**الوسيط**

**في شرح القانون المدني**

**(6)**

**العقود الواردة على الانتفاع بالشيء**

**الإيجـــــــــــار**

**والعارية**

**المجلد الثاني**

تأليف

عبد الرزاق أحمد السنهوري

دكتور في العلوم القانونية ودكتور في العلوم السياسية والاقتصادية

ودبلومية من معهد القانون الدولي بجامعة باريس

1963

**الناشر**

**دار النهضة العربية**

**32 شارع عبد الخالق ثروت – القاهرة**

**$885 الباب الثاني**

**بعض أنواع الإيجار**

**ـــ**

**الفصل الأول**

**إيجار الأماكن( \* )**

**تمهيد**

**1 – التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن**

**566- عجالة تاريخية في التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن :**

عمد المشرع المصري ، كسائر المشرعين في بلاد العالم ، إلى مواجهة أزمة أماكن السكنى وغيرها من الأماكن ، بتشريعات استثنائية موقتة ، خرج فيها على القواعد العامة في عقد الإيجار ، وهي القواعد التي أوردناها فيما تقدم . ودعا إلى ذلك حربان عالميتان لم يشهد تاريخ الإنسانية لهما نظيراً ، تعاقبتا حرباً بعد الأخرى $886 ولم يفصل الأولى عن الثانية أكثر من عشرين عاماً . فركدت حركة البناء طوال ما يقرب من نصف قرن ، باستثناء فترات من النشاط متقطعة . فمنذ بدأت الحرب الأولى في سنة 1914 ، نضبت المواد الأولية للبناء ، وزاد عدد سكان المدن المصرية ، الزيادة الطبيعية وفوقها من نزح من القرى إلى المدن بسبب نشاط الصناعة ، فشحت المساكن وارتفعت أجورها ارتفاعاً فاحشاً .

وقد تدخل المشرع المصري أول ما تدخل في أعقاب الحرب العالمية الأولى ، فأصدرت قانون رقم 11 لسنة 1920 قيد به أجور المساكن ، ثم أصدرت قانون رقم 4 لسنة 1921 قيد به أجور الأماكن كلها ، ثم اصدر قوانين متعاقبة يمد بها العمل بهذا القانون الأخير – قانون رق 26 لسنة 1922 ، فقانون رقم 16 لسنة 1923 ، فقانون رقم 2 لسنة 1924 – إلى أن انتهى العمل به في أول يوليو سنة 1925 . وقد نظم الرجوع إلى أحكام القانون العام مرسوم بقانون صدر في 13 يونية سنة 1925 ( [[1]](#footnote-1) ) .

$887 وكف المشرع المصري عن التدخل إلى أن نشبت الحرب العالمية الثانية ، وأعلنت ألأحكام العرفية . فصدر أمر عسكري رقم 151 لسنة 1941 ، ثم استبدل به الأمر العسكر رقم 315 لسنة 1942 . وأدخلت على هذا الأمر تعديلات عدة ، إلى أن استبدل به الأمر رقم 598 لسنة 1945 ، وعدل هذا الأمر الأخير بالأمر رقم 604 سنة 1945 ، وعدل هذا الأمر الأخير بالأمر رقم 604 لسنة 1945 . وتهدف هذه الأوامر العسكرية المتعاقبة إلى أمرين :

( 1 ) منع زيادة أدور الأماكن إلا في حدود ضيقة عينتها هذه الأوامر .

( 2 ) امتداد عقود الإيجار بعد انقضاء مدتها ، بحكم القانون ، فلا يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاء العين ، بل يبقى المستأجر بنفس الأجرة والشروط متى أراد ذلك .

وعندما ألغيت الأحكام العرفية ، استمر العمل بالأمر العسكري رقم 598 لسنة 1945 ( المعدل بالأمر العسكري رقم 604 لسنة 1945 ) ، لمدة سنة 1945 . وعرض هذا المرسوم بقانون على البرلمان لإقراره ، فأبديت عليه بعض الملاحظات عند عرضه على لجنتي العدل والداخلية بمجلس الشيوخ . ورأت الحكومة ، وقد أوشكت مدة نفاذه على الانتهاء ، أن تعيد النظر في أحكامه مستهدية بالملاحظات التي أبديت وبتقارير المحاكم وبالشكاوى التي تقدمت من الملاك أو المستأجرين ، وانتهت إلى إصدار المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 في 2 أكتوبر سنة 1946 ، أي قبل 5 أكتوبر سنة 1946 ميعاد انتهاء العمل بالمرسوم بقانون رقم 97 لسنة 1945 .

وعرض المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 على البرلمان لإقراره ، فمالت اللجنة التشريعية لمجلس النواب إلى تقرير عدم دستوريته . ولكنها لم تصدر قراراً $888 بذلك خشية أن يسقط المرسوم بقانون فترجع العلاقة ما بين الملاك والمستأجرين خاضعة لأحكام القانون العام ، فيضار المستأجرون من جراء ذلك . فقدم أحد النواب اقتراحاً بقانون يقترب كثيراً في أحكامه من المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ، وأقره البرلمان بعد تعديلات يسيرة ، وصدر به ، في ي14 يوليه سنة 1947 ، القانون رقم 121 لسنة 1947 وهو المعروف بقانون إيجار الأماكن . ولم تحدد مدة لنفاذ هذا القانون ، بل ترك الأمر للحكومة تتقدم بمشروع قانون لإبطال العمل به حين ترجع الأمور إلى حالتها العادية . ونص القانون في المادة 17 منه على أنه "يبقى المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 نافذاً حتى صدور هذا القانون ( قانون إيجار الأماكن ) والعمل به ) . فاتصلت بذلك حلقات التشريع حلقة بعد حلقة ، حتى انتهت إلى القانون رقم 121 لسنة 1947 ، وهو القانون الذي لا يزال معمولا به إلى اليوم في إيجار الأماكن دستورً ينظم العلاقات ما بين المؤجرين والمستأجرين .

**567 – العمل بقانون إيجار الأماكن رقم 12 لسنة 1947 بعد صور التقنين المدني الجديد** : ولما أصبح التقنين المدني الجديد نافذا في 15 أكتوبر سنة 1949 ، ذهب رأي إلى أن هذا التقنيني قد نسخ قانون إيجار الأماكن رقم 12 لسنة 1947 ، إذ نظم عقد الإيجار تنظيما جديد شاملا ، فألغى بذلك أحكام عقد الإيجار التي قررها التفنين المدني القديم وما تبع هذه الأحكام من استثناءات تضمنها القانون رقم 121 لسنة 1947 ، وذلك طبقاً للمادة الثانية من التقنين الجديد وهي تنص على أنه "لا يجوز إلغاء نص تشريعي إلا بتشريع لاحق . . . ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع ( القديم ) ( [[2]](#footnote-2) ) . ولكن الأعمال التحضيرية للتقنين المدني الجديد صريحة في أن المشرع قصد ، في الوقت الذي تلغى فيه أحكام التقنيني المدني القديم ، استبقاء القوانين الخاصة الت جاءت بأحكام مكملة أو أحكام استثنائية ، فهذه القوانين الخاصة لا تعتبر جزءاً $889 من التقنين المدني القديم ولا تابعة له حتى تسقط بسقوطه . فقد كان مشروع المادة الأولى من قانون إصدار التقنين المدني الجديد تنص على ما يأتي : "يلغى القانون المدني المعمول به أمام المحاكم الوطنية والقانون المدني المعمول به أمام المحاكم المختلطة ، ويستعاض عنهما بالنون المدني المرافق لهذا القانون . وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدني المرافق لهذا القانون" . فاقترح في لجنة مجلس الشيوخ أن تضاف العبارة الآتية : "يستمر العمل بالقوانين الخاصة المعمول بها الآن والتي وضعت معدلة أو مكملة لبعض أحكام هذين القانونين" . وقيل في توجيه هذا الاقتراح "إن الفقرة الثانية من هذه المادة – ونصها : وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدني المرافق لهذا القانون – تتنافى مع القوانين الخاصة المكملة لأحكام القانون المدني كقانون تجزئة الضمان رقم 13 لسنة 1942 وقانون تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين" . وقال صاحب الاقتراح إنه إذا لم يؤخذ باقتراحه ، فيجب حذف الفقرة الثانية من هذه المادة . وقد قررت اللجنة فعلا حذف الفقرة الثانية ، حتى تظل القوانين الخاصة قائمة ومعمولاً بها( [[3]](#footnote-3) ) ، ووافق البرلمان على هذا التعديل ، وصدر قانون الاصدار محذوفا منه هذه الفقرة .

$890 فالثابت إذن من كل ما تقدم أن المشرع لم يقصد بإصدار التقنين المدني الجديد إلغاء قانون رقم 121 لسنة 1947 الذي ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين . ومن أجل ذلك حذفت الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون الإصدار التي كانت تثير الشك في أن المشرع قصد هذا الإلغاء فأصبح من المحقق أن قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 قانون قائم بعد صدور التقنين المدني الجديد ( [[4]](#footnote-4) ) ، ولا يزال كما قدمنا معمولا به حتى اليوم .

**568 – التشريعات المعدلة لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم 12 لسنة** 1947 : وقد صدرت بعد ذلك تشريعات عدلت من أحكام قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، وأدمج أكثرها في هذا القانون ، نذكرها بترتيب صدورها فيما يلي :

1 – قانون رقم 71 لسنة 1947 ، بشأن الأماكن المؤجرة بصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية ، لاستثنائها من الإخلاء بسبب الهدم وإعادة البناء .

2 – قانون رقم 87 لسنة 1947 لسنة 1949 بشأن العقوبة الجنائية التي توقع على المؤجر لمخالفة بعض أحكام القانون .

3 – قانون رقم 199 لسنة 1952 بشأن تخفيض أجور الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944 بنسبة 15 % .

4- قانون رقم 657 لسنة 1953 بشأن المستأجر للوقف إذا تنازل عن الإيجار أو أجر من الباطن .

$891 قانون رقم 564 لسنة 1955 بشأن استثناء المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفي هذه المرافق وعمالها .

6 – قانون رقم 353 لسنة 1956 بشأن وجوب موافقة اللجنة المشار إليها في قانون رقم 344 لسنة 1956 لإمكان إخلاء المكان بسبب هدمه وإعادة بنائه .

7- قانون رقم 55 لسنة 1958 بشأن تخفيض أجور المساكن التي أنشئت منذ 18 سبتمبر سنة 1952 بنسبة 20% .

8- قانون رقم 168 لسنة 1961 بشأن تخفيض أجور الأماكن التي أنشئت منذ ذ2 يونيه سنة 1958 بنسبة 20% .

9- قانون رقم 169 لسنة 1961 بشأن الإعفاء من الضريبية على بعض العقارات المبنية وتخفيض أجور هذه العقارات بمقدار هذا الإعفاء .

10- قانون رقم 46 لسنة 1962 بشأن تحديد أجور الأماكن التي أنشئت منذ 5 نوفمبر سنة 1961 بنسبة مئوية من قيمة الأرض والمباني .

569- طبيعة أحكام هذه التشريعات الاستثنائية : وأحكام قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 والتشريعات المعدلة له هي كلها أحكام مؤقتة ، المفروض أنها تلغى بمجرد زوال أسباب صدورها . ولكن أزمة المساكن والمباني لا تزال قائمة ، ويقدر أن تبقى لمدة طويلة بحيث لا يتوقع إلغاء هذه التشريعات الاستثنائية في وقت قريب . ومن ثم وجب بحثها باعتبارها جزءاً ملحقاً بالأحكام الدائمة لعقد الإيجار ، إذ أنها من الناحية العملية أحكام كثيرة التطبيق وقد طغت على كثير من هذه الأحكام الدائمة . ولما كانت هذه التشريعات المؤقتة هي تشريعات استثنائية وردت على خلاف الأحكام العامة المقررة في عقد الإيجار والتي أوردناها فيما تقدم ، فإنه من الواجب عدم التوسع في تفسيمها شأنها في ذلك شأن كل تشريع استثنائي( [[5]](#footnote-5) ) .

على أن هذه التشريعات ، وإن كانت تشريعات استثنائية مؤقتة ، تعتبر من $892 النظام العام( [[6]](#footnote-6) ) ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها . وقد نصت المادة 6 من قانون إيجار الأماكن ، فيما يتعلق بالأحكام التي تعين الحد الأقصى للأجرة ، على أن "يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار" . ولا يجوز الاتفاق على نزول المستأجر عن حقه في امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية( [[7]](#footnote-7) ) . وتسرى هذه التشريعات الاستثنائية بأثر فوري أو مباشر ، من تاريخ العمل بها ، على جميع الآثار التي تترتب على عقد الإيجار ولو كان هذا العقد مبرماً قبل العمل بهذه التشريعات . ذلك أن الأصل أن يكون للقانون الجديد أثر مباشر تخضع لسلطانه الآثار المستقبلة للمراكز القانونية الماضية ، إلا في العقود فتخضع للقانون القديم الذي أبرمت في ظله ، ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الآثار التي تترتب على هذه العقود( [[8]](#footnote-8) ) . ولما كانت التشريعات الاستثنائية التي نحن بصددها تعتبر من النظام العام كما قدمنا ، فإنها تسري بأثر مباشر من تاريخ العمل بها على جميع الآثار التي تترتب على عقود الإيجار ولو كانت هذه العقود مبرمة قبل العمل بهذه التشريعات( [[9]](#footnote-9) ) . مثل ذلك المادتان الثانية والثالثة من قانون إيجار الأماكن ، وهما يقضيان بامتداد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، ولا يجيزان الإخلاء إلا لأسباب معينة مذكورة على سبيل الحصر . فتسرى $893 أحكام هاتين المادتين على كل عقود الإيجار القائمة وقت العمل بقانون إيجار الأماكن ولو كانت هذه العقود قد أبرمت قبل العمل به( [[10]](#footnote-10) ) .

**2 – نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الخاصة**

**بإيجار الأماكن**

**570- ما يخرج من هذا النطاق وما يدخل فيه :** نبدأ بتحديد نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن ، فهي تشريعات استثنائية لها نطاق محدد .

وأول ما يسترعى النظر أن المشرع اختار في تحديد هذا النطاق لفظ "الأماكن" . والمكان ، إذا أطلق ، كان مقابلا للزمان . وإذا أسبغ عليه قدر من التخصيص في لغة القانون ، أمكن أن يقال إنه كل مستقر ثابت ، فيكاد أن يكون مرادفاً للعقار ( انظر 82 مدني ) .

فإذا اتخذنا نقطة ابتداء أن يكون المكان هو العقار ، وجب إذن أن نستبعد من نطاق تطبيق هذه التشريعات الاستثنائية المنقول . ووجب أن نستبعد بعد ذل العقارات التي هي ملك عام ، فقد قدمنا أن ما يقع من انتفاع الأفراد ببعض الأماكن العامة ، كالأماكن في الأسواق العامة وفي المواني والحمامات والكابينات وعلى شواطئ البحار والأنهار وما إلى ذلك ، لا يكون بموجب عقد إيجار مدني ، بل بموجب عقد إداري تجرى عليه أحكام القانون الإداري ، ويكون مقابل الانتفاع ليس أجرة بل رسوماً تدفع في مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع فلا تخضع $ 894 للحد الأقصى الذي فرضه قانون إيجار الأماكن ، ولا يجوز للمنتفع أن يتمسك بأحكام هذا القانون من امتداد العقد بعد انقضاء مدته بل يجوز للجهة الإدارية المرخصة إخراجه في أي وقت ولو قبل انقضاء مدة الترخيص الأصلية متى اقتضت المصلحة العامة ذلك( [[11]](#footnote-11) ) . ثم نستبعد بعد ذلك من العقار الراضي الفضاء بنص القانون ذاته ( المادة الأولى نم قانون إيجار الأماكن ) ، ويستوي أن تكون الأرض الفضاء أرضاً زراعية أو أرضاً غير زراعية( [[12]](#footnote-12) ) . ثم إن نصوص قانون إيجار الأماكن تستبعد بعد ذلك الأماكن الموجودة في مدن أو جهات أو أحياء غير مبينة في الجدول المرافق لهذا القانون ، وهذا فيما عدا بعض استثناءات سيأتي ذكرها . وأخيراً تستبعد نصوص القانون رقم 564 لسنة 1955 المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكني موظفي هذه المرافق وعمالها .

فيبقى بعد ذلك ، ليدخل في تطبيق التشريعات الاستثنائية( [[13]](#footnote-13) ) ، الأماكن المؤجرة الموجودة في المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن ، وكذلك الأماكن الموجودة في مناطق غير مبينة بالجدول ما دامت مؤجرة لشخص معنوي عام ( م 14 من قانون إيجار الأماكن ) . ويدخل أخيراً أماكن غير مؤجرة ، ولو كانت موجودة في مناطق غير مبينة بالدول ، إذا كان قد صدر في شأنها قرارات استيلاء ( م 7 من قانون إيجار الأماكن ) ، أو كانت ملكيتها قد نزعت إذا كان المالك المنزوع ملكيته شاغلا لها ( م 8 من قانون إيجار الأماكن ) .

ونفصل الآن ما أجملناه .

$ 895 ما يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية

571- ما سبق استبعاده ليخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية : قدمنا انه يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية : ( 1 ) المنقول( [[14]](#footnote-14) ) . $896 ( 2 ) العقار الذي هو ملك عام . ( 3 ) الأراضي الزراعية . ( 4 ) الأراضي الفضاء ( غير الزراعية ) . ( 5 ) الأماكن الموجودة في مناطق غير مبينة في الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن فيما عدا بعض الاستثناءات . ( 6 ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية . ( 7 ) الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار فيما عدا الأماكن المستولي عليها والأماكن المنزوع ملكيتها .

أما المنقول والعقار الذي هو ملك عام والأراضي الزراعية فأمرها واضح ، فلا ستوقفنا . وأما الأماكن الموجودة في مناطق غير مبينة بالجدول فسيتضح أمرها عند الكلام في الأماكن الموجودة في مناطق مبينة بالدول ، وهي الأماكن التي تدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية .

$897 ويبقى أن نتناول في شيء من التفصيل : ( 1 ) الأراضي الفضاء ( غير الزراعية ) . ( 2 ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية . ( 3 ) الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار .

**572- الأراضي الفضاء** : قضت المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن باستثناء الأراضي الفضاء من نطاق تطبيق هذا القانون( [[15]](#footnote-15) ) . فإذا أوجرت أرض فضاء غير زراعية لأي غرض من الأغراض – لضرب الطوب( [[16]](#footnote-16) ) . أو لإقامة سرك أو ملعب أو سوق أو جراج أو بيت من خشب للاستحمام( [[17]](#footnote-17) ) أو غير ذلك – فإن الإيجار يخضع للقانون العام ولا تسري عليه التشريعات الاستثنائية . ومن ثم لا تخضع الأجرة للحد الأقصى الذي تفرضه هذه التشريعات ، ولا يمتد الإيجار بحكم القانون إذا انقضت مدته الأصلية ، تخضع إجراءات التقاضي في شأنه للأحكام العامة لقانون المرافعات لا لأحكام التشريعات الاستثنائية( [[18]](#footnote-18) ) .

ويكون الحكم كذلك حتى لو أوجرت الأرض لإقامة بناء عليها ، وحتى لو اشترط أن تؤول ملكية البناء إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، إذ العبرة بحالة الأرض عند التعاقد فهذه الحالة التي نظر إليها في عقد الإيجار( [[19]](#footnote-19) ) .

$898 والحكمة في استثناء الأراضي الفضاء أن التشريعات الاستثنائية إنما صدرت لتواجه أزمة المساكن والمباني ، ولا تمتد هذه الأزمة إلى الأرض الفضاء .

وقد ذهبت بعض الأحكام في ظل الأوامر على ألأرض الفضاء( [[20]](#footnote-20) ) . ولكن محكمة النقض قضت منذ البداية بأن الأرض الفضاء لا تسري عليها التشريعات الاستثنائية ، ولو أقام المستأجر عليها منشآت وكان ذلك في تاريخ سابق على عقد الإيجار ، متى كان الإيجار مقصورا على الأرض الفضاء دون المباني المملوكة للمستأجر ، واستقرت أحكامها على ذلك( [[21]](#footnote-21) ) .

$899 هذا وإذا استأجر شخص أرضاً فضاء لإقامة بناء على أن تؤول ملكيته للمؤجر عند انتهاء الإيجار ، وأقام البناء وانتهت إجارته فملك المؤجر البناء ، ثم جدد المستأجر الإيجار في الأرض والبناء معا ، كان هذا إيجارا جديدا واقعا على مكان لا على أرض فضاء ، ومن ثم تسري على الإيجار التشريعات الاستثنائية( [[22]](#footnote-22) ) .

**573- المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية** : وقد صدر $900 القانون رقم 564 لسنة 1954 في شأن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكني موظفي هذه المرافق وعمالها ، ليستثنيها من سريان التشريعات لاستثنائية . فنص في المادة الأولى منه على أنه "لا تسري أحكام القانون قم 121 لسنة 1947 بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة والمخصصة لسكنى موظفي وعمال هذه المرافق ) . وكان من الممكن اعتبار تخصيص هذه المساكن لسكنى الموظفين والعمال غير داخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية دون حاجة لاستصدار تشريع خاص بذلك ، لأن الموظفين والعمال لا يشغلون هذه المساكن بموجب عقد إيجار حتى تسري عليه هذه التشريعات ، بل بموجب عقد إداري خاضع لنظام التراخيص الإدارية . ولكن التشريع المشار إليه قد صدر دفعا لكل شك أو خلاف في الأمر . وينطبق أكثر ما ينطبق على ما تنشئه وزارة الأشغال من مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون في المنشآت التي تقيمها ، ولكنه يسري على جميع المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية سواء كانت تابعة لوزارة الأشغال أو لغيرها من الهيئات العامة . فينطبق على المساكن الملحقة بالمدارس والمعاهد والمصالح الحكومية لسكنى نظار المدارس ومديري المعاهد والمصالح في مقابل نسبة معينة تقتطع من مرتباتهم .

ونجتزئ في شأ هذا التشريع بما ورد في مذكرته الإيضاحية ، ففيها بيان وافٍ . وقد جاء في هذه المذكرة : "لما كانت وزارة الأشغال التي تقيمها ، كالمحطات والطلبات الكهربائية وغيرها ، بقصد التيسير عليهم وحتى توفر لهم قسطا من الاطمئنان في معيشتهم يمكنهم من أداء الأعمال والواجبات المنوط بهم تحقيقا على أكمل وجه . ونظراً إلى أن في إخضاع العلاقات التي تقوم بين الوزارة وموظفيها في هذه المساكن للقانون رقم 121 لسنة 1947 الخاص بإيجارات الأماكن ما يفوت الحكمة في إنشائها ، إذ يترتب على أحكام القانون الأخير أن يتمسك بعض الموظفين أو العمال بالبقاء في هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم الذي من أجله صرح لهم بالإقامة في هذه المساكن أو بعد انتهاء الخدمة لأي سبب من السباب ، الأمر الذي ينجم عنه صعوبة إيجاد مساكن لمن يحل محلهم من $901 الموظفين أو العمال . هذا علاوة على الاختلاف البين بين العلاقة التي تقوم بين الوزارة وموظفيها في شأن هذه المساكن وتلك التي تقوم بين الأفراد مؤجرين ومستأجرين ، إذ الغرض من تلك الأخيرة هو تنظمي العلاقة بين المستأجرين والمؤجرين بما يكفل حماية حقوق كل منهم نظرا للحالة التي نشأت عن أزمة المساكن ، أما الغرض من إنشاء المساكن الحكومية المذكورة فهو توفير السكن للموظفين الذين يعملون بالمنشآت الحكومية المختلفة . ومن شأن هذا التباين الواضح في الغرض المقصود في الحالتين أن تكون علاقة الحكومة بموظفيها بمنجاة عن خضوعها للأحكام الاستثنائية التي تضمنها قانون إيجارات الأماكن . وتحقيقاً لما تقدم ، ودفعا لكل شك أو خلاف في الأمر ، أعد مشروع القانون المرافق ، والذي ينص في مادته الأولى على عدم سريان القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجارات الأماكن على العلاقة التي تقوم بين الحكومة وموظفيها وعمالها في شأن المساكن الملحقة بالمنشآت والمرافق التابعة لها . وينص في مادته الثانية على أن يكون تنظيم انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص . وينص في المادة الثالثة على جواز إخراج المنتفع من المسكن بالطريق الإداري ولو كان شغله سابقاً على العمل بهذا القانون ، وذلك إذا زال الغرض الذي من أجله أعطى السكن ، كل هذا حتى يتسنى إخضاع هذه العلاقة لقواعد التراخيص الإدارية لما في ذلك من ملاءمته الغرض المقصود منها"ز

**574- الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار** : والتشريعات الاستثنائية إنا تسري في الأصل على الأماكن المؤجرة ، أي التي تكون محلا لعقد إيجار أبرم في شأنها ( المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ) ( [[23]](#footnote-23) ) . $902 فإذا لم يوجد عقد إيجار أصلا ، أو وجد وكان باطلا أو قابلا للإبطال ، أو وجد عقد آخر غير عقد الإيجار ، فقد خرجنا عن نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية( [[24]](#footnote-24) ) .

وشغل الشخص المكان دون عقد إيجار أصلا ودون سند إذا كان مغتصباً ، أو حائزاً كالوارث الظاهر ، حائزاً بعقد إيجار صوري( [[25]](#footnote-25) ) . ففي جميع هذه الأحوال لا يكون هناك سند لمن يشغل المكان ، ويجو الالتجاء لقاضي الأمور المستعجلة لطرده ، وليس له أن يتمسك بالبقاء استناداً إلى التشريعات الاستثنائية ، أو التمسك باختصاص المحكمة التي خولت تطبيق هذه التشريعات( [[26]](#footnote-26) ) . وكذلك $903 يكون الحكم ، ويعتبر الشخص شاغلا للمكان دون سند ، حتى لو كان شغله في مبدأ الأمر بموجب عقد إيجار صحيح ، ولكن الإيجار انقضت مدته قبل صدور أول تشريع استثنائي ، يقضي بامتداد الإيجار – الأمر العسكري رقم 151 لسنة 1941 – لم يجدد ، أو كان إيجاراً وقع التقايل فيه بين الطرفين( [[27]](#footnote-27) ) .

وإذا شغل الشخص المكان بموجب سند ليس بعقد إيجار ، فإن التشريعات الاستثنائية هنا أيضاً لا تسر . وقد رأينا مثلا لذلك في المساكن الملحقة بالمرافق العامة والمنشآت الحكومية ، فالموظفون والعمال الذين يشغلون هذه الأماكن يسكنونها بموجب عقد إداري لا بموجب عقد إيجار مدني( [[28]](#footnote-28) ) . كذلك يعتبر شاغلا المكان بموجب عقد إداري ، فلا تسري عليه التشريعات الاستثنائية ، الشخص الذي يستغل المقاصف الموجودة بالجهات الحكومية كالمدرس ومحطات السكك الحديدية( [[29]](#footnote-29) ) . والعامل أو المستخدم الذي يكفل له رب العمل سكناً أثناء خدمته $904 باعتبار ذلك مزية إضافية من مزايا عقد العمل ، لا يستفيد من التشريعات الاستثنائية( [[30]](#footnote-30) ) . أما إذا أجرت شركة مساكنا لمديرها بصفة مستقلة عن عقد العمل ، فهذا عقد إيجار تسري عليه التشريعات الاستثنائية( [[31]](#footnote-31) ) . ولا يعتبر إيجاراً $905 تسري عليه التشريعات الاستثنائية عقد النزول في الفندق ( contrat d'hotellerie ) ولا استغلال مقصف أحد الأندية أو "إحدى المدارس( [[32]](#footnote-32) ) . ولا حاجة ، لاستبعاد تطبيق التشريعات الاستثنائية ، إلى تكييف العقد ، ويكفي أن تنفي المحكمة أنه عقد إيجار( [[33]](#footnote-33) ) .

ويتسنى مما تقدم أن يكون المكان مستولي عليه لمصلحة إحدى الجهات الحكومية ، أو تكون ملكيته قد نزعت وبقى المنزوع ملكيته شاغلا المكان ، ففي هاتين الحالتين يكون الشخص شاغلا المكان بموجب سند ليس بعقد إيجار ، مع ذلك تسري عليه التشريعات الاستثنائية ، وسيأتي بيان ذلك( [[34]](#footnote-34) ) .

**( ب ) ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية**

**575- الأماكن المؤجرة الموجودة في المناطق المبينة في الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن** : وننتقل الآن إلى ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ،وقد عددناه فيما تقدم( [[35]](#footnote-35) ) . طوائف ثلاثا ، وهذه هي الطائفة الأولى منها ، وهي أهمها جميعاً وتشتمل على الكثرة الساحقة مما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية .

وقد وردت في صدر قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، إذ تنص المادة الأولى من هذا القانون على ما يأتي : "تسري أحكام هذا القانون ، فيما عدا الأراضي الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة $ 906 للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكان مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك في المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق لهذا القانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة" .

