمادة الثانية بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي أستخدمت ولم تكن موجودة في القوانين والأوامر العسكرية السابقة من إيجاد مساكن لم تكن موجودة أصلاً وفيه تشريد للمستأجرين دون وجه حق أو تحقيق مصلحة . يؤيد هذا النظر ما جاء بتقرير لجنة العدل بمجلس الشيوخ خاصاً بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أنه جعل للمالك الحق في طلب إخلاء ملكه المؤجر للغير إذا أراد أن يحوله إلى عمارة تشتمل على عدة مساكن أو محال تساعد على تفريج أزمة المساكن . .

فإذا كان البناء المراد لمقامته على نفس المساحة وبذات الارتفاع أو أقل من ذلك كان طلب الإخلاء واجب الرفض لمخالفاته لنص القانون وروحه .

(القضية رقم ١٤٨١ ، والقضية رقم ٢٥٢٥ سنة ١٩٤٨)

الانقضاء للهدم والبناء الأوسع

يسكون بعد إنتهاء مدة العقد

حق المالك في طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء بشكل أوسع وهو الذى

نصت عليه الفقرة الأخيرة للمادة الثانية من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مشروط بإنهاء مدة العقد . فطالما أنها لم تنته فلا سبيل لإخراج المستأجر من مسكنه لهدمه وإعادة بنائه من جديد ، إذ أن مدة العقد كانت موضع احترام المشرع ولم يقصد قط إلى عدم إحترامها بل قرر بإمتداد ما أنتهى منها بقوة القانون لأنه لما أعلنت الحرب العالمية الأخيرة وأمتنع على الناس البناء لتعذر إستيراد أدواته من الخارج وقلت المساكن بسبب هدمها لبيع أنقاضها بأثمان مرتفعة إشتدت أزمة المساكن واستحكمت حلقاتها وأصبح من المتعذر على الناس إن لم يكن من المستحيل عليهم أن يجدوا مساكن يأوون إليها وعمد كثير من الملاك - منتهزين فرصة إنتهاء مدة التعاقد أو كونه مشاهرة - إلى إخراج مستأجرى منازلهم - التي استأجروها بأجور منخفضة فى أوقات السلام - كيما يتمكنوا من تأجيرها لغيرهم بإيجار مرتفع . فكان من الحتم على المشرع أن يتدخل حتى لا يترك الفريق الضعيف وهو المستأجرون تحت رحمة الفريق القوى وهم الملاك المؤجرون . فعمد إلى حماية المستأجرين . وأملت الدولة إرادتها محل إرادة المؤجر فى قرارات الإستيلاء والتأجير التى كانت تقررها لصالح الأفراد الذين يرفض المؤجرون التعاقد معهم بأجر المثل ومنع الملاك من استعمال حق الإخلاء الذى خوله لهم القانون العام فى حالة إنتهاء مدة التعاقد الحاصل بينهم وبين المستأجرين لجعل عقود الإيجار تمتد إمتداداً بقوة القانون بعد إنتهاء مدتها المحددة بها . وذكر على سبيل الحصر الحالات التى يجوز أن يكلفوا مستأجريهم بإخلاء العين المؤجرة إليهم . وكانت فى مبدأ الأمر قاصرة على التأخر فى سداد الأجرة وإساءة الإستعمال والضرورة الملجئة ثم أضاف إليها القانون ١٤ لسنة ١٩٤٦ التأجير الباطنى بغير إجازة المالك ، ثم أضاف القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حالتين جديدتين

أولاهما إذا كانت العين المؤجرة آيلة للسقوط وثانيتهما إذا كان المالك قد اعترم هدمها وإعادة بنائها بشكل أوسع . وقد وضحت هذه الفكرة في الأمرين العسكريين ٥٨٩ و ٦٠٤ ثم حرص المشرع قبل إلغاء الأحكام العرفية أن يضمن تدابير التي اتخذها لمواجهة الحالة بعد هذا الإلغاء المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ فقد نص فيه على استمرار العمل بالأمرين العسكريين سالف الذكر بعد إضافات وتعديلات أدخلها عليها ثم توج المشرع هذا المجهود الكبير بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم تخرج أحكامه عن الفكرة التي صدرت عنها التدابير التشريعية المختلفة لتنظيم العلاقات بين الملاك والمستأجرين وهو حماية الآخرين من عسف الأولين وعدم تمكينهم من استعمالهم حق الإخلاء في حالة إنهاء العقود وقصر استعمال هذا الحق في حدود ضيقة وحالات خاصة نص عليها .

يؤيد هذا النظر ما جاء بتقرير لجنة العدل بمجلس الشيوخ في توضيح المقصد الأساسي الذي توخاه المشرع في إصدار هذا القانون إذ ورد في مقدمته « ربما كان من أبرز أحكام هذا القانون هو منع المؤجر من إخراج المستأجر عند انقضاء المدة المتفق عليها في العقد ومع ذلك لا يوجد نص صريح بذلك وإنما اكتفت المادة الثانية بالنص على أنه لا يجوز للمستأجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب المبينة بها ويؤخذ من ذلك ضمناً أنه في غير هذه الأحوال لا يجوز طلب الإخلاء ولو كان السبب هو انتهاء المدة وقد رأت اللجنة أنه يجب النص على ذلك صراحة في المادة سالف الذكر . ومعنى هذا أن الفكرة التي كان المشرع يهدف إليها في التشريعات الخاصة بالمسكن تنحصر في منع المؤجر من إخراج المستأجر عند انقضاء المدة المتفق عليها في العقد وبمعنى آخر أن هذه التشريعات تضمنت قيوداً على حق المؤجر في طلب الإلتجاء إلى إنهاء عقود الإيجار

واعتبرت العقد قائماً رغم إنتهاء مدته وقررت بإمتداده رغم إرادة المالك وبغير موافقته . فالهدف الذى كان المشرع يرمى إلى تحقيقه هو حماية المستأجرين فى حالة إنتهاء مدة عقودهم . فإذا لم تنته فهم فى حماية القانون العام الذى يوجب احترام تلك العقود ويوجب تنفيذها . فطالما أنها لم تنته بعد فلا سبيل إلى إخراج المستأجر إلا فى الأحوال التى نص القانون العام عليها . وهى التأخير فى سداد الأجرة ومخالفة نصوص العقود وإساءة استعمال العين المؤجرة والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكذلك التشريعات السابقة عليه لم تعطل سريان القانون العام بالنسبة لعقود الإيجار بل قصد بها وأريد باصدارها إسدال حماية جديدة على المستأجرين لم يكن القانون العام يظلمهم بها . فمنع إخراجهم من مساكنهم فى حالة إنتهاء مدة عقودهم وحرم زيادة أجور مساكنهم عما كانت عليه فى أبريل سنة ١٩٤١ إلا بنسب معينة فصلها . ونص عليها وذلك درءا لتعسف الملاك معهم وتحكمهم فيهم واستبدادهم بهم فى تلك الظروف الإستثنائية التى عزت فيها المساكن .

أما مايقول به أصحاب رأى القائل بجواز حق المالك فى طلب الإخلاء إذا ما أراد الهدم والبناء بشكل أوسع ولو لم تنته مدة العقد مستثنين فى ذلك إلى مجرد ورود الفقرة الخاصة بهذه الحالة مع الأربعة الحالات الأخرى وهى التى يحدث فيها الإخلاء رغم عدم إنتهاء مدة العقد وإنه لو كان المشرع يريد إحترام العقود ومدتها لنص على ذلك صراحة كما نص فى المادة الثالثة الخاصة بالضرورة الملجئة فرددود بأن الأوامر العسكرية الخاصة بالمساكن كانت تقصر طلب الإخلاء على حالتى التأخير فى دفع الأجرة وإساءة الإستعمال ثم أضاف إليها القانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ حالة أخرى وهى التأجير الباطنى ثم أنى المشرع

في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فأضاف حالتين جديدتين ، وهما إذا كان البناء آيلا للسقوط ، أو إذا أريد الهدم للبناء بشكل أوسع . فأوردتهما دون قصد معين مع الحالات التي عدتها المادة الثانية بجواز الإخلاء وكان بسبيل ذكر الحالات التي يجوز فيها الإخلاء ولم يكن يهدف إلى عدم إحترام مدة العقود التي هي هدفه الأول والتي قال بامتدادها بقوة القوانين ، كما أن المشرع لم يرد بالمادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ النص على إحترام مدة العقود التي هي محترمة بنص القانون العام بل أراد الزيادة في ذلك بإمهال المستأجر ستة أشهر إذا كانت المدة الباقية أقل من ذلك . أما القول بأنه أراد أن يضحي بمصلحة الفرد في سبيل مصلحة المجموع ، فأجاز الإخلاء للهدم والبناء ، فتردود بأنه لو كان المشرع يهدف إلى ذلك لنص صراحة على ذلك ولأن في الأخذ بهذا الرأي إضرار بالمستأجر الذي حدد مركزه مع المالك ورتب أموره على البقاء بمسكنه مدة الإيجار ، كما أنه لا يقبل من المالك الذي ارتضى التأجير لمدة معينة أن يطلب عدم إحترام ما اتفق عليه ليقوم بهدم العين المؤجرة وإعادة بنائها بشكل أوسع .

(القضية رقم ٥٠٩٧ سنة ١٩٤٨)

الأمراء

للهدم والبناء بشكل أوسع

إن حق المالك الخول له بالفقرة هـ من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والذي يجيز له حق إخلاء المسكن المؤجر عند رغبته في هدمه لإعادة بناءه بشكل أوسع ، هو حق غير مطلق وإنما مشروط بوجوه أن يكون البناء الجديد مشتملا على عدد أوفر في المساكن من المبنى المطالب بهدمه . فإن

لم يتحقق هذا الغرض كانت الدعوى واجبة الرفض ، إذ المشرع عند ما أضاف
الفقرة سالفة الذكر هدف إلى الإكثار من المساكن مع تشجيع الملاك على
إنشاء المزيد منها بعد أن لمس أن أمر القائم منها الآن أصبح غير كاف بحاجة
الأهلين لزيادة عددهم وتكاثرهم سنة بعد أخرى دون أن تقابل هذه الزيادة
ما تتطلبه من الإنشاءات الحديثة . ولهذا أباح للملاك الحق في إخلاء المكان
المؤجر عند رغبتهم في هدمه ، وبشرط أن يكون البناء الجديد مشتملا على عدد
أوفر من المساكن القديمة .

(القضية رقم ٩٢٩ سنة ١٩٤٩)

العلاوة التجارية

والتأخير في دفعها

امتناع المستأجر عن أداء العلاوة المستحقة طبقا لأحكام القانون رقم
١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وبعد مطالبة المؤجر بها ، وإن كان ينزل منزلة المتوقف
عن أداء الأجرة في ذاتها بعد استحقاقها ، وبعد التنبيه بالوقام في حكم هذا
القانون ، بحيث يسوغ للمؤجر طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائي ، إلا أن
هذا الطلب يظل مع ذلك خاضعا لتقدير المحكمة المختصة تبعا لظروف
وملابسات التوقف عن الأداء في كل دعوى ، وخاصة إذا كان هذا التوقف
مبنيا خلاف في تفسير نص قانوني ، ومدى انطباقه على حالة ما فتئت محل
خلاف بين الفقهاء ، كحالة ما إذا كان إصدار جريدة يعد عملا تجاريا أم عملا
مدنيا ، وعلى نتيجته يتوقف تحديد نسبة العلاوة المستحقة قانونا .

(القضية رقم ٢٨٩٨ سنة ١٩٤٩)

التنازل عن إيجار

الحل المباع

١٠ — إذا حصل التنازل عن عقد الإيجار تبعا لبيع الحل التجارى أو الصناعى فإن مثل هذا التصرف يظل خاضعا لتقدير المحكمة رغم شرط الحظر الوارد بعقد الإيجار الأصيل فلها أن تجيزه متى توافرت فيه الشروط القانونية التى تتطلبها المادة ٤٠٣ من القانون المدنى العام .

٢ — ليس فى نصوص القانون الإستثنائى رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنظم للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ما يحول دون بحث تصرف كهذا من المحكمة المختصة بتطبيق نصوصه توطئة لإجازته أو عدم إجازته على ضوء ما يتطلبه القانون العام من شرائط وذلك فى دعوى إخلاء مرفوعة بالإستناد إلى نص الفقرة الثانية من المادة الثانية من التشريع المشار إليه وباعتبار أن مثل هذا البحث تحقيق لدفاع مبدى من المستأجر فيها وبلا حاجة إلى إحالة الخصام أمام المحكمة المدنية المختصة أصلا طبقا لقواعد قانون المرافعات لتقول كلمتها أولا فى هذا النزاع .

٣ — التنازل عن الإجارة فى مثل هذه الأحوال عادة وليد ظروف قاهرة لايد للمستأجر الأصيل فيها تلجئه إلى بيع متجره أو مصنعه المقام بالعين المؤجرة ولما ارتقى إلى هاوية الخراب المالى وتعرض لإشهار إفلاسه ويقع التنازل المذكور تبعا لهذا البيع تمكينا للمشتري من الحلول محله فى الإستمرار فى مزاوله نشاطه التجارى والصناعى وحق المحاكم فى إجازة مثل هذا التصرف مستند إلى نص قانونى مبناه الإبقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد

ومثي كان الأمر كذلك فإنه لما يتجأى وروح التشريع الإستثنائى الذى يغلب
وجهة الرأفة بالمستأجر إطراح تلك القاعدة العامة وعدم وضعها موضع
الإعتبار والتقدير .

(القضية رقم ٢٦٣٥ سنة ١٩٤٩)

مردود التغيير

فى المسكان المؤجر

نص المادة ٣٧٦ من القانون المدنى الملغى صريح فى إعفاء المستأجر من
إستصدار إجازة كتابية من المالك بالترخيص بإجراء تغييرات فى العين المؤجرة
طالما أنه ان ينتج من جراء تلك التغييرات ضرر للمالك . وقد أكد التقنين
المدنى الجديد تلك القاعدة فى المادة ٥٨٠ منه وليس فى نصوص تشريع
الإيجارات الإستثنائى ما يحول دون مراعاة القاعدة القانونية المشار إليها عند
الفصل فى طلب إخلاء مستند إلى تلك المخالفة به . فإقامة المستأجر لصندرة علوية
داخل دكان بقصد استعمالها ورشة أحذية ، ولكى يزاول العمال صناعة عملهم
اليومى فيها لا ينطوى على تغيير ضار بالمالك ، يتطلب إذنا كتابيا سابقا منه
وبالتالى لا يعتبر مخالفة لشرط من شرائط عقد الإيجار المعقولة .

(القضية رقم ٣٦٩٩ سنة ١٩٤٩)

مردود

عين الوقف

مضى ثبت أن العين المؤجرة تابعة لجهة وقف تنتظر عليه المدعية فليس لها

والحالة هذه أن تطلب إخلاء مستأجرها منها للرغبة في هدمها لإعادة تشييدها من جديد على شكل أوسع ، إستناداً على الحق المخول بالمادة الثانية فقره أخيرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قبل الحصول على إذن بالهدم والبناء من المحكمة الشرعية المختصة .

(القضية رقم ٣٦٠٤ سنة ١٩٤٩)

٣٣ قبود

الإخلاء للهدم

١ - حق المالك في طلب إخلاء المستأجر للرغبة في الهدم وإعادة البناء على شكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو محال - ذلك الحق الذى انفرد القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بالنص عليه دون التشريعات الإيجارية السابقة عليه يستوى فى ذلك ما صدر منها أثناء الحرب العالمية الأخيرة أو فى أعقابها والذى يستمد مصدره من المادة ٣٢ من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ الذى صدر فى أعقاب الحرب العالمية الأولى ، لا ينصرف إلى الحالات التى يرغب المالك فيها إزالة جزء أو أجزاء من مبنى قائم لإجراء تعديلات وإضافات ولو إنطوى ذلك على زيادة فى عدد المساكن أو المحال كتحويل طابق يحتوى على شقة واحدة إلى شقتين أو أكثر أو كالرغبة فى هدم غرف بسطح العقار مؤجرة لسكنى الغير ليشيد محلها طابقاً جديداً .

٢ - إن نية المشرع وقت إجازة هذا الحق لم تنصرف إلا إلى إشراك الملاك فى المساهمة فى تفريغ أزمة المبانى عن طريق وحيد هو معاونتهم على التخلص من المنازل المشيدة على الطراز العتيق والتى تربو المساحة غير المبنية

الملحقة بها ، كالأفنية والأحواش والحدائق ، على ما هو مشغول منها بالبناء ، والتي
تحتوى عادة على طابق أو أكثر فسيح الجنبات قليل الحجرات ، أو من الأراضي
الفضاء المقام عليها محل أو أكثر كالجراجات العمومية والوكائل ودور السينما .. الخ
بما يتيسر معه بعد هدمها تشييد عمارة أو أكثر دون غيره من الحالات .

(القضية رقم ٣٩٢٤ سنة ١٩٤٩)

مادة ٣

وإستثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للهو جر فيما يتعلق بالآماكن المؤجرة للسكنى عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديريات أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول.

ويعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها أيهما أطول.

فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد جاز للهو جر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء، على ألا ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ

النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى
شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غائباً
وبشرط إنقضاء المدة سالفة الذكر .

وفي حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن
التنفيذ عند نهاية المدة المذكورة يجوز للمؤجر
استصدار حكم بإخراجه فوراً .

وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل
المكان في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء أو لم
يستمر شاغلاً له مدة سنة على الأقل جاز للمستأجر
أن يطالبه بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء
كما يجوز له أن يشغل المكان من جديد »

الافصل للزواج

ليس معنى أن الزواج في حد ذاته ضرورة ، تحييز للمؤجر طلب الإخلاء
بالإستناد عليه ، وعملاً بنص المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو
المبدأ الذي استقر عليه قضاء هذه الدائرة باطراد — أن يجاب المؤجر إلى
طلبه هذا بمجرد تقديم وثيقة الزواج المثبتة له دون حاجة لإجراء تحقيق ما من
جانب المحكمة ، للوقوف على مقدار ماتولد لديه من جراء هذا الظرف من حاجة
ومداها زعماً إذا كان لا يستطيع دفعها إلا بطريق وحيد هو إخلاء المستأجر
وتشريد من مسكنه وذلك تبعاً لظروف كل دعوى على حدة وملاساتها
ووضع ماجرى عليه العرف والتقاليد المرعية بين الأسر المصرية أيضاً من

استقلال العروسين بمسكن موضع التقدير والإعتبار .

(القضية رقم ٣٦٠٣ سنة ١٩٤٩)

العبرة بالتخصيص

وقت البناء

المقصود بعبارة الأماكن المخصصة للسكن المنصوص عليها في (المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) التخصيص وقت البناء بحيث يكون المكان عند إخلائه صالحا للسكن بدون إدخال تعديلات هامة على طبيعته ، وليس التخصيص الحال المتفق عليه في عقد إيجار المستأجر المطلوب إخلاءه .

(القضية رقم ٢٠٤٤ سنة ١٩٤٥)

ضرورة

موافقة الحارس

لاحق للملاك في المطالبة بإخلاء مستأجر للضرورة القائمة لديهم إلا بموافقة صريحة من الحارس المعين على المحل المطالب بإخلائه ، فإذا رفض الموافقة أو أبدى اعتراضه على طلب الإخلاء كانت الدعوى واجبة الرفض إذ الحراسة تسلب الملاك حق إدارة أملاكهم الموضوعة تحت الحراسة ، وترفع أيديهم عنها ويصبح الحارس مطلق التصرف في طريقة استغلالها حسبما حدده له حكم الحراسة ، وكلما تقتضيه نصوص القانون ، وليس للملاك حق سكناها أو الإنتفاع بها أو تأجيرها أو استئجارها إلا بموافقة الحارس . فملكيتهم محدودة بنقصها

حق الإلتفاع الذى سلب منهم ، ووضع فى يد الحارس يستعمله تحت رقابتهم ورقابة القانون . وللحارس الحق المطلق فى اختيار أشخاص المستأجرين لأنه هو المسئول أمام الملاك والدائنين وأمام القانون عن حسن الإدارة وعواقب سوءها . فليس للمالك أن يجبروا الحارس على اختيار مستأجر معين أو إخراج مستأجر آخر من العين الموضوعة تحت الحراسة لأن هذا يدخل فى حدود اختصاص الحارس ، بل هو من صميم سلطانه الذى خوله له القانون . بل إنه ليس لهم الحق فى إجباره على قبولهم كمتقنين للعين الموضوعة تحت الحراسة شأنهم فى ذلك شأن الأجانب عن الملك سواء بسواء .

والقول بغير ذلك فيه اعتماد على سلطة الحارس فى الإدارة وحد لها وفيه فرض مستأجرين عليه يكون مسئولاً قانوناً وأمام الملاك والدائنين عنهم وعن تحصيل الإيجار منهم وهو مالا يجيزه القانون .