ويتبين من هذا النص أن قانون إيجار الأماكن يسري على جميع الأماكن الموجودة في مناطق معينة وتكون مؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض . فيشترط إذن سريان القانون : ( 1 ) أن يكون هناك مكان . ( 2 ) موجود في منطقة من المناطق المعينة . ( 3 ) ويكون مؤجراً .

1- والمقصود بالمكان في قانون إيجار الأماكن ليس كل مستقر ثابت فيكون مرادفاً للعقار( [[36]](#footnote-36) ) ، بل كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً . وبذل تخرج الأرض الفضاء ، زراعة كانت أو غير زراعية ، وقد تقدم بيان ذلك . والغالب أن يكون المكان بناء أو جزءاً من بناء . فالفيلا مكان . والأدوار والشقق في العمارات أجزاء من مكان . والسطح جزء من مكان ، لأنه جزء من المبنى يقع في أعلاه كما تقوم محكمة النقض ، وقد يؤجر لوضع لافته تحمل إعلاناً( [[37]](#footnote-37) ) . ومثل السطح واجهة المبنى وحيطانه ، إذ هي أجزءا من المبنى وقد تؤجر للإعلان( [[38]](#footnote-38) ) . والجراج مكان أو جزء من مكان ، وكذلك الحانوت ، والبدروم ، والأمكنة التي تقام فيها المغسل ، الحمامات ، المصانع ، والمطاحن ، المخابز ، والمحالج ، والمعاصر ، كل هذه أمكنة يسري عليها قانون إيجار الأماكن .

على أن مدلول لفظ المكان ( local ) أوسع من مدلول لفظ المبنى ( batiment ) كما سبق القول( [[39]](#footnote-39) ) . فالمكان قد يكون غير مبني ، ويكفي أن يكون مغلقا محاطا بسور ( local ferme entoure d'une cloture ) كما تقول محكمة الاستئناف المختلطة( [[40]](#footnote-40) ) ، أو يكون كما قدمنا حيزاً مغلقاً بحيث يكون حرزاً . فشونة القطن $907 مكان ، كما يقول التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب في صدد قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947( [[41]](#footnote-41) ) . وزريبة المواشي مكان ، وكشك الاستحمام كان( [[42]](#footnote-42) ) . والعوامة مكان وكذلك الذهبية ، فإن كلا منهما وإن لم يكن بناء إلا أنه مكان معد للسكنى في العادة( [[43]](#footnote-43) ) .

2- ويجب أن يكون المكان موجوداً في منطقة من المناطق المبينة في الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 . ذلك أن هذه التشريعات الاستثنائية إنما صدرت لمواجهة أزمة المساكن وغيرها من الأماكن ، وهذه الأزمة محسوسة في المدن الكبيرة والبنادر والمراكز كثيرة السكان دون القرى والبلاد الصغيرة . ومن ثم أرفق بقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 جدول ذكرت فيه المدن والجهات والأحياء التي يسري القانون على الأماكن الموجودة فيها . ويشمل الجدول القاهرة والإسكندرية وجميع عواصم المحافظات الأخرى – أي ما كان بعضه يسمى قبلا بالمحافظات وكان أكثره يسمى بالمديريات – وعدداً كبيراً من المراكز الآهلة بالسكان( [[44]](#footnote-44) ) . ويجوز لوزير $908 الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة ، ويعمل بالقرار من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية( [[45]](#footnote-45) ) . فإذا أضيفت منطقة جديدة ، $909 سرت القوانين الاستثنائية على الأماكن المؤجرة فيها ولو كان الإيجار مبرماً قبل العمل بقرار الإضافة . وإذا حذفت منطقة ، بطل العمل بالتشريعات الاستثنائية في الأماكن المؤجرة فيها ولو كان الإيجار مبرماً قبل العمل بقرار الحذف ، ويقف امتداد الإيجارات التي تكون ممتدة بحكم القانون ويجوز للمؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، كما يجوز الانفاق مع المستأجر على زيادة الأجرة دنون حد أقصى ، وتكون المنازعات من اختصاص المحاكم المختصة بموجب أحكام قانون المرافعات العامة .

وسنرى أن التشريعات الاستثنائية تسري على أماكن مؤجرة في غير المناطق المبينة بالجدول ، إذا كانت مؤجرة لشخص معنوي عام أو كان مستولي عليها أو كانت ملكيتها منزوعة . ومن ذلك يتبين أن التشريعات الاستثنائية لا تسري على الأماكن الموجودة في غير المناطق المبينة بالجدول ، بشرط ألا تكون مؤجرة لشخص معنوي عام ا مستولي عليها أو منزوعاً ملكيتها .

ويجب أخيراً أن يكون المكان مؤجراً ، ويستوي أن يكون الإيجار لغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض . ونبادر إلى القول بأن الأماكن المستولي عليها أو المنزوع ملكيتها الموجودة في المناطق المبينة بالجدول تسري عليها التشريعات الاستثنائية ولو أنها غير مؤجرة ، وسيأتي بيان ذلك( [[46]](#footnote-46) ) . أما ما عداها من الأماكن فيجب أن يكون مؤجراً بعقد إيجار جدي صحيح( [[47]](#footnote-47) ) . والإيجار قد يصدر من المالك كما هو الغالب ، وقد يكون إيجاراً من الباطن صادراً من المستأجر الأصلي . فتسري التشريعات الاستثنائية إذن على كل من الإيجار الأصلي والإيجار من الباطن ، فيتقيد المستأجر الأصلي كما يتقيد المؤجر بالحد الأقصى من $910 الأجرة ، ويمتد الإيجار من الباطن بحكم القانون كما يمتد الإيجار الأصلي ، وتخضع المنازعات المتعلقة بالإيجار من الباطن لاختصاص المحاكم المختصة بنظر المنازعات المتعلقة بالإيجار الأصلي . أما إذا تنازل المستأجر عن الإيجار ، فقد قدمنا أنه لا يوجد في هذه الحالة إلا إيجار واحد حل فيه المتنازل له محل المستأجر ، وهذا الإيجار تسري عليه بداهة التشريعات الاستثنائية بعد التنازل كما كانت سارية قبل التنازل . ويلاحظ أن التشريعات الاستثنائية إنما تسري في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر ، فإذا كان المكان المؤجر فندقاً مثلا سرت التشريعات الاستثنائية على إيجار المكان الذي يفيه الفندق ، ولكنها لا تسري على العلاقة ما بين مستغل الفندق والنزيل إذ العقد بينهما ليس بعقد إيجار( [[48]](#footnote-48) ) .

ويصح أن يكون إيجار المكان لغرض السكنى ، كما يقع في كثر من الأحيان . وقد يكون الإيجار كما قدمنا لغرض آخر غير السكنى ، كأن يكون للاستغلال التجاري كما هو الأمر في حوانيت التجارة ، أو للاستغلال الصناعي كما هو الأمر في الأماكن التي تقام فيه المصانع وما إليها ، أو لمزاولة المهن الحرة كالأماكن التي تؤجر للمحامين والأطباء والمهندسين والمحاسبين وغيرهم من أصحاب المهن الحرة لمزاولة مهنتهم فيها ، أو لغير ذلك من الأغراض كالأماكن التي تؤجر للنوادي الفنادق والمطاعم والمقاهي والملاهي وغيرها من المحلات العامة والأماكن المؤجرة للملاجئ والمستشفيات والمستوصفات . وهناك أغراض هي بطبيعتها مؤقتة تنتهي في وقت محدد ، فإذا أوجر منزل للتصييف مدة الصيف أو مكان في معرض مدة العرض ، فالظاهر أن منزل التصييف يخضع للتشريعات الاستثنائية من حيث الحد الأقصى للأجرة ما لم يكن مفروشاً . ولكنه لا يخضع لها من حيث الامتداد بحكم القانون بل ينتهي الإيجار بانقضاء مدته( [[49]](#footnote-49) ) ، والظاهر أيضاً أن المكان الذي في المعرض لا يخضع للتشريعات الاستثنائية لا من حيث الحد الأقصى $911 لأجرة ولا من حيث الامتداد بحكم القانون فتحدد الأجرة بموجب الانفاق وينتهي الإيجار بانتهاء المعرض .

ويستوي أن يؤجر المكان غير مفروش كما هو الغالب ، أو مفروشاً كما يقع في بعض الأحيان . وسنرى أن المكان المفروش لا يخضع للحد الأقصى الذي فرضته التشريعات الاستثنائية للأجرة ، سواء فرشه المستأجر أو أجره من الباطن مفروشاً( [[50]](#footnote-50) ) .

**576- الأماكن المؤجرة لشخص معنوي عام** : وتنص الفقرة الأولى من المادة 14 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أن "تسري أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية والقروية" . ويتبين من هذا النص أن الأماكن الواقعة في غير المناطق المبينة بالجدول ، إذا كانت في الأصل لا تخضع للتشريعات الاستثنائية ، فإنها تخضع لها متى كان المستأجر إحدى مصالح الحكومة أو فروعها أو أحد مجالس المديريات أو المجالس البلدية والقروية . وذلك حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة ، بتدبير أماكن لها بأجور مناسبة ، مراعاة للصالح العام . والظاهر أن الأشخاص المعنية مذكورة في النص على سبيل الحصر ، فهي مصالح الحكومة وفروعها ومجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية( [[51]](#footnote-51) ) . فلا تدخل الأشخاص المعنوية الأخرى ، كالمؤسسات العامة والأزهر ووزارة الأوقاف ، وقل أن تعرض لهذه الأشخاص حاجة لأماكن في مناطق غير مبينة بالجدول .

وعلى ذلك يكون إيجار الأماكن التي تشغلها مصالح الحكومة وفروعها ومجالس المديريات ( المحافظات ) والمجالس البلدية ( مجالس المدن ) والقروية في المناطق غير المبينة بالجدول ، كالدور التي تشغلها المحاكم والمدارس والمستشفيات والمستوصفات ، خاضعة للتشريعات الاستثنائية ويراعى في أجورها الحد $912 الأقصى الذي تفرضه هذه التشريعات على أساس مذكور في الفقرة الثانية من المادة 14 من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتي بيان ذلك( [[52]](#footnote-52) ) .

أما إيجار الأماكن التي تشغلها الأشخاص المعنوية العامة في المناطق المبينة بالجدول فبديهي أنها تخضع هي أيضاً للتشريعات الاستثنائية ، ولكن طبقاً للمادة الأولى من قانون إيجار الأماكن لا طبقاً للمادة 14 منه . ويترتب على ذلك أمران : ( 1 ) لا نتقيد هنا بالأشخاص المعنوية العامة المذكورة على بسبيل الحصر في المادة 14 ، بل الإيجار لأي إيجار آخر . ( 2 ) الأساس الذي تحسب الأجرة على مقتضاه هنا يختلف عن الأساس المذكور في الفقرة الثانية من المادة 14 من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتي بيان ذلك( [[53]](#footnote-53) ) .

**577- الأماكن المستولي عليها والأماكن المنزوع ملكيتها :** تنص المادة 7 ممن قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أن "الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها"ز وهنا نجد أن التشريعات لاستثنائية تسري على أماكن غير مؤجرة ، ويقوم قرار الاستيلاء مقام عقد الإيجار ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك( [[54]](#footnote-54) ) . ويتبين من إطلاق النص أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المستولي عليها واقعة في المناطق المبينة بالجدل ، فحتى لو كانت واقعة في مناطق أخرى فإن التشريعات الاستثنائية تسري عليها . ويقوم بالاستيلاء شخص معنوي عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة ، وذلك كاستيلاء وزارة التربية والتعليم على الدور اللازمة للمدارس ، وكاستيلاء وزارة التموين على المباني والمنشآت اللازمة لأغراضها . ويكون الاستيلاء بأمر إداري من الجهة المختصة ، والنظر في صحة هذا الأمر وطلب إلغائه لمخالفته للقانون هو من اختصاص القضاء الإداري ، شأن كل أمر إداري آخر . ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحاً ووضع اليد على العقار ، يكون أمر الاستيلاء $913 قد استنفد أغراضه ، وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المستولية ومالك العقار المستولي عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية ، ويكون النظر في المنازعات المتعلقة بها من اختصاص المحكمة المختصة طبقاً لهذه التشريعات( [[55]](#footnote-55) ) .

وإذا كان إيجار الأماكن المستولي عليها يخضع للتشريعات الاستثنائية ، فإنه فيما يتعلق بتحديد الأجرة قد تتضمن القوانين التي تخول حق الاستيلاء أسساً لتقديرها ، وعند ذلك يجب التقيد بهذه الأسس ولا تسري التشريعات الاستثنائية في هذا الصدد . من ذلك أن المرسوم بقانون رقم 15 لسنة 1945 وضع أسساً لتقدير التعويض عن الانتفاع بالمباني والمنشآت التي تستولي عليها وزارة التموين ، فيقدر هذا التعويض على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقاً للسعر الجاري في السوق في تاريخ حصول الاستيلاء ويضاف إلى هذه الفائدة مصروفات الاستهلاك والصيانة للمباني والمنشآت . ومن ذلك أيضاً أن القانون رقم 76 لسنة 1947 – وقد تقرر استمرار العمل به بموجب مرسوم صدر في 11 يوليه سنة 1948 – قضى بإتباع الأسس المتقدم ذكرها في تقدير التعويض عن الانتفاع بالأماكن التي تستولي عليها وزارة التربية والتعليم . فتقدير الأجر للأماكن المستولي عليها في هذه الأحوال يكون بموجب هذه الأسس ، ولا تسري التشريعات الاستثنائية التي تقضي في تحديد الأجرة بأسس أخرى( [[56]](#footnote-56) ) .

$914 وتنص المادة 8 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أن "يعد في حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة "يعد في حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته إذا كان شاغلاً لهذا العقار" . والمفروض هنا أن دائني مالك العقار نزعوا ملكية عقاره لاقتضاء حقوقهم من ثمنه ، وحكم برسو المزاد . فإذا كن العقار المنزوع ملكيته مشغولا بمستأجر له ، كان نزع الملكية بمثابة بيع العقار ، ولكنه مع ذلك لا ينتهي الإيجار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت سابق على تاريخ رسو المزاد ، وذلك طبقاً لأحكام المادة 12 من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتي بيان ذلك( [[57]](#footnote-57) ) . فيبقى المستأجر في العقار ، وتبقى أحكام التشريعات الاستثنائية سارية . أما إذا كان العقار مشغولا بالمالك نفسه ، فلا يمكن القول بأنه يوجد هنا عقد إيجار تسري عليه التشريعات الاستثنائية . وكان مقتضى ذلك أن يكون المالك شاغلا للعقار دون سند ، فيصبح طرده بحكم من قاضى الأمور المستعجلة . ولكن المادة 8 من قانون إيجار الأماكن قضت ، كما رأينا ، بأن المالك يبقى في العقار ويعتبر مستأجراً مكن الراسي عليه المزاد ، وتسري عليه التشريعات الاستثنائية ، من حيث تقدير الأجرة وقيام إيجار ممتد بحكم القانون واختصاص المحكمة المختصة بموجب التشريعات الاستثنائية في نظر المنازعات المتعلقة بهذا الشأن . وظاهر انه في هذه الحالة أيضاً قد سرت التشريعات الاستثنائية بالرغم من عدم وجود عقد إيجار ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك( [[58]](#footnote-58) ) . ويبرر هذا الحكم أن المالك الذي يكون شاغلا لعقاره قد اطمأن إلى أن له سكناً يؤوي ، فإذا نزع دائنوه ملكية هذا العقار فآل إلى شخص أجنبي ، وجب إبقاء المالك في العقار الذي يسكنه حتى لا يحرم منه في وقت اشتدت فيه أزمة المساكن ، ويعتبر الراسي عليه مزاد العقار في حكم المشتري والمالك في حكم المستأجر من هذا المشتري .

وقد جاء نص المادة 8 عاماً مطلقاً ، فيسرى على كل عقار نزعت ملكيته ، سواء كان هذا العقار موجوداً في منطقة من المناطق المبينة بالجدول أو موجودا في منطقة أخرى غير هذه المناطق .

$915 **578- الأحكام الاستثنائية التي تخضع لها الأماكن الداخلة في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية** : والآن بعد أن حددنا ما يدخل في ينطقا تطبيق التشريعات الاستثنائية ، ننظر ما هي هذه الأحكام الاستثنائية التي تخرج على القواعد العامة لعقد الإيجار ، والتي تقضي بسريانها هذه التشريعات .

إذا رجعنا إلى قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 والتشريعات المعدلة له – وهذا القانون مع ما يعدله من التشريعات هو الذي جرينا على تسميته بالتشريعات الاستثنائية – رأينا أن الأحكام الاستثنائية التي يقررها هذا القانون يمكن أن ترد إلى نوعين :

( النوع الأول ) أحكام موضوعية تخرج على القواعد العامة لعقد الإيجار . وهذه الأحكام الاستثنائية تتعلق طائفة منها بتحديد الأجرة ، وتتعلق طائفة ثانية بانتهاء الإيجار ، وتتعلق طائفة ثالثة بقيود متفرقة بعضها يفرض على المؤجر وبعضها يفرض على المستأجر .

( النوع الثاني ) أحكام إجرائية تخرج على القواعد العامة في إجراءات التقاضي كما هي مقررة في تقنين المرافعات ، منها ما يتعلق بالاختصاص ، ومنها ما يتعلق بإجراءات رفع الدعوى ونظرها ، ومنها يتعلق بالحكم الصادر في النزاع وعدم جوازات الطعن فيه .

فنستعرض الآن هذه الأحكام الاستثنائية وفقاً لهذا الترتيب .

**الفرع الأول**

**الأحكام الاستثنائية الموضوعية**

**المبحث الأول**

**الأحكام المتعلقة بتحديد الأجر**

579- الحد الأقصى للأجرة والجزاء المترتب على مجاوزة هذا الحد : فرضت التشريعات الاستثنائية ، أول ما فرضت ، حداً أقصى للأجرة التي يجوز $916 للمؤجر تقاضيها من المستأجر . ورتبت على مجاوزة هذا الحد عقوبة جنائية وجزاء مدنياً .

فنبحث إذن مسألتين : ( 1 ) كيفية تحدد الأجرة . ( 2 ) الجزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة .

**المطلب الأول**

كيفية تحديد الأجرة

**580- وجوب تقسيم الأماكن لتحديد الأجرة** : لم تسر التشريعات الاستثنائية على وتيرة واحدة في تحديد أجور الأماكن . فقد كان أول ما شغل بال المشرع هو أن يحدد أجرة الأماكن التي تم إنشاؤها لغاية تاريخ معين ، ويترك ما ينشأ بعد هذا التاريخ حراً لا يخضع فيه اتفاق المتعاقدين لأني قيد ، وذلك حتى يشجع استثمار الأموال في حركة البناء إذ تقبل الناس على تشييد الأبنية بعد التاريخ المعين الذي حدده القانون ما داموا أحراراً في الاتفاق مع المستأجرين على الأجرة التي يعتبرونها مجزية . وقد سار المشرع في هذا الطريق على مراحل ، تعاقبت مرحلة بعد أخرى ، يصدر في كل مرحلة تشريعاً يعين به الحد الأقصى لأجرة الأماكن التي أنشئت إلى يوم معين . وتوالت هذه التشريعات ، يقيد كل تشريع تحديد الأجرة في الأماكن التي تركها حرة التشريع الذي سبقه . فواجه المشرع بهذه السياسة أزمة الأماكن عن طريقين ، فهو من جهة يقيد أجرة الأماكن التي تم إنشاؤها وأصبحت بذلك حقيقة واقعة ، ومن جهة أخرى يشجع على إنشاء أماكن جديدة لم تنشأ بعد بإطلاق الأجرة بالنسبة إليها حرة من كل قيد( [[59]](#footnote-59) ) .

وفي العهد الأخير اختط المشرع خطة أخرى إلى جانب الخطة الأولى . فقد نظر إلى الأماكن ، لا بحسب تاريخ إنشائها كما فعل من قبل ، بل بحسب مقدرا أجرتها . فاختص الأماكن التي لا تزيد أجرتها على مقدار معين بتخفيض جديد في الأجرة يضاف إلى التخفيض الأول .

فوجب إذن ، لبحث كيفية تحديد أجور الأماكن ، أن نستعرض تقسيمين $917 متدخلين أحدهما في الآخر : تقسيما بحسب تاريخ إنشاء المكان ، وتقسيما بحسب مقدار أجرته .

**1 – تقسيم الأماكن بحسب تاريخ إنشائها**

**581- أقسام خمسة** : تقسم التشريعات الاستثنائية الأماكن بحسب تاريخ إنشائها أقساماً خمسة :

القسم الأول الأماكن التي أنشئت قبل أو يناير سنة 1944 وأبرم إيجارها منذ أول مايو سنة 1941 ، وهذه تحدد أجورها المادة الرابعة من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، على أساس أجرة الشهر السابق على أول مايو سنة 1941 وهو شهر أبريل سنة 1941 .

القسم الثاني الأماكن التي أنشئت منذ أو ليناير سنة 1944 وكان البدء في إنشائها سابقاً على 18 سبتمبر 1952 ، وهذه خفض المرسوم بقانون رقم 199 لسنة 1952 أجورها بنسبة 15% ، فاختط بذلك خطة أخرى في تحديد الأجرة .

القسم الثالث الأماكن التي أنشت منذ 18 سبتمبر سنة 1952 وكان البدء في إنشائها سابقاً على 12 يونيه سنة 195 ، وهذه خفض القانون رقم 55 لسنة 1958 أجورها بنسبة 20% على أساس آخر غير الأساس الذي اتخذه التشريع السابق كما سيجيء .

القسم الرابع الأماكن التي أنشئت منذ 12 يونيه سنة 1958 وكان البدء في إنشائها سابقاً على 5 نوفمبر سنة 1961 ، هذه خفض القرار بقانون رقم 168 لسنة 1961 أجورها بنسبة 20% على نفس الأساس الذي اتخذه التشريع السابق .

القسم الخامس الأماكن التي بدأ إنشاؤها منذ 5 نوفمبر سنة 1961 ، وهذه بدأ المشرع يترك أجورها حرة ، ثم صدر القرار بقانون رقم 46 لسنة 1962 يقيد أجورها على أساس نسبة مئوية من قيمة الأرض والمباني( [[60]](#footnote-60) ) .

**$918 القسم الأول – الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة 1944**

**582- تحديد أماكن القسم الأول** : تنص المادة 4 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أنه "لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة 1941 على أجرة شهر أبريل سنة 1941 أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي . . . ولا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة 1944" . ويتبين من هذا النص أن الأماكن التي يشتمل عليها القسم الأول يجب أن يتوافر فيها شرطان : ( 1 ) أن تكون منشأة قبل أول يناير سنة 1944 . ( 2 ) أن يكون عقد ايجراها قد أبرم منذ أول مايو سنة 1941 .

1- أما أن تكون الأماكن منشأة قبل أول يناير سنة 1944 ، فإن ذلك يخرج الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944 فهذه تسري في تحديد أجورها قواعد أماكن الأقسام الأخرى التي سيأتي بيانها . والأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1944 تمثل الأكثرية الكبرى من الأماكن الموجودة في البلاد( [[61]](#footnote-61) ) ، ومعظمها أبنية قديمة يرجع بعضها إلى أكثر من خمسين عاماً ، وأجورها رخيصة منذ فرضت التشريعات الاستثنائية حدودها القصوى ، ولذلك يطلق الجمهور عليها عادة أبنية ( الإيجار القديم ) .

وحتى يدخل المكان في هذا القسم الأول يجب أن يكون منشأ ، كما قدمنا ، قبل أول يناير سنة 1944 . ومعنى أنه "يكون منشأ" هو أن يكون قد تم إنشاؤه . فإذا تم إنشاء المكان وأصبح قابلا للإيجار ولو لم يؤجر بالفعل ، فإنه يدخل في القسم الأول . أما إذا لم يتم إنشاؤه إلا منذ أول يناير سنة 1944 ، ولو بدأ إنشاؤه قبل أول يناير سنة 1944 ، فإنه لا يدخل في القسم الأول بل يدخل في القسم الثاني كما سنرى( [[62]](#footnote-62) ) .

وإذا ثبت أن المكان قد تم إنشاؤه قبل أول يناير سنة 1944 ، فإن مجرد القيام $919 بإصلاحات أو تجديدات فيه منذ أول يناير سنة 1944 لا يخرجه من أماكن القسم الأول ، وكل ما للمالك هو أن يطالب بإضافة زيادة على أجره الأساس في مقابل تكاليف الإصلاح والتجديد . والقول بغير ذلك يؤدي إلى أن الملاك يقومون بإصلاحات أو تجديدات في مبانيهم بنفقات قليلة لتكون بمنأى عما فرضه القانون من القيود( [[63]](#footnote-63) ) . ولكن إذا كان التحويل يغير من طبيعة لاشيء ، كما إذا حولت غرفة بشقة سكنية إلى دكان مستغل في التجارة ، فإن هذا التحويل يعتبر إنشاء ، فإذا حدثت منذ أول يناير سنة 1944 فإن الدكان يخرج من أماكن القسم الأول إلى أماكن القسم الثاني ، ولا يقدح في هذا الرأي أن المنزل كله – ما عدا هذا الدكان – معتبر من أماكن القسم الأول( [[64]](#footnote-64) ) .

2 – ولا يكفي أن يكون المكان منشأ قبل أول يناير سنة 1944 ، بل يجب أيضاً أن يكون عقد إيجاره قد أبرم منذ أول مايو سنة 1941( [[65]](#footnote-65) ) ، إذ بدأت أجور الأماكن منذ هذا التاريخ في الارتفاع . فإذا كان عقد إيجار المكان قد أبرم منذ $920 أول مايو سنة 1941 ، فالمفروض فيه أن المستأجر قد أصبح في حاجة إلى حماية القانون ، ومن ثم تسري التشريعات الاستثنائية . أما إذا كان عقد الإيجار قد أبرم قبل أول مايو سنة 1941 ، فإن التشريعات الاستثنائية لا تسري من حيث تحددي الأجرة . والأجرة التي اتفق عليها المتعاقدان تبقى دون تخفيض أو زيادة حتى تنقضي مدة الإيجار الأصلية ، ولو كان انقضاء المدة في وقت غير سابق على أول مايو سنة 1941 . ولتوضيح ذلك نفرض أن مكاناً منشأ قبل أول يناير سنة 1944 قد أوجر بعقد تاريخه أول يناير سنة 1941 لمدة سنة تنقضي في آخر ديسمبر سنة 1941 ، بأجرة تزيد على الحد الأقصى الذي فرضه قانون إيجار الأماكن . فإن هذا الإيجار يبقى ساريا إلى انقضاء مدته في آخر ديسمبر سنة 9141 ، بالأجرة المتفق عليها ولو أنها تزيد على الحد الأقصى . فإذا جدد هذا العقد بعد آخر ديسمبر سنة 1941 ، أو امتد بحكم القانون بعد هذا التاريخ ، فإن الأجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثنائية ، ويجب تخفيضها إلى مقدار لا يجاوز الحد الأقصى الذي فرضه القانون( [[66]](#footnote-66) ) .

**583- الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول** : في تعيين الحد الأقصى لأحد أماكن القسم الأول ، اتخذ قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 في مادته الرابعة أساساً لهذا التعيين أجرة شهر أبريل سنة 1941 . وأجاز أن تضاف إلى هذه الأجرة ما يقابل التزامات جديدة فرضت على المؤجر ، أو ما يقابل عناصر يجب تقويمها لتدخل في تقدير أجرة الأساس . ثم زاد أجرة شهر أبريل سنة 1941 ، بعد الإضافة المتقدمة الذكر ، بنسبة معينة ، وجعل هذه الأجرة الزائدة هي الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول . فهذه مسائل ثلاث ، نبحثها على التوالي .

**584- أجرة شهر أبريل سنة 1941 هي أجرة الأساس** : لما كان متشرطا أن يكون عقد الإيجار مبرماً منذ أول مايو سنة 1941 كما سبق القول ، $921 فقد اتخذ القانون الشهر السابق على هذا التاريخ ، وهو شهر أبريل سنة 1941 ، ليجعل من أجرته أساساً في تعيين الحد الأقصى للأجرة . فأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1944 يجب ألاّ تزيد عن أجور شهر أبريل سنة 1941 إلا بنسبة معينة ، إذ فرض القانون أن أجور شهر أبريل سنة 1941 هي الأجور المعتدلة التي لم تتأثر بالارتفاع الناشئ عن أزمة الأماكن . فإذا كانت العين مؤجرة في شهر أبريل سنة 1941 ، فالأجور المتفق عليها في عقد الإيجار هي أجرة الأساس( [[67]](#footnote-67) ) ، وسنرى فيما يلي كيف يكون إثباتها( [[68]](#footnote-68) ) . أما إذا لم تكون العين مؤجرة في شهر أبريل سنة 1941ن بأن كان المالك هو الذي شغل العين في هذا التاريخ ، أو تركها خالية ، أو كانت العين لم تنشأ إلا بعد هذا التاريخ في الفترة ما بين أول مايو سنة 1941 إلى آخر ديسمبر 1943 ، أو تعذر إثبات أجرة شهر أبريل سنة 1941 ، فأجرة الأساس تكون أجرة المثل في شهر أبريل سنة 1941( [[69]](#footnote-69) ) . $922 وأجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للمكان محل النزاع في شهر أبريل سنة 1941( [[70]](#footnote-70) ) . فإذا استحدثت طبقة في منزل بعد أبريل سنة 1941 ، وكان في نفس المنزل طبقة مماثلة مؤجرة في شهر أبريل سنة 1941 ، فأجرة هذه الطبقة المماثلة في هذا الشهر هي أجرة المثل للطبقة التي استحدثت( [[71]](#footnote-71) ) . فإذا لم توجد طبقة مماثلة في نفس المنزل ، بحث عن طبقة مماثلة في منزل آخر تكون مؤجرة في شهر أبريل سنة 1941 لنفس الغرض الذي أوجرت من أجله الطبقة محل النزاع( [[72]](#footnote-72) ) . وإذا تعذر وجود طبقة مماثلة كل المماثلة ، بحث عن أكثر طبقة شبهاً للطبقة محل النزاع( [[73]](#footnote-73) ) ، $923 وروعيت الفروق بين الطبقتين بالنقص أو بالزيادة( [[74]](#footnote-74) ) .

والأصل هو اتخاذ أجرة شهر أبريل سنة 1941 أساساً كما قدمنا . ولكن القانون راعى ظروفاً خاصة في حالتين : ( الحالة الأولى ) حالة مدينة الإسكندرية ، فقد كانت أشد عرضة من غيرها( [[75]](#footnote-75) ) للغارات الجوية في سنة 1941 أثناء الحرب العالمية الثانية ، فهجرها سكانها ، ونزلت أجور المساكن تبعاً لذلك . فاتخاذ $924 أجرة شهر أبريل سنة 1941 أساساً في حالة كهذه قد تلحق غبناً كبيراً بالمؤجر ، إذ كانت أجور المساكن قد نزلت نزولا كبيراً في هذه الآونة . ومن ثم خير القانون المؤجر فيما يتعلق بمدية الإسكندرية بين شهر أبريل سنة 1941 وشهر أغسطس سنة 1939 ، فهذا الشهر الأخير هو الشهر السابق مباشرة على إعلان الحرب وكانت أجور المساكن فيه عادية لا مرتفعة ولا منخفضة . وقد نصت المادة 3/4 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 في هذا المعنى على ما يأتي : "على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة 1939 أو شهر أبريل سنة 1941 ، أو بأجرة المثل لأيهما"( [[76]](#footnote-76) ) . ( الحالة الثانية ) الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المرفق بقانون إيجار الأماكن إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها أو لمجلس المحافظات أو المجالس المدن أو لمجالس القرى ، فقد اتخذ المشرع شهراً آخر بعد شهر أبريل سنة 1941 بمدة طويلة أساساً لتعيين الأجرة ، وراعي في يذلك أن المؤجر لغير هذه الأشخاص المعنوية لا يتقيد في الأجرة أعلى من الحد الأقصى المقرر في الأحوال الأخرى ، وعلى ذلك جعل شهر الأساس شهراً الأجور فيه أكثر ارتفاعاً منها في شهر أبريل سنة 1941 . ممن ثم نصت المادة 14 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أن "لا تسري أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الإمكان غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية . ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة 1943 بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات ، وأجرة شهر أغسطس سنة 1944 بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يوليه $925 سنة 1945 بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية ، أو أجرة المثل في تلك الشهور ، مضافاً إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون"( [[77]](#footnote-77) ) . وقد قدمنا أن هذه الأشخاص المعنوية ذاتها لو استأجرت أمكنة في المناطق المبينة في الجدول ، لكان شهر الأساس هو شهر أبريل سنة 1941 كما هو الأمر بالنسبة إلى سائر المستأجرين( [[78]](#footnote-78) ) .

585- عناصر يجب تقويمها لتدخل في تقرير أجرة الأساس : نصت الفقرة الثانية من المادة 4 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ما يأتي : "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 1941 أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر" . فإذا فرضت على المستأجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف ، ولم تكن هذه الالتزامات مفروضة عليه في شهر الأساس ، وجب تقويمها لاستنزالها من أجرة شهر الأساس . ولتوضيح ذلكن فرض أن المستأجر استأجر المكان في أول يناير سنة 1950 ، فأصبحت مسئوليته عن الحريق خاضعة لأحكام التقنين المدني الجديد وفرض عليه بذلك التزام جديد لم يكن موجوداً في شهر أبريل سنة 1941 . فيدخل عندئذ ، في تقدير أجرة شهر الأساس ، أي أجرة شهر أبريل سنة 1941 سواء الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، تقويم هذه الالتزامات الجديدة التي فرضت على المستأجر ، فتقوم المسئولية عن الحريق مثلا بقيمة أقساط التأمين الواجب على المستأجر دفعها إذا أراد تأمين مسئوليته ، ويقوم الالتزام بدفع العوايد أو بدفع ثمن المياه بمقدار العوايد أو بمقدار ثمن المياه . فإذا فرض أن هذه الالتزامات الجديدة قومت في تاريخ أول أبريل سنة 1941 بمبلغ مقداره ثلاثة جنيها في الشهر ، وكانت أجرة شهر أبريل سنة $926 1941 مقدارها 15 جنيها دون أن يكون المستأجر مفروضاً عليه الالتزامات سابقة الذكر ، فإن المستأجر لو كان ملتزماً بها في ذلك الوقت لاستنزال قيمتها من الأجرة ، ولدفع للمؤجر 12 جنيها بدلا من 15 جنيها ، الفرق وهو 3 جنيهات في الشهر يكون قيمة هذه الالتزامات المفروضة عليه . ونكون بذلك قد أدخلنا في تقدير أجرة الأساس تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في عقد إيجار شهر أبريل سنة 1941 والتزام به المستأجر بعد ذلك . ومن ثم تكون أجرة الأساس في مثلنا هذا هي 12 جنيهاً لا 15 جنيهاً ، فإذا زيدت بالنسبة المئوية التي فرضها القانون كان هذا هو الحد الأقصى للجرة( [[79]](#footnote-79) ) .

وعلى العكس من ذلك ، إذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة ، بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف ، لم تكن مفروضة عليه في شهر أبريل سنة 1941 ( أو في أي شهر آخر اعتبره القانون شهر الأساس ) ، قومت هذه الالتزامات بفرض أنها كانت موجودة في شهر الأساس ، وأضيفت قيمتها في هذا التاريخ إلى الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، ويكون مجموع ذلك هو أجرة الأساس ، ثم تزاد أجرة الأساس هذه بالنسبة المئوية التي فرضها القانون . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلا منشأ قبل أو يناير سنة 1944 ثبت أن أجرته في شهر أبريل سنة 1941 كانت 20 جنيهاً ، ويراد تحديد أجرته في إيجار أبرم في 15 أكتوبر سنة 1949 تاريخ العمل بالتقنين المدني الجديد . ففي هذا الفرض يجب أن يقوم ما استحدثه التقنين المدني الجديد من التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ولم يكن هذا الالتزام مفروضاً عليه في أبريل سنة 1941 طبقاً للتقنين المدني القديم( [[80]](#footnote-80) ) . وتقوم أيضاً الالتزامات الجديدة المفروضة على المؤجر بموجب الاتفاق أو العرف كالتزامه بتوصيل المياه أو الكهرباء أو بتوريده المياه الساخنة $927 التدفئة أو التبريد أو بإدخال مصعد يقوم هو بدفع نفقاته أو يدفع أجرة الخفر أو بغير ذلك من الالتزامات التي لم تكن مفروضة عليه في أبريل سنة 1941 . وتقوم هذه الالتزامات بقيمتها في أبريل سنة 1941 بفرض أن المؤجر كان ملتزماً بها في هذا التاريخ ، فإذا بلغت قيمتها 5 جنيهات في الشهر مثلاً ، أضيفت هذه القيمة إلى العشرين جنيهاً أجرة المنزل في شهر أبريل سنة 1941 ، فتكون أجرة الأساس هي 25 جنيهاً . تضاف إليها النسبة المئوية التي فرضها القانون وهي 14% ، فيكون الحد الأقصى لأجرة هذا المنزل هو 28 .5 جنيهاً في الشهر . وإذا قدر المتعاقدان قيمة الالتزامات الجديدة بموجب اتفاق بينهما أو في عقد الإيجار ذاته ، احترم القاضي هذا التقدير ما لم يثبت المستأجر أنه تقدير غير جدي وقد قصد به احترام القاضي هذا التقدير ما لم يثبت المستأجر أنه تقدير غير جدي وقد قصد به التحايل على أحكام القانون ، فيقوم القاضي في هذه الحالة بالتقدير وله أن يستعين بخبير .

وكما تقوم الالتزامات الجديدة التي تفرض على المؤجر ، كذلك تقوم الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة ولو لم تكن موجودة في شهر أبريل سنة 1941( [[81]](#footnote-81) ) . فإذا استحدث المؤجر قبل الإيجار( [[82]](#footnote-82) ) $928 في المكان المؤجر جراجاً جديداً أو غرفة جديدة أو حماماً جديداً أو مصعدا أو جهاز لتكييف الهواء أو أوصل المكان المؤجر بالمجاري العامة أو قام بغير ذلك من التحسينات ، قومت هذه التحسينات على النحو السالف الذكر( [[83]](#footnote-83) ) . ولكن القضاء قد جرى في هذه الحالة على الأخذ بما اتفق عليه المتعاقدان من زيادة في الأجرة في مقابل هذه التحسينات( [[84]](#footnote-84) ) ، إلا إذا أثبت المستأجر أن التقدير كان مبالغاً فيه وقد قصد اتخاذ التحسينات ذريعة للتحايل على أحكام القانون( [[85]](#footnote-85) ) .

$929 ويعتبر في حكم التحسينات ل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر لم تكن موجودة في أبريل سنة 1941 . فإذا رخص المؤجر لمستأجر بإيجار لاحق لآخر ديسمبر سنة 1942 في الإيجار من الباطن ، فقد أولاه بهذا الترخيص العام ميزة كان محروماً منها . ويستوي في ذلك أن المستأجر في شهر أبريل سنة 1941 كان ممنوعاً من الإيجار من الباطن بموجب شرط مانع ، أو كان لا يوجد هذا الشرط المانع ، أو كان مرخصاً له في الإيجار من الباطن بشرط صريح . ففي جميع هذه الأحوال كان لا يجوز للمستأجر في شهر أبريل سنة 1941 أن يؤجر من الباطن ، إذ لا يعمل بالترخيص الصريح في عقد الإيجار إلا إذا كان هذا العقد لاحقاً لآخر ديسمبر سنة 1943 ( م 2 قانون إيجار الأماكن ) . ويتبين من ذلك أن ترخيص المؤجر للمستأجر في الإيجار من الباطن في عقد إيجار لاحق لآخر ديسمبر سنة 1943( [[86]](#footnote-86) ) يعتبر ميزة جديدة أولاها المؤجر للمستأجر ، فوجب إذن تقويم هذه الميزة على النحو الذي تقوم به التحسينات . فلو أجر شخص طبقة لآخر في أول يناير سنة 1944 ورخص له في عقد الإيجار أن يؤجر من الباطن ، وكانت أجرة هذه الطبقة في شهر أبريل سنة 1941 15 جنيها ، وجب أن يضاف إلى هذه الأجرة ما يقابل الترخيص في الإيجار من الباطن بحسب تقدير الخبير . فإذا قوم الخبير $930 الترخيص بمبلغ 5 جنيهات مثلا( [[87]](#footnote-87) ) ، أضيف هذا المقدار إلى أجرة شهر أبريل سنة 1941 فيكون المجموع 20 جنيها هي أجرة الأساس ، تزاد بالنسبة المئوية التي فرضها القانون وهي 14% ، فيكون الحد الأقصى لأجرة الطبقة في أول يناير سنة 1944 هو 22 .8 جنيها . ومتى قدرت الأجرة على هذا النحو فغنها لا تتغير ، حتى لو ثبت أن المستأجر قد أجر من الباطن بأجرة أقل ، بل حتى لو ثبت أن المستأجر قد أجر من الباطن بأجرة أقل . بل حتى لو ثبت انه لم يؤجر من الباطن إطلاقاً ، فالإضافة التي ضمنت إلى أجرة شهر أبريل 1941 إنما كانت في مقابل الترخيص في الإيجار من الباطن سوء انتفع به المستأجر و لم ينتفع( [[88]](#footnote-88) ) . وإذا أجر المستأجر فعلا الطبقة من الباطن ، فإن عقد الإيجار من الباطن تسري عليه التشريعات الاستثنائية ، فقد قدمنا أن هذه التشريعات تسري على الإيجار سواء صدر من المالك أو من المستأجر الأصلي ( م 1 قانون إيجار الأماكن ) . ويترتب على ذلك أن أجرة الأساس تكون بالنسبة إلى الإيجار من الباطن هي بعينها أجرة الأساس بالنسبة إلى الإيجار الأصلي ، أي أجرة شهر أبريل سنة 1941 . ويضاف إليها بالنسبة إلى الإيجار من الباطن ، كما أضيف بالنسبة إلى الإيجار الأصلي ، ما قوم به الترخيص ، فتصبح 20 جنيها ، تزاد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون فيكون الحد الأقصى للأجرة في الإيجار من الباطن هو نفس الحد الأقصى للأجرة في الإيجار الأصلي ، أي 22 .8 جنيها . وبذلك لا يتمكن المستأجر الأصلي من استغلال الترخيص له في الإيجار من الباطن ليكون مصدر كسب ، ما لم تكن الأجرة التي يدفعها المالك أقل من الحد $ 931 الأقصى( [[89]](#footnote-89) ) . ويشترط في كل ما تقدم ، بداهة ، أن يكون الترخيص في الإيجار من الباطن جدياً . فإذا كان صوريا ، وأثبت المستأجر أن الغرض منه هو التحايل على أحكم القانون وتمكنين المؤجر من مجاوزة الحد الأقصى للأجرة ، وجب عدم الاعتداد بهذا الترخيص . فلا يقوم لتضاف قيمته إلى أجرة الأساس ، وتكون أجرة الأساس هي أجرة شهر أبريل سنة 1941 دون أن يضاف إليها شيء ، أي تكون في المثل المتقدم 15 جنيها ، تزاد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون وهي 14% . فيكون الحد الأقصى لأجرة الطبقة هو 17 .1% جنيها بدلا من 22 .8 جنيها ، وذلك بالرغم من الترخيص في الإيجار من الباطن بعد أن ثبت انه صوري .

ويعتبر في حكم التحسينات أيضاً تحسين الصقع . فإذا كان المكان المؤجر قد تحسن صقعه كثيراً عما كان عليه في شهر أبريل سنة 1941 ، حسب هذا التحسين في الصقع ميزة للمستأجر يجب تقويمها كما تقوم التحسينات والمزايا الأخرى . وتضاف قيمتها إلى أجرة شهر أبريل سنة 1941 فيكون المجموع هو أجرة الأساس ، ثم تزاد أجرة الأساس بالنسبة المئوية التي أجازها القانون . ذلك أن تحسين الصقع ميزة لا يصح أن ينفرد بها المستأجر ، بل يجب أن تقوم حتى يشارك فيها المؤجر ، كما هو الأمر في تصقيع الحكر ، وقد يتحمل المال في بعض الأحيان ضريبة إضافية على تحسين الصقع تسمى بضريبية التحسين ، فإذا تحمل الغرم وجب أن يشارك في الغنم( [[90]](#footnote-90) ) . فلو أن حانوتاً كان في شهر أبريل سنة 1941 في شارع ضيق $932 وكان صقعه التجاري محدوداً ، فكانت أجرته في هذا الشهر 3 جنيهات مثلا . ثم وسع الشارع فتحسن الصقع تحسنا كبيراً ، فإنه يجب تقويم هذا التحسن في الصقع وإضافة قيمته إلى أجرة شهر أبريل سنة 1941 ، وقد يبلغ ذلك 10 جنيهات فتكون هذه هي أجرة الأساس ، تزاد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون وهي 60% فيصبح الحد الأقصى لأجرة الحانوت 16 جنيها في الشهر( [[91]](#footnote-91) ) . وعكس ذلك صحيح أيضاً . فلو أن هذا الحانوت كان في شهر أبريل سنة 1941 ذا صقع تجاري حسن ، وكانت أجرته في هذا الشهر 10 جنيهات مثلا ، فإن أجره الأساسي هذه تزاد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون فتصبح أجرة الحانوت 16 جنيها في الشهر . فإذا طرأ بعد ذلك ما يخفض من الصقع ، كأن ينشأ شارع جديد تتحول إليه التجارة من الشارع الذي فيه الحانوت ، بحيث تقدر أجرة الحانوت في هذا الصقع المنخفض في شهر أبريل سنة 1941 بمبلغ 3 جنيها فقط ، وجبت إعادة النظر في أجرة الحانوت ، واتخاذ هذه الأجرة الأخيرة – 3 جنيهات – أجرة أساس تزاد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون هي 45% ، فتصبح أجرة الحانوت 4 .35 جنيهات بدلا من 16 جنيها( [[92]](#footnote-92) ) .

أما إذا أعطي المؤجر المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة ، كأن خول $933 له حق استخدام البواب ، أو تعهد له بتوريد الكهرباء ، أو التزم بنقله كل يوم إلى محل عمله وبإرجاعه إلى مسكنه ، فهذه مزايا لا تدخل في عقد الإيجار وليست جزءاً منه ، بل هي محل لعقود أخرى كعقد العمل بالنسبة إلى استخدام البواب وعقد التوريد بالنسبة إلى الكهرباء وعقد النقل بالنسبة إلى استخدام البواب وعقد التوريد بالنسبة إلى الكهرباء وعقد النقل بالنسبة إلى نقل المستأجر . ومن ثم يكون المقابل لهذه المزايا حراً لا يخضع للتشريعات الاستثنائية في تحديده ، وللمؤجر أن يتقاضى من المستأجر المقابل الذي يتفقان عليه( [[93]](#footnote-93) ) .

586- زيادة أجرة الأسس بنسبة مئوية معينة : فإذا تحددت أجرة الأساس على النحو السالف الذكر ، فوقفنا عند أجرة شهر أبريل سنة 1941( [[94]](#footnote-94) ) . بعد أن يضاف إليها ما يجب تقويمه من التزامات جديدة مفروضة على المؤجر ومن تحسينات ومزايا وما إلى ذلك( [[95]](#footnote-95) ) ، وجب لتعيين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1944 أن تزاد أجرة الأساس هذه بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الأماكن والطريقة التي تستغل بها( [[96]](#footnote-96) ) . وقد جعل القانون $934 هذه الأمكنة فئات أربعا : أماكن للمهن التجارية والصناعية ،وثانية للمهن الحرة ، وثالثة للأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية والمعاهد العلمية ، ورابعة لأماكن السكني .

وتبين الفقرة الأولى من المادة 4 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 كلا من هذه الفئات الأربع على وجه دقيق والنسبة المئوية لكل فئة ، فتنص على ما يأتي :

"لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو 1941 أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي :"

"أولا - فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة : 45% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهرياً - 60% فيما زاد على ذلك"

"ثانياً - فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية : 30% من الأجرة المستحقة" .

"ثالثاً - فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية المستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : 25% من الأجرة المستحقة" .

"رابعاً - فيما يتعلق بالأماكن الأخرى : 10% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهرياً - 12% إذا كانت الأجرة $935 المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهرياً - 14% فيما زاد على ذلك" .

"على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أوجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى 70% من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل" .

ونلاحظ ، في صدد النص المتقدم الذكر ، ما يأتي :

1- كانت النسب المئوية في الأوامر العسكرية التي سبقت المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 وقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 أقل من النسب المئوية التي تقررت بعد ذلك في كل من هذين القانونين الأخيرين . فقد كانت قبلا فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة 35% و 50% فارتفعت بعد ذلك إلى 45% و 60% . وكانت بالنسبة إلى أصحاب المهن غير التجارية معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فارتفعت من 8% و 10% و 12% - وهي النسب المئوية التي كانت مقررة في الأوامر العسكرية للمساكن - إلى 30% . وكانت بالنسبة إلى المدارس والمحاكم والأندية الخ معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن 8% و 10% و 12% إلى 25% . وكانت بالنسبة إلى المساكن 8% و 10% و 12% ، فارتفعت إلى 10% و 12% و 14$ . وكانت بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة 60% ، فارتفعت إلى 70% .وهذا الارتفاع في النسب المئوية استوجب أن ينص القانون كيف يسري هذا الارتفاع على المستأجر ، وسيأتي بيان ذلك فيما يلي .

2- نستعرض الفئات الأربع من الأماكن لنلاحظ في شأنها ما يأتي :

أولا - فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة : يدخل في هذه الفئة الأماكن المؤجرة للمصارف والبيوت المالية وشركات التأمين ، والمكتبات ودور النشر والمطابع ، والشون( [[97]](#footnote-97) ) ، والحوانيت المؤجرة لأغراض تجارية سواء كانت قائمة بذاتها أو كانت جزءاً من مبنى معد لغرض $936 آخر كالحوانيت التي تكون في الطبقة الأرضية من المساكن . وتدخل الأماكن المؤجرة لأغراض صناعية ، ويضمن ذلك المصانع والمطاحن والمخابز والمحالج والمعاصر والمغاسل . وتدخل الأماكن المؤجرة للمحال العامة ، كالمطاعم والمقاهي( [[98]](#footnote-98) ) . والأندية الليلية والملاعب والمراقص ودور السينما والمسارع والملاهي المختلفة والحمامات .

ثانياً - فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية : يدخل في هذه الأماكن غير ما يخص بالذكر مكاتب المحاسبين والخبراء والرسامين والفنانين والمؤلفين والصحفيين( [[99]](#footnote-99) ) . والمدلكين والمدربين على الألعاب الرياضية وعيادات المعالجين النفسيين . أما الصيدليات فتدخل في الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية ، وكذلك مخازن الأدوية( [[100]](#footnote-100) ) . وإذا استؤجر مكان لممارسة مهنة حرة كالطب أو المحاماة واستعمل جزء منه للسك ، اعتبر السكن ثانوياً واعتد بالأصل وهو ممارسة المهنة الحرة ، ويعتبر المكان مؤجراً كله لممارسة مهنة حرة ولا محل لتوزيع الزيادة بين الجزء المخصص للمهنة الحرة والجزء المخصص للسكن وتحميل كل جزء نصيبه في الزيادة القانونية( [[101]](#footnote-101) ) . $937 والظاهر كذلك أنه إذا استؤجر مكان للسكن ومارس فيه المستأجر مهنته بصفة عارضة ، فاستقبل كطبيب بعض المرضى من وقت إلى آخر أو استقبل كمحام بعض الموكلين للقضايا أو لاستشارات قانونية ، فإن ممارسة المهنة في هذه الحالة تعتبر ثانوية ويعتد بالأصل وهو السكن ،ويدفع المستأجر علاوة السكن دون علاوة المهنة الحرة .

وثالثاً - فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : يدخل في هذه الأماكن جميع المدارس سواء كانت مدارس حكومية أو مدارس حرة ، وكل مكان مؤجر لمعهد علمي سواء كان معهداً حكومياً أو معهداً دولياً أو معهداً حراً . وتدخل المحاكم وما يلحق بها من استراحات ، لأنها مؤجرة للحكومة . وتدخل الأندية ، والمراد بها الأندية الخاصة المقصورة على أعضائها وزوارهم ، أما الأندية العامة المفتوحة الأبواب لجمهور الناس فتدخل في المحال العامة وتكون من أماكن الفئة الأولى . وتدخل المستشفيات والمستوصفات والمصحات ، سواء كانت حكومية أو غير حكومية . ويدخل جميع الأماكن المؤجرة للوزارات ومصالح الحكومة وفروعها ، كوزارة التموين( [[102]](#footnote-102) ) . ومصلحة الشهر العقاري ومصلحة البريد والبرق ومصلحة التلفونات .

رابعاً - فيما يتعلق بالأماكن الأخرى غير ما تقدم ذكره : أهم ما يدخل في ذلك المساكن ، ولو كانت للتصييف غير أن مساكن التصييف لا يسري عليها الامتداد بحكم القانون لأنها أوجرت لغرض مؤقت كما قدمنا( [[103]](#footnote-103) ) . ، وإن كان $938 يسري عليها الحد الأقصى للأجرة . وتدخل الجراجات والعوامات والذهبيات وأكشاك الاستحمام والحمامات والملاجئ ، لأن شيئاً من هذه لا يدخل في إحدى الفئات السابقة فلا يبقى إلا إدخالها في هذه الفئة الرابعة . وقد قدمنا أن سطح البناء وواجهته وحوائطه تعتبر أجزاء منه( [[104]](#footnote-104) ) ، فإذا أوجرت للإعلان فالظاهر أنها تكون قد أوجرت لأغراض تجارية فيدفع المستأجر علاوة الفئة الأولى لا علاوة هذه الفئة الرابعة( [[105]](#footnote-105) ) .

3- تقول العبارة الأخيرة من النص المتقدم الذكر : "على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أوجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى 70 من الأجرة المتفق عليها أو من أجرة المثل" .

وهذه العبارة تنسحب على جميع الأماكن في فئاتها الأربع ، لا على أماكن الفئة الرابعة وحدها . فقد يؤجر مكان ليكون مكتباً لمحام أو لخبير ، فإذا قصد المستأجر أن يفرض المكان مكتباً لمحام أو لخبير ، فيستغله بإجاره من الباطن مفروشاً لأحد المحامين أو الخبراء كانت العلاوة 70% وهي علاوة المكان الذي يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً ، لا 30% وهي علاوة مكاتب المحامين أو الخبراء . وكذلك الحكم في المحال العامة ، كالمسارح ودور السينما والمقاهي . وقد قضي بأن النص الخاص بزيادة 70% من الأجرة إذا كانت العين قد أجرت بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة هو نص عام يشمل جميع الأماكن المؤجرة على اختلاف أنواعها ، وليس خاصاً بالأماكن المؤجرة للسكنى التي يقوم مستأجروها بتأجيرها مفروشة للغير( [[106]](#footnote-106) ) . وكذلك إذا أوجر مكان لاستعماله فندقاً $939 أو بنسيوناً ، فإنه يكون قد أوجر بقصد استغلاله مفروشاً ،وتكون العلاوة 70% وليست علاوة المحال العامة( [[107]](#footnote-107) ) .