(القضية رقم ٢٢٨٧ سنة ١٩٤٨)

الاضطرار للمالك

غير المؤجر

إنه وإن كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا قامت لديه ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده بعد أن كان هذا الحق مقصوراً على « المالك » فى المرسوم بالقانون ٩٧ سنة ١٩٤٥ إلا أن ذلك ليس معناه حرمان المالك من هذا الحق ، فإن المشرع أراد بذلك التوسيع لا التقييد لإحتمال أن تقوم لدى المؤجر ، وقد يكون غير المالك ، ضرورة ملجئة لشغل المكان بعد أن أجره للغير إستعمالاً لحقه المتفق عليه فى التأجير للغير . يؤيد هذا النظر

ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للرسوم بقانون ١٤٠ سنة ١٩٤٦ والتي عدل النص فيه فأعطى هذا الحق للمؤجر بعد أن كان مقصوراً على المالك ، إذ جاء فيها « أنه قصد بهذا النص إعطاء الحق للمؤجر في طلب الإخلاء بعد أن كان النص القديم مقصوراً على المالك . » ومعنى ذلك أن المشرع أراد التعميم لا التقييد ، والقول بغير هذا وبقصر هذا الحق على المؤجر وحده دون المالك ينتهي بنا إلى أن تكون حقوق المؤجر أكثر اتساعاً وأوسع نطاقاً من حقوق المالك . وأن يكون المؤجر الحق في إخلاء المستأجر من باطنه إذا قامت لديه ضرورة ملجئة لشغل العين المؤجرة بنفسه أو بأحد أولاده ، ولا يعطى هذا للمالك العين المؤجرة إذا قامت لديه هذه الضرورة الملجئة ، وهو مالا يقول به أحد .

(القضية رقم ٢٦٥٠ سنة ١٩٤٨)

مرض البول السكري

في ضوء الضرورة الملجئة

مرض البول السكري ليس من الأمراض التي يتطلب علاجها السكنى في في مناخ خاص معين . فاحتجاج المالك بهذا المرض ، وبأن مناخ الجهة السكّنة بداترتها المسكن المطلوب إخلاؤه يلائمه ، يكون والحالة هذه غير مقبول .

(القضية رقم ٢٦٢٠ سنة ١٩٤٥)

عدم اشتراط

كون المؤجر مالكا

لا يشترط لقبول دعوى إخلاء المستأجر للتأخير في الاجرة رفعها من مالك

العقار المؤجر، بل تكون مقبولة من المؤجر ولو كان غير مالك . ونص (الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) صريح في ذلك .
(القضية رقم ٢٠٠٩ سنة ١٩٤٥)

الاضطرار للضرورة يكون للسكنى لا لغيرها من الأغراض

المقصود بالضرورة القصوى في حكم (المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) هو حاجة المالك للسكنى دون غيرها من الأغراض . فلانكون مقبولة الدعوى المرفوعة من مالك بإخلاء المستأجر من مسكنه لاستعماله مكتبا لإدارة عقاراته وأملكه أو لاستعمالها مخزنا لوضع بضائعه أو منقولاته المنزلية الزائدة عن حاجته أو لاستعمالها مكتبا للحمامة أو عيادة طبية .
(القضية رقم ٢٧٤٣ سنة ١٩٤٥ - والقضية رقم ٢٨ سنة ١٩٤٦)

من المؤجر في الاضطرار

إستنادا إلى الضرر وحده

١ - إن (الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) - وإن كانت لم تنص صراحة على شرط الضرر عند مخالفة المستأجر لأحد شرائط العقد المعقولة ، إلا أن ذلك لا يمنع القضاء من بحث ما إذا كانت للمؤجر مصلحة محققة ومشروعة من النسيك بحرفية الشرط الوارد بعقد الإيجار وأخذا بنظرية عدم الإعتساف في إستعمال الحق .

٢ - مجرد تبادل مستأجرين الإلتفاع بمسكنيهما المؤجرين والسكانيين في

عقار واحد ، ومع بقاء التزام كل منهما حياله قائما ومستمداً من واقع عقده المبرم بينهما ، لا يعتبر إجارة من الباطن بالمعنى المقصود في القانون العام .

٣ — إذا ثبت أن كل ما أحدثته المستأجر في العين المؤجرة هو إحداث فجوة في حائط مشترك بين مكانين يستأجرهما من مؤجر واحد وبقصد تسهيل وصوله من أحدهما إلى آخر ، ولم ينشأ عن ذلك ضرر بسلامة أساس المبنى فإن ذلك لا يعد إساءة للإستعمال على وجه ضار بالمالك يبرر الحكم بإخلاء المستأجر .

٤ — إن (القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) وإن كان لم ينص على إعطاء مهلة للإخلاء للمستأجر الذي يحكم بإخلائه للتأخير في دفع الأجرة إلا أن ذلك لا يحول دون إعطائه مهلة في الحكم عملاً بنص المادة ١٦٨ من القانون المدنى بعد تكليفه بإيداع أجرها مقدماً على ذمة التأخير حتى لا يضار بهذا الإمهال .

(القضية رقم ١١٠٨ سنة ١٩٤٥)

قيام الضرورة سواء عند التنبيه أو الحكم

١ — مجرد قيام شقاق عائلي بين زوجين أدى إلى ترك أحدهما مسكن زوجته ، والإقامة في جهة أخرى بعيدا عنه ، ليس من شأنه وفي ذاته أن يقوم ضرورة تجبر المؤجر إخلاء المستأجر لعقاره من مسكنه . إذ لا تخرج تلك الإقامة عن مجرد هجر وقتي لمسكن الزوجية . ولا يغير من هذا النظر كون هذا النزاع قد شفع برفع دعوى طلاق طبقاً لقانون الأحوال الشخصية لأحدهما طالما أنه لم يصدر في تلك الدعوى حكم نهائي بالفرقة وقت التنبيه لإحتمال أن

يفشل مدعى الطلاق في دعواه ، أو بالأقل لإحتمال إنتهاء الخصومة صلاحا بالتنازل عن السير فيها ، على أنه حتى في حالة صدور حكم بالطلاق فإن هذا النظر يظل رغم ذلك قائما إذا كان الزوج هو مدعى الطلاق ، وكان هو أيضا المستأجر لمسكن الزوجية لما ترتب نتيجة على هذا البطالان من عودة الزوجة لأسرتها لا بموته ، وإستمرار الزوج في الإقامة بهذا المسكن .

٢ — إن قضاء هذه الدائرة قد إستقر على أن يشترط في الضرورة المبررة للمؤجر في إخلاء أحد المستأجرين من مسكنه أن تكون قائمة فعلا وقت التنبيه وعلى وجه لا لبس فيه ولا غموض ، وأن يستمر قيامها ملازما للمؤجر إلى وقت النطق بالحكم بالإخلاء . فإن كانت تلك الضرورة غير محققة وقت إجراء التنبيه إبتداء ، أو كانت محققة وقت ذاك ولكنها زالت في الفترة التالية عليه وقبل النطق بالحكم انعدم الأثر القانوني الذي يربته القانون على ورقة التنبيه في الحالة الأولى ، وإمتنع الحكم بالإخلاء لزوال سببه في الحالة الثانية .

ما لا يعتبر

سببا للإخلاء

١ — إذا أثبت أنه كان للمالك مسكن بأويه ، ثم أخلاه بإختياره وأقام مؤقتا عند أحد أقاربه اعتمادا على أنه أصبح مالا كالعين الساتن بها الساكن المؤجر ، وأن من حقه السكنى في ملكه ، فإن تلك الإقامة الوقتية لاتصلح أساسا لضرورة قصوى لإخلاء المستأجر .

٢ — إذا كانت الضرورة القصوى التي يقول بها المالك هي أن حالته الصحية تتطلب السكنى في منطقة جافة الهواء كالجهة الساتن بدائرتها المسكن

المؤجر المطلوب إخلاؤه ، وثبت أن تلك الميزة تتوفر أيضا في جو الجهة التي فيها مسكنه الحالي ، فإن وجه احتجاجة بقيام الحاجة الملحة يكون معدوما .

(القضية رقم ٢٤٧١ سنة ١٩٤٥)

عزم جواز المفاضلة

بين ظروف المؤجر والمستأجر

لا محل للمفاضلة بين ظروف المالك وبين ظروف المستأجر المطلوب إخلاؤه من مسكنه للضرورة القصوى لتغليب وجهة الرأفة بالمستأجر ، إذ أن هذا الحق إنما شرعه (القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) للمالك بمجرد ثبوت قيام ضرورة قصوى ملجئة لديه .

(القضية رقم ١٨٥١ سنة ١٩٤٥)

زواج المؤجر

ومدى تأثيره في الإخلاء

١ - إن صح إعتبار الزواج الأول في منزلة ضرورة في حكم (المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) للمالك الذي يثبت حاجته لإيجاد مسكن يأويه وعروسه لما تحث عليه جميع الشرائع السماوية وتنطبقه مصلحة المجتمع فإن وجه النظر هذا يتغير بالنسبة للزواج الثاني الذي يجمع به بين زوجتين على عصمته .

٢ - إن الشريعة الإسلامية وإن كانت أجازت الزواج بأكثر من واحدة

تمشيا مع أصول وقواعد هذا الدين الخفيف القائمة على التيسير على المؤمنين ورفع الحرج عنهم ، إلا أن مثل هذا الزواج المزدوج ليس فرضا بل هو مجرد رخصة . وقد قيد الكتاب الكريم إستعمالها بشرط العدل بين الزوجات ، ونهى عنه عند خشية الجور . فهو والحالة هذه في منزلة الحلال المكروه أو الرخصة البغيضة ٣ - الأصل الذي تقرره هذه المحكمة كقاعدة عامة أن مثل هذا الزواج لا يعتبر ضرورة قصوى إلا إذا قام الدليل لديها أن الباعث عليه إنما كان لأمور لم يكن في الإمكان تلافيها أو الصبر عليها . ولما كانت تلك البواعث شخصية محضنة للمالك لا يصح مساءلتها عنها أو مناقشتها فيها ، فله إن شاء أن يطرحها في سبيل دحض تلك القاعدة العامة .

(القضية رقم ٢٤٧٤ سنة ١٩٤٥)

الإشراف على تربية البالغين من الأولاد

مجرد رغبة المالك في الانتقال من مسقط رأسه ببلدة في أقاصى الصعيد إلى القاهرة ، للإشراف على أولاده الذين التحقوا بالتعليم الجامعى لا يقوم ضرورة قصوى فى حكم (المادة الثالثة من القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧) متى ثبت أنهم جاوزوا سن البلوغ ، وأن التحاقهم بالجامعة حصل فعلا من قبل التنبيه على المستأجر بالإخلاء بمدة طويلة .

(القضية رقم ٢٣٤٧ سنة ١٩٤٥)

نقل موظف إلى ضواحي القاهرة

نقل الموظف من مدينة القاهرة إلى إحدى ضواحيها كحلوان مثلاً ، لا يقوم
ضرورة قصوى متى ثبت أن اللوائح الحكومية لا تحتم عليه الإقامة في الجهة
المنقول إليها ، أو أنها تجيزه لظروف خاصة ، كظروف ضائقة المساكن وأن طرق
الوصول إليها موفورة وميسرة حتى ولو كان في السفر والعودة يوماً بعض المشقة
على الموظف .