والمكان يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً ، إذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن المستأجر يستأجر المكان خالياً من الفراش ليفرشه بنفسه حتى يستغله مفروشاً بطريق إيجاره من الباطن . فإذا لم يكن هناك اتفاق على ذلك ، ومع هذا فرش المستأجر المكان وأجره من الباطن مفروشاً ، فإن المكان في هذه الحالة يكون قد أوجر من الباطن مفروشاً . وفي الحالتين ، أي سواء أوجر المكان بقصد استغلاله مفروشاً أو أوجر مفروشاً بالفعل ، تكون العلاوة 70%( [[108]](#footnote-108) ) . وهذا ما نصت عليه المادة 4 م قانون إيجار الأماكن كما رأينا ، وما كان ينص عليه أيضاً المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 . أما التشريعات السابقة على هذين القانونين فكانت تنص على حالة واحدة فقط ، هي حالة إيجار المكان بقصد استغلاله مفروشاً . والظاهر أن عبارة "أوجرت مفروشة" إنما أضيفت بعد ذلك في المرسوم بقانون رقم 140 لسنة $940 1946 وفي القانون رقم 121 لسنة 1947 ( قانون إيجار الأماكن ) لمواجهة الحالة الأخرى ، وهي حالة ما إذا لم يكن هناك اتفاق في عقد الإيجار الأصلي على أن المكان قد أوجر بصد استغلاله مفروشاً ، ثم بدأ بعد ذلك للمستأجر أن يستغله بتأجيره من الباطن مفروشاً( [[109]](#footnote-109) ) . إما بإذن صريح من المؤجر أو بموجب إذن عام في إيجار لاحق لشهر ديسمبر سنة 1943( [[110]](#footnote-110) ) . أو بغير إذن إطلاقاً . ففي حالتي الإذن الصريح والإذن العام يتقاضى المؤجر من المستأجر علاوة 70% ، وفي حالة ما إذا لم يكن هناك إذن إطلاقاً يكون المؤجر بالخيار إما أن يتقاضى علاوة 70% أو أن يطلب الإخلاء وفقاً لأحكام المادة 2 من قانون إيجار الأماكن كما سيجيء( [[111]](#footnote-111) ) . أما إذا فرش المؤجر المكان بنفسه وأجره مفروشاً ، فإن الأجرة التي يدفعها المستأجر للمؤجر في الحالة الأولى ، أو التي يدفعها المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي في الحالة الثانية( [[112]](#footnote-112) ) ، لا تتقيد بحد أقصى( [[113]](#footnote-113) ) ، إذ نكون قد خرجنا عن نطاق المادة 4 من قانون إيجار الأماكن . فهذه المادة لا تعرض إلا لمكان أجرة صاحبه خالياً من الفرش بقصد أن يستغله المستأجر مفروشاً ، أو بغير هذا القصد ولكن المستأجر استغله بالفعل مفروشاً كما سبق القول . بخلاف $941 ما إذا فرش المؤجر ، أو المستأجر الأصلي ، المكان وأجره مفروشاً ، فهو لا يؤجر في هذه الحالة المكان وحده بل يؤجر معه الفرش . وهو لو أجره بغير فرش بقصد أن يستغله المستأجر مفروشاً لاستحق علاوة 70% ، فكيف لا يستحق إلا هذه العلاوة وحدها إذا أجر مع المكان الفرش( [[114]](#footnote-114) ) . وقد جرى القضاء على هذا المبدأ فقضت محكمة مصر الكلية بأنه "واضح من نص المادة الرابعة )من قانون إيجار الأماكن ) أنها إنما تحدد أجرة الأماكن الخالية فقط ولا تحكم أجرة الأماكن المفروشة ، ذلك أنها بعد أن حددت أجرة الأماكن ونسب الزيادة فيها قد استطردت لترفع هذه النسبة إلى 70% إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، ما يقطع بأن ما نصت عليه إنما هو بصدد الأماكن الخالية التي لا تقاس عليها الأماكن المفروشة ، لأن تحددي الأجرة بالقانون رقم 121 لسنة 1947 استثناء فلا يجوز التوسع فيه . يؤكد هذا النظر أن المادة نفسها ، وهي ترفع نسبة الزيادة في الأجرة إلى 70% في الحالة المذكورة ،إنما تفترض أن مستأجرها قد يستغلها مفروشة ويحقق من ذك ربحاً ربما لا يتحقق إلا بإطلاق يده في تأجيرها . وشاء الشارع أن يساهم المالك في هذا الربح برفع نسبة الزيادة إلى الحد المذكور ، مما يؤكد $942 مشروعية هذا الربح ، وإلا فإن تلك المساهمة بهذه الزيادة تكون غير مفهومة وغير عادة إن كان المستأجر الذي يؤجر العين مفروشة بفرش من عنده مقيداً بالقيود العادية في تأجير المكان مفروشاً . ولا يغير من وجه الرأي شيئاً أن المشرع قد استطرد في النص المتقدم فأجرى حكم الزيادة إلى 70% على ما عبر عنه بالأماكن التي أجرت مفروشة . إذ لا يحمل هذا التعبير على أن المقصود منه الأماكن التي يؤجرها مالكها مفروشة بأثاث من عنده - إذ لو كان هذا هو قصد الشارع لأضاف هذه العبارة قبل وصف الأماكن بأنها مؤجرة بصد استغلالها مفروشة ، إذ أن ما يؤجر مفروشاً أولى بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً . فالمقصود من هذه الأماكن هو الأماكن التي تؤجر خالية ثم يؤجرها المستأجر من باطنه بعد تأثيثها ، شأنها في ذلك شأن الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، فكلاهما يخضع لقواعد تحديد الأجرة مع زيادة نسبة 70% ، هذا في العلاقة بين مالكها ومستأجرها الأصلي . أما في العلاقة بين المستأجر الأصلي الذي قام بتأثيثها والمستأجر من الباطن ، فلا تخضع الأجرة لأي تحديد . وعلى ذلك فلنتيجة التي تخلص إليها هذه المحكمة هي أن تأجير الأماكن مفروشة من ملاكها أو من مستأجرها الأصلي لا يخضع في تحديد أجرتها لنص المادة 4 ، وأن مرجعها إرادة المتعاقدين لأن النص لا يشملها على ما سبق شرحه ، ولأن الجزء الأكبر من أجرتها يقابل منفعة الأثاث واستهلاكه ، فيغلب ألأكثر على الأقل ، وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن . على انه يتشرط بداهة ألا يكون تأجير العين مفروشة صورياً ، بوضع أثاث تافه للتحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة"( [[115]](#footnote-115) ) .

$943 وواضح من العبارة الأخيرة التي جاءت في الحكم انه حتى يمكن في إيجار الأماكن المفروشة التخلص من قيود الأجرة ، فيجب ألا يكون الغرض من فرش المكان التحايل على القانون . فقد يعمد المؤجر إلى فرش المكان يسقط المتاع حتى يبرر بذلك مجاوزته للحد الأقصى الذي فرضه القانون للأجرة ، فإذا كشفت المحكمة عن هذا القصد ردته على صاحبه ، قوضت بالتزام الحد الأقصى للأجرة . وقد قضي في هذا المعنى بأنه "من المستقر فقهاً وقضاء أنه يشترط لعدم خضوع أجرة العين المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني الواردة بالمادة 4 من القانون 121 سنة 1947 ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً . ودلل الشراح على الصورية بأن يضع المؤجر أثاثاً تافهاً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة"( [[116]](#footnote-116) ) .

**587- متى تسري الزيادة لتصل الأجرة إلى الحد الأقصى الذي سمح به القانون** : تنص الفقرة الخامسة من المادة 4 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ما يأتي : "وتسري الزيادة المذكورة بابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة ، إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو سنة 1941 والتي لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة" . ويفترض هذا النص أن هناك عقد إيجار الأجرة فيه لم تصل إلى الحد الأقصى الذي سمح به القانون ، فيجيز للمؤجر أن يتخذ إجراء للوصل بالأجرة إلى الحد الأقصى ، بشرط أن تكون مدة العقد قد انقضت وامتد العقد بحكم القانون . فالمفروض إذن ، حتى يكون هناك محل لاتخاذ إجراء للوصول بالأجرة إلى الحد ألأقصى ، بشرط أن تكون مدة العقد قد انقضت وامتد العقد بحكم القانون . فالمفروض إذن ، حتى يكون هناك محل لاتخاذ إجراء للوصول بالأجرة إلى الحد الأقصى ، أن يتوافر في عقد الإيجار شرطان : ( 1 ) أن تكون الأجرة فيه دون الحد الأقصى . ( 2 ) أن تكون مدة العقد قد انتهت فامتد العقد بحكم القانون .

أما أن تكون الأجرة في العقد دون الحد الأقصى فذلك ظاهر . فالأجرة إذا كانت قد وصلت إلى الحد الأقصى ، فلا محل لطلب وصولها إلى هذا الحد . وإذا جاوزت الحد الأقصى ، كان الواجب تخفيضها لا زيادتها ، لإنزالها إلى الحد $944 الأقصى( [[117]](#footnote-117) ) ، وسنبين ذلك عند الكلام في إجراء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة .

وأما أن تكون مدة العقد قد انقضت فامتد العقد بحكم القانون ، فذلك لأنه إذا لم تكن مدة العقد قد انقضت ، والمفروض أن الأجرة دون الحد الأقصى ، وجب أن تبقى كذلك ، ولا يجوز للمؤجر طلب زيادتها لتصل إلى الحد الأقصى ما دام قد ارتضاها ، فيبقى ملتزماً بما ارتضاه طول مدة العقد( [[118]](#footnote-118) ) . فإذا انقضت المدة ، وامتد العقد بحكم القانون ، فإن المؤجر لا يمكن أن يعتبر راضياً بهذه الأجرة بعد انقضاء المدة التي ارتبط بها . وفي مقابل إجباره على استبقاء المستأجر في العين بعد انقضاء مدة الإيجار ، جعل القانون له الحق في طلب إيصال الأجرة إلى الحد الأقصى ما دام الإيجار ممتداً بحكم القانون لا بحكم رضائه . ولتوضيح ذلك نفرض أن عقد إيجار أبرم في أول شهر أبريل سنة 1941 بأجرة معينة ، فهذه الأجرة تكون حتما دون الحد الأقصى لأن هذا الحد يزيد على أجرة شهر أبريل بنسبة معينة . ولذلك يغلب أن تكون عقود الإيجار التي فيها الأجرة دون الحد الأقصى مبرمة قبل أول مايو سنة 1941 ، أو صار تجديدها تجديداً صريحاً $945 أو تجديداً ضمنياً أو صار امتدادها بحكم الاتفاق لا بحكم القانون قبل هذا التاريخ( [[119]](#footnote-119) ) . ونفرض أن عقد الإيجار المتقدم الذكر أبرم لمدة سنة واحدة تنقضي في آخر شهر مارس سنة 1942 . ففي هذه السنة تكون الأجرة هي التي اتفق عليها المتعاقدان ، ولا يجوز للمؤجر أن يزيدها بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا انقضت السنة ، وامتد عقد الإيجار بعد انقضائها بحكم الأوامر العسكرية التي كانت قائمة وقت ذاك ثم بحكم التشريعات التي تلتها ، جاز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى( [[120]](#footnote-120) ) . وإذا كان الغالب أن يكون عقد الإيجار مبرماً قبل أول مايو سنة 1941 لتكون أجرته دون الحد الأقصى ، فليس هناك ما يمنع من أن يبرم العقد بعد ذلك وتكون أجرته مع هذه دون الحد الأقصى . فيجوز مثلا $946 أن يبرم الإيجار في أول يناير سنة 1942 لمدة تسع سنوات باجرة تعادل أجرة شهر أبريل سنة 1941 ، فتكون دون الحد الأقصى( [[121]](#footnote-121) ) . وفي هذه الحالة يبقى العقد بهذه الأجرة طوال مدة التسع سنوات ، دون أن يستطيع المؤجر زيادة الأجرة بالرغم من أنها دون الحد الأقصى( [[122]](#footnote-122) ) . فإذا ما انقضت التسع السنوات ، وامتد العقد بحكم القانون ابتداء من أول يناير سنة 1951 ، جاز للمؤجر أن يزيد الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى( [[123]](#footnote-123) ) .

$947 وإذا أراد المؤجر زيادة الأجر على النحو الذي قدمناه ، أي عندما تنقضي المدة الأصلية ويمتد الإيجار بحكم القانون ، فإن الأجرة لا تزيد إلا إذا طلب المؤجر الزيادة( [[124]](#footnote-124) ) . وهنا يجب التمييز بين فرضين : ( الفرض الأول ) أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها قد انقضت قبل العمل بقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 وامتد الإيجار بحكم القانون ، كما لو كان الإيجار قد أبرم في أول يناير سنة 1941 لمدة ست سنوات ، فانقضت مدته في آخر ديسمبر سنة 1946 ، وامتد بحكم القانون منذ أول يناير سنة 1947 ، ثم صدر قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 وأصبح واجباً العمل به وعقد الإيجار هذا لا يزال ممتداً . وفي هذا الفرض يجب أن يخطر المؤجر المستأجر بطلب الزيادة ، وليس للإخطار شكل خاص فيجوز أن يكون بإعلان رسمي على يد محضر ، كما يجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، بل يجوز أن يكون شفوياً ، ولكن عبء الإثبات يقع على المؤجر . وتسري الزيادة ابتداء من أول الشهر التالي لوصول الإخطار إلى المستأجر ، فإذا وصل هذا الإخطار مثلا في أول أغسطس سنة 1947 أو في 15 أغسطس سنة 1947 فإن زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى تسري من أول الشهر التالي أي من أول سبتمبر سنة 1947 . ومن هذا التاريخ يلتزم المستأجر بدفع الحد الأقصى الذي عينه قانون رقم 121 لسنة 1947 للأجرة على النحو الذي سبق بيانه ، وذلك دون حاجة إلى مطالبة قضائية . وإنما يحتاج المؤجر إلى رفع دعوى إذا أنكر المستأجر عليه حقه ، وعند ذلك يلزم الحكم المستأجر بدفع الحد الأقصى للأجرة ابتداء من أول سبتمبر سنة 1947 لا ابتداء من يوم رفع الدعوى . ( والفرض الثاني ) أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية وقت العمل بقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1974 ، سواء كان الإيجار قد أبرم قبل أول مايو سنة 1941 $948 كما نصت على ذلك صراحة الفقرة الخامسة من المادة 4 من قانون إيجار الأماكن فيما رأينا ، أو أبرم بعد ذلك كما يقع في بعض الأحيان . مثل ذلك أن يكون الإيجار قد أبرم في أول يناير سنة 1941 لمدة سبع سنوات ، أو أبرم في أول يناير سنة 1945 لمدة ثلاث سنوات ، ثم صدر قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 وصار واجباً العمل به أثناء سريان مدة الإيجار المتفق عليها . في هذا الفرض يجب أيضاً أن يخطر المؤجر المستأجر بطلب الزيادة كما في الفرض السابق( [[125]](#footnote-125) ) ، وتسري الزيادة من تاريخ وصول الإخطار إلى المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها . فإذا وصل الإخطار إلى المستأجر ، في المثل الذي نحن بصدده ، في أول أغسطس سنة 1947 أي قبل انقضاء مدة الإيجار ، سرت الزيادة بمجرد انقضاء هذه المدة أي في أول يناير سنة 1948 . وإذا وصل الإخطار إلى المستأجر في 15 يناير سنة 1948 أي بعد انقضاء مدة الإيجار ، سرت الزيادة من يوم وصول الإخطار أي في نفس 15 يناير سنة 1948 . وتسري الزيادة دون حاجة إلى مطالبة قضائية ، على النحو الذي بسطناه في الفرض السابقة . ويبدو أن المشرع أراد في هذا الفرض الثاني أن تسري الزيادة من يوم وصول الإخطار ، دون أن يتأخر سريانها إلى أول الشهر التالي كما هو الحكم في الفرض الأول ،لأن المستأجر الذي لا تزال مدة إيجاره سارية وقت العمل بقانون إيجار الأماكن يجد أمامه فسحة من الوقت يدبر فيها أمر الزيادة في الأجرة إذ لا تسري عليه هذه الزيادة إلا عند انقضاء مدة الإيجار أو بعد ذلك إذا وصل الإخطار إليه بعد انقضاء هذه المدة ، أي بعد أن يكون قد انتفع على الأقل بالوقت الباقي من مدة الإيجار( [[126]](#footnote-126) ) . أما المستأجر الذي تكون مدة إيجاره قد انقضت وقت العمل بقانون إيجار الأماكن ، فليس $949 لديه من مدة الإيجار وقت باقي لينتفع به في تدبير أمر الزيادة ، فأمهله القانون إلى أول الشهر التالي من وصول الإخطار إليه حتى يدبر أمره .

**588- خيار المستأجر بين قبول الزيادة وبين إنهاء الإيجار** : وملا كانت زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى لا تسري إلا في يوقت يكون الإيجار فيه ممتداً بحكم القانون لمصلحة المستأجر كما سبق القول ، فإن المستأجر يستطيع بداهة أن ينزل عن حق تقرر لمصلحته ، فينهي الإيجار إذا وصل إليه إخطار المؤجر بالزيادة ، وبذلك لا يجبر على البقاء في العين ودفع الزيادة في الأجرة . وبذلك يكون المستأجر بالخيار بين البقاء في العين ودفع الزيادة في الأجرة ، وبين إنهاء الإيجار وإخلاء العين فلا يكون بذلك مجبراً على دفع الزيادة . وقد نصت الفقرة الرابعة من المادة 4 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 صراحة على هذا الحكم إذ تقول/ "ويكون المستأجر في جميع الأحوال سالفة الذكر ( أي الأحوال التي يجوز فيها للمؤجر المطالبة بالحد الأقصى للأجرة ) بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد ( الأدق إنهاء العقد )" .

ولم يبين النص شكلا معينا للخيار الذي يستعمله المستأجر ، فيجب إذن تطبيق القواعد العامة . وهذه تقضي بأن المستأجر ، إذا وصله إخطار من المؤجر بزيادة الأجرة إلى الحد الأقصى ، واختار البقاء في العين ، فإنه يلتزم بدفع الحد الأقصى للأجرة من الوقت الذي عينه القانون لذلك على النحو الذي أسلفناه . أما إذا اختار إنهاء العقد ، فنه يكفي في ذلك أن يخطر بدوره المؤجر أنه ينهي العقد ، وليس لهذا الإخطار شكل خاص فيصح أن يكون شفويا ويقع عليه عبء إثباته . ويبدو أنه لا محل في هذه الحالة الأخيرة لتطبيق المادة 13 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 والتنبيه بالإخلاء على المؤجر في المواعيد القانونية ، وإلا لما كان نص الفقرة الرابعة من المادة 4 من القانون المذكور أية فائدة . فهذا النص الأخير ينشئ للمستأجر حقاً في إنهاء العقد إذا لم يقبل زيادة الأجرة وهذا غير حقه في إنهاء العقد بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية طبقاً للمادة 13 سالفة الذكر ، وهو حق له أن يستعمله في أي وقت حتى لو قبل زيادة الأجرة . ولو وجب عليه في استعمال الحق الأول التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، لاختلط الحقان وصارا $950 حقاً واحدا هو المنصوص عليه في المادة 13 ، ولما كان هناك أي مقتض لإيراد نص الفقرة الرابعة من المادة 4 . ويترتب على ما قدمناه انه إذا اختار المستأجر إنهاء العقد حتى لا يلتزم بدفع الزيادة في الأرجة ، وجب عليه أن يخلي العين فوراً أو بعد مهلة قصيرة هي الوقت اللازمة للإخلاء . فإذا لم يفعل التزم بدفع الزيادة في الأجرة ، وله في أي وقت بعد ذلك أن ينهي العقد بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية طبقاً للمادة 13 سالفة الذكر .

**القسم الثاني - الأماكن التي أنشئت من أول يناير سنة 1944 وكان البدء في إنشائها سابقاً على 18 سبتمبر سنة 1952**

**589- تحديد أماكن القسم الثاني :** ترك قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 الأماكن التي أنشئت من أول يناير سنة 1944 حرة لا تخضع لأي قيد قانوني في تحديد أجورها ، وذلك تشجيعاً لحركة البناء كما سبق القول . فارتفعت أجور هذه المباني ارتفاعاً كبيراً بالنسبة إلى أجور المباني التي أنشئت قبل أول يناير 1944 . ثم صدر قانون الإصلاح الزراعي في سبتمبر سنة 1952 ، ويقضي بتخفيض أجور الأراضي الزراعية بحيث لا تزيد هذه الأجور على سبعة أمثال الضريبة . فأصبحت أجور المباني التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944مرتفعة ارتفاعاً فاحشاً ، لا فحسب بالنسبة إلى أجور المباني التي أنشئت قبل أول يناير سنة 1944 ، بل أيضاً بالنسبة إلى أجور الأراضي الزراعية ، وانعدم التوازن بين استغلال رؤوس الأموال في البناء واستغلالها في الزراعة . فصدر ، عقب صدور المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي ، المرسوم بقانون رقم 199 لسنة 1952 ، يعمل به ابتداء من 18 سبتمبر سنة 1952 ، ويضيف إلى قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 مواد ثلاثا هي المواد 5 مكررا ( 1 ) و ( 5 ) مكررا ( 2 ) و 5 مكررا ( 3 ) ، وتجري هذه النصوص على الوجه الآتي :

م 5 مكررا ( 1 ) : "تخفض بنسبة 15% الأجور الحالية للاماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944 ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة 1952" .

م 5 مكررا ( 2 ) : "تكون الأجرة بالسبة للأماكن المذكورة في المادة السابقة ، إذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة 15%" .

م 5 مكررا ( 3 ) : "لا يسري الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي : أولا - المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون .

ثانياً - عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات",

ويتبين من هذه النصوص أن الأماكن التي تدخل في هذا القسم الثاني هي الأماكن التي أنشئت من منذ أول يناير 1944 وكان البدء في إنشائها سابقا على 18 سبتمبر سنة 1952 تاريخ العمل بهذه النصوص . ذلك أن المادة 5 مكررا ( 3 ) قد أخرجت من نطاق تطبيق هذه النصوص ، كما رأينا ، المباني التي يبدأ في إنشائها منذ 18 سبتمبر سنة 1952 ، فمفهوم المخالفة يدخل في نطاق تطبيق هذه النصوص المباني التي كان البدء في إنشائها سابقا على 18 سبتمبر سنة 1952 .

وقد بينا فيما تقدم( [[127]](#footnote-127) ) . أن المباني التي تم إنشاؤها قبل أول يناير سنة 1944 تدخل في أماكن القسم الأول ، أما المباني التي تم إنشاؤها منذ أول يناير سنة 1944 ولو بدأ إنشاؤها قبل ذلك فإنها تدخل في أماكن القسم الثاني . وهذا واضح من عبارة الفقرة الأخيرة للمادة 4 من قانون إيجار الأماكن التي تسري أحكامها على أماكن القسم الأول ، فهي تقول : "والمقصود بعبارة "المباني المنشأة" في هذا النص هو المباني التي تم إنشاؤها منذ أول يناير سنة 1944 . فهذه خارجة عن نطاق القسم الأول ، بدليل أن المشرع أدخلها في نطاق القسم الثاني إذ قضت المادة 5 مكررا ( 1 ) كما رأينا بأن يدخل في نطاق القسم الثاني "الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944" .

فكل مكان تم إنشاؤه منذ أول يناير سنة 1944 ، ولو بدأ إنشاؤه قبل هذا التاريخ ، يدخل إذن في أماكن القسم الثاني( [[128]](#footnote-128) ) كما سبق القول . ونرى $953 من ذلك أن العبرة هنا بتاريخ تمام الإنشاء لا بتاريخ البدء فيه .فلو أن مكانا بدأ إنشاؤه في أول مارس سنة 1943 ، ولم يتم إنشاؤه إلا في أول يناير سنة 1944 أو بعد ذلك ، فإن هذا المكان يدخل في القسم الثاني لا في القسم الأول( [[129]](#footnote-129) ) .

وكل مكان بدأ إنشاؤه منذ 18 سبتمبر سنة 1952 تاريخ العمل بالمرسوم بقانون رقم 199 سنة 1952 لا يدخل في أماكن القسم الثاني( [[130]](#footnote-130) ) ، بل يدخل في أماكن القسم الثاني كما سنرى . ومن ثم يدخل في أماكن القسم الثاني المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ، ولو تم إنشاؤه بعد هذا التاريخ . فلو أن مكانا بدأ إنشاؤه في 10 سبتمبر سنة 1952 ، ولم يتم إنشاؤه إلا في آخر مايو سنة 1953 ، فإن هذا المكان يدخل في القسم الثاني . ونرى من ذلك أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشاء لا بتاريخ تمامه ، على عكس ما قدمنا في الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944 . وكان الأولى ا يتسق التشريع ، فتكون العبرة في جميع الأحوال بتاريخ تمام الإنشاء لا بتاريخ البدء فيه . ولو اتسقت التشريعات على هذا النحو ، لوجب أن يخرج من أماكن القسم الثاني ، ليدخل في أماكن القسم الثالث ، المكان الذي لم يتم إنشاؤه إلا منذ 18 سبتمبر $954 سنة 1952 ولو بدأ إنشاؤه قبل ذلك( [[131]](#footnote-131) ) . أما هذا المكان يدخل في أماكن $955 القسم الثاني بصريح النص رأينا ، فإن نقطة البداية في أماكن القسم الثاني تختلف عن نقطة النهاية . ويزيد في التعقيد المترتب على عدم اتساق التشريعات أن التشريع الذي يتناول أماكن القسم الثالث أدخل في هذه الأماكن بصريح النص ، كما سنرى ، "الأمكنة التي انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في تاريخ 18 سبتمبر سنة 1952 أو بعده" . ويترتب على ذلك أن المكان الذي تم إنشاؤه منذ 18 سبتمبر سنة 1952 ولو بدأ إنشاؤه قبل ذلك ، كما يدخل بصريح النص في أماكن القسم الثاني ، يدخل أيضاً بصريح النص في أماكن القسم الثالث . وقد اضطر القضاء ، أمام هذه النصوص المتضاربة ، أن يجعل هذا المكان خاضعاً لأحكام القسم الثاني فتخفض الأجرة بنسبة 15% إلى آخر شهر يونيه سنة 1958 ، ثم يجعله خاضعاً لأحكام القسم الثالث فتخفض الأجرة بنسبة 20% من أول يوليه سنة 1958 كما سنرى عند الكلام في أماكن القسم الثالث . وكان يكفي في تجنب هذا التضارب أن يخرج من نطاق تشريع سنة 1952 "المباني التي يتم إنشاؤها بعد العمل بهذا القانون" ، بدلا من أن يقال "المباني التي يبدأ إنشاؤها بعد العمل بهذا القانون" كما قيل فعلا في تشريع سنة 1952 . فكان الذي يتم إنشاؤه منذ 18 سبتمبر سنة 1952ن ولو بدأ إنشاؤه قبل هذا التاريخ ، لا يدخل في أماكن القسم الثاني ، وإنما يدخل في أماكن القسم الثالث .

ومهما يكن من أمر فإن النصوص صريحة في أن المكان الذي يبدأ إنشاؤه قبل أول يناير سنة 1944 لا يدخل في أماكن القسم الأول إذا تم إنشاؤه منذ هذا التاريخ . أما المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل 18 سبتمبر سنة 1952 فعلى العكس من ذلك يدخل في أماكن القسم الثاني ولو تم إنشاؤه منذ هذا التاريخ . فأماكن القسم الثاني ، كما تنتظم الأماكن التي يبدأ إنشاؤها قبل أول يناير سنة 1944 إذا تم إنشاؤها منذ هذا التاريخ ، تنتظم كذلك الأماكن التي يبدأ إنشاؤها قبل 189 سبتمبر 1952 ولو تم إنشاؤها منذ هذا التاريخ( [[132]](#footnote-132) ) .

**$956 590- الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثاني** : تقدم أن تشريع سن 1952 يقضي بخفض الأجور الحالية لأماكن القسم الثاني بنسبة 15% ، ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة 1952 . فيجب إذن ، في تحديد أجور أماكن القسم الثاني ، التمييز بين الأجور المستحقة لغاية شهر سبتمبر سنة 1952 والأجور المستحقة ابتداء من أول أكتوبر سنة 1952 .

**591- الأجور المستحق لغاية آخر شهر سبتمبر سنة 1952** : قبل صدور تشريع سنة 1952 كانت أجور أماكن القسم الثاني حرة من أي قيد قانوني ، ولم تكن خاضعة إلا لقانون العرض والطل كما سبق القول . ولما صدر تشريع سنة 1952 لم يقيد هذا التشريع أجور هذه الأماكن إلا ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة 1953 كما رأينا . فيخلص من ذلك أن أجرة أي مكان من أماكن القسم الثاني ، منذ إنشائه إلى آخر سبتمبر سن 1952 . حرة من كل قيد . وما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد مقدار هذه الأجرة يري عليهما دون زيادة أو نقص . فلو أن منزلاً تم بناؤه في أول يناير سنة 1944 أو بعد ذلك فأوجر لمدة ثلاث سنوات مثلا ، فإن للمتعاقدين الحرية الكاملة في الاتفاق على مقدار الأجرة ، وتبقى الأجرة المتفق عليها سارية طول مدة الإيجار . فإذا انقضت المدة ، جاز للمؤجر أن يؤجر المنزل من جديد لنفس المستأجر أو لمستأجر آخر بأجرة تعادل الأجرة الأولى أو باجرة أكثر أو بأجرة أقل . أما إذا انقضت المدة وجدد الإيجار تجديداً ضمنياً ، أو امتد بحسب الاتفاق ، أو امتد بحكم القانون( [[133]](#footnote-133) ) . فإن $957 الأجرة لأولى تبقى سارية( [[134]](#footnote-134) ) . لا لأن هناك قيوداً على تحديد الأجرة بل لأن هذا هو الحكم إذا ما جدد الإيجار تجديداً ضمنياً أو امتد . فإذا انتهى الإيجار بعد التجديد الضمني أو الامتداد ، استطاع المؤجر أن يؤجر المنزل من جديد باجرة معادلة للأجرة الأولى أو بأجرة أكثر أو باجرة أقل( [[135]](#footnote-135) ) . كما سبق القول . وهكذا يبقى المؤجر حراً في تأجير المنزل بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر سبتمبر سنة 1952( [[136]](#footnote-136) ) .

592- الأجور المستحقة من أول أكتوبر سنة 1952 : وابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة 1952 إلى أجرة أي شهر يأتي بعد ذلك ، يقضي تشريع سنة 1952 بأن تخفض الأجرة بنسبة 15% . فقد رأى المشرع أن أجور أماكن القسم الثاني التي حددها قانون العرض والطلب كانت مرتفعة بسبب قلة المباني وكثرة السكان ، أي قلة العرض وكثرة الطلب ، فقضى بخفضها بهذه النسبة رعاية للمستأجر . فلو أن منزلا كان في سبتمبر سنة 1952 مؤجراً بمبلغ 20 جنيهاً في الشهر ، فإن أجره هذا المنزل ابتداء من شهر أكتوبر سنة 1952 تنزل من تلقاء نفسها دون حاجة لأي إجراء( [[137]](#footnote-137) ) إلى 17 جنيهاً في الشهر ، وتبقى $958 كذلك طول مدة الإيجار الساري . فإذا انقضت مدة هذا الإيجار ، وأراد المستأجر البقاء في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان الإيجار ممتداً بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة 1952 ، بقيت الأجرة 17 جنيهاً في الشهر طول مدة الامتداد . فإذا أخلى المستأجر العين ، وأراد المؤجر إيجارها من جديد ، فإنه لا يستطيع هنا أيضاً أن يزيد الأجرة على 17 جنيهاً في الشهر ، فقد تحددت أجرة المنزل بهذا المقدار منذ شهر أكتوبر سنة 1952 ، ولا تجوز الزيادة عليه لا بالنسبة إلى نفس المستأجر ولا بالنسبة إلى أي مستأجر آخر يأتي بعده . وإذا كان تشريع سنة 1952 يقضي بخفض الأجور الحالية بنسبة 15% ، فالمقصود بالأجور الحالية الأجور التي كانت سارية وقت صدور هذا التشريع في سبتمبر 1952( [[138]](#footnote-138) ) . فأجرة $959 شهر سبتمبر 1952 هي أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الثاني ، كما أن أجرة شهر أبريل 1941 هي أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الأول . ولكن أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 تخفض أما أجرة شهر أبريل سنة 1941 فترفع ، وتخف أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 بنسبة واحدة لجميع الأماكن هي 15% بينما ترفع أجرة شهر أبريل سنة 1941 بنسبة مختلفة تبعاً لفئة كل مكان . فإذا كان المكان لا أجرة له في شهر سبتمبر سنة 1952 ، بأن كان لم يتم إنشاؤه ، أو تم إنشاؤه ولم يسبق تأجيره ، أو سبق تأجيره لكنه أخلى في شهر سبتمبر سنة 1952 ، أو كان المؤجر يسكنه ثم أراد تأجيره ، فإن تشريع سنة 1952 يقضي بأن الأجرة تكون هي أجرة المثل عند العمل بهذا التشريع - أي أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة 1952 - مخفضة بنسبة 15% . ويخلص مما تقدم أنه لو بدأ شخص في بناء منزل قبل 18 سبتمبر 1952 ، فدخل هذا المنزل في أماكن القسم الثاني كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن سبق القول ، ولم ينته من بنائه إلا في شهر مايو سنة 1953 ، فأجره في هذا الشهر ، كانت أجرته هي أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة 1952 - لا في شهر مايو سنة 1953 - مخفضة بنسبة 15% .