(القضية رقم ٢٨٦٨ سنة ١٩٤٥)

ترك المالك منزله بغير بيعه وأثر ذلك في الإخلاء

بيع المالك منزله الذي كان يأويه بيعاً اختيارياً وقبوله في عقد البيع القيام
بشليمه المشتري ، ثم حصول هذا التسليم فعلاً سواء بالتراضي أو بالتقاضى نفاذاً
للشروط ، لا يعتبر ضرورة . فليس للمالك أن يستند على هذا الظرف في طلب
إخلاء مستأجر في عقار آخر مملوك له من مسكنه بدعوى حاجته الماسة للسكنى
فيه . إذ لا محل للاحتجاج بقيام ضرورة خلقها خلقاً بفعله اختياراً .

(القضية رقم ٢٩٢٢ سنة ١٩٤٥)

سعى الموظف شخصياً للتقل وأثره في الإخلاء

إذا تبين أن المالك كان موظفاً في جهة بعيدة عن القاهرة ، ثم سعى لنقله

إليها ، لالسبب سوى مجرد إشباع رغبة شخصية لديه في أن لا يكون بعيدا عن مسقط رأسه ، وحيث يوجد أهله وعشيرته . فإن مثل هذا النقل لا يقوم ضرورة قصوى تلجئه إلى طلب إخلاء أحد مستأجرى عقاره فيها من مسكنه بدعوى تعذر إيجاد مأوى يأويه في الجهة المنقول إليها ، لأنه هو الذى عمل على خلق تلك الضرورة بفعله وبغير باعث مشروع ، فلا يضار بها المستأجر .

(القضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٤٥)

الامانة الى المعاش

وأثرها فى الإخلاء

إحالة الموظف على المعاش لا تقوم فى حد ذاتها ضرورة قصوى تلجئه إلى ترك مسكنه الذى كان يأويه وقت الإحالة إلى التقاعد والنزوح إلى جهة أخرى بها عقاره المملوك له للإقامة فى دائرته ، والإستناد على ذلك فى طلب إخلاء أحد مساكنه المؤجرة فيه ليسكنه ، وخاصة إذا تبين أنه أقام فى الجهة التى كان يعمل فيها سنوات طويلة ، كانت علاقته خلالها منقطعة بالعقار بحكم عمله الحكومى وأن المكان المؤجر يقع فى مدينة ليست هى مسقط رأسه ، وأنه لا مصلحة ظاهرة تحدوه لتخصيصه الإقامة فيها بالذات .

(القضية رقم ٢٥٩٩ سنة ١٩٤٥)

الافراء

لزواج المالكة

ولو أن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن الزوج هو المسئول عن إعداد

منزل الزوجية دون والدى الزوجة ، وأنها لا يعتبران في حالة ضرورة ملجئة
تليح لها أو لأحدهما طلب إخلاء العين المؤجرة ، لتقيم فيها ابنتها التي تزوجت حديثا
إلا أن الحال يختلف إذا كانت الزوجة هي المالكة للعين المؤجرة ، لأنه بما لاشك
فيه ولا جدال أنه يهمها إعداد منزل للزوجية تتوفر فيه جميع أسباب الراحة
ويتفق مع بينها ومستواها الإجتماعى . وعدم العثور على منزل لائق للزوجية أو
إعداد منزل غير لائق أمر يمسها شخصا ، ويقلق من راحتها ويعملها في حالة غير
مستقرة ولا هاتئة بزواجها . وبما لاشك فيه أنها تصبح والحالة هذه في حالة
ضرورة ملجئة تجيز لها إخلاء العين المؤجرة لتعدها منزلا للزوجية ولتقيم فيه هي
وزوجها .
(القضية رقم ٢٦٥ سنة ١٩٤٨)

أحكام التقييد وآثاره في الإخلاء

لا تكون مقبولة الدعوى التي يرفعها المالك بطلب إخلاء المسكن المؤجر
للضرورة القصوى إذا كان رفعها لم يسبقه التنبيه على المستأجر بالإخلاء بكتاب
مسجل أو كان قد نبه عليه بذلك ولكن رفعها حصل قبل انقضاء ١٥ يوما على
تلقي المستأجر كتاب التنبيه دون أن يصله منه خلالها رد بالرفض .
(القضية رقم ١١١٥ سنة ١٩٤٥)

مبعاد رفع دعوى الإخلاء

دعوى الإخلاء يجب رفعها إلى القضاء في خلال المدة المعينة المشار إليها في

الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . فإن لم يرفعها المؤجر في خلال ستة أشهر من تاريخ التنبيه ، أو خلال المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار إمتدادها سقط أثر التنبيه الحاصل منه ، وأصبحت دعواه غير مقبولة إذ كلفة جواز رفع الأمر للقضاء ليست إلا قيئاً للمؤجر .

(القضية رقم ١١٧ سنة ١٩٤٨)

رفع الدعوى ومهلة الستة أشهر

المالك ليس ملزماً برفع الدعوى بالإخلاء للضرورة القائمة لديه في خلال الستة الأشهر التالية للتنبيه بالإخلاء لأن مفهوم نص المادة الثالثة التي تجيز للمالك حق رفع الدعوى خلال تلك المهلة أن القانون أراد أن يوفق بين مصلحة المستأجر والمالك ، ورأى أنه وقد منح المستأجر مهلة ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء ألا يفوت الأمر على المالك أيضاً ، وألا يجعل حقه في التقاضي معلقاً إلى ما بعد إنتهاء مدة المهلة كما تقضى بذلك القواعد العامة إذ قد تمتد مدة التقاضي وقد تطول وهو في حاجة ماسة لشغل مسكن النزاع وقد يضار نتيجة للتأخير أكثر من المهلة . فأجاز للمالك على خلاف القواعد العامة أن يرفع دعواه أثناء المهلة المخولة للمستأجر ، ورأى أن المستأجر لن يضار بذلك مادامت المهلة الممنوحة له أن تمس بل زاد عليها مهلة شهرين من تاريخ صدور الحكم بالإخلاء إذا إنتهت مهلة الستة الأشهر أو بقي منها ما يقل عن ذلك لأن المشرع لو لم ينص على حق المالك في رفع الدعوى أثناء تلك المهلة لامتنع عليه التقاضي أثناءها وفي إبانها لأنه لا تقاضي حيث تكون المهلة ومادام

القانون قد خول المستأجر البقاء في العين المؤجرة ستة أشهر من تاريخ التنبيه عليه بالإخلاء فلا يحق للمالك طبقاً للقواعد العامة أن يطالبه بالإخلاء قبل إنتهاء المهلة . فهذه الإجازة التي نص عليها المشرع بالمخالفة للقواعد العامة لاتعدو أن تكون رخصة قد منحها القانون للمالك إن شاء أتاها ولا تريب عليه إن تركها ولا يمكن القول بأنه إذالم يستعملها كانت دعواه غير مقبولة لأن هذا الرأي يكون مقبولا لو كان المشرع قد حدد حق المالك في رفع الدعوى في خلال مهلة الستة الأشهر وأوجب عليه رفعها فيها . ففي هذه الحالة وحدها لا تقبل منه الدعوى إذا رفعها بعد ذلك أما ولم يفعل المشرع ذلك ومنحها رخصة للمالك وبالمخالفة للقواعد العامة فأجاز له رفع الدعوى في خلال المهلة الممنوحة للمستأجر لإخلاء العين المؤجرة فحقه مطلق إن شاء رفع الدعوى خلال المهلة وإن أراد أقامها بعد ذلك وفق القواعد العامة .

ولن يضار المستأجر من ذلك التأخير بل إنه لا شك مستفيد مدة أطول إذا رفعت الدعوى بعد إنتهاء المهلة . والقول بأن في ذلك ترك للمستأجر الذي يهدف المشرع إلى حمايته تحت رحمة المالك بتركه مهديا بالإخلاء حتى تاريخ رفع الدعوى مردود بأن المستأجر وقد رفض الإخلاء بعد إنذاره بذلك من المالك ولم يرد عليه بالقبول في مدى الخمسة عشر يوماً التي حددها القانون يكون قد أنكر عن المالك قيام حاجة أو ضرورة لديه لشغل مسكنه ووطن نفسه على التقاضى وجعل الفيصل في هذا الشأن للقضاء ليقول كلمة فيه . ولن يؤخذ على غفلة منه . فإذا رفع الأمر للقضاء فسيعلن أو يخطر بالدعوى ليبدى دفاعه وليدحض حاجة المالك التي ينكرها عليه . فإذا ثبتت للقضاء حاجة المالك لشغل مسكن المستأجر ، وقضى له بالإخلاء فسيعطى المستأجر مهلة شهرين إذا كان الحكم

حضورياً أو من تاريخ إعلانه به إن كان غائباً وهي مهلة تسمح له بالبحث عن مسكن ينتقل إليه .

(القضية رقم ٣٤٠٧ سنة ١٩٤٨)

رفع الدعوى بالإيجار

يعنى عن إجراء التنبيه بالإخلاء

توقيع المؤجر حجزاً تحفظياً على منقولات المستأجر بالعين المؤجرة وفاء لتأخر الإيجار وتكليفه المستأجر في صحيفتها بالمشول أمام المحكمة لسماعه الحكم عليه بها يقوم مقام إجراء التنبيه الذى يتطلبه نص (الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) ويكون له نفس الأثر المترتب عليه .

(القضية رقم ٢٨٢٨ سنة ١٩٤٥)

الأولاد

للذكور من الأولاد دون الإناث

إنه وإن كان نص المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عاماً فيما يتعلق بالإخلاء للضرورة بالنسبة لأولاد المالك إذ عبر المشرع (بأحد أولاده) فلم يفرق بين الذكور والإناث ، إلا أنه يستشف من روح القانون وملايساته أن المشرع قصد (بأولاد المدعى) من هم تحت رعايته وفى كنفه ومن هو مكلف بالإئفاق عليهم ورعاية شؤونهم وتدير معيشتهم فلا يشمل البنات التى تزوج لأنها بمجرد عقد قرانها تصبح تحت رعاية زوجها وفى كنفه ويكون هو المسئول

شرعا وقانونا عن الإنفاق عليها حتى ولو كانت في منزل والديها وذلك من تاريخ عقده عليها ، حتى لقد غالت القوانين الدولية في ذلك فأفقدت الزوجة جنسيتها وألحقها بجنسية زوجها . فهذا المكلف شرعا وقانونا بإعداد منزل الزوجية . أما ما يعترض به من عموم النص وبأنه لم يفرق بين الذكور والإناث فردود بأن المشرع كان يهدف إلى من هم تحت رعاية الوالدين وفي كنفهما ومن هما ملزمان بالإنفاق عليهم من البنين والبنات - فالبنات قبل زواجهما في رعاية والديها ، فيشملها النص ويحق وقتئذ لو والديها أو أحدهما - أن يطلب إخلاء المسكن الذي يؤجرانه لتقيم فيه ، وكذلك إذا طلقت من زوجها أو مات عنها زوجها وعادت إلى منزل والديها وأصبحت في كنفهما وتحت رعايتهما حق لها أن يطلبها إخلاء المسكن لتقيم فيه هي وأولادها أو وحدها إذا قام ثمة مانع من إقامتهما مع والديها أو أحدهما .

(القضية رقم ١٦٤٢ سنة ١٩٤٨)

تبوع ملكية المؤجر به وأثرها عند الإخلاء للضرورة

إذا كانت ملكية المسكن المؤجر شائعة بين أكثر من مالك ولم تحصل فيما بينهم قسمة مهاياة إختص أحدهم به ، فإنه يشترط لقبول دعوى الإخلاء للضرورة القصوى التي ترفع من أحدهم إنضمام باقي الشركاء له فيه وإقرارهم بإياه على السكنى ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة .

(القضية رقم ٢٠٣٠ سنة ١٩٤٥)

مادة ٤

لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي :

(أولا) فيما يتعلق بالحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة :

٤٥٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا .

٦٠٪ فيما زاد على ذلك .

(ثانيا) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية .

٣٠٪ من الأجرة المستحقة .

(ثالثا) فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية .

٢٥٪ من الأجرة المستحقة .

(رابعا) فيما يتعلق بالأماكن الأخرى .

١٠. / إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة
المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا .

١٢. / إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة
المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهريا .

١٤. / فيما زاد على ذلك .

على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد
إستغلالها مفروشة أو أجزت مفروشة جازت زيادة
الأجرة إلى ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة
المثل .

ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة
تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في
العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر
العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر .

على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون
المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس
سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة
المثل لأيها .

ويكون المستأجر في جميع الأحوال سالفة
بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد .

وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر
التالى لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا

فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار إمتدادها
قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتي لا تزال مدتها سارية ،
فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدىء من تاريخ المطابقة بها
بعد انتهاء الإجارة المذكورة .

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة
منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ .

أهم المثل

إذا تضمن عقد بيع عقار مبنى إتفاق العاقدین على إستمرار البائع شاغلا
له لمدة تحددت بعشر سنين في مقابل مبلغ جزا في وصفه بأنه إيجار عن كامل
تلك المدة وأنفق على سداده مقدما عن طريق استئزله من أصل الثمن المستحق
له في ذمة المشتري فإن تلك القيمة لا تمثل في تلك الظروف المتقدم بيانها أجرة
العقار في شهر أبريل سنة ١٩٤١ بالمعنى الذي يقصده تشريع الإيجارات وليس
من حق المشتري بعد إنتهاء مدة حيازة البائع للعين المتفق عليها أن يطلب تحديد
القيمة الإيجارية لها في تعاقد آخر مع مستأجر جديد على أساسها .

(القضية رقم ٣٦٥٧ سنة ١٩٤٩)

تحرير الزيادة الإيجارية

للأماكن المؤجرة لبنك التسليف

بنك التسليف الزراعى المصرى وإن كان يتخذ في مظهره أمام الجمهور الشكل
التجاري من حيث تسميته بإسم بنك ومن جهة تكوينه في صورة شركة مساهمة

وقيدها بدفتر السجل التجارى الخاص بالشركات ، إلا أنه فى الواقع بحكم ظروف إنشائه وأخذاً بطبيعة الأعمال المعهود إليه مباشرة ، والمنصوص عنها فى المرسوم بقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٠ الصادر بإنشائه وبقانون التأسيس أيضاً وأخذاً بالقوانين المتتالية التى صدرت بعد ذلك ، منظمة لأعماله حيال عملائه توضح بجلاء أنه مؤسسة مدنية من نوع خاص تقوم بأداء خدمة عامة لفريق المزارعين والجمعيات التعاونية .

وإذن فالزيادة المستحقة على الأعيان المؤجرة لبنك التسليف لا تكون هى الزيادة المستحقة عن العين المؤجرة لاستعمالها لغرض تجارى .

(القضية رقم ٤٥٣ سنة ١٩٤٦)

السكوت عن المطالبة

بأجر المثل

المقصود بأجرة المثل فى حكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هى القيمة التجارية للسكان فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ بافتراض أنه كان مؤجراً فى ذلك التاريخ ولنفس الغرض المتفق عليه فى العقد الحالى وبعد مراعاة وتقويم كل شرط آخر فيه لم يكن وارداً فى العقود القديمة أو لم يجر العرف على إعتباره فى التاريخ المشار إليه .

وسكوت المستأجر عن المنازعة فى قانونية القيمة التجارية المتعاقد عليها مدة طويلة جاوزت العام وإن كان لا يسقط حقه فى الإلتجاء للقضاء بطلب تحديدها على الوجه الذى يتطلبه القانون إلا أنه يقوم قرينة قوية فى جانب

المؤجر على عدم جدية المنازعة التي يثيرها المستأجر ، وخاصة إذا جاءت على إثر تهديده بالإخلاء من العين المؤجرة في دعوى أقامها المؤجر ضده لتأخره في سداد الأجرة المستحقة .

(القضية رقم ٣٦١٧ سنة ١٩٤٩)

إمارة

سكن مفروش

١ — إذا ثبت أن التعاقد بالإيجار انعقد من بادىء الأمر على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرتضى معه إبرامه لو تقدم إليه المستأجر بطلب استيجاره سكنا خاصا له فإن نوع الاستعمال المتفق عليه بينهما على تلك الصورة يعتبر شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد ، لا يملك المستأجر العبث به من جانب واحد في صورة إخطار يوجهه المؤجر برغبته في استعمال تلك العين سكنا خاصا وأداء العلاوة تبعا لذلك بالنسبة المقررة للمساكن الخاصة ومثل هذا الأخطار لا ينتج أثره القانوني ولا يسلب المؤجر حقه في إنقضائها بالنسبة المقررة للغرض المتفق عليه أصلا والمستأجر بعد ذلك بالخيار بين قبولها وبين فسخ الإجارة وإخلاء العين بعد مراعاة مواعيد التنبيه الواردة في العقد أو التي يتطلبها القانون العام حسب الأحوال .

٢ — إذا كان الترخيص من جانب المؤجر بالسماح لمستأجره باستغلال العين من باطنه مفروشة قد جاء لاحقا على إبرام العقد عنها بوصف كونها أجرة كمسكن خاص له وفي صورة تعديل لهذا الشرط الخاص بالغرض من

الإجارة فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ في مثل هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستغلال المفروش وينتهي بانتهائه وبعد إخطار المستأجر له بذلك بحيث إذا استمر المؤجر رغم ذلك الإخطار في اقتضاء العلاوة بالنسبة المذكورة أعتبر قبضه لها بغير سبب ، و جاز للمستأجر استردادها منه عملاً بنص المادة السادسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بوصف كونها مدفوعة بغير وجه حق .
(القضية رقم ٣٦٥٨ سنة ١٩٤٩)

الزيادة التجارية عن المباني المؤجرة لبنك التسليف

الأعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعي المصري ، وإن كانت الزيادة التجارية المستحقة عنها لا تقر على أساس أن العين مؤجرة لإستعمالها لغرض تجارى ، إلا أنها لا تقرر أيضا على أساس الزيادة التجارية الخاصة بالأعيان المؤجرة للسكن ، ولكن تقرر على أساس أن الأعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعي حكمها حكم الأعيان المؤجرة كمسكنات للمحامين و عيادات الأطباء وغيرهم من أصحاب المهن غير التجارية مما تناوله الفقرة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فتسكون الزيادة إذن بواقع ٣٠٪ من الأجرة المستحقة .
(القضية رقم ٩٣٠ سنة ١٩٤٧)

مطبعة مؤجر لإدارة مجلة ومطبعة

الصحنى صاحب الجريدة خاضع لضريبة الأرباح من ناحية إستغلاله لجريدته

لأن دخله ناشئ من تفاعل العمل ورأس المال الممثل في المطبعة والورق والأجرة التي تدفع للمحررين والعمال وما إلى ذلك وهو في إستغلاله لجريده معروض للسكسب والخسارة ويساعد على هذا النظر إطلاق نص المادة ٣٢ فقرة ٨ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ التي أخضعت كل مهنة أو مشاة لاتسرى عليها ضريبة أخرى .

ولذا تكون عين النزاع المشغولة بإدارة مجلة ومطبعة تدار لأغراض تجارية تكون الزيادة القانونية الواجب إضافتها على الأجرة التعاقدية واقع ٦٠٪ طبقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .
(القضية رقم ٣١٣٥ سنة ١٩٤٧)

تخفيض الأجرة إلى أجر المثل

إنه وإن كان قضاء هذه المحكمة قد استقر على عدم أحقية المستأجر في إسترداد الزيادة التي قبلها مختاراً وبمحض إرادته بعد دخوله العين المؤجرة وإقامته فيها إلا أن ذلك محله أن تكون العلاقة الإيجارية قد تحددت بينه وبين المؤجر وأصبح بيده عقد يحدد الأجرة الواجب دفعها . فإذا كان المستأجر قد أقام بالعين المؤجرة بأن حل محل المستأجر السابق وبغير تحرير عقد بينه وبين المالك ، ثم حرر عقداً حدد فيه الأجرة فإن من حقه أن يطالب بتخفيضها إلى أجر المثل لأنه في هذه الحالة لا يكون حراً في قبول الشروط التي يفرضها عليه المالك - ومن بينها الأجر الواجب دفعه - أو رفضها ويكون واقفاً تحت سلطان المؤجر الذي يشهر في وجهه سلاح أحقيته في إخلائه من مسكنه إذا كان مغتصباً

له أو مستأجراً له من باطن المستأجر السابق . وفي كلتا الحالتين يكون مجبراً على الرضوخ لمشيدة المؤجر ، ومضطراً لقبول ما يعليه عليه من شروط ويحدده من أجر . ولا يغير من هذا النظر علم المستأجر بالإيجار الذي كان يدفعه المستأجر السابق وقت تحريره عقد الإيجار لأنه لم يكن من سبيل لديه قبل دخوله العين المؤجرة وتحريره عقده إيجار عنها إلى تخفيض الأجرة أو رفض الزيادة التي يفرضها المؤجر عليه لأنه يكون في موقف إضطراري يجعله مجبراً على قبول كافة الإشتراطات التي يتطلبها المالك . ومن بينها زيادة الأجرة - حتى يأوى إلى مسكنه ويستقر فيه وقد يكون مشرداً . أو لأنها المأزق الذي يكون غالباً واقعا فيه . ومن ثم فمن حقه طبقاً للمادتين ٦٥٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المطالبة بتخفيض الأجرة وإسترداد الزيادة التي حصلت منه بغير حق .