وتخفض أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 بنسبة 15% يتم بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء كما سبق القول . وقد يحتاج المستأجر مع ذلك إلى رفع دعوى على المؤجر إذا نازعه هذا في وجوب التخفيض( [[139]](#footnote-139) ) ، فإذا قضي للمستأجر $960 بالتخفيض كان ذلك ابتداء من أول أكتوبر سنة 1952 لا من وقت رفع الدعوى . وإذا لم يكن المستأجر محقاً في دعواه وقضى برفض التخفيض ، بأن كان المؤجر مثلاً قد أجرى التخفيض فعلا عندما سمي الأجرة في العقد ولكن المستأجر نازعه بعد ذلك بدعوى أن التخفيض الذي أجري غير كاف فقضي برفض دعواه ، وجب على المستأجر أن يدفع الأجرة المسماة في العقد دون تخفيض . وقد يكون تأخره عن دفع هذه الأجرة مدة خمسة عشر يوماً من التنبيه عليه بالفاء سبباً في الحكم عليه أيضاً بالإخلاء ، إذا ثبت للمحكمة أن منازعته لم تكن جدية وأنه إنما كان ينبغي من ورائها تأخير دفع الأجرة( [[140]](#footnote-140) ) .

**593- استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة** : وقد رأينا أن تشريع سنة 1952 ( م 5 مكرراً 3 ) يقضي باستثناء عقود $961 الإيجار الواقعة على أماكن القسم الثاني من تخفيض أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 بنسبة 15% إذا كانت هذه العقود مبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . فلو أن بناء تم إنشاؤه في أول يناير سنة 1944 أوجر لشخص ليجعل منه مصنعاً أو مدرسة أو مستشفى ، وكانت مدة الإيجار عشرين سنة مثلاً بأجرة مقدراها خمسون جنيهاً في الشهر ، التزم المستأجر بدفع الأجرة المسماة دون تخفيض ، لا فحسب لغاية أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 ، بل أيضاً لغاية آخر شهر ينتهي به عقد الإيجار ، أي انه يدفع الأجرة المسماة طوال مدة العشرين سنة المتفق عليها في العقد .

والسبب في عدم تخفيض الأجرة أن المشرع رأى أن عقد الإيجار الذي يبرم لمدة تزيد على عشر سنوات قد خفضت فيه الأجرة فعلا نظرا لطول المدة ، فلا حاجة للمستأجر بتخفيض جديد . هذا إلى أن هناك مؤسسات للبناء تقيم المباني وتؤجرها لمدد طويلة تجاوز عادة عشر سنوات على أن تصبح ملكاً للمستأجرين عند نهاية الإيجار ، فتخفيض الأجرة في هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة إلى هذه المؤسسات إخلال بالتوازن الاقتصادي لعمليات البناء التي تقوم بها . وتقول المذكرة الإيضاحية لتشريع سنة 1952 في هذا الصدد : "وقد رأي المشرع . . ألا يسري هذا الخفض في الحالتين الآتيتين : الأولى . . الثانية - عقود إيجار الأماكن المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . إذ أنه روعي في تعيين هذه الإيجارات طول المدة ، فضلا عن أن خفض الإيجار في هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة للمؤسسات المالية لهذه المباني إخلال في التوازن الاقتصادي لعملية البناء التي قامت بها هذه المؤسسات" . ويمكن القول أيضاً إن مدة الإيجار الطويلة روعي فيها أن المستأجر سيستغل العين استغلالا كافياً يجتزئ به عن تخفي الأجرة المسماة . ففي المثل المتقدم حصل المستأجر على مزية محسوسة باستئجاره المبنى لمدة عشرين سنة ، وهي مدة يأمن معها أن يقيم مصنعاً ويستغله مدة كافية . فلم ير المشرع مقتضياً لأن يجمع المستأجر في هذه الحالة بين هذه المزية وبين مزية تخفيض الأجرة . وقد يقال كذلك أن المؤجر عندما أجر البناء لمدة تزيد على عشر سنوات أراد أن يحتاط لنفسه بضمان أجرة معينة لهذه المدة الطويلة حتى يواجه بذلك تكاليف البناء المرتفعة ، فلم ير المشرع أن يضيع عليه ما اصطنعه من حيطة لأمره . أما المؤجر الذي قبل الإيجار لمدة أقل ، فقد رضي بأن يعرض نفسه لتقلب الظروف $962 والتشريعات ، فلا يكون في أخذه بتخفيض الأجرة إخلال بثقته المشروعة أو ضياع لحيطة هو نفسه لم يفكر في اتخاذها( [[141]](#footnote-141) ) .

هذا ويستوي أن يكون الإيجار لمدة تزيد على عشر سنوات قد صدر قبل صدور تشريع سنة 1952 أو صدر بعد صدور هذا التشريع . فلو أن بناء أنشئ في أول يناير سنة 1950 وسكنه صاحبه إلى أول يناير سنة 1953 ، ثم أجره بعد صدور تشريع سنة 1952 لمدة تزيد على عشر سنوات ، لكان للمؤجر أن يتقاضى الأجرة المسماة كاملة دون تخفيض طوال مدة الإيجار ولو زادت هذه الأجرة عن أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة 1952( [[142]](#footnote-142) ) .

وغني عن البيان أنه إذا انقضت مدة الإيجار الطويلة التي تزيد على عشر سنوات ، والتي تقاضي فيها المؤجر الأجرة المسماة كاملة دون تخفيض ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، خفضت الأرجة طول مدة الامتداد بنسبة 15% ، إذ تكون بانقضاء مدة الإيجار قد خرجنا من نطاق الاستثناء ودخلنا في نطاق القاعدة . وكذلك إذا أخلى المستأجر المكان ، وأجره المؤجر لمستأجر آخر لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، وجب ألا تزيد الأجرة في هذه الحالة عن أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 مخفضة بنسبة 15% . أما إذا أجره المؤجر لمستأجر آخر لمدة تزيد على عشر سنوات ، فإنه يكن حراً في الاتفاق مع المستأجر على مقدار الأجرة دون أن يتقيد في ذلك بأجرة شهر سبتمبر سنة 1952 حتى دون تخفيض ، بل يجوز له أن يتفق مع المستأجر على أجرة تزيد على أجرة هذا الشهر( [[143]](#footnote-143) ) .

**القسم الثالث - الأماكن التي أنشئت منذ 18 سبتمبر سنة 1952 وكان البدء في إنشائها سابقا على 12 يونيه سنة 1958**

**594- تحديد أماكن القسم الثالث** : رأينا أن المرسوم بقانون رقم 199 $963 لسنة 1952 قد أطلق من قيوده في الأجرة الأماكن التي بدأ إنشاؤها في سبتمبر سنة 1952 أو بعد ذلك ، وهذا تشجيعاً لحركة البناء كما فعل التشريع الذي قبله . فلم تكن أجور هذه المباني خاضعة لغير قانون العرض والطلب ، فارتفعت ارتفاعاً كبيراً ، وجاء الوقت الذي تخفض فيه كما خفضت أجور المباني التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944 .

وقد صدر لهذا الغرض القانون رقم 55 لسنة 1958 ، ويعمل به ابتداء من 12 يونيه سنة 1958 ، وهو يضيف إلى قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 مادة واحدة هي المادة 5 مكرراً ( 4 ) ، وتجري على الوجه الآتي :

"تخفض بنسبة 20% الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ 18 سبتمبر سنة 1952 ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة 1958" .

"والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة ، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل" .

"وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون" .

"وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهي البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في تاريخ 18 سبتمبر سنة 1952 أو بعده" .

"ولا يسري التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي : ( أولا ) المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . ( ثانياً ) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات" .

ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن التي تدخل في هذا القسم الثالث هي الأماكن التي أنشئت منذ 18 سنة 1952 وكان البدء في إنشائها سابقاً على 12 يونيه سنة 1958 تاريخ العمل بهذه النصوص . ذلك أن هذه النصوص تخرج من نطاق تطبيقها ، كما رأينا ، المباني التي يبدأ في إنشائها منذ 12 يونيه سنة 1958 ، فبمفهوم المخالفة يدخل في نطاق تطبيقها المباني التي كان البدء في إنشائها سابقاً على 12 يونيه سنة 1958 ولو لم يتم الإنشاء إلا من هذا التاريخ $964 18 سبتمبر سنة 1952 "إذا كان قد انتهي البناء فيها وأعدت للسكنى فعلاً في تاريخ 18 سبتمبر 1952 أو بعده" . ويخلص من ذلك أن المكان الذي يكون قد انتهي إنشاؤه منذ 18 سبتمبر سن 1952( [[144]](#footnote-144) ) يدخل في أماكن القسم الثالث ، ولو كان إنشاؤه قد بدأ قبل هذا التاريخ . وقد رأينا فيما تقدم( [[145]](#footnote-145) ) أن المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل 18 سبتمبر 1952 يدخل في أماكن القسم الثاني ولو كان إنشاؤه لمن ينته إلا منذ 18 سبتمبر سنة 1952 . فيكون هذا المكان داخلا إذن في وقت واحد في أماكن القسم الثاني وف أماكن القسم الثالث( [[146]](#footnote-146) ) . وقد سبق أن أشرنا إلى عدم اتساق التشريع في هذه المسألة ، والى أن القضاء أخضع هذا المكان لأحكام القسم الثاني فتخفض الأجرة بنسبة 15% لغاية آخر يونيه سنة 1958 ، ثم أخضعه لأحكام القسم الثالث فتخفض الأجرة بنسبة 20% ابتداء من أول يوليه سنة 1958( [[147]](#footnote-147) ) .

$968 فأماكن القسم الثالث إذن فئتان : ( الفئة الأولى ) بدأ إنشاؤها قبل 18 سبتمبر سنة 1952 وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ ، وهذه تخضع لأحكام القسم الثاني حتى آخر يونيه سنة 1958 فتخفض أجورها بنسبة 15% ، ثم تخضع لأحكام القسم الثالث منذ أول يوليه سنة 1958 فتخفض أجرتها بنسبة 20% . ( والفئة الثانية ) بدأ إنشاؤها منذ 18 سبتمبر سنة 1952 وقبل 12 يونيه سنة 1958 ، ولو كان إنشاؤها لم يتم إلا منذ 12 يونيه سنة 1958 ، وهذه لا تخضع إلا لأحكام القسم الثالث . ومن ثم تكون أجورها حرة من كل قيد لغاية آخر يونيه سنة 1958( [[148]](#footnote-148) ) ، وسنرى تفصيل ذلك فيما يلي :

**595- الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثالث** : تقدم أن قانون سنة 1958 يقضي بتخفيض أجور أماكن القسم الثالث بنسبة 20% ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة 1958 . فيجب إذن في تحديد أجور أماكن القسم الثالث التمييز بين الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة 1958 والأجور المستحقة ابتداء من أول شهر يوليه سنة 1958 .

**596- الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة 1958** : قبل صدر قانون سنة 1958 كانت أجور أماكن القسم الثالث لا قيد عليها ، ولا تخضع إلا لقانون العرض الطلب . ويستثنى من ذلك الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل 18 سبتمبر سنة 1952 وتم الإنشاء بعد ذلك ، فهذه كانت تدخل أيضاً في أماكن القسم الثاني وتخفض أجورها بنسبة 15% من أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة 1952 ، وقد سبق بيان ذلك . وفيما عدا هذا الاستثناء تكون أجور أماكن القسم الثالث حرة من كل قيد ، وما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد لمقدار الأجرة يسري عليهما دون زيادة $969 أو نقص . فلو أن منزلا بدأ إنشاؤه في 18 سبتمبر سنة 1952 أو بعد ذلك ، وأجر بعد إتمام الإنشاء لمدة سنة مثلاً ، فإن للمتعاقدين الحرية التامة في الاتفاق على مقدار الجرة ، وتبقى الأجرة المتفق عليها سارية طول مد الإيجار . فإذا انقضت المدة ، جاز للمؤجر أن يؤجر المنزل من جديد ، لنفس المستأجر أو لمستأجر آخر ، بأجرة تعادل الأجرة الأولى أو تزيد أو تنقص . أما إذا انقضت المدة وجدد الإيجار تجديداً ضمنياً ، أو امتد بحسب الاتفاق ، أو امتد بحكم التشريعات الاستثنائية ، فإن الأجرة الأولى تبقى سارية ، لا بموجب أحكام التشريعات الاستثنائية ، فإن الأجرة الأولى تبقى سارية ، لا بموجب أحكام التشريعات الاستثنائية فإن هذه لا تضع قيوداً على الأجرة كما قدمنا ، ولكن بموجب الأحكام العامة فهي تقضي بأن الأجرة تبقى كما هي في حالة التجديد الضمني وفي حالة الامتداد . ويلاحظ بوجه خاص أن المستأجر يستطيع البقاء في العين بعد انقضاء المدة ، لأن الإيجار يمتد بحكم التشريعات الاستثنائية ، ولا يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة أثناء هذا الامتداد ، لأن امتداد الإيجار ، سواء كان امتداداً اتفاقياً أو كان امتداداً بحكم القانون ، يكون بنفس الأجرة كما سبق القول . هذا إلى أنه لو أجزنا للمؤجر أن يزيد الأجرة مدة الامتداد بحكم القانون ، لاستطاع عن طريق غير مباشر إخراج المستأجر من العين بالمبالغة في زيادة الأجرة( [[149]](#footnote-149) ) . فإذا أخلى المستأجر العين ، جاز للمؤجر عند ذلك أن يؤجرها لمستأجر جديد بأجرة أعلى كما قدمنا . وهكذا يبقى المؤجر حراً في تأجير المنزل بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر يونيه سنة 1958 .

**597- الأجور المستحقة من أول يوليه سنة 1958** : هنا أيضاً يجب التمييز بين الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل 18 سبتمبر وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ ، والأماكن التي ليم يبدأ إنشاؤها إلا منذ 18 سبتمبر سنة 1952 .

فبالنسبة إلى الأماكن الأولى تقدم القول إن أجورها تخفض ابتداء من شهر أكتوبر سنة 1952 بنسبة 15% من أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 ، ويبقى هذا التخفيض سارياً إلى آخر شهر يونيه سنة 1958 . وابتداء من شهر يوليه سنة 1958 يكون التخفيض بنسبة 20% من أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 بدلا من 15% .

$970 أما بالنسبة إلى الأماكن الأخرى التي ليم يبدأ إنشاؤها إلا منذ 18 سبتمبر سنة 1952 وبقيت أجورها حرة إلى آخر شهر يونيه سنة 1958 كما سبق القول ، فإن أجورها ابتداء من شهر يوليه سنة 1958 يجب تخفيضها بنسبة 29\0% من أجرة الأساس . وأجرة الأساس هنا ، كما يقول النص ، هي "الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ( قانون رقم 55 لسنة 1958 ) أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل" . وقد غاير المشرع أجرة الأساس هنا عما هي في التشريعين السابقين ، ففي هذين التشريعين أجرة الأساس هي أجرة شهر معين ، شهر أبريل سنة 1941 في تشريع سنة 1947 وشهر سبتمبر سنة 1952 في تشريع سنة 1952 . أما في تشريع سن 1958 الذي نحن بصدده ، فلو جعل المشرع أجرة الأساس هي أجرة شهر معين لكان أجرة شهر يونيه سنة 198 . ولأخذ بالأجرة الواردة في عقود الإيجار عن هذا الشهر ، حتى لو ثبت أن هذه الأجرة مبالغ فيها وقد اصطنعها المؤجرون وفرضوا على المستأجرين كتابتها في عقود الإيجار عندما أحسوا أن قانون سنة 1958 في طريقه إلى الصدور ، وهو قانون - لا مرسوم بقانون كتشريع سنة 1952 السابق عليه - اقتضى إعداده ومروره على مراحله التشريعية وقتا ذاع فيه خبره فاستعد المؤجرون لتلافي نتائجه . لذلك رجع المشرع إلى "سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون" ، والمقصود بهذه العبارة السنة السابقة على 12 يونيه سنة 1958( [[150]](#footnote-150) ) . فإذا كانت الأجرة الواردة في عقد الإيجار أكبر من الأجرة التي كان المستأجر يدفعها في أي شهر خلال السنة التي تبدأ من 12 يونيه سنة 1957 تنتهي في 11 يونيه سنة 1958 ، أخذ بالأجرة الأقل . فلو ثبت أن الأجرة الواردة في عقد الإيجار هي 20 جنيها في الشهر( [[151]](#footnote-151) ) ، $971 وأن الأجرة التي كان يدفعها هذا المستأجر ، أو مستأجر آخر قبله ، في شهر يناير سنة 1958 هي 18 جنيها في الشهر ، وفي شهر يوليه سنة 1958 هي 15 جنيها في الشهر ، اعتد بأجره شهر يوليه سنة 1957 وهي 15 جنيهاً في الشهر لأنها الأجرة الأقل ، واعتبرت هي أجرة الأساس فتخفض بنسبة 20%( [[152]](#footnote-152) ) . . ولو ثبت على العكس من ذلك أن المستأجر كان يدفع للمالك طول المدة من 12 يونيه سنة 1957 إلى آخر فبراير سنة 1958 20 جنيها في الشهر ، ثم حرر هو أو مستأجر جديد مع المالك عقد إيجار من أول مارس سنة 1958 بأجرة مخفضة مقدارها 18 جنيها في الشهر ، فإن الأجرة التي يعتد بها هي الأجرة الأقل الواردة في عقد الإيجار وهي 188 جنيها في الشهر ، وتكون هي أجرة الأساس تخفض بنسبة 20%( [[153]](#footnote-153) ) .

وإذا كان المكان المؤجر لم يسبق تأجيره ، كأن كان قد أنشئ قبل صدور قانون سنة 1958 بمدة وجيزة بقي في أثنائها خاليا ، أو بدأ إنشاؤه قبل 19 يونيه سنة 1958 ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ ، أو كان منشأ من مدة طويلة ولكن المؤجر كان يشغله طول هذه المدة ولم يعرضه للإيجار إلا بعد صدور تشريع سنة 1958 ، فإن القانون يقول في هذا الصدد ما يأتي : "وإذا كان المكان المؤجر من يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون" . فتكون أجرة الأساس إذن هي أجرة المثل في شهر يونيه سنة 1958 ، وتخفض بنسبة 20% . فإذا كان المكان المؤجر قد سبق تأجيره بعضا من السنة السابقة على 12 يونيه سنة 1958 ، إلى آخر شهر مارس 1958 مثلا ، ثم خلا وبقى خاليا إلى وقت صدور القانون ، $ 972 فيبدو أن أجرة الأساس تكون في هذه الحالة هي أجرة المثل في شهر يونيه سنة 1958 أو الأجرة السابقة ( أجرة مارس سنة 1958 ) أيهما أقل ، وتخفض بنسبة 20% . وكذلك يكون الحكم لو كان المكان خالياً إلى آخر شهر مارس سنة 1958 مثلا ثم أوجرة بعد ذلك ، فتكون أجرة الأساس في هذه الحالة أجرة شهر يونيه سنة 1958 أو أجر المثل في أي شه كان المنزل فيه خالياً من شهور السنة السابقة ، أيهما أقل ، وتخفض بنسبة 20% . ويخلص من ذلك أن أجرة الأساس في قانون سنة 1958 هي الأجرة الفعلية أو أجرة المثل لأي شهر من شهور السنة السابقة على 12 يونيه سنة 1958 تكون الأجرة فيه هي الأجرة الأقل في كل هذه الشهور( [[154]](#footnote-154) ) .

وتخفيض أجر الأساس بنسبة 20% يتم بحكم القانون منذ أجرة شهر يوليه سنة 1958 ، كما هو الأمر في تشريع سنة 1952 . وقد يحتاج المستأجر مع ذلك إلى رفع دعوى على المؤجر إذا نازعه هذا في وجوب التخفيض ، فإذا قضي للمستأجر بالتخفيض كان ذلك ابتداء من شهر يوليه سنة 1958 لا من وقت رفع الدعوى ، وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام في تشريع سنة 1952( [[155]](#footnote-155) ) . فلو أن منزلا كان في شهر يونيه سنة 1958 مؤجرا بمبلغ 25 جنيها في الشهر ، وكانت $973 هذه هي الأجرة الأقل في كل شهور السنة السابقة ، فإن أجرة هذا المنزل تنزل من تلقاء نفسها دون حاجة لأي إجراء إلى 20 جنيها في الشهر ابتداء من شهر يوليه سنة 1958 ، وتبقى كذلك طول مدة الإيجار الساري . فإذا انقضت مدة هذا الإيجار ، وأراد المستأجر البقاء في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان الإيجار ممتدا بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة 1958 ، بقيت الأجرة 20جنيها في الشهر طول مدة الامتداد . فإذا أخلى المستأجر العين ، وأراد المؤجر إيجارها من جديد ، فإنه لا يستطيع أن يزيد الأجرة على 20 جنيها في الشهر ، فقد تحددت أجرة العين بهذا المقدار منذ شهر يوليه سنة 1958 ، ولا تجوز الزيادة عليه ، لا بالنسبة إلى نفس المستأجر ولا بالنسبة إلى أي مستأجر آخر يأتي بعده . وقد سبق بيان كل هذا في صدد تشريع سنة 1952 ، والأحكام واحدة في الحالتين( [[156]](#footnote-156) ) .

**598- استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة** : والأحكام واحدة أيضاً في التشريعين فيما يتعلق باستثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة . فتشريع سنة 1958 ، كتشريع سنة 1952 ، يقضي بألا يسري التخفيض بالنسبة إلى عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . فلو أن شركة بناء أقامت مبنى في أول يناير سنة 1953 وأجرته لمدة عشرين سنة ، فإن الأجرة تبقى سارية كما هي دون تخفيض طول مدة الإيجار ، أي لغاية آخر ديسمبر سنة 1972؛ ولا تخفض ابتداء من أول يوليه سنة 1958 كما كانت تخفض لو أن الإيجار كان لمدة لا تزيد على عشر سنوات . وقد بينا الأسباب التي دعت المشرع إلى هذا الاستثناء عند الكلام في تشريع سنة 1952( [[157]](#footnote-157) ) .

ويستوي أن يكون الإيجار لمدة تزيد على عشر سنوات قد صدر قبل صدور تشريع سنة 1958 أو بعد صدوره . كذلك إذا انقضت مدة الإيجار الطويلة التي تزيد على عشر سنوات ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، خفضت $974 الأجرة طول مدة الامتداد بنسبة 20% إذ نكون بانقضاء مدة الإيجار قد خرجنا من نطاق الاستثناء ودخلنا في نطاق القاعدة . وكلك إذا أجر المؤجر المكان لمستأجر جديد لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، فإنه يجب تخفيض الأجرة بنسبة 20% ، أما إذا أجره لمدة تزيد على عشر سنوات مرة ثانية فإنه لا يتقيد في تحديد الأجرة بأي قيد . وقد سبق بيان كل ذلك عند الكلام في تشريع سنة 1952( [[158]](#footnote-158) ) .

**القسم الرابع - الأماكن التي أنشئت منذ 12 يونيه سنة 1958 وكان البدء في إنشائها سابقا على 5 نوفمبر سنة 1961**

**599- تحديد أماكن القسم الرابع** : رأينا أن القانون رقم 55 لسنة 1958 قد أطلق المباني التي بدأ إنشاؤها في 12 يونيه سنة 1958 من قيود الأجرة تشجيعاً لحركة البناء ، كما فعلت التشريعات السابقة . فكان طبيعياً أن ترتفع أجور هذه المباني ، وكان طبيعياً أيضاًً أن يصدر بعد فترة من الوقت تشريع يخفض أجورها . وقد صدر هذا التشريع ، وهو القرار بقانون رقم 168 لسنة 1961ن صدر في 2 نوفمبر سنة 1961 ، ويعمل به ابتداء من 5 نوفمبر سنة 1961تاريخ نشره في الجريدة الرسمية . وصدر بعد فترة أقصر من الفترة التي مرت ما بين تشريع سنة 1947 وتشريع سنة 1952 والفترة التي مرت ما بين تشريع سنة 1952 وتشريع سنة 1958 . ويكاد يكون مطابقا لتشريع سنة 1958 حتى في ألفاظه . فالمادة الأولى منه تضيف مادة جديدة إلى قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، هي المادة 5 مكررا ( 5 ) ، وتجري على الوجه الآتي :

"تخفيض بنسبة 20% الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم 55 لسنة 1958( [[159]](#footnote-159) ) المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون"( [[160]](#footnote-160) ) .

$975 والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام المادة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيتهما أقل" .

"وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون" .

"ويعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهي البناء فيها وأعدت للسكنى فعلاً بعد العمل بالقانون رقم 55 لسنة 1958 المشار إليه" .

ولا يسري التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي : ( أولا ) المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . ( ثانيا ) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات" .

ثم نصت المادة الثانية من القرار بقانون رقم 168 لسنة 1961 على ما يأتي :

"يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة"( [[161]](#footnote-161) ) .

ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن التي تدخل في القسم الرابع هي الأماكن التي أنشئت منذ 12 يونيه سنة 1958 وكان البدء في إنشائها سابقاً على 5 نوفمبر سنة 1961 . فتدخل إذن الأماكن التي تم إنشاؤها منذ 12 سنة 1958 ، ولو كان إنشاؤها قد بدأ قبل هذا التاريخ . وقد رأينا فيما تقدم أن المكان الذي يبدأ إنشاؤه قبل 12 يونيه سنة 1958 يدخل في أماكن القسم الثالث ، ولو لم يتم إنشاؤه إلا منذ 12 يونيه سنة 1958( [[162]](#footnote-162) ) . ومن ثم يكون المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل 12 يونيه سنة 1958 ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ داخلا في أماكن كل من القسم الثالث والقسم الرابع ، فتخفض أجرته بنسبة $976 20% ، لا فحسب ابتداء من شهر ديسمبر سنة 1961 باعتباره من أماكن القسم الرابع ، بل قبل ذلك ابتداء من شهر يوليه سنة 1958 باعتباره من أماكن القسم الثالث . وقد رأينا نظيراً لذلك أن المكان الذي يبدأ إنشاؤه قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ يدخل في أماكن كل من القسم الثاني والقسم الثالث ، فتخفض أجرته بنسبة 15% باعتباره من أماكن القسم الثاني ، ثم بنسبة 20% باعتباره من أماكن القسم الثالث . أما هنا فالتخفيض يكون بنسبة واحدة وهي 20% ، سواء باعتبار المكان من القسم الثالث أو باعتباره من القسم الرابع ، إذ ل تتغير نسبة التخفيض في القسم الرابع عنها في القسم الثالث كما تغيرت في القسم الثاني عنها في القسم الثالث .

فأماكن القسم الرابع إذن فئتان على النحو الذي رأيناه في أماكن القسم الثالث : ( الفئة الأولى ) بدأ إنشاؤها قبل 12 يونيه 1958 وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ . ( والفئة الثانية ) بدأ إنشاؤها منذ 12 يونيه سنة 1958 وقبل 5 نوفمبر سنة 1961 ولو تم إنشاؤها منذ 5 نوفمبر سنة 1961( [[163]](#footnote-163) ) .

**600- الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الرابع** : رأينا أن القانون رقم 168 لسنة 1961 يقضي بتخفيض أجور أماكن القسم الرابع بنسبة 20% ابتداء من شهر ديسمبر سنة 1961 . فيجب إذن في تحديد أجور أماكن القسم الرابع التمييز بني الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة 1961 والأجور المستحقة من أول شهر ديسمبر سنة 1961 ، كما فعلنا بالنسبة إلى التشريعات السابقة .

**601- الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة 1961** : قبل صدور تشريع سنة 1961 كان أجور أماكن القسم الرابع غير مقيدة ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . فما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد لمقدار الأجرة يسري دون زيادة أو نقص . فإذا انقضت مدة الإيجار ، وبقي المستأجر $977 في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، بقيت الأجرة كما هي طول مدة الامتداد . وإذا خرج المستأجر من العين جاز للمؤجر أن يؤجرها لمستأجر جديد بالأجرة التي يتفق معه عليها ، ولو زادت أو نقصت عن الأجرة الأولى . وهكذا يبقى المؤجر حراً في تأجير العين بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر نوفمبر سنة 1961( [[164]](#footnote-164) ) . وقد تقدم بيان نظير هذه الأحكام في أماكن القسم الثالث ، فما قلناه هناك يقال هنا( [[165]](#footnote-165) ) .

ويستثنى من أماكن القسم الرابع الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل 12 يونيه سنة 1958 ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ ، وهي أماكن الفئة الأولى التي تقدم ذكرها . فهذه لا تكون أجورها حرة في الفترة ما بين شهر يوليه سنة 1958 وشهر نوفمبر سنة 1961 ، إذ هي تعتبر في هذه الفترة من أماكن القسم الثالث كما قدمنا . ومن ثم تخفض أجورها بنسبة 20% طوال هذه الفترة باعتبارها من أماكن القسم الثالث ، ويستمر التخفيض بالنسبة عينها ابتداء من شهر ديسمبر سنة 1961 باعتبارها من أماكن القسم الرابع . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك ، وتقدم أن لهذه الأماكن نظيراً في أماكن القسم الثالث تسري عليها أيضاً أحكام القسم الثاني( [[166]](#footnote-166) ) .

602- الأجور المستحق من أول ديسمبر سن 1961 : أما بالنسبة إلى الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل 12 يونيه سنة 1958 ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ ، فإن أجورها تخفض بنسبة 20% من أجرة الأساس لأماكن القسم الثالث ابتداء من أول يوليه سنة 1958 إلى آخر نوفمبر سنة 1961 كما سبق القول . ويستمر التخفيض سارياً بالنسبة نفسها - أي بنسبة 20% من أجرة الأساس ذاتها( [[167]](#footnote-167) ) - ابتداء من أول ديسمبر سنة 1961 كما أسلفنا .

$978 وأما بالنسبة إلى الأماكن التي لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ 12 يونيه سنة 1958 وبقيت أجورها حرة إلى شهر نوفمبر سنة 1961 ، فإن أجورها ابتداء من أول شهر ديسمبر سنة 1961 تخفض بنسبة 20% مت أجرة الأساس . وأجرة الأساس هنا ، كما هي في أماكن القسم الثالث ، "الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ( أي العمل بتشريع سنة 1961 ) أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيتهما اقل . وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون ( أي العمل بتشريع سنة 1961 )" . فأجرة الأساس إذن هي أجرة شهر نوفمبر سنة 1961 الواردة في العقد أو أجرة أي شهر في السنة السابقة على 5 نوفمبر سنة 1961 تكون أقل من أجرة شهر نوفمبر المذكور . وكل التفصيلات التي ذكرناها في تحددي أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الثالث تنطبق هنا في أماكن القسم الرابع( [[168]](#footnote-168) ) . ومن ثم تكون أجرة الأساس هي الأجرة الفعلية أو أجرة الثمل لأي شهر من شهور السنة السابقة على 5 نوفمبر سنة 1961 تكون الأجرة فيه هي الأجرة الأقل في كل هذه الشهور . فإذا ما حددت أجرة الأساس على هذا النحو ، خفضت بنسبة 20% لنصل إلى الحد الأقصى للأجرة .

وتطبيقاً لما تقدم ، لو ثبت أن الأجرة الواردة في عقد الإيجار عن شهر نوفمبر سنة 1961 هي 30 جنيهاً في الشهر ، وأن الأجرة التي كان يدفعها المستأجر ، أو مستأجر آخر قبله ، في شهر مارس سنة 1961 هي 25 جنيهاً ، وفي شهر ديسمبر سنة 1960 هي 27 جنيهاً في الشهر ، كانت أجرة الأساس هي 25 جنيهاً وهي الأجرة الأقل ، وتخفض بنسبة 20% . ولو فرض أن المكان كان خالياً أو مشغولا بالمؤجر أو لم يتم إنشاؤه إلا بعد صدور تشريع سنة 1961 ، كانت أجرة الأساس هي أجرة المثل في شهر نوفمبر سنة 1961 . فإذا كان المكان خالياً في بعض هذه المدة ومؤجراً في باقيها ، كانت أجرة الأساس هي أقل الأجرين ، الأجرة الفعلية في الوقت الذي كان فيه مؤجراً وأجرة المثل في الوقت الذي كان فيه خالياً ، وقد تقدم بيان ذلك عند الكلام في أماكن القسم الثالث( [[169]](#footnote-169) ) .

$979 وتخفيض أجرة الأساس بنسبة 20% يتم بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء ، منذ أول ديسمبر سنة 1961ن كما هو الأمر في التشريعات السابقة . فإذا انقضت مدة الإيجار ، وبقي المستأجر في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان العقد ممتداً بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة 1961 ، بقيت الأجرة مخفضة . فإذا أخلى المستأجر العين ، وأجرها المؤجر لمستأجر جديد ، لم يستطع أن يزيد على هذه الأجرة المخفضة . وقد سبق بيان كل هذه في صدد التشريعات السابقة ( [[170]](#footnote-170) ) .

**603- استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة**  : وقد استثنى تشريع سن 1961 ، كما استثنت التشريعات السابقة ، الأماكن التي تكون مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ، لنفس الأسباب التي سبق ذكرها في صدد التشريعات السابقة( [[171]](#footnote-171) ) .

فلا تخفض الأجور في هذه الحالة ، وتبقى كما هي سارية طول مدة الإيجار ، فإذا انقضت المدة ، وبقي المستأجر في العين فامتد العقد ، خفضت الأجرة بنسبة 20% طول مدة الامتداد . وكذلك إذا أجر المؤجر المكان لمستأجر جديد لمدة لا تزيد على عشر سنوات فإنه يجب تخفيض الأجرة بنسبة 20% . أما إذا أجره لمدة تزيد على عشر سنوات مرة ثانية ، فإنه لا يتقيد في تحديد الأجرة بأي قيد . وقد سبق بيان كل ذلك في صدد التشريعات السابقة( [[172]](#footnote-172) ) .

**القسم الخامس - الأماكن التي أنشئت أو تنشأ منذ 5 نوفمبر سنة 1961**

**604- صدور تشريع جديد وهو التشريع الأخيرة - القرار بالقانون رقم 46 لسنة 1962** : استثنى تشريع سنة 1961 من نطاق تطبيقه ، كما رأينا ، "المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون" . فيفهم من ذلك $980 أن المباني التي بدأ إنشاؤها أو سيبدأ منذ 5 نوفمبر سنة 1961 لا تدخل في أماكن القسم الرابع ، ومن ثم تكون قسما جديداً هو القسم الخامس .

وكنا قد فرغنا من بحث الإيجار الأماكن جميعه قبل أن يصدر التشريع الأخير ، وهو القرار بقانون رقم 46 لسنة 1962 . ولذلك كتبنا عن أماكن هذا القسم الخامس ، قبل صدور هذا التشريع ، العبارة الآتية :

"ولما كانت أماكن القسم الخامس لا يجري عليها التخفيض الذي فرضه تشريع سنة 1961 ، فإن أجور هذه الأماكن تبقى حرة لا قيد عليها ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . . . ولا تتقيد هذه الأجور إلا إذا صدر تشريع جديد يقيدها ، على النحو الذي ألفناه في التشريعات السابقة . وهنا يصح التساؤل هل سيستمر المشرع على هذا النهج من إصدار تشريع تلو تشريع ، يقيد التشريع اللاحق ما تركه التشريع السابق دون تقييد . ويبدو أن الوقت قد حان لإعادة النظر في السياسة التشريعية التي اختطها المشرع حتى اليوم في تحددي أجور المباني . فهذه السياسة قد أصبحت غير مجدية ، ولم تعد تؤتي نتائج حاسمة بعد أن عرف الملاك أن المشرع يتربص بهم في كل حين . وملاك أماكن القسم الخامس - وهي الأماكن التي تركت أجورها حرة دون قيد - يتوقعون جميعاً صدور تشريع في المستقبل يقيد من أجور هذه الأماكن . وهم توقعا لهذا الحدث المنتظر يدبرون أمرهم ، وكثير منهم يلجأ إلى فرض أجور صورية على المستأجرين يبالغون فيها ، حتى إذا جاء وقت التخفيض خفضت هذه الأجور الصورية فتنزل إلى الأجور الحقيقية التي يتقاضونها فعلاً قبل صدور التشريع الذي يفرض التخفيض . وهذا هو مصير التشريعات التي لا تواجه المشاكل الاقتصادية إلا بسلطان القانون دون أن تأبه لما تنطوي عليه هذه المشاكل من حقائق لا يجوز إغفالها . فالواقع أن هناك أزمة حقيقية في المباني ، والواجب تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استغلال أموالهم في حركة البناء . والواقع كذلك أن ترك الأجور حرة دون قيد يكون من شأه ، على الأقل إلى مدة طويلة حتى يتوازن العرض مع الطلب ، أن ترتفع الأجور ارتفاعاً فاحشاً يضيق به المستأجرون . والمشرع ، حتى اليوم ، لجأ في التوفيق ما بين هذين الواقعين المتعارضين إلى سياسة تعاقب التشريعات يقيد اللاحق منها ما للم يقيد السابق . وإذا كانت هذه السياسة قد نجحت في أول $981 عهدها ، فهي الآن اقل نجاحاً ، إذ الملاك يتوقعون ما سوف يصدر من تشريعات ويأخذون أهبتهم لها . هذا إلى ما في توالي التشريعات من تعقيد مربك للمتعاملين وللقضاء نفسه . أفلا يجوز التفكير في مواجهة المشكلة من أساسها؟ فتشجيع حركة البناء واجب لا شك فيه . ولن يقبل الناس على البناء إلا إذا أمنت تقلبات التشريع وطمأنت إلى مركز مستقر ثابت ، أو إلا إذا اعتمدت على وجوه من الحيل أشرنا إلى بعضها . والخير في أن تطمئن الناس إلى مصيرها ، فيقبل أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في البناء ما دام هذا الاستثمار مجزياً ويصدر التشريع المقبل على أساس ضمان ربح معقول لمن يستثمر ماله في البناء ، وتحدد الأجور لا على أساس تخفيض الأجور الحالية ، بل على أساس نسبة مئوية معقولة من تكاليف الأرض والبناء لا يجوز للمالك أن يزيد عليها في تحديد الأجور . ويجب أن تكون هذه النسبة المئوية مجزية ، وأن يراعى فيها ما يتكلفه المالك من ضرائب متنوعة ومن مصروفات للصيانة ومقابل للاستهلاك . فإذا خلص للمالك بعد كل ذلك ربح صاف قرب من الربح الذي يجنيه في الوجوه الأخرى لاستثمار المال ، وأمن غوائل التشريع أن تفاجئه من آن إلى آخر فتفجعه فيما اطمأن إليه من مركز مستقر ثابت ، لما كان هناك شك في إقبال الناس على استثمار أموالهم في البناء كما يستثمرونها في الوجوه الأخرى . وعند ذلك تتوافر بالتدريج الأماكن التي يحتاج إليها الناس ، ولا تكون ثمة حاجة لإصدار تشريعات تتوالى على النحو الذي رأيناه ، بل يقتضي الأمر إصدار تشريع واحد يحدد النسبة المئوية القصوى من التكاليف التي يصح للملاك أن يقتضوها من المستأجرين ، مع التنظيم اللازم لذلك من رقابة دقيقة على صحة تقدير التكاليف وتوزيع عادل لهذه النسبة المئوية بين أجزاء المبنى المختلفة ووحداته السكنية . بل إن هذا التشريع نفسه قد نصبح في غير حاجة إليه إذا ما توافرت الأماكن بعد مدة من الزمن وأصبح العرض كافياً لمواجهة الطلب مع الاحتفاظ بالأجور المعتدلة . وعند ذلك يلغى هذا التشريع ، ويترك لقانون العرض والطلب أن ينتج أثره في غير غبن على الملاك وفي غير خشية على المستأجرين" .

كتبنا هذه الكلمات ولم نكن نتوقع أن هذا التشريع الذي اقترحناه سيصدر $982 قبل أن نقدم هذا الكتاب للطبع . ومن حن التوفيق أن صدر هذا التشريع( [[173]](#footnote-173) ) ، فتمكنا بذلك أن نستكمل في هذا الكتاب سلسلة هذه التشريعات المتعاقبة . والمقدر أن يكون هذا التشريع هو آخر حلقة في السلسلة ، إذ هو يهدف إلى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على وجه مستقر دائم ، وإلى تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في تشييد المساكن التي لا يزال البلد في حاجة ملحة إليها . وأرفق التشريع بمذكرة إيضاحية جاء فيها ما يأتي : "أن إطلاق يد المالك في تحديد الإيجارات أمر ترتب عليه مغالاة أصحاب العمارات في تقدير الأجرة والتحايل على القانون بشتى الطرق ، لتوقعهم صدور التشريعات التي تقضي بالتخفيض ، مما يهدد العلاقة بين المستأجر والمؤجر بعدم الاستقرار المستمر . وتنظيما للعلاقة ين المؤجر والمستأجر بصفة دائمة ، رؤى وضع تشريع يحقق ذلك ، ويهدف إلى تشجيع المواطنين على استثمار أموالهم في البناء استثماراً عادلا ومجزياً في نفس الوقت . . . وإن القانون يحقق في نفس الوقت خدمة محدودي الدخل من المستأجرين بما يضمن استقرار تلك العلاقة ، ويغني عن صدور التشريعات المتعاقبة" .

وتنص المادة الأولى من هذا التشريع ( القرار بالقانون رقم 46 لسنة 1962 ) على ما يأتي : "تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم 168 لسنة 1961 لسنة 1961 المشار إليه ، وفقاً لما يأتي : ( أ ) صافي فائدة استثمار العقار بواقع 5% من قيمة الأرض والمباني . ( ب ) 3% من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة - ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم 196 لسنة 1961 المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة - وتسري أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم 168 لسنة 1961 المشار إليه" . فهذه المادة تحدد أماكن القسم الخامس والأخير ، وتعين في الوقت ذات الحد الأقصى لأجور هذه الأماكن .

**605- تحديد أماكن القسم الخامس** : قدمنا أن الأماكن التي بدأ $983 إنشاؤها قبل 5 نوفمبر سنة 1961 ، ول تم الإنشاء منذ 5 نوفمبر سنة 1961 ، تدخل في أماكن القسم الرابع( [[174]](#footnote-174) ) . ويترتب على ذلك أن الأماكن التي بدأ إنشاؤها منذ 5 نوفمبر سنة 1961 تخرج من أماكن القسم الرابع ، فتدخل إذن في أماكن القسم الخامس دون شك . ولكن المادة الأولى من تشيع سنة 1962 التي أسلفنا ذكرها لا تكتفي بذلك ، فهي في صدد تحدد أماكن القسم الخامس تقول كما رأينا : "تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكن أو ليغر ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم 168 لسن 1961 . ." . والتفسير المألوف لعبارة "التي تنشأ" هو "التي تم إنشاؤها" . فالأماكن التي تم إنشاؤها منذ 5 نوفمبر 1961 - تاريخ العمل بالقانون رقم 168 لسنة 1961 - تدخل في أماكن القسم الخامس ولو بدأ الإنشاء قبل 5 نوفمبر سنة 1961 . ومعنى ذلك أن هذه الأماكن ، وقد دخلت في أماكن القسم الرابع كما رأينا ، تدخل أيضاً في أماكن القسم الخامس ، على النحو الذي رأيناه في الأقسام السابقة حيث يدخل المكان الواحد في قسمين متعاقبين( [[175]](#footnote-175) ) .

وهناك فئة أخرى من الأماكن تسري عليها أحكام القسم الخامس ، إذ تقول الفقرة ألأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم 46 لسنة 1962 كما رأينا : "وتسري أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم 168 لسنة 1961 المشار إليه" . فالأماكن التي تسري عليها أحكام القانون رقم 46 لسنة 1962 هي إذن فئتان :

$984 ( الفئة الأولى ) أماكن تم إنشاؤها منذ 5 نوفمبر 1961 ، سواء بدأ إنشاؤها قبل 5 نوفمبر سنة 1961 فدخلت في القسم الرابع ثم انتقلت إلى القسم الخامس عند صدور تشريع سنة 1962 ، أو بدأ إنشاؤها منذ 5 نوفمبر سنة 1961 فدخلت ابتداء في القسم الخامس . ومن هذه الأماكن ما يكون قد بدأ إنشاؤه قبل 5 نوفمبر سنة 1961 بوقت طويل ، بحيث يكون الإنشاء قدتم في ي5 نوفمبر سنة 1961 وتم الإنشاء في آخر نوفمبر سنة 1961 ، فهذا المكان قبل صدور تشريع سنة 1962 كان يدخل في القسم الرابع . فإذا أوجز في أول ديسمبر سنة 1961 سري عليه تشريع القسم الرابع ، وكان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة المثل في شهر نوفمبر سنة 1961 مخفضة بنسبة 20% . ثم صدر تشريع سنة 1962 ، فأدخل هذا المكان في القسم الخامس . فيجب في هذه الحالة إعادة النظر في الأجرة ، وتطبيق تشريع سنة 1962 عليها ، ومنذ العمل بهذا التشيع في 5 فبراير سنة 1962 تقدر أجرة هذا المكان على أساس قيمة الأرض والمباني ، لا على أساس تخفيض أجرة المثل بنسبة 20% .

( الفئة الثانية ) أماكن تم إنشاؤها قبل 5 نوفمبر سنة 1961 ، فدخلت دون شك في القسم الرابع وحده ، لكنها بقيت خالية لم تؤجر ولم تشغل حتى يوم 5 نوفمبر سنة 1961 تاريخ العمل بالقانون رقم 168 لسنة 1961 . فهذا أيضاً تسري عليها أحكام القسم الخامس ، وعندما تؤجر لأول مرة في يوم 5 نوفمبر سنة 1961 أو بعد ذلك تقدر أجرتها بموجب تشريع سنة 1961 على أساس التخفيض بنسبة 20% حتى تاريخ العمل بتشريع سنة 1962 تقدر أجرتها على أساس قيمة الأرض والمباني . أما لو أوجرت هذه الأماكن ، أو شغلت بمالكها مثلاً ، قبل يوم 5 نوفمبر سنة 1961 ، فإنها تستقر نهائياً في القسم الرابع ولا يسري عليها تشريع القسم الخامس ، ومن ثم لا يعاد النظر في أجرتها ، وتبقى هذه الأجرة دائما هي الأجرة المخفضة التي يفرضها تشريع سنة 1961 .

( الملاحظة الأولى ) هي أن الأماكن التي يسري عليها تشريع سنة 1962 $985 لا تقيد بالجدل المرفق بقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، فسواء وجد المكان في منطقة مدرجة في هذا الجدول أو وجد في منطقة غير مدرجة ، فإنه يخضع لتشريع سنة 1962 تقدر أجرته على أساس قيمة الأرض والمباني . ويرجع السبب في ذلك إلى أن القانون رقم 46 لسنة 1962 لم يدمج في قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 كما أدمجت التشريعات السابقة ، وتقيد الأماكن بمناطق معينة إنما ورد في هذا القانون الأخير ، فلا يسري هذا التقييد على الأماكن التي تسري عليها أحكام القانون رقم 46 لسنة 1962 إذ هو قانون مستقل عن قانون إيجار الأماكن ولم يدمج فيه . وسواء كانت هذه النتيجة قد قصد إليها المشرع أو جاءت عرضاً ، فليس هناك بأس من أن تعم أحكام القانون رقم 46 لسنة 1962 جميع المناطق ، إذ هو القانون المستقر الذي يحدد نهائياً الأجور القصوى للأماكن منذ تاريخ العمل به .

( الملاحظة الثانية ) هي أن تشريع سنة 1962 لم يستثن ، كما استثنت التشريعات السابقة عليه ، من قيد الحد الأقصى للأجرة الأماكن التي تؤجر لمدة تزيد على عشر سنوات . وعلى ذلك فالأماكن التي يسري عليها تشريع سنة 1962 يبقى الحد الأقصى لأجورها محسوباً على أساس قيمة الأرض والبناء ، حتى لو أوجر المكان لمدة تزيد على عشر سنوات . على ا ،ه تجب مراعاة ما جرت به العادة من أن بعض شركات البناء وشركات التأمين تشيد مبنى لحساب شخص وتؤجره إياه لمدة طويلة -0 عشرين سنة مثلا - بأجرة يلاحظ فيها استرداد رأس المال مع فائدة سنوية معينة ، ويصبح المبنى ملكاً للمستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار . وفي رأينا أن هذا العقد يخرج عن نطاق تطبيق القانون ، فهو ليس بإيجار محض ، بل هو إيجار مختلط ببيع ، لا بل هو بيع سمي إيجاراً . والأجرة التي تدفع إنما هي قسط من أقساط الثمن ، فلا يسري عليها تشريع سنة 1962 ، ومن ثم يصح أن تكون الأجرة أكثر من النسبة المئوية من قيمة الأرض والبناء التي حددها القانون ، ولا تخضع الفائدة هنا إلا للحد الأقصى المقرر لسعر الفائدة بوجه عام وهو 7% . وحتى لو أدخلنا هذا العقد في نطاق تطبيق تشريع سنة 1962 ، لوجبت زيادة الأجرة على الحد الأقصى الذي فرضه هذا التشريع بما يقابل الميزة التي تضمنها العقد وهي انتقال ملكية العين إلى المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار .

$986 **606- الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس** : وقد عين القانون ، كما رأينا ، الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس ، سواء كانت من الفئة الأولى أو من الفئة الثانية ، على الوجه الآتي : "أ- صافي فائدة استثمار العقار بواقع 5% من قيمة الأرض والمباني . ب- 3% من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة . ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم 169 لسنة 1961 المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة" . وقد حرص القانون على بيان الأساس الاقتصادي الذي بني عليه تعيين الحد الأقصى للأجرة . فمالك المبنى ، من الناحية الاقتصادية ، ممول يستثمر ماله في البناء . فكفل له القانون ربحاً صافياً للمال الذي يستثمره بسعر 5% ، وهو ربح "عادل ومجز في نفس الوقت" كما تقول المذكرة الإيضاحية للقانون . ويصعب ، في الظروف الاقتصادية الحالية ، استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر في نواحٍ أخرى من النشاط الاقتصادي بربح أكبر . ولما كن مالك المبنى يواجه أعباء أخرى في سبيل استثمار ماله ، إذ عليه إصلاح المبنى وصيانته ، وعليه نفقات إدارته ، وقد يستخدم بواباً للعمارة ، ويؤمن عليها من الحريق ، ويزودها بمصعد وبآلة ترفع المياه إلى الأدوار العليا مما يستلزم مصروفات للصيانة ، وينير السلم والأجزاء المشتركة الأخرى من البناء ، وما إلى ذلك من النفقات المعروفة للمباني . وإلى جانب هذا ، عليه أن يخصم نسبة مئوية معقولة لاستهلاك المبنى . كل ذلك حسب القانون حسابه ، فأضاف إلى الربح الصافي بسعر 5% من تكاليف الأرض والبناء نسبة مئوية أخرى لمواجهة هذه التكاليف هي 3% من قيمة البناء ، وهي نسبة معقولة يمكن تخصيص نحو نصفها لاستهلاك المبنى .ونحو النصف الآخر لمصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة . أما الضريبة على المبنى فلا تدخل في هذا الحساب ، فهي إما أن تكون قد سقطت عن كل من المالك والمستأجر ، وإما أن تكون قد بقيت كلها أو بعضها وفي هذه الحالة يتحملها المستأجرون دون المؤجر ، وكل ذلك على الوجه الذي سنبينه فيما يلي :

ويبن من هذا التحليل الاقتصادي أن الأجرة تتكون من عناصر ثلاثة :

( العنصر الأول ) نسبة مئوية من قيمة المبنى هي 8% . ذلك أن قيمة المباني $987 تدخل في أولا بالإضافة إلى قيمة الأرض في حساب الربح الصافي لرأس المال ، وذلك بمقدار 5% من قيمتها . ثم تدخل مبعد ذلك وحدها في حساب تكاليف الاستهلاك والإصلاح والصيانة والإدارة ، وذلك بمقدار 3% من قيمتها . فيكون مجموع ذلك 8% من قيمة المباني . ولما كانت قيمة المباني لا تقل في المألوف من الأحوال عن ثلاثة أضعاف قيمة الأرض ، وتصل في كثر من الأحوال إلى نسبة أكبر ، فإن النسبة المئوية من قيمة المباني تمثل العنصر الأكبر من الأجرة .

( العنصر الثاني ) نسبة مئوية من قيمة الأرض هي 5% والنسبة المئوية من قيمة الأرض لا تدخل إلا في حساب الربح الصافي لرأس المال ، لأن الأرض لا تستهلك ، ولا تحتاج في الغالب بعد البناء عليها إلى إصلاح أو صيانة أو إدارة . ومن ثم لم تكن هناك حاجة لإدخال قيمة الأرض إلا في حساب الربح الصافي لرأس المال وبنسبة معقولة هي 5% .

( العنصر الثالث ) الضريبة على المبنى . وسنرى أن تشريعاً - القرار بالقانون رقم 169 لسنة 1961 - صدر يعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها ، الأماكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات . كما يعفى من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية ، الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات و لا يجاوز خمسة جنيهات - ويحسب الإيجار على الوجه الذي قدمناه أي 8% من قيمة المباني و 5% من قيمة الأرض فيكون المجموع هو الإيجار السنوي ومنه تعرف قيمة الإيجار الشهري وتوزع هذه القيمة على الوحدات التي يشتمل عليها المبنى ثم على الحجرات في كل وحدة - معفى من الريبة الأصلية والضريبة الإضافية ، فلا يضاف إذن على مستأجر هذا المكان مبلغ يقابل الضريبة ، وتبقى الأجرة مكونة من العنصرين السابقين وحدهما : 8% من قيمة المباني و 5% من قيمة الأرض . والمكان الذي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على ثلاثة جنيهات ولا يزيد على خمسة جنيهات يعفى من الضريبة الأصلية لا من الضرائب الإضافية ، وسنرى فيها يلي حصر هذه الضرائب الإضافية وهي إجمالاً تقرب من 10% من القيمة الإيجارية $988 بعد خصم 20% من هذه القيمة في مقابل الصيانة فيضاف على مستأجر هذا المكان ،إلى جانب العصرين السابقين وهما 9% من قيمة المباني و 5% من قيمة الأرض ، مبلغ يعادل الضرائب الإضافية ، لأن هذه الرائب يدفعها المالك للدولة على أن يرجع بها على المستأجر فيضيفها على الأجرة . ومن ثم يضاف أولا إلى عنصر أل 8% من قيمة المباني ما يخصه من الضرائب الإضافية . ولتقدير ذلك نبأ باستنزال 20% ( مقابل الصيانة ) من القيمة الإيجارية وهي 8% ، فيكون الباقي 6 .4% وهو الذي تفرض عليه الضريبة الإضافية بواقع نحو 10% ، وتكون الضريبة الإضافية على هذا النحو هي 0 .64% ، إذا أضيفت إلى 8% كان مجموع العنصر الأول - وهو النسبة المئوية من قيمة المباني - بعد الإضافة هو 8 .64% من قيمة الباقي . ويضاف ثانياً إلى عنصر أل 5% من قيمة الأرض ما يخص هو أيضاً من الضرائب الإضافية ، وتقدر هذه الضرائب على النحو السالف الذكر ، أي باستنزال 20% ( مقابل الصيانة ) من القيمة الإيجارية وهي 5% فيكون الباقي 4% وهو الذي تفرض عليه الضريبة الإضافية بواقع نحو 10% ، وتكون الضريبة الإضافية على هذا النحو هي 0 .40% ، إذا أضيفت إلى 5% كان مجموع النصر الثاني - وهو النسبة المئوية من قيمة الأرض - بعد الإضافة هو 5 .40% من قيمة الأرض . ويكون الحد الأقصى لأجرة هذا المكان هو 8 .64 من قيمة المباني + 5 .40% من قيمة الأرض ، وذلك كله على وجه التقريب . والمكان الذي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على خمسة جنيهات لا يعفى من الريبة الأصلية ولا من الضرائب الإضافية . فيضاف مجموع كل هذه الضرائب على مستأجر هذا المكان . ولما كانت الضريبة الأصلية تختلف باختلاف الإيجار الشهري للحدة ، فهي 20% إذا كان الإيجار الشهري للحجرة لا يزيد على 8 جنيهات ، و 30% إذا كان الإيجار الشهري لا يزيد على 8 جنيهات ، و 40% فيما زاد على ذلك ، وكانت الضرائب الإضافية ثابتة لا تتغير وهي دائماً تقرب من 10% كما سبق القول ، فبإضافة مجموع هذه الضرائب إلى العنصرين السابقين على النحو الذي سلف بيان يكون الحد الأقصى لأجور هذه الأمكنة على الوجه الآتي : أقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي لا يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على 8 جنيهات هو 9 .92% من قيمة المباني + 6 .20% من قيمة $989 الأرض . وأقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي لا يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على 10 جنيهات هو 10 .56% من قيمة المباني + 6 .60% من قيمة الأرض . وأقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على 10 جنيهات هو 11 .20% من قيمة المباني + 7% من قيمة الأرض . وهذا كله على وجه التقريب . وتقول المذكرة الإيضاحية للتشريع الذي نحن بصدده - القرار بالقانون رقم 46 لسنة 1962 - في هذا المعنى ما يأتي : "إن إعمال نص المادة الأولى من المشروع وتحديد كيفية تطبيقها وبيان المقصود منها يقتضي التميز بين الفروض الآتية : الفرض الأول - إذا اتضح بعد اعتماد لجان التقدير المنصوص عليها في المادة 4 من المشروع للقيمة الإيجارية المحددة وفقا للبندين ( أ ) و ( ب ) من المادة الأولى من المشروع وتوزيعها على الوحدات السكنية أن متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية لا يجاوز 3 جنيهات ، أعفيت تلك الوحدة السكنية من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية والرائب الإضافية المتعلقة بها إعفاء كاملا ، عملا بأحكام القانون رقم 169 لسنة 1961 . ومن ثم لا تضاف إلى القيمة الإيجارية التي خصت تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار التقدير أية ضرائب أصلية أو إضافية . الفرض الثاني - إذا تبين ، بعد تحديد القيمة الإيجارية وتوزيعها وفقاً لما تقدم ، أن متوسط الإيجار الشهري للوحدة السكنية يزيد على 3 جنيهات ولا يجاوز 5 جنيهات ، فإن تلك الوحدة تعفى من الضرائب الأصلية إعفاء كاملا ، ولا يضاف إلى القيمة الإيجارية التي سبق أن اعتمدتها لجان التقدير إلا ما يخص تلك الوحدة من الضرائب الإضافية دون غيرها . الفرض الثالث - إذا تبين ، بعد تحديد القيمة الإيجارية وتوزيعها على وحدات العقار ، أن متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية تجاوز 5 جنيهات ، فلا تتمتع تلك الوحدة بأي إعفاء عملا بأحكام القانون رقم 169 لسنة 1961 ، ويضاف إلى القيمة الإيجارية المعتمدة لها ما يخصها من الضرائب الأصلية والإضافية على السواء" .