(القضية رقم ١٧٤٠ سنة ١٩٤٩)

اثبات حقيقة

مقدار الأجرة

١ - إن (المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) لم تحتم تثبيت الأجور التعاقدية على أساس أجرة أبريل سنة ١٩٤١ في غير منطقة الإسكندرية أو أجرة أغسطس سنة ١٩٣٩ فيها بل كل ما ورد فيها هو حظر التعاقد بالزيادة على الأجرة في ذلك التاريخ أو أجرة المثل فيه ومؤدى ذلك بداهة جواز التعاقد على ما يقل عن تلك الأجرة . ومثل هذا التعاقد يسكون ملزماً للمؤجر فلا تسكون مقبولة الدعوى التي يقيمها ضد المستأجر بطلب رفع الإيجار التعاقدى إلى مستوى أجرة المسكان في ذلك التاريخ .

٢ — إذا كان لانتزاع بين الأخصام في حصول اتفاق على أجرة المسكان الذي استأجره المستأجر من المالك السابق ، وإنما يقوم الخلاف بين هذا المستأجر وبين المالك الجديد حول حقيقة مقدار ما انعقد عليه الاتفاق فعلا بصدد دين الأجرة بين المستأجر المذكور والمالك السابق وقول المالك الجديد إن ما كان يسدده المستأجر للمالك السابق يربو على مقدار الأجرة الظاهرة في العقد وطعنه على ما أثبت فيه بالصورية فإن مثل هذا النزاع لا يمت لأحكام (القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) بصفة ، بل مداره إثبات حقيقة مقدار الأجرة المتفق عليها بطرق الإثبات المقررة في قواعد القانون العام وأمام المحكمة المدنية المختصة أصلا .

(القضية رقم ١٤٣٣ سنة ١٩٤٥)

١- استئجار مكان للسكن وللممارسة عمل آخر

إذا حصل التعاقد على استئجار مكان لإستعماله للسكن وللممارسة عمل آخر من قبيل المهن غير التجارية في حكم (القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) كعيادة طبيب أو مكتب محام .. الخ فتقدر العلاوة على أساس الإستعمال لغير السكن وتحسب على كامل الأجرة المتفق عليها في العقد ، ولا محل لتوزيع الزيادة بين الجزء المخصص للسكن والجزء الآخر وتحميل كل جزء بصيبه في الزيادة القانونية (القضية رقم ٤٢٠ سنة ١٩٤٧)

ملايير فى تقدير

الأجرة القانونية

مضى قامت الشواهد والقرائن على أن الأجرة المتفق عليها بين البائع وبين المشتري والمثبتة فى صلب عقد البيع لم يكن ملحوظاً فيها حال تقديرها أنها فى مقابل إيجار المكان فى ذاته بل إنه كان يدخلها أيضاً تعويض المشتري عن نزوله عن شرط التسليم وإرضائه إستمرار البائع منتفعا بالمبيع وكان ذلك أيضاً ملحوظاً وقت تقديم الثمن فيكون من غير المقبول طلب البائع الحكم تخفيضها إلى مستوى أجرة المكان فى أبريل سنة ١٩٤١ ، وتسكون الدعوى المقامة منه بطلب ذلك هى من قبيل التحايل على التخلص من التزام تعاقدى إرضائى شمله عقد البيع وأبرمت الصفة على أساسه .
(القضية رقم ٢٦١٤ سنة ١٩٤٥)

عناصر أخرى لاترسل

فى الأجرة القانونية

١ - إذا ثبت من نصوص عقد الإيجار ومن ظروفه وملابساته أيضاً أن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المكان المبنى فى حد ذاته بل كان الغرض الأول منه استغلال الاسم التجارى للمحل وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ، ذلك وبالإستفادة أيضاً من موقعه التجارى ورواج تجارته من قبل ، فإن الدعوى التى يرفعها المستأجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها فى مثل هذه الصورة إلى أجرة المثل للمبنى وحده فى أبريل سنة ١٩٤١ تكون غير مقبولة فى حكم (القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .)

٢ - إذ ثبت من عقد الإيجار أنه أنصب على تأجير جزء من مدخل باب متجر للمؤجر وأجزاء من بعض حوائطه الخارجية ليعرض فيها المستأجر بضائعه والإنتفاع أيضا بجزء من الفراغ الذي يتخلل سقفه وأرضيته بعد فصله بحاجز خشبي لاستعماله كاستديو للتصوير وأن الأجرة التي أتفق عليها لم تنصرف نية المتعاقدين وقت تقويمها إلى تلك الأجزاء ، بل كان النصيب الأكبر وقتذاك متجها إلى ما يعود على المستأجر من أرباح محققة من وراء الاستفادة بالإسم التجاري لمحل تجارة المؤجر وبزبائنه وجلهم من رجال القوات الحليفة الذين يترددون عليه للشراء ووقوعه في قلب العاصمة وفي أكبر أحيائها التجارية ، وأن التجارة التي يمارسها المستأجر محببة لهؤلاء الزبائن وبقبولون عليها . وتضمن العقد فوق ذلك الحظر على المؤجر ممارسة تجارة من نوع تجارة المستأجر وإلزامه أيضا بضمن التيار الكهربائي الذي يستهلك والإشتراط عليه بمداومة فتح أبواب المحل طوال أيام الأسبوع دون أن يتخللها يوم عطلة . وأن تفتح الأبواب في ساعة معينة من النهار وأن لا تغلق إلا في ساعة متأخرة محددة من الليل . فإن مثل هذا العقد على تلك الصورة لا يعد إيجاراً مبنياً بالمعنى المقصود (بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) ويكون مرفوضاً طلب المستأجر تخفيض الإيجار التعاقدى إلى ما يوازى أجرة المكان في أبريل سنة ١٩٤١ محتسباً على أساس ما يشغله فعلاً من مساحة المبنى .

(القضية رقم ٣٤٢ سنة ١٩٤٥)

تخفيض الأجرة غير القانونية

إذا تضمن عقد الإيجار إلزام المستأجر أن يدفع للمؤجر عدا أجرة المقهى

المؤجر إليه وثمن المياه المستهلكة فيه ثمن إستهلاك المياه التي يستجرها أيضا
 باقي المستأجرين في العمارة التي يقع أسفلها المقهى ، وثبت أن مجموع ما يؤديه
 المستأجر على تلك الصورة يربو على أجرة المسكن في أبريل سنة ١٩٤١
 مضافا إليه العلاوة العسكرية وثمن ما يخصه في المياه المستهلكة فإنه يتعين عملا
 بالمادة (الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) إعتبار مثل هذا الشرط
 سائرا لأجرة غير قانونية والقضاء ببطلانه وإزالة الأجرة إلى الحد القانوني .
 (القضية رقم ١٨٨٣ سنة ١٩٤٥)

زيادة الأجرة

بعد الإقامة في العين

لا يحق للمستأجر الذي رفع الأجرة وزادها أثناء إقامته في العين المؤجرة
 بعقد تحت يده يحدد الأجرة المتفق عليها ، أن يطالب بتخفيض تلك الأجرة التي
 قبلها باختباره ورضاه ، لأنه ولو أن المادة السادسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧
 نصت على أنه يعتبر باطلا بحكم القانون كل شرط يخالف لأحكامه وعلى أحقية
 المستأجر في تخفيض الأجرة إلى الحدود التي يثبتها المادة الرابعة من القانون
 وإسترداده مادفعه زيادة عن الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعها من الأجرة
 التي يستحق دفعها ، وهو نص يطابق ما جاء في المواد ١ و ١٣ و ١٤ و ٢٨ من
 قانون الإيجارات الصادر في فرنسا في أول أبريل سنة ١٩٢٦ (أنظر الملحق
 الثاني لتعليقات داللو عن القانون الفرنسي ص ٣٦٧ وما بعدها) فإن الحكمة
 من ذلك واضحة وهي حماية المستأجرين من تحكم الملاك وتعسفهم بسبب أزمة
 المساكن التي اشتدت واستحكمت حلقاتها بسبب الحرب . وقد لاحظ المشرع

أن أجور الأماكن لم تبدأ في الارتفاع الفاحش إلا حوالى شهر مايو سنة ١٩٤١
فقد حمايته للمستأجرين ابتداء من ذلك التاريخ . ونص في المادة الرابعة من القانون
١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما نص في القوانين والأوامر العسكرية السابقة عليه ، على
أنه « لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار المبرمة بعد أول
مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر
إلا بمقادير حددها تفصيلا » . وظاهر من هذا النص أن المشرع إنما يهتم بالأجرة
التي يتفق عليها وقت إبرام عقد الإيجار سواء أبرمت بعد صدور القانون أم
قبل ذلك حتى مايو سنة ١٩٤١ وقصر الإهتمام على وقت انعقاد الإجارة أمر
طبيعى لأن المستأجر قبل دخوله العين التي يريد إستئجارها في هذه الظروف
العسيرة يكون تحت رحمة المالك فيما يفرضه عليه من شروط ويكون مضطراً
لقبولها مهما كانت قاسية حتى يأوى إلى مسكنه وقد يكون مشرداً أو لإنهاء
المأزق الذى يكون غالباً واقعاً فيه . أما بعد انعقاد العقد في حدود الشروط
القانونية وتحت ظل الحماية التي فرضها القانون فلا يكون المستأجر في حاجة
لذلك الحماية إلا فيما يختص بضمانه بقاءه في العين دون تعرض له في الإنتفاع
مادام قائماً بما هو مفروض عليه من إلتزامات مشروعة ، وهو ما فعله المشرع إذ
نصت المادة الثانية على عدم أحقية المؤجر في طلب إخلاء المسكان المؤجر
ولو عند إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب التي ذكرها تفصيلا
وهي عدم سداده الأجرة أو قيامه بالتأجير من الباطن أو إساءته إستعمال المكان
المؤجر ، أو إذا كان المسكان آيلاً للسقوط أو أريد هدمه وإعادة بنائه بشكل
أوسع أو كانت تمت ضرورة سلطنة لدى المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد
أولاده . ومن الواضح أنه بعد التعاقد على الأجرة المناسبة في حدود القانون

ودخوله العين المؤجرة وإستلامه لها لا يكون المستأجر مضطرا لقبول أية زيادة عليها لأن القانون يحميه حماية تامة من أى تعرض يمس إنتفاعه أو يقلق راحته . والمالك مجرد من أية وسيلة من وسائل الإيذاء التى يمكن أن يلجأ إليها للوصول إلى رفع الأجرة أو إلى إخراجها من المكان المؤجر . فإذا ما قبل المستأجر عن طيب خاطر وهو محصن بحماية القانون أن يزيد الأجرة فلا يكون ثمت محل لتدخل المشرع أو المحاكم فى أمر هذه الزيادة التى قبلها المستأجر بإختياره . ويصبح النظام العام ولا شأن له بهذه الحالة . لأنه من المسلم به فقها وقضاء أن لصاحب الحق الذى اكتسبه فعلا تحت ظل القانون أن يتنازل عنه متى شاء مادام أنه من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون اكتسبه الحق تحت ظله من قوانين النظام العام يؤيد هذا النظام ما إنتهت إليه المحاكم الفرنسية عند تطبيقها نصوص القانون الصادر فى أول أبريل سنة ١٩٢٦ الذى تقدم ذكره من أنه ولو أن أحكام هذا القانون من النظام العام إلا أنه ليس ثمة ما يمنع المستأجر من التنازل مختاراً عن طلب تخفيض الأجرة الزائدة بشرط أن يكون التنازل صريحا ولاحقا لعقد الإيجار (ملحق موسوعة دالوز جزء ٢ ص ٤٢٣)
(القضية رقم ٢٠٥٩ سنة ١٩٤٨)