وقد قدمنا أن القيمة الإيجارية - وهي 8% من قيمة المباني و 5% من قيمة الأرض - توزع على الوحدات التي يشتمل عليها المبنى . ويتولى هذا التوزيع لجنة تقدير القيمة الإيجارية التي سيأتي بيانها فيها يلي . ويتكون المبنى عادة من $990 وحدات مختلفة ، فهو أدوار عليا وأدوار سفلى ، وكل دور قد يكون شقة واحدة أو أكثر ، والدور الأرضي قد يكون للسكن وقد يكون دكاكين أو جراجات . فيجب توزيع القيمة الإيجارية على هذه الوحدات المختلفة - الشقق العليا وغرف السطوح والشقق السفلى والدور الأرضي والبدروم والدكاكين الجراجات - على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعماله" كما تقول الفقرة الثانية من المادة 6 من القانون رقم 46 لسنة 1962 . فالدكان ، كوحدة من وحدات المبنى ، يكون إيجاره في العادة أعلى من إيجار الحجرة الواحدة في الشقة ، بل من إيجار الشقة كلها في بعض الأحوال . ويختلف إيجار دكان عن إيجار دكان آخر ، بحسب المساحة والموقع وعدد الأبواب . وكذلك إيجار الجراج يزيد عادة على إيجار الحجرة في الشقة ، ويختلف إيجار جراج عن إيجار جراج آخر بحسب المساحة . وإيجار الشقق المتوسطة في الارتفاع يكون عادة أعلى من إيجار الشقق السفلى أو الشقق العليا . ويختلف إيجار شقة عن إيجار شقة أخرى بحسب اتساع الشقة ، وعدد حجراتها ، وموقعها من الشارع الرئيسي أو من شارع جانبي أو من المنور ، وعدد النوافذ ، وقوة الضوء وحسن التهوية ، وطريقة الاستغلال فالشقة التي تستغل بنسيوناً أو مكتباً أو عيادة أو نحو ذلك يكون إيجارها في العادة أعلى من إيجار الشقة التي تستغل للسكن الخاص . ويتقدم المالك للجنة التقدير "بمقترحاته عن كيفية توزيع الإيجار على وحدات البناء" كما تقول العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة 4 من قانون رقم 46 لسنة 1962 وهذه المقترحات ليست ملزمة للجنة التقدير بطبيعة الحال ، ولكن للجنة تستأنس بها عند التقدير .

ولما كانت لجان التقدير تستغرق وقتاً في إنجاز عملها ، وبخاصة عند بداية تنفيذ القانون حيث يوجد كثير من المباني في حاجة إلى التقدير في وقت واحد فتراكم العمل في هذه اللجان ، فقد وضع المشرع قاعدة حكيمة وأجاز للمالك "قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه ، أن يؤجر المبنى كله أو بعضه ،على أن يسري القرار المار إليه بأثر رجعي من وقت إبرام عقد الإيجار" ( م4 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 46 لسنة 1962 ) . فيجوز إذن للمالك ، بعد إتمام مبناه وإعداده للسكنى ، ألا ينتظر حتى تفرغ لجنة التقدير من عملها ، وقد يطول $991 انتظاره حتى يأتي دور المبنى . فيعمد إلى إيجار الوحدات كلها أو بعضها ،ويعين إيجار كل وحدة تعييناً مؤقتاً . فإذا أتمت لجنة التقدير عملها ، وعينت إيجار الوحدة عييناً نهائياً ، كان هذا الإيجار هو المعتبر . واستوفى المالك من المستأجر ما نقص عن هذا الإيجار ، أو رد إليه ما زاد عليه . ويستطيع المالك أن يذكر فيعقد الإيجار أن مقدار الأجرة هو المقدار المسموح به طبقاً لأحكام القانون ، وهذا كافٍ في تعيين الأجرة .

وبعد أن تعين لجنة التقدير لكل وحدة من وحدات المبنى المختلفة قيمتها الإيجارية على النحو السالف بيانه ، تكون هذه القيمة هي الحد الأقصى لأجرة هذه الوحدة . فلا يجوز للمالك أن يتقاضى من المستأجر أجرة تزيد على هذا الحد ، سواء أثناء مدة الإيجار الأصلية أو أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء المدة الأصلية . وإذا خلت هذه الوحدة ، وأعيد تأجيرها لمستأجر جديد ، وجب التزام هذا الحد الأقصى للأجرة . ويجوز للمالك ، في جميع الأحوال ، أن ينزل عن هذا الحد الأقصى ، فيلتزم بما ارتضاه أجرة للوحدة اقل من الحد الأقصى طوال مدة الإيجار الأصلية . فإذا انقضت هذه المدة ، وامتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع الأجرة إلى الحد الأقصى ، فإذا أراد المستأجر البقاء وجب أن يدفع الزيادة ، وإلا كان عليه أن يخلى العين .

607- كيفية تقدير قيمة الأرض وقيمة المباني : تكلفت المادتان الثانية والثالثة من القانون قم 46 لسنة 1962 بكيفية تقدير قيمة الأرض وقيمة المباني . فنصت الفقرة الأولى من المادة الثانية على أن "تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن الثمل وقت البناء . وتقدر قيمة المباني وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء" . فالعبرة إذن ، بالنسبة إلى قيمة الأرض ، بثمن المثل وقت البناء ، لا بالثمن الحقيقي الذي دفعه المالك . فقد يكون المالك اشترى الأرض منذ مدة طويلة ، فارتفع ثمن مثلها عندما شرع في البناء ، فليس من العدل أن يحاسب على الثمن المنخفض الذي اشترى به . وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، وانخفض ثمن الثمل ، أو يكون المالك قد اشترى الأرض بثمن أعلى من ثمن المثل وشرع في البناء فوراً ، أو يكون قد كسب ملكية الأرض بسبب غير البيع كالميراث أو الوصية أو الهبة أو التقادم ، ففي جميع هذه الأحوال تكون العبرة بمثن المثل . على أنه لا يجوز $992 إغفال الثمن الذي اشترى به المالك بتاتاً ، بل يستأنس به عند تقدير ثمن المثل . أما بالنسبة إلى قيمة المباني ، فالعبرة بسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء ، ويضاف إليه بداهة أجرة العمل بالسعر المألوف ويدخل في ذلك أجر المقاول والمهندس المعماري . ويجوز للمالك أن يقدم للجنة التقدير الفواتير والمستندات التي يثبت بها ما كلفته المباني فعلا من النفقات ، كما يجوز له أن يقدم لها عقد المقاولة الذي أبرم بينه وبين المقاول ، وتستأنس اللجنة بالفواتير والمستندات وعقد المقاولة في تقديرها لقيمة المباني .

على أن القانون قد اشترط ، لحساب قيمة الأرض كاملة وقيمة المباني كاملة بما في ذلك من أساسات وتوصيلات خارجية للمرافق العامة ، أن يبني المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها وان يستوفي كل الارتفاع المسموح به طبقاً للوائح والقوانين . فإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها ، بأن كان مسموحاً للمالك أن يبني على ثلث مساحة الأرض مثلا فبني على السدس فلا يحسب من قيمة الأرض إلا قيمة المقدار المخصص لمنفعة البناء فقط ، ومن ثم لا يحسب في الحالة التي نحن بصددها إلا قيمة نصف الأرض فهذا هو المقدار المخصص لمنفعة البناء التام على سدس الأرض . ويحدد نصف مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء على هذا النحو بفواصل ثابتة ، كسور أو أسلاك أو نحو ذلك ، حتى يظهر بعلامات مادية تخصيص تلك المساحة من الأرض لمنفعة البناء ، وإلا فلا يحسب سوى قيمة المساحة المبني عليها بالفعل وهي سدس مساحة الأرض . وإذا كان البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ولكن لم يستوف الارتفاع المسموح به طبقاً للوائح والقوانين ، انتقص من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما انتقص من الارتفاع المسموح به . فإذا فرضنا أرضاً مسموحاً أن يبني على ثلثها ، وأن يرتفع بالبناء ثمانية أدوار أي بمقدار عرض الشارع مرة ونصفً بحسب لوائح التنظيم ، فبني المالك على سدس الأرض وارتفاع بالبناء أربعة أدوار فقط ، فإن قيمة الأرض وقيمة المباني تنتقص على الوجه الآتي : تنتقص قيمة الأرض أولا إلى النصف ، لأنه يكفي تخصيص نصف الأرض لمنفعة البناء القائم على سدسها ، ويحدد هذا النصف بفواصل ثابتة ، ثم لما كانت المساحة المبني عليها يجوز الارتفاع بالبناء فيها إلى ثمانية أدوار ولم يبين $993 المالك غير أربعة ، فهو لم يستنفد من الأرض إلا نصف طاقتها من حيث ارتفاع البناء ، كما لم يستنفد إلا نصف طاقتها من حيث اتساع رقعته . ومن ثم لا يحسب من قيمة الأرض إلا نصف النصف ، وتقدر الأرض في هذه الحالة بربع قيمتها . وتحسب قيمة مباني الأدوار الأربعة ، إلا انه فيما يتعلق بالأساسات وبالتوصيلات الخارجية للمرافق العامة - كتوصيلات المجاري والمياه والنور - لا يحسب إلا نصف قيمتها ، إذ أنه يمكن استخدامها لثمانية أدوار بدلا من أربعة فلا يستفيد منها المستأجرون للأربعة الأدوار إلا بمقدار النصف . ونرى من ذلك أن المشرع هدف بهذه القواعد إلى غرضين : ( الغرض الأول ) أن ينصف المستأجر ، فلا يحسب عليه قيمة لا ينتفع بها . فهو لا يحسب عليه في المثل المتقدم إلا ربع قيمة الأرض وإلا نصف قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية . ولو انه حسب عليه كل قيمة الأرض وكل قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، لكان فيما حسبه قيمة لا ينتفع بها . ثم لو أن المالك استكمل الأدوار الثمانية ، لوجبت إعادة تقدير إيجار الأدوار الأربعة الأولى ، ولأنقص هذا الإيجار بعد أن يتحمل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية ثمانية أدوار بدلا من أربعة . فأراد المشرع إنصاف المستأجر من جهة ، وتثبيت تقدير الإيجار من جهة أخرى فلا يتغير هذا التقدير من وقت لآخر بحسب ما يستحدثه المالك من أدوار جديدة . ( الغرض الثاني ) أن يستحث المالك على استكمال المباني الناقصة ، فيبني على كل المساحة المسموح له بها ويرتفع بالبناء كل الارتفاع المسموح له به ، حتى يستطيع حساب كامل قيمة الأرض وكامل قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية وتدخل كل هذه القيم في رأس المال المستثمر بعد أن كانت خارجة عنه . وفي هذا تشجيع لحركة البناء ، حتى تنشط النشاط الذي تتطلبه البلاد .

ومع ذلك فقد جعل القانون لهذه القواعد استثنائين : ( أولا ) أباح في بعض المناطق في حالة البناء على كل المساحة المسموح بها مع عدم الارتفاع بالبناء الارتفاع المسموح به ، أن تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة أكبر بما يتفق وصقع الموقع حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة التي سيأتي بيانها . فإذا فرضنا أرضاً في شارع تجاري رئيسي ، وكان مسموحاً للمالك أن يبني عليها كلها ففعل ذلك ، وأن يرتفع بالبناء عشرة أدوار فلم يبني إلا خمسة ، جاز ، نظرا لصقع $994 الموقع وارتفاع الأجور فيه ، أن تحسب له ثلاثة أرباع قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بدلا من النصف . ( ثانيا ) إذا كان المبنى مسكناً مستقلاً وليس عمارة تشتمل على عدة مساكن ، أو كان ذا صبغة خاصة كالفيلات ، فإن المفروض في هذه المباني أنها أعدت لتكون على الحالة التي أنشئت بها دون زيادة . فالمبنى المستقل هو منزل أعد ليكون سكناً لأسرة واحدة تستأجره "من بابه" كما جرت بذلك لغة العامة ، وأغلب المباني القديمة التي كان يسكنها علية القوم كانت على هذا النمط . والفيلا أعدت ، بما تقوم عليه من أرض وما يحيطها من حدائق ، لتكون سكناً ذا صبغة خاصة . ولا ينتظر أن يزيد المالك في المبنى المستقل أو في الفيلا ، لا في رقعة البناء ولا في ارتفاعه . ومن ثم يحسب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية ، أيا كانت المساحة المبنية وأيا كان ارتفاع البناء . فإذا غير المالك في وضع المبنى المستقل أو الفيلا ، فحول المبنى مثلا إلى عمارة ذا مساكن متعددة ، فعند ذلك يعاد تقدير الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بما يتناسب مع الوضع الجديد .

وهذه القواعد التي أسلفناها نجدها جميعاً مقدرة في المادة الثانية من القانون رقم 46 سنة 1962 على الوجه الآتي : "تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء ، وتقدر قيمة المباني وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء - وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين - أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المباني المنشأة ، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها - ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع ، وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها في هذا القانون - وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها ، فلا يحتسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط ، بشرط $995 تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، وإلا فلا تحتسب سوى المساحة المبني عليها بالفعل - وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المباني - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها ، وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . على أنه إذا جد أي تغيير في الوضع الذي بني التقدير على أساسه ، فيعاد التقدير وفقاً للوضع الجديد" .

ونفرض الآن ، بعد ما قدمناه ، أن المالك بني على كل المساحة المسموح به ، وارتفع بالبناء ثلاثة أدوار ، وقيت أدوار ثلاثة أخرى لم تبن على فرض أن المسموح به ستة أدوار . ففي هذه الحالة ، وفقاً للقواعد التي قدمناها ، يحسب له نصف قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية . فإذا عليَّ البناء دوراً واحداً بعد انقضاء سنتين مثلا على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة ألأولى ، فإن إيجار هذا الدور الجديد يحس على أساس قيمة مبانيه كلها ، وسدس قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، وسدس قيمة الأرض بحسب تقديرها الأول دون أن يعاد التقدير ولو تحسن صقع الأرض . فإذا بني الدورين الأخيرين بعد انقضاء خمسة سنوات على الأقل على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة ألأولى ، فإن إيجار هذين الدورين الجديدين يحسب على أساس قيمة مبانيهما كلها ، وثلث قمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، وثلث قيمة الأرض ولكن بعد أن يعاد تقدير هذه القيمة دون التزام بالتقدير الأول . وكذلك الحكم لو بني الدور الرابع أو الدورين الأخيرين قبل انقضاء خمس سنوات على إتمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ولكن بعد أن طرأ على العقار تحسن بسبب المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة عليه وفق4اً لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 وهي تفرض نصف قيمة هذا التحسين الناشئ من القيام بأعمال المنافع العامة ضريبة في مقابله . فالأرض إذن تبقى على تقديرها الأول ، وهذا مما يساعد على تثبيت أثمان الأرض وعدم ارتفاعها ، ولا يعاد التقدير إلا في إحدى حالتين : ( 1 ) إذا انقضت خمس سنوات على الأقل من وقت إتمام إنشاء المباني الأصلية . وف هذه الحالة يعاد التقدير لاحتمال أن يكون صقع الأرض قد تحسن أو ساء ، ولا يعاد التقدير قبل انقضاء هذه المدة إذ لا يؤبه لتغير حالة الصقع إلا بعد انقضاء خمس سنوات على الأقل من التقدير السابق . وعلى $996 ذلك إذا بني المالك ، في الفرض الذي قدمناه ، الدور الرابع بعد انقضاء خمس سنوات من إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، أعيد تقدير الأرض ثانية لتقدير إيجار هذا الدور الرابع وحده دون الأدوار الثلاثة الأولى التي يبقى التقدير الأول لإيجارها ثابتاً لا يتغير . فإذا بني المالك الدورين الأخيرين بعد انقضاء خمس سنوات على إنشاء الدور الرابع . أعيد تقدير الأرض مرة ثالثة لتقدير إيجار هذين الدورين الأخيرين دون الأدوار الأربعة الأولى التي يبقى التقدير الأول لإيجارها ثابتاً لا يتغير . ( 2 ) إذا لم تنقض خمس سنوات من وقت تمام إنشاء المباني الأصلية ولكن طرأ على صقع الأرض تحسين بسبب إجراء أعمال من المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة على الأرض طبقاً لأحكام القانون رقم 222 لسنة 1955 . وفي هذه الحالة يعاد تقدير الأرض بمناسبة أية تعلية تتم يعد طروء التحسين ولا يتأثر من ارتفاع قيمة الأرض بسبب التحسين إلا الأدوار التي تستحدث بعده ، أما الأدوار التي قدر إيجارها قبل التحسين فيبقى إيجارها ثابتاً لا يتغير بالرغم من تحسين صقع الأرض .

وهذه الأحكام قررتها المادة الثالثة من القانون رقم 46 لسنة 1962 على الوجه الآتي : "يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الإيجار في حالة تعلية البناء ، وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية ، أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم 222 لسنة 1955 المشار إليه . وفي هذه الأحوال تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد إيجار المباني المستجدة فقط" .

**608- الهيئات التي تقوم بتقدير قيمة الأرض قيمة والمباني وتوزيع مجموع القيمتين على الوحدات المختلفة للمبنى** : وقد قدمنا أن هناك لجاناً إدارية تقوم بتقدير قيمة الأرض وقيمة المباني وبتوزيع مجموعة القيمتين على الوحدات المخلفة للمبنى . وهذه اللجان هي نفس اللجان الإدارية التي تتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية لتكون أساساً لفرض الضريبة على هذه العقارات ، بعد تعديل في تشكيلها سنذكره فيما يلي .ونورد أولا نص المادة 13 من القانون رقم 56 لسنة 1954 الخاص بالضريبة على العقارات المبنية وهو يبين كيفية تشكيل اللجان الإدارية التي تتولى تقدير القيمة الإيجارية لحساب الضريبة ، ويجرى النص ( المعدل بالقانون $997 رقم 549 لسنة 1955 ) على الوجه الآتي : "يتولى تقدير القيمة الإيجارية في كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء ، اثنان منهم من موظفي الحكومة أو من موظفي المجلس البلدي متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة وتكون الرياسة لأحدهما ، واثنان من بين مالكي العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البندر التي يتم فيها التقدير يعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينيبه عنه في ذلك . وإذا امتنع أحد العضوين المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة ، اعتبر مستقيلا . وعند خلو مركز احد الأعضاء من الملاك المعينين لأي سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه وذلك للمدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط . ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها ، وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة وعند التساوي يرجع الرأي الذي يؤيده الرئيس" . ثم جاء تشريع سنة 1962 ( القانون رقم 46 لسنة 1962 ) الذي نحن بصدده فنص في الفقرة الأولى من المادة 4 منه على أن "تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة 13 من القانون رقم 56 لسنة 1954 المشار إليه بتحديد إيجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من مهندسي الإدارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوي الدرجة" . فلجنة التقدير إذن ، بعد تعديل تشكيلها على النحو الوارد في المادة سالفة الذكر ، تتألف من ستة أعضاء ، اثنين من موظفي الحكومة أو المجلس البلدي ، واثنين من الملاك ، واثنين من المهندسين . ويبدو ، بعد هذا التعديل ، أنه يشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أربعة من أعضائها حتى تتوافر الأغلبية المطلقة التي كانت متوافرة بحضور ثلاثة أعضاء في التشكيل الأصلي . وتمضي الفقرة الثانية من المادة 4 سالفة الذكر فتقول : "ويجب على مالك العقار قبيل إعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التي يقع في دائرتها العقار بذلك لتقوم بتحديد الإيجار وتوزيعه ، وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمباني لتستعين بها اللجنة عند التقرير ، كما له أن يتقدم إليها بمقترحاته عن كيفية توزيع الإيجار على وحدات البناء" .

$998 ومتى تمت اللجنة عملها وقدرت الإيجار طبقاً للأسس المتقدم ذكرها ، أخطر المالك بقرارها في هذا الشأن هو ومستأجر كل وحدة من وحدات المبنى إن كانت الوحدة مؤجرة وقت صدور القرار . ويكون إخطار كلمن المالك والمستأجر بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . وتنص الفقرة الأولى من المادة 5 من القانون ( رقم 46 لسنة 1962 ) على أنه "يجوز للمالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة 16 من القانون رقم 56 لسنة 1954 المشار إليه ، على أن يعدل تشكيله بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم إلى عضوية المجلس اثنان من مهندسي الإدارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر بتعيينهما قرار من المحافظ" . وهذا ما تنص عليه المادة 16 من القانون رقم 56 لسنة 1954 ، الخاص بالضريبة على العقارات المبنية ، فيما يتعلق بالتشكيل الأصلي لمجلس المراجعة : "يشكل في كل مديرية أو محافظة أو مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من موظفي الحكومة أو من موظفي المجلس البلدي متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدة والقروية كل فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه في ذلك ، ومن ثلاثة من كبار ملاك المباني بالمدينة أو البلد الذي ينظر المجلس في التظلمات الخاصة به يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه لمدة سنتين . وتكون الرئاسة لعضو من الموظفين . وإذا امتنع أحد الأعضاء المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر يقبله المجلس ، اعتبر مستقيلا ، وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين لأي سبب ، عين فيه وزير الملاية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه في ذاك ، وذلك للمدة الباقية ، احد الملاك ممن تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى . ولا يجوز الجمع بين عضوية لجنة التقدير ومجلس المراجعة" . . وتنص المادة 18 من القانون رقم 56 لسنة 1954 على أنه "يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور أربعة من أعضائه ، وتصدر قراراته بالأغلبية المطلقة ، وعند التساوي يرجع الرأي الذي يؤيده الرئيس" . ويبدو ، بعد تعديل تشكيل مجلس المراجعة بإضافة قاض $999 ليكون رئيساً للمجلس وعضوين جديدين من المهندسين ، أنه يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور خمسة من أعضائه حتى تتوافر الأغلبية المطلقة التي كانت متوافرة بحضور أربعة أعضاء في التشكيل الأصلي . والتظلم الذي يرفع من المالك أو المستأجر قد يتعلق بتقدير إيجار المبنى ، فقد يتظلم المالك من أن لجنة التقدير لم تعتد كما ينبغي بالمستندات التي قدمها لها دالة على مقدار تكاليف البناء أو ثمن الأرض فنزلت في التقدير عن حقيقته ، وقد يتظلم المستأجر من أن لجنة التقدير بالغت في التقدير أو خالفت القانون في إدخال قيمة الأرض أو قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة أكبر مما نص عليه القانون ، وقد يتعلق التظلم بتوزيع مجموع الإيجار على وحدات المبنى المختلفة ، فيشكو المستأجر من أن التوزيع غير عادل بالنسبة إلى الوحدة التي يستأجرها ، أو يشكو المالك من وحدة معينة بالغت اللجنة في تقدير إيجارها ، ومصلحته في ذلك تظهر عند إعادة تأجير هذه الوحدة أو عند تأجيرها إذا كانت خالية وقت التقدير فقد يتعذر عليه أن يجد لها مستأجراً بهذا الإيجار المبالغ فيه . ولا يترتب على التظلم من قرار التقدير وقف تنفيذ هذا القرار ، بل ينفذ حتى يصدر قرار مجلس المراجعة فيؤيده أو يعدله .

ويجب تقديم التظلم إلى مجلس المراجعة خلال ستين يوماً ، تسري بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بالكتاب المسجل المصحوب بعلم الوصول ، وبالنسبة إلى المستأجر إذا كان موجودا وقت صدور القرار من تاريخ إخطاره بالكتاب المسجل بعلم الوصول ، فإذا كانت الوحدة التي قدر إيجارها خالية وقت التقدير جاز للشخص الذي يستأجرها بعد ذلك أن يتظلم من قرار لجنة التقدير خلال ستين يوماً من تاريخ إبرام عقد الإيجار حيث يعلم في هذا التاريخ بالإيجار المقدر للوحدة . وقرارات مجلس المراجعة غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن ، فلا يجوز الطعن فيها أمام القضاء الإداري ، كما لا يجوز طلب إعادة النظر فيها أمام القضاء . وإذا أصبح تقدير إيجار الوحدة نهائياً ، إما بصدور قرار مجلس المراجعة وإما بفوات ميعاد الطعن في قرار لجنة التقدير دون أن يطعن في هذا القرار ، لم يجز لأي مستأجر لاحق للمستأجر الذي كان يحق له التظلم المنازعة في هذا التقدير ، بل يسري التقدير النهائي على كل $1000 مستأجر لاحق . وتنص المادة 5/2 و 3 و 4 من القانون ( رقم 46 لسنة 1962 ) على هذه الأحكام إذ تقول : "ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوماً ، تسري بالنسبة للمالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، وبالنسبة للمستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق أو من تاريخ إبرام عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر الأول - ويكون قرار المجلس غير قابل لأي طريق من طرق الطعن ، ولا يترتب على الطعن في قرارات اللجان وقف تنفيذها - ولا يجوز لأي مستأجر آخر المنازعة في أجرة الوحدة السكنية متى صار تحديدها نهائيا" . وتنص المادة 6 من نفس القانون على أن "تباشر اللجان والمجالس المشار إليها في المادتين 4 و 5 أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون ، وفقا للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق - وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقاً للمادتين الثانية والثالثة ، على وحدات المبنى المختلفة ، على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعماله" . وقد سبق بيان ذلك .

ويبقى أن نشير إلى أن المنازعات التي تنشأ عن تطبيق تشريع سنة 1962 ، كالمنازعات التي تنشأ عن تطبيق التشريع القاضي بالإعفاء من الضرائب لاستنزالها من الأجرة فيما سنرى ، لا تعتبر منازعات إيجارية ، ما دام كل من التشريعين - تشريع تقدير الإيجار على أساس قيمة الأرض والمباني وتشريع الإعفاء من الضرائب - لم يدمج في قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، واقتصر الأمر في التشريع الأول على مجرد الإشارة إلى هذا القانون الأخير في ديباجة التشريع . ومن ثم لا تقدم هذه المنازعات إلى دوائر الإيجارات ، ولا تتبع فيها الإجراءات المبسطة المرسومة للمنازعات الإيجارية ، ويكون الحكم فيها قابلا للطعن بالطرق المقررة في قانون المرافعات . ولو اندمج التشريعات في القانون رقم 121 لسنة 1947 ، لتوحدت الإجراءات بالنسبة إلى جميع المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن ، ولتحقق التنسيق الواجب في تشريعات صدرت كلها في شأن واحد . وقد يخفف من الأثر المترتب على عدم إدماج تشريع تقدير الإيجار على أساس قيمة الأرض والمباني أن تقدير الإيجار في هذا التشريع $1001 تتكفل به لجان التقدير ومجالس المراجعة ، ويصدر فيه قرار من مجلس المراجعة غير قابل لأي طعن . فتقل بذلك المنازعات التي ترفع أمام القضاء في هذا الشأن . ولكن يمكن مع هذا أن نتصور قيام منازعات تقتضي تطبيق هذا التشريع الأخيرة ، كمنازعة تتعلق بما إذا كان المكان المؤجر يدخل في الأماكن التي تخضع لهذا التشريع ، وعند ذلك تتضح مضار عدم التنسيق .

هاذ وفي ختام نصوص القانون ( رقم 46 لسنة 1962 ) نص يعاقب المؤجر الذي يخالف أحكامهن فتقضي المادة 7 من هذا القانون بان "يعاقب المؤجر الذي يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين" .

**§ 2 - تقسيم الأماكن بحسب مقدار أجورها**

**609- أقسام ثلاثة** : لم يكتف المشرع بتخفيض أجور المباني وتعيين حد أقصى لهذه الأجور على درجات تتفاوت بحسب تاريخ إنشاء المباني ، بل عمد أخيراً إلى نوع مبتكر في تخفيض الأجور يضاف إلى النوع التقليدي السابق . وفي هذا النوع الجديد من التخفيض قسم المشرع المباني ، لا بحسب تاريخ إنشائها كما كان يفعل من قبل ، بل بحسب مقدار أجورها . وجعل عبء هذا التخفيض الجديد ، لا على عاتق الملاك كما كان يفعل من قبل ، بل على عاتق الدولة تتحمله الخزينة العامة في صورة إعفاء الملاك من الضرائب في مقابل تخفيض الأجرة بما يعادل هذا الإعفاء .

فصدر لهذا الغرض القرار بالقانون رقم 169 لسنة 1961 في 2 نوفمبر سنة 1961 ( ونشر في الجريدة الرسمية في 5 نوفمبر سنة 1961 ) ، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة 1962 ( م 6 من القانون ) . وتنص المادة الأولى منه على ما يأتي :

"تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها ، المساكن التي لا تزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيهات" .

"كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار $1002 الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات" .

"وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء" .

"ويسري الإعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود سالفة الذكر" .

ويخص من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن( [[176]](#footnote-176) ) ، من حيث الإعفاء من الضرائب وتخفيض الأجرة بما يعادل هذا الإعفاء ، قد قسمت أقساماً ثلاثة بحسب مقدار أجورها :

( القسم الأول ) الأماكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيهات .

( القسم الثاني ) الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات .

( القسم الثالث ) الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحدة بالوحدة السكنية فيها على خمسة جنيهات ، مهما بلغ هذا المتوسط .

وهذا التقسيم الجديد يتدخل في التقسيم السابق . فالأماكن التي لا تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاث جنيهات قد تكون من أماكن القسم الأول المنشأة قبل أول يناير سنة 1944 بحسب التقسيم السابق ، وقد تكون من أماكن القسم الثاني ، أو القسم الثالث ، أو القسم الرابع ، أو القسم الخامس . وهذا يصدق أيضاً على القسمين الثاني والثالث في هذا التقسيم الجديد ، فكل قسم منهما يكون من أماكن أي من الأقسام الخمسة بحسب التقسيم السابق .

ونستعرض الآن هذه الأقسام الثلاثة .

**$1003 القسم الأول - الأماكن التي لا تزيد أجرة**

**الحجرة فيها على ثلاث جنيهات في الشهر**

**610- تحديد أماكن القسم الأول** : حدد القانون أماكن هذا القسم الأول ، كما رأينا ، بأنها"المسكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيهات"من وكذلك "المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكنى ، وذلك في الحدود سالفة الذكر" أي إذا لم يزد متوسط الإيجار الشهري للوحدة فيها على ثلاثة جنيهات .

ويقصد بالإيجار الشهري الإيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير بمصلحة الأموال المقررة ، والذي اتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية ، قبل استبعاد الـ 20% مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك( [[177]](#footnote-177) ) ، وذلك لحساب متوسط إيجار الحجرة في الوحدة السكنية 0تفسير تشريعي ) ( [[178]](#footnote-178) ) .

ومتى عرف الإيجار الشهري للوحدة السكنية من واقع دفاتر الحصر والتقدير على النحو السالف الذكر ، يبقى أن يحصر عدد الحجرات التي تشتمل عليها الوحدة السكنية . ومما يراعى في هذا الصدد :

1- ما نصت عليه المادة 2 من القانون ( رقم 169 لسنة 1961 ) من أنه "في حساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية ، يزاد عدد $1004 حجراتها حجر واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر" . ويعتبر المدخل صالة إذا دخل في وصف الشقة في دفاتر الحصر والتقدير .

2- تعتبر الفيلا وحدة سكنية أو أكثر طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ، ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقاً لهذا الوصف ( تفسير تشريعي ) .

3- تعامل الغرف المخصصة للخدم في البدرومات أو بأعلى المباني طبقاً للوصف الواردة في دفاتر الحصر والتقدير ، فإذا كانت هذه الغرف محددة القيمة الإيجارية ولها عوائد مستقلة عوملت على أساس ما هو مربوط لها من عوائد ( تفسير تشريعي ) .

4- عند تقدير عدد حجرات الوحدة السكنية ، لا يدخل في الحساب الفراندات إذا كانت مفتوحة مكشوفة لأنها في هذه الحالة تعتبر مطلا ، أما الفراندات المغلقة فيعتد في اعتبارها حجرات بالوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير .

5- بالنسبة إلى العقارات التي تحيط بها حدائق ، يحسب متوسط إيجار الحجرة الشهري على أساس القيمة الإيجارية الكلية المسجلة بدفاتر الحصر والتقدير للوحدة السكنية نفسها بالقياس إلى عدد حجرات الوحدة السكنية فقط ، ولا تحسب قيمة إيجارية خاصة للحديقة .

6- عند النظر في حالة الدكاكين ، يرجع إلى ما ورد في دفاتر الحصر والتقدير ، فإن كان العقار معتبرا في هذه الدفاتر دكانا واحدا فإنه يعتبر كذلك عند تطبيق أحكام القانون ، ولا يعتد في هذه الحالة بعدد أبواب الدكاكين .

فإذا ما حصرت حجرات الوحدة ، وعرف إيجارها الشهري من واقع دفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد التي 20% مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك كما أسلفنا ، فإنه يمكن عند ذلك تحديد ما يخص الحجرة الواحدة من هذه الأجرة الشهرية . فإن كان ما يخصها لا يزيد على ثلاثة جنيهات ، فالوحدة تعتبر من أماكن القسم الأول .

**611- مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الأول** : وقد رأينا أن القانون رقم 169 لسنة 1961 يعفي ملاك أماكن القسم الأول "من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها" . وعلى المالك أن يخفض أجرة الوحدة من هذه الأماكن بما يعادل ما خصها من الإعفاء .

$1005 فتخفض أجرة المكان إذن بمقدار الضريبة الأصلية المفروضة على هذا المكان وكذلك الضرائب الإضافية . والذي يتحمل هذا التخفيض هو الدولة كما قدمنا لا المالك ، فإن المالك في مقابل تخفيضه الأجرة بهذا المقدار يعفي من دفعة كضريبة ، فما أعطاه للمستأجر في صورة تخفيض للأجرة أخذه من الدولة في صورة إعفاء من الضريبة ، فهو إذن لم يتحمل شيئاً في هذا التخفيض( [[179]](#footnote-179) ) . كذلك لم يجن شيئاً من وراء إعفائه من الضريبة ، فالإعفاء قد قصد به أن يكون لصالح المستأجر لا لصالحه( [[180]](#footnote-180) ) .

فالأجرة إذن تخفض بمقدار الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية المتعلقة بها( [[181]](#footnote-181) ) . أما الضريبة الأصلية ، بالنسبة إلى أماكن هذا القسم الأول ، فقد بقيت كما كانت ،ولم تزد كما زادت بالنسبة إلى أماكن القسمين الثاني والثالث بموجب القانون رقم 129 لسنة 1961 الذي سيأتي ذكره . وهي 10% من القيمة الإيجارية بحسب الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ، بعد استبعاد 20% من هذه القيمة في مقابل ما يتكبده المالك من مصروفات الصيانة والاستهلاك . أما الضرائب الإضافية فهي مجموعة رسوم البلدية وقيمتها 2/3 2% من صافي القيمة الإيجارية ، ورسوم ضريبة الدفاع وهي 2 .5% من صافي القيمة الإيجارية ، والرسم الإيجاري على الشاغلين وهو 2% من صافي القيمة الإيجارية ويحصل في محافظتي القاهرة( [[182]](#footnote-182) ) والإسكندرية وحدهما وعبؤه على المستأجر لا على المال ، $1006 وضريبة الخفر وهي 2 .5% من صافي القيمة الإيجارية . فمجموع هذه الرسوم والضرائب الإضافية يساوي 2/3 96 من قيمة الضريبة الأصلية ، فهو يكاد يساوي قيمة هذه الضريبة .

ونرى من ذلك أن مقدار الضرائب التي تخفض به أجور أماكن القسم الأول يبلغ نحو 20% من صافي القيمة الإيجارية( [[183]](#footnote-183) ) ، نصفه ضريبة أصلية والنصف الباقي ضرائب إضافية( [[184]](#footnote-184) ) .

فإذا كان المكان داخلا في أماكن القسم الأول بحسب التقسيم السباق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة شهر أبريل سنة 1941 مع زيادة نسبة مئوية أقلها 10% وأكثرها 70% على التفصيل الذي بيناه فيما تقدم . والأجرة ، حتى مع هذه الزيادة ، تكون عادة أجرة زهيدة . ومع كونها زهيدة ، فقد أتي التشريع الجديد يخفض منها ما يبلغ مقداره نحو 20% من صافي القيمة الإيجارية .

وإذا كان المكان داخلا في أماكن القسم الثاني بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 بعد تخفيضها 15% كما سبق القول . وقد أتى التشريع الجديد يزيد هذا التخفيض بنحو 20% من صافي القيمة الإيجارية ، أي بنحو 16% من القيمة الإيجارية ، فيكون مجموع التخفيض نحو 31% .

$1007 وإذا كان المكان داخلا في أماكن القسم الثاني أو في أماكن القسم الرابع( [[185]](#footnote-185) ) بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة الأساس بعد تخفيضها بنسبة 20% . وقد أتى التشريع الجديد يزيد هذا التخفيض بنحو 20% من صافي القيمة الإيجارية ، أي بنحو 16% من القيمة الإيجارية ، فيكون مجموع التخفيض نحو 36% .

$1008 وإذا كان المكان داخلا في أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فأجرته تقدر على أساس قيمة الأرض والمباني ، دون أن يضاف شيء للضريبة الأصلية أو الضرائب الإضافية إذ المكان معفى من هذه الضرائب جميعاً ، وقد سبق بيان ذلك( [[186]](#footnote-186) ) .

وتخفض الأجور على النحو السالف الذكر يجرى بحكم القانون ، دون حاجة لأي إجراء . وليس على المستأجر إلا أن يحصل على كشف رسمي من دفاتر الحصر والتقدير ، ليقف على قيمة الضرائب المربوطة على المكان المؤجر ، ويستنزل من الأجرة المستحقة عليه مقدار هذه الضرائب( [[187]](#footnote-187) ) .

**القسم الثاني : الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة**

**جنيهات في الشهر ولا تجاوز خمسة جنيهات**

**612- تحديد أماكن القسم الثاني** : حدد القانون أماكن هذه القسم الثاني ، كما رأينا ، بأنها "المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات" ، وكذلك "المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكنى وذلك في الحدود سالفة الذكر" أي إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للوحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات .

وقد رأينا عند الكلام في أماكن القسم الأول ما هو المقصود بالإيجار الشهري ، وما هي الوحدة ، وكيف يحسب عدد الحجرات فيها ، وغير ذلك من التفصيلات ، فما قلناه هناك ينطبق هنا( [[188]](#footnote-188) ) .

فإذا حددت حجرة الوحدة ، وعرفت القيمة الإيجارية للوحدة من واقع $1009 دفاتر الحصر والتقدير قبل استبعاد ال 20% مقابل مصروفات الصيانة ، فإنه يمكن عندئذ تحديد ما يخص الحجرة الواحدة من أجرة شهرية . فإن كان ما يخصها يزيد على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات فالوحدة تعتبر من أماكن القسم الثاني .

**613- مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الثاني** : وقد رأينا أن القانون يعفي ملاك أماكن هذا القسم الثاني من أداء الضريبة الأصلية دون الرائب الإضافية . فتخفض أجرة المكان إذن بمقدار الضريبة الأصلية ، والذي يتحمل هذا التخفيض هو الدولة لا المالك . ذلك أن المالك يعفى من أداء الضريبة الأصلية في نظير تخفيض الأجرة بهذا المقدار ، فهو لا يتحمل شيئاً في هذا التخفيض كما سبق القول . ولكن الضرائب الإضافية تبقى كما هي ، على المالك أو على المستأجر بحسب الأحوال( [[189]](#footnote-189) ) .

والضريبة الأصلية على أماكن القسم الثاني ، وهي التي يعفى منها المالك وتخفض بمقدارها أجور هذه الأماكن ، هي 15% من صافي القيمة الإيجارية ، فقد زادت بموجب القانون رقم 129 لسنة 1961 من 10% إلى 15%( [[190]](#footnote-190) ) . ويستثنى من ذلك $1011المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن ، كالدكاكين والجراجات ، فإن سعر الضريبة بالنسبة إليها بقي 10% ،ولم يخضع للتصاعد في سعر الضريبة كما خضعت المباني المنشأة أصلا لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن( [[191]](#footnote-191) ) ، فهذه يتصاعد سعر الريبة بالنسبة إليها من 10% إلى 15% إلى 20% إلى 30% إلى 40% بحسب مقدار الأجرة الشهرية للحجرة الواحدة( [[192]](#footnote-192) ) .

$1012 فأجرة السكن الذي يزيد فيه متوسط الإيجار الشهري للحجرة على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات تخفض إذن بمقدار الضريبة الأصلية ، أي بمقدار 15% من صافي القيمة الإيجارية ، وهذا المقدار يعادل 12% من القيمة الإيجارية .

فإذا كان المسكن داخلا في أماكن القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة 12% .

وإذا كان المسكن داخلا في أماكن القسم الثاني بحسب القسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة 12% ، إلى جانب التخفيض بنسبة 15% طبقاً لأحكام القانون رقم 199 لسنة 1952 ، فيكون مجموع التخفيض 27% .

وإذا كان المسكن داخلا في أماكن القسم الثالث و أماكن القسم الرابع بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة 12% ، إلى جانب التخفيض بنسبة 20% طبقاً لأحكام القانون رقم 55 لسنة 1958 أو القانون رقم 168 لسنة 1961 ، فيكون مجموع التخفيض 32%( [[193]](#footnote-193) ) .

وإذا كان المسكن داخلا في أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فغن أجرته تقدر على أساس قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب الإضافية دون الضريبة الأصلية ، وقد سبق بيان ذلك( [[194]](#footnote-194) ) .

$1013 وتخفض الأجور على النحو السالف الذكر يجري بحكم القانون ، دون حاجة لأي إجراء ، على الوجه الذي بيناه عند الكلام في أماكن القسم الأول( [[195]](#footnote-195) ) .

**القسم الثالث - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة**

**جنيهات في الشهر**

**614- عدم تخفيض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبي** : وأماكن القسم الثالث هي الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات ، وتحديد هذه الأماكن يكون على النحو الذي بيناه في أماكن القسم الأول وأماكن القسم الثاني .

ولا تخفض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبي . فالمالك لمكان منها لم يعف لا من الضريبة الأصلية( [[196]](#footnote-196) ) ولا من الضرائب الإضافية ، فلا محل إذن لتخفيض الأجرة عن طريق الإعفاء من الضرائب .

وتبقى الأماكن التي تدخل في هذا القسم على أجورها الحالية دون تخفيض ، أيا كان القسم الذي تدخل فيه بحسب التقسيم السابق . فإذا كانت تدخل في احد الأقسام الأربعة الأولى بحسب التقسيم السابق ، فإن أجورها تبقى محددة على التفصيل الذي بيناه دون تخفيض آخر . وإذا دخلت في القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فإن أجورها تقدر على أساس قيمة الأرض والمباني ، مع إضافة الريبة الأصلية بسعر 20% أو 30% أو 40% بحسب شريحة المكان( [[197]](#footnote-197) ) . وكذلك الضرائب الإضافية ، وقد سبق بيان ذلك( [[198]](#footnote-198) ) .

$ 1014 **المطلب الثاني**

**الجزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة**

**615- مجاوزة احد الأقصى للجرة والجزاء المترتب على ذلك** : بينا فيما تقدم أن هناك حداً أقصى للأجرة فرضه القانون في أحوال مختلفة ، ويجب التزامه في جميع هذه الأحوال .

وحتى يلزم المستأجر المؤجر بهذا الحد الأقصى ، يجب عليه أولا أن يثبت أن الأجرة قد جاوزت هذا الحد . فإذا ما أثبت ذلك وأن المؤجر قد خالف أحكام القانون في هذا الشأن ، فقد رتب القانون على هذه المخالفة جزاء جنائياً وجزاء مدنياً .

فنذكر أولا كيف يثبت المستأجر أن الأجرة قد جاوزت الحد الأقصى ، ثم نبين ما يترتب على ذلك من جزءا جنائي وجزاء مدني .

**§ 1 - إثبات مجاوزة الأجرة للحد الأقصى**

**616- ما الذي يجب إثباته** : تكون الأجرة مجاوزة للحد الأقصى من أحد جهتين :

( الوجه الأول ) ألا يخفض المؤجر الأجرة بمقدار الإعفاء الضرائبي الذي بيناه فيما تقدم . وإثبات ذلك يسير على المستأجر . فإنه يستطيع الحصول على بيان رسمي من دفاتر الحصر والتقدير من الجهات الإدارية المختصة بمقدار الضريبة الأصلية المربوطة على المكان المؤجر ، وكذلك بمقدار الضرائب الإضافية . فمتى حصل على هذا البيان ، وظهر أن المؤجر لم يخفض الأجرة بمقدار الإعفاء الضرائبي على الوجه الذي قرره القانون ، فقد وجب ترتيب الجزاء على الوجه الذي سنبينه فيما يلي :

( الوجه الثاني ) أن يزيد المؤجر الأجرة بنسبة مئوية أكبر مما يسمح به القانون في الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1944( [[199]](#footnote-199) ) . أو ألا يخفض الأجرة بالنسبة $1015 المئوية التي يفرضها القانون في الأماكن التي يجب تخفيض أجورها ، أو يتقاضى أكثر من النسبة المئوية من قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب في الأماكن التي حدد القانون أجورها على هذا النحو . وفي هذه الحالة الأخيرة رأينا أن القانون قد رسم الطريق الذي تحدد به قيمة الأرض والمباني ، فيتيسر بذلك على المستأجر إثبات الزيادة . أما الحالتان الأوليان فيقتضيان من المستأجر أن يثبت أجرة الأساس التي لا تجوز زيادتها إلا بنسبة معينة ، أو التي يجب تخفيضها بنسبة معينة . فإذا ما اثبت هذه الأجرة ، جاز للمؤجر أن يثبت أن هناك شروطاً أو التزامات جديدة أو تحسينات يجب تقويمها وإضافتها إلى أجرة الأساس فيما يتعلق بالأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1944 . فإذا انتهينا إلى إثبات المقدار الذي لا تجوز زيادته إلا بنسبة معينة أو الذي يجب تخفيضه بنسبة معينة ، فقد عرفنا الحد الأقصى للأجرة عن طريق إعمال الزيادة أو التخفيض . وقد يتحايل المؤجر على مجاوزة الحد الأقصى بان يتقاضى فوق الأجرة مبلغً إضافياً من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار . فهذه مسائل ثلاث ، نبحثها قبل أن ننتقل إلى الجزاء الذي يترتب على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة .

**617- إثبات أجرة الأساس** : رأينا فيما تقدم أن أجرة الأساس تختلف باختلاف تاريخ إنشاء المكان . فهي في الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة1944 الأجرة الفعلية لشهر أبريل سنة 1941 أو أجرة المثل في هذا الشهر( [[200]](#footnote-200) ) . وهي في الأماكن المنشأة قبل 18 سبتمبر سنة 1952 الأجرة الفعلية لشهر سبتمبر سنة 1952 أو أجرة الثمل في هذا الشهر . وهي في الأماكن المنشأة قبل 12 يونيه سنة 1958 الأجرة الفعلية أو أجرة المثل في أحد شهور السنة السابقة على هذا التاريخ $1016 وهو الشهر الأقل أجرة . وهي في الأماكن المنشأة قبل 5 نوفمبر سنة 1961 الأجرة الفعلية أو أجرة المثل في احد شهور السنة السابقة على هذا التاريخ وهو الشهر الأقل أجرة .

فيتعين إذن على المستأجر أن يثبت الأجرة الفعلية أو أجرة المثل في شهر معين( [[201]](#footnote-201) ) ، فكيف يستطيع إثباته؟ تجيب المادة 5 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ذلك بما يأتي : "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" . ونلاحظ بادئ ذي بدء أن مكان هذه المادة كما هي موضوعة في قانون إيجار الأماكن يوهم أنها لا نتناول إلا الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1944 ، لأنها جاءت قبل المواد 5 مكررة وهي التي تتناول الأماكن الأخرى . ولكن الأحكام التي تضمنتها هذه المادة ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة فتسري على جميع الأماكن أيا كان تاريخ إنشائها ، ويعمل بأحكامها في إثبات أجرة شهر أبريل سنة 1941 أو أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 ا أجرة غيرهما من شهور الأساس . ويبدو انه كان الأولى ، عندما أضاف المشرع المواد 5 مكررة إلى قانون إيجار الأماكن ، أن يجعلها المواد 4 مكررة بدلا من المواد 5 مكررة ، حتى تجيء المادة 5 بعد ذلك منسحبة على جميع الأماكن ، ومتصلة اتصالا مباشراً بالمادة 6 كما ينبغي وكما كان الأمر قبل إضافة المواد المكررة( [[202]](#footnote-202) ) .

$1017 وتقرر المادة 5 سالفة الذكر أن أجرة الأساس تثبت أولا بالعقد المكتوب . فإذا كان هناك عقد مكتوب يتضمن بيان مقدار أجرة الأساس ولم يتعذر الحصول عليه ، كان هو الدليل على مقدار هذه الأجرة( [[203]](#footnote-203) ) . فإذا قدم المستأجر عقد إيجار مكتوباً صادراً من المؤجر لنفس المستأجر أو لمستأجر سابق ويتناول أجرة الأساس ، احتج بهذا العقد على المؤجر ولو لم يكن له تاريخ ثابت ، ولم يجز للمؤجر إثبات خلاف ما جاء في العقد المكتوب إلا بالكتابة . وكذلك الحكم لو كان عقد الإيجار المكتوب صادراً من المالك السابق ، إذ يحتج به على المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت طبقاً لأحكام المادة 12 من قانون الأماكن( [[204]](#footnote-204) ) . أما إذا كان المؤجر هو الذي قدم عقد الإيجار المكتوب المتناول لأجرة الأساس ، لإثبات أن الأجرة لا تزيد على الحد الأقصى أو لطلب الزيادة إذا أدعي أن الأجرة تقل عن هذا الحد ، فإذا كان العقد صادراً لنفس المستأجر كان حجة عليه ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ولا يجوز له إثبات ما يخالفه إلا بالكتابة( [[205]](#footnote-205) ) . أما إذا كان هذا العقد صادراً لمستأجر سابق ، فيجب أن يكون له تاريخ ثابت - في تاريخ شهر الأساس أو قبله - حتى يحتج به على المستأجر الحالي ، ويجوز لهذا الأخير أن يثبت ما يخالفه بجميع طرق الإثبات لأنه لم يكن طرفاً فيه . فإن لم يكن للعقد تاريخ ثابت ، لم يحتج به على المستأجر الحالي( [[206]](#footnote-206) ) ، $1018 ولكنه يصلح أن يكون قرينة قضائية إذا تعززت مثلا بمطابقة الأجرة لأجور باقي الأماكن المماثلة في نفس المبنى جاز أن يكون هذا دليلاً كاملاً( [[207]](#footnote-207) ) .

فإذا لم يكن هناك عقد إيجار مكتوب ، أو كان وتعذر الحصول عليه ، فإنه يجوز إثبات أجرة الأساس بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البينة والقرائن ، مهما كانت قيمة النزاع . وهذا ما تصرح به المادة 5 من قانون إيجار الأماكن فيما رأينا ، وهو ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة كما سبق القول . ذلك أن أجرة الأساس فيما نحن بصدده تعتبر واقعة مادية استند إليها القانون في تعيين الحد الأقصى للأجرة ، والوقائع المادية يجوز إثباتها بجميع الطرق .

أما إذا لم تكن العين مؤجرة خلال شهر الأساس فوجب أن يصار إلى أجر المثل ، فقد قدمنا أن أجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للمكان محل النزاع في شهر الأساس . مثل ذلك أجرة طبقة مماثلة لطبقة النزاع في نفس المبنى أو في مبنى آخر . فإذا تعذر وجود طبقة مماثلة كل المماثلة ، بحث عن أكثر طبقة شبها للطبقة محل النزاع ، وروعيت الفروق بين الطبقتين بالنقص أو بالزيادة( [[208]](#footnote-208) ) . ويستعان بأهل الخبرة في كل ذلك . ويجوز اتخاذ عوايد $1019 الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجرة المثل( [[209]](#footnote-209) ) .

**618- إثبات ما يجب تقويمه ليضاف إلى أجرة الأساس** : وقد قدمنا انه يجب أن يضاف إلى أجرة الأساس ، بالنسبة إلى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1944 ، جميع الشروط والالتزامات الجديدة المفروضة على المؤجر ، وكذلك جميع التحسينات التي استحدثها في العين المؤجرة( [[210]](#footnote-210) ) . كما يضاف أيضاً إلى أجرة الأساس بعد تقويمه الجزء غير النقدي من الأجرة الذي كان المستأجر ملتزماً به ، كالتدريس للأولاد ومعالجة الأسرة( [[211]](#footnote-211) ) .

فكل ما يقوم من ذلك ليضاف إلى أجرة الأساس يقع على المؤجر عبء إثباته . فإذا أثبته وأضيف إلى أجرة الأساس ، زيد المجموع أو خفض بالنسبة التي نص عليها القانون ، وما ينتج عن ذلك يكون هو الحد الأقصى للأجرة ، إذا جاوزها المؤجر حق عليه الجزاء .

**619- تحايل المؤجر بتقاضي مبلغ إضافي فوق الأجرة ( خلو الرجل )** : ويقع أن يتحايل المؤجر فيجاوز الحد الأقصى للأجرة عن طريق تقاضي مبلغ إضافي مستتر فوق الأجرة الظاهرة ، فإذا أثبت المستأجر ذلك( [[212]](#footnote-212) ) وجب أن يضاف هذا المبلغ إلى الأجرة التي قبضها المؤجر ليحاسب على مجموع ما قبضه ، فإذا جاوز الحد الأقصى وجب الجزاء . وفي هذا الصدد تقول العبارة الأخيرة من $1020 المادة 6 من قانون إيجار الأماكن : "كما يحكم برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار" .

وهذا المبلغ الإضافي يكون عادة مبلغاً مقطوعاً يدفع جملة واحدة للمؤجر في نظير تمكينه المستأجر من أن يستأجر المكان ، ولا تجاوز الأجرة الحد الأقصى ولكن إذا أضيف إليها هذا المبلغ جاوزته . وقد جرت العادة بتسمية هذا المبلغ "خلو الرجل" .

ودفع خلو الرجل عادة قديمة ، وجدت منذ مدة طويلة قبل التشريعات الاستثنائية ، وكانت مشروعة قبل صدور هذه التشريعات . وكانت أكثر ما تمارس في الأماكن المؤجرة للتجارة ، فيدفع المستأجر الجديد للمستأجر القديم - لا المؤجر - مبلغاً حتى يخلي له المكان فيستأجره هو من المؤجر . وقد يدفع المبلغ في نظير أن يحل محل المستأجر القديم في نفس الإيجار ، ويكون هذا من المستأجر القديم تنازلا عن الإيجار الثمن فيه هو هذا المبلغ الإضافي . ولكن هذه العادة فشت فشواً كبيراً على أثر التشريعات الاستثنائية منذ صدور الأمر العسكري رقم 151 لسنة 1941 ، وساعد على انتشارها أن هذا الأمر العسكري تضمن نظام الاستيلاء والتمكين ، إذ جعل التأجير لا يصدر من المالك مباشرة إلى المستأجر ، بل يكون بموجب أمر تمكين يصدر من الحاكم العسكري إلى أول المتقدمين لاستئجار المكان الذي خلا . فنجم عن ذلك أن المستأجر القديم كان يسهل عليه أن يجد الشخص الذي يريد استئجار المكان بعده ، فيمكنه من ذلك بان يخبره بعزمه على إخلاء المكان حتى يبادر إلى التقدم لاستئجاره فيكون أول المتقدمين . ويتقاضى المستأجر القديم من المستأجر الجديد في مقابل هذه الخدمة خلو الرجل ، فخلو الرجل هنا كان يدفع إلى المستأجر القديم لا إلى المالك . وقد عدل المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 عن نظام الاستيلاء والتمكين ، ورد للمالك حريته في التأجير لمن يشاء بشرط ألا يجاوز الحد الأقصى للأجرة . فتحول خلو