مادة ١٠

« لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنائه أو لتأجيريه من الباطن »

المسئولية المرمية لإحتجاز مسكنين

- ١ - إن المادة العاشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإن كانت قد حظرت على المستأجر الجمع بين مسكنين أو أكثر في البلدة الواحدة لسكنائه أو لتأجيريه من الباطن إلا أنها لم ترتب جزاء مدنيا على مخالفة هذا النص إكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة السادسة عشرة من القانون المذكور .
- ٢ - إن مجرد مخالفة شرط الحظر المشار إليه وإن كان يترتب عليه بطبيعة الحال مساس بحق الغير إلا إن القانون سالف الذكر لم يفصح عن هذا الغير الذي يحق له التمسك بترتيب الجزاء المدني - إن كان - على تلك المخالفة أهو المؤجر وفي هذه الحالة أى المؤجرين ؟ أم هو طالب السكنى وفي هذه الحالة أيضا أيهما ؟ وعلى الحالين لم يبين الطريق الذى يسلكه صاحب الحق للوصول إلى مبعثه على أن ماورد في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن المادة العاشرة سالفة الذكر تهدف إلى غرض وحيد هو تهئية السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم ، تجعل من المشكوك فيه بالآقل أن يكون المؤجر هو صاحب الحق الذى يتعدى إليه حكم تلك المخالفة ، وبالقالى أن يكون ذاصفة فى طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائى إستناداً عليها .
- (القضية رقم ٢١٥٢ سنة ١٩٤٩)

مبادئ قانونية
في
الاختصاص وحجية الأحكام

القضاء المستعجل

ومدى إختصاصه

١ — الأمر العسكري رقم ٤١ لم يهدف بتاتاً إلى منح السلطة القائمة على إجراء الأحكام العرفية حق التأجير وإن هذا الحق لا يزال باقياً في سلطة المؤجر في الحدود التي أبايتها نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن تأجير الأماكن

٢ — مجرد النزاع في الموضوع لا يكفي في حد ذاته للقول بعدم إختصاص القضاء المستعجل في الحكم بالإجراء المؤقت الذي يدعو إليه الإستعجال، بل إن له سلطة تقدير جديّة هذا النزاع ودرجة إنتاجه في الموضوع ليرى ما إذا كان مطلقاً بقصد به منع إختصاص أو أنه نزاع صحيح في الموضوع يجب أن يترك لتقدير قضاء الموضوع. وعلى هدى ذلك فإنه إذا لم يتبين قاضى الأمور المستعجلة نزاعاً جدياً في الموضوع فهو يقضى في هذا الموضوع ولا يتعدى بذلك إختصاصه، بل إن الشك في جديّة النزاع هو المبرر الأول وبالذات لتدخله للمحافظة على مصلحة طرفي الخصومة.

٣ — لا يجب الخلط بين القيد الوارد على إختصاص قاضى الأمور المستعجلة بالنسبة لعدم تأثير حكمه في أصل الحق وبين الضرر الذى قد يعود على أحد طرفي الخصومة من جراء الإجراء المؤقت الذى يأمر به القاضى المستعجل لصون الحق أو لدفعه إذ الضرر قد يحتمل أن يكون غير قابل للعلاج ورغم ذلك فإنه لا يجب

من ولاية القضاء بهذا الإجراء متى توافر الاستعجال في الدعوى حتى ولو أصيب المدعى عليه بضرر جسيم .

٤ — لا جدال في اختصاص قضاء الأمور المستعجلة في الحكم بإخراج شاغل العقار بدون سند لإعتبار ذلك من الأمور المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت لتعلقها بحق واضح اليد على العقار أو المالك له ولأن القضاء بالطرد في مثل هذه الحالة إن هو إلا إزالة لعقبة مادية يجوز له تمهيدها والسبب القانوني هو العلاقة القائمة ، أو الفعل القانوني الذي بمقتضاه يضع الشخص يده على عين معينة إما بالإتفاق ، أو بقوة القانون ، أو بفعل مادي توافر فيه شروط وضع اليد المملك المنصوص عنه في المادة ٧٦ من القانون المدني . فإذا لم يتوافر شيء من ذلك حق طرد واضح اليد متى توافر الاستعجال في الدعوى .

(القضية رقم ٢٨٨٦ سنة ١٩٤٨)

طررد واضع اليد

١ — استقر قضاء محكمة الأمور المستعجلة على أنها تختص بإخراج الشاغل للعقار دون سند أو سبب معلوم لإعتبار ذلك من الأمور المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت لتعلقها بحق واضح اليد على العقار أو المالك له ، ولأن القضاء بالطرد في هذه الحالة هو إزالة لعقبة مادية يجوز له تمهيدها . والسبب القانوني هو العلاقة القائمة أو الفعل القانوني الذي بمقتضاه يضع الشخص يده على عين ما ، وتكون إما بالإتفاق أو بقوة القانون أو بفعل مادي توافر فيه شروط وضع اليد المملك المنصوص عليه في المادة ٧٦ من القانون المدني ، فإذا لم يتوافر شيء من ذلك حق طرد واضح اليد متى توافر الاستعجال في الدعوى

ولإنعدام السبب يكون إما موجوداً أصلاً كحالة الغصب ، أو حكماً كحالة من يضع يده على عين اسبب ما ، ثم يقضى بإخلائه من قاضى الموضوع . ففتغير صفة يده بعد ذلك إلى يد غاصب .

٢ — من حق المحكمة أن تستظهر نصوص أمر عسكري مالتين حكم القانون في النزاع المطروح وهى إذ نتجه هذا الاتجاه لاثميد عن دائرة إختصاصها لأنه وإن كان يتمتع عليها تفسير العقود والأحكام حرصاً على بقاء الحق بين طرفي الخصومة سليماً لتقدير قاضى الموضوع إلا أن لها بل عليها أن تتعرف حكم القانون في طبيعة العلاقة القائمة بين الطرفين ، وتفاضل بين الآراء المختلفة لتقدير الحماية التى تراها لأحد طرفي الخصومة بإجراء تحفظى سريع أو لفصل فى أمر التنفيذ موضوع الإستشكال وإلا لتعطلت وظيفتها وانحصر إختصاصها فى مدى ضيق قد يصل إلى حد العدم . هذا من ناحية ومن ناحية أخرى لا يتصور أن يتخلى قضاء الأمور المستعجلة لأن حكم القانون يحمل الخلاف بين رأى وآخر بل يتعين عليه أن يفاضل بينهما تفاضلاً المفروض فيه ألا يقيد قاضى الموضوع ولا يحوز حججته قبله ليفصل فى أمر يتوافر فيه سبب الإستعجال .

٣ — الأمر العسكري رقم ٤١ لسنة ١٩٤٨ لم يقصد العودة إلى نظام التأجير عن طريق السلطة القائمة على إجراء الأحكام العرفية رأساً وإهدار حق المالك فى التأجير . وقد أبانت نصوص هذا الأمر فى غير ما لبس ولا سيما فى نص المادتين الخامسة والسابعة منه أن التأجير لإبتداء لابد أن يتم بين المؤجرين والمستأجرين ليس للسلطة القائمة على إجراء الأحكام العرفية سلطان عليه فى مرحلته الأولى . وهذا لا يعنى إطلاق حرية المؤجرين فى تأجير منازلهم التى عناها الأمر العسكري سائل الذكر أو عدم تأجيرها أو فى إختيار المستأجرين رهن مشيئتهم ووفق إرادتهم بل إن هذه الحرية طبقاً لنصوص هذا الأمر قد أضحت

رهينة في الواقع بنص المادة ١١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٤ — قضاء المحاكم الوطنية في نزاع لا يعدو أن يكون مجرد غصب ترتب عليه مجرد موافقة قانونية أبدتها السلطة القائمة على إجراء الأحكام العرفية قضاء لا ينطوي على تأويل أو تعطيل أو إيقاف تنفيذ أمر إداري ، ومن ثم يدخل في دائرة الاختصاص العام المقرر لهذا القضاء .

(القضية رقم ٢٧٠٣ سنة ١٩٤٨)

اختصاص المحاكم الابتدائية وحجية أحكامها ونهايتها

١ — إن (القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) الخاص بإيجاز المساكين يجعل الفصل في النزاع بشأنه من اختصاص المحكمة الابتدائية السككية فصلاً نهائياً لا يقبل طعناً ما .

٢ — إن الحكم الذي يصدر نهائياً بشأن النزاع بين المالك والمستأجر تطبيقاً (للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) والذي لا يقبل طعناً ما كإستئناف هو الحكم الذي يتصل بموضوع النزاع وجوهره ، وأما ما يتعلق بالدفع الفرعية ومنها الإختصاص وهو إختصاص المحكمة المنوه (بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) المذكور فإنه يقبل الإستئناف وذلك أخذاً بالمبادئ العامة للقانون

٣ — إذا تنازل أجنبي من جنسية في قضية معينة فلا يعتبر ذلك تنازلاً عن جنسيته في جميع القضايا التي ترفع منه أو عليه .

٤ — الحكم الصادر طبقاً (للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) المذكور برفض طلب المالك إخلاء الساكن للمنزل لحاجة المالك إليه لسكنه الخاص ،

وقيام المالك بعد ذلك بتوسيع المنزل ، هذا الحكم يجوز قوة الشيء المحكوم فيه فيما إذا جاء المالك ورفع دعوى أخرى على نفس السالك بالإخلاء بحجة زواج ابن المالك وذلك لتوافر الوحدة فى الموضوع والسبب معاً مع وحدة الخصوم (القضية رقم ٤٦ سنة ٧٣ قضائية ، محكمة الاستئناف المختلطة - الدائرة الثالثة)

الزواج للإغتصاب

١ - رفع المدعون دعواهم بالتطبيق لنصوص المرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ . وقالوا أنهم يملكون مع المدعى عليهما منزلاً على الشيوع لكل من الطرفين . وقد قامت ضرورة لدى المدعين سكنى إحدى شقق المنزل المذكور . وفعلاً أخليت الشقة بعد التنبية على مستأجرها . ولكن عند الإستلام تبين أن المدعى عليهما قد استوليا على إحدى غرف الشقة المذكورة وهى الملاصقة لشقتهم . كما استوليا على غرف السطوح الملحقة بالشقة . ورفضاً لإخلاء تلك الغرف رغم تكرار الطلب ودياً بما ألجأ المدعين إلى رفع هذه الدعوى بطلب إخلاء المدعى عليهما من تلك الغرف وبندب خبير لتقدير الأجرة المستحقة قانوناً على تلك الشقة وكذا الشقة مسكن المدعى عليهما تحديداً للمركز الشراك قبل بعضهم ومنعاً من وقوع غبن على أحد .

٢ - النزاع على هذه الصورة لا يمت لأحكام المرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ بصلة . إذ أن طلب الإخلاء مستند إلى إغتصاب المدعى عليهما الشريكين على الشيوع مع المدعين فى ملكية المنزل لبعض غرف الشقة سكن المدعين . وليس من بين الأسباب الواردة فى هذا المرسوم على سبيل الحصر الإخلاء للإغتصاب . فرده إذن لقواعد القانون العام . وكذلك الحال بالنسبة لطلب

تقدير الأجرة يستوى في ذلك تقديرها بالنسبة للشقة سكن المدعى أو الشقة سكن المدعى عليهما ، إذ أن حيازة كل منهما لما يضع اليد عليه ليس مبناهما رابطة تعاقد وبالإيجار حتى ينطبق حكم المادة الرابعة من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على النزاع ، وإنما مناطها الملكية على الشيوع والانتفاع مستمد من تلك الصفة ، وكون أحد الشركاء يضع يده على أكثر من نصيبه في المال الشائع أو في حدود ذلك النصيب وإنما هناك خلاف على تقدير مقابل هذا الانتفاع لا يغير من وجه النظر هذا في شيء من أن المرجع في ذلك كله إلى قواعد القانون المدني العام بالنسبة للربيع أو القسمة على حسب الأحوال . وترى المحكمة لسلك هذه الأسباب أن الدعوى لا تستند إلى أساس سليم من القانون مما يتعين معه الحكم برفضها .

(القضية رقم ٥٥٥ سنة ١٩٤٧ ، محكمة مصر الابتدائية الوطنية - الدائرة الثانية عشر .)

تأخير

الأملاك العامة الأميرية

١ - إن الأملاك العامة الأميرية لا يجوز تملكها بوضع اليد ولا يجوز التصرف فيها مطلقا وملحقاتها لا يجوز أن تكون محل حق انتفاع أو استغلال لأي شخص . فالرخص والإميازات التي تعطى لشخص ما بقصد الانتفاع أو استغلال تكون بطبيعتها رخصا مؤقتة يجوز إبطالها عندما ترى الحكومة مصلحة لها في ذلك .

٢ - إن الأمر ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ (يقابله القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧)

هو تشريع إستثنائي من القانون العام فيجب تطبيقه في أضيق حدوده وقد صدر ذلك الأمر إبان أزمة المساكن ثم أزمة المبانى وعلى أية حال فإن ذلك الأمر قد صدر لمعالجة علاقة المؤجرين والمستأجرين وتنظيم عقود الإيجار المبرمة بينهما ويمكن تصريح الإدارة للأفراد بالإنتفاع بالعام هو تصريح صفته الغالبة التسامح Tolérance والوقتيّة Précarité والزوال لمجرد قيام المصلحة العامة فإن جاز القول بأنه عقد إيجاره فإنه يقيد بضوابط القانون الإدارى وماتمليه المصلحة العامة .

(القضية رقم ٨٥٤ سنة ١٩٤٤)

نطاق القانون وإختصاص المحاكم

- ١ — (إن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) بشأن إيجار الأماكن إنما هو قانون إستثنائي وسمه المشرع بطابع فريد بسبب ضائقة المساكن أملا في تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، فضمنه نظاما وقواعد على خلاف النظم والقواعد العامة المقررة في القانونين المدنى والمرافعات . ولذلك فهو إذ ناط بالمحاكم الإبتدائية الفصل بصفة نهائية في طلبات إخلاء الأماكن المؤجرة في أحوال حددها ينبغى أن يلتزم في تطبيقه هذا النطاق المحدود منها لحرمان المتقاضين من درجات التقاضى طبقا للقواعد العامة المذكورة .
- ٢ — إن توزيع الأعمال على دوائر محكمة مصر وإختصاص إحداها بقضايا إخلاء الأماكن المؤجرة إنما هو من قبيل الأعمال الإدارية ، فلا يسلب الدوائر الأخرى ولايتها في نظر هذه القضايا إذا عرضت عليها ، وعلى ذلك يكون الدفع بعدم الإختصاص بنظرها مقعین الرفض . (القضية رقم ٧٩٤ سنة ١٩٤٤)

فهرس

صفحة

مقدمة

٣

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

٨

المبادئ القانونية

في

المجارات العامة

و تنظيم علاقات المؤجرين والمستأجرين

مبدأ في عدم إلغاء القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بموجب القانون

١٨

المدنى الجديد

مادة ١ (نطاق سريان القانون)

٢٣

٦ مبادئ

مادة ٢ (أحوال إخلاء المستأجر)

٢٧

١٧ مبدأ

مادة ٣ (الإخلاء للضرورة)

٤٧

٢٤ مبدأ

مادة ٤ (تحديد الأجرة)

٦٤

١٣ مبدأ

مادة ١٠ (عدم جواز احتجاز سكّنين في بلد واحد)

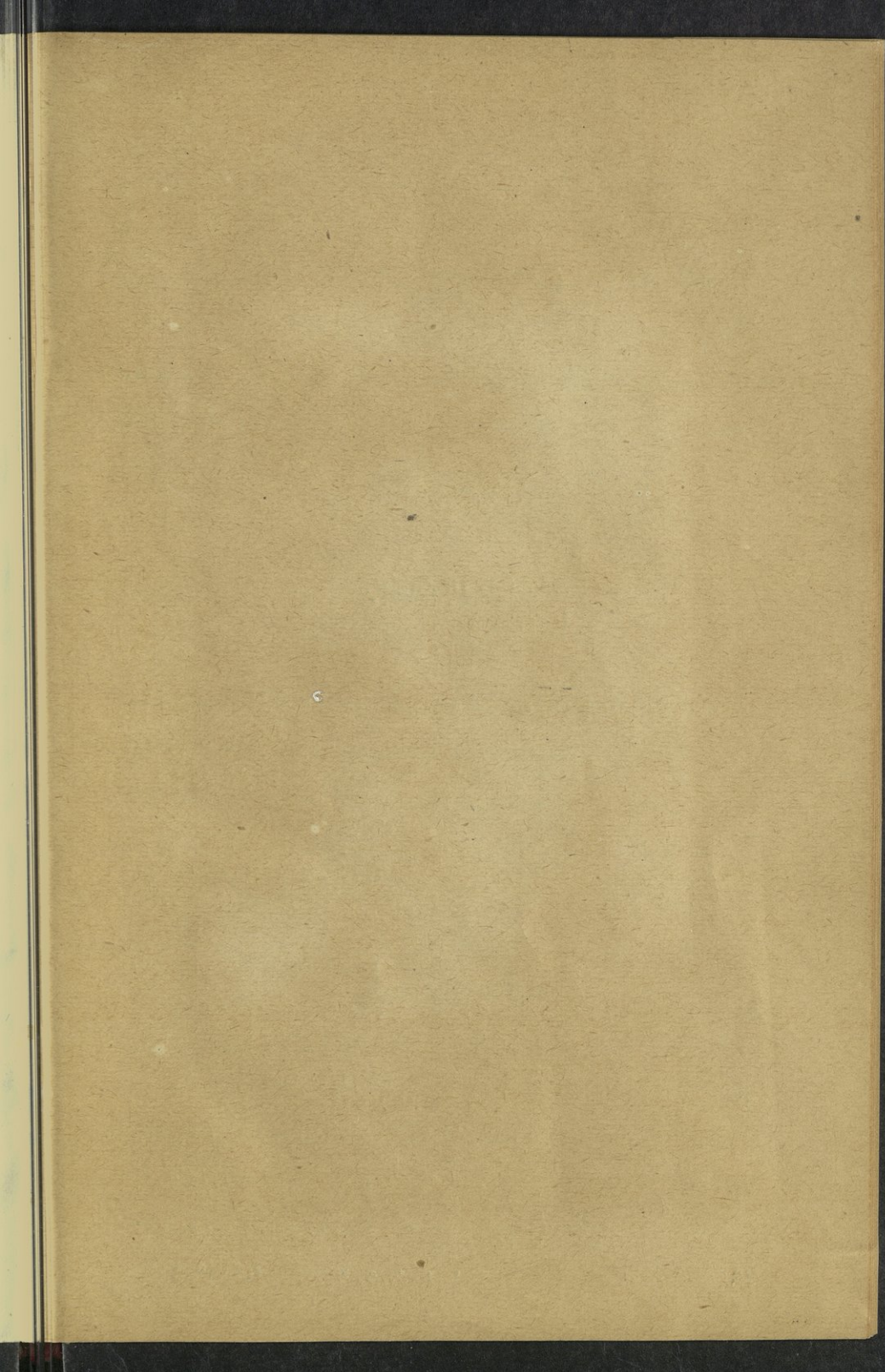
٧٨

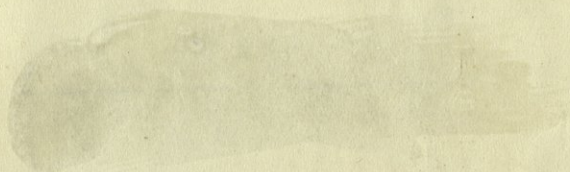
مبدأ واحد

مبادئ قانونية أخرى في الاختصاص وحجية الأحكام

٧٩

٦ مبادئ





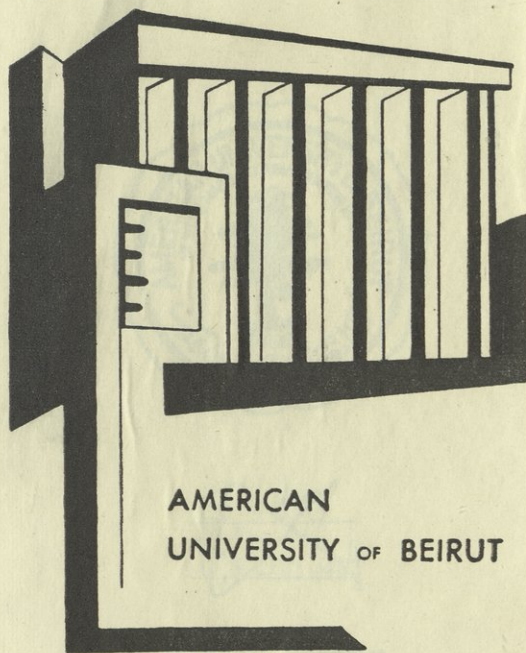
[illegible]

منيب، مصطفى / كامل
القضاء الحديث في اجارات الاماكن و

AMERICAN UNIVERSITY OF BEIRUT LIBRARIES



01019716



AMERICAN
UNIVERSITY OF BEIRUT

333.63
M966qA
C.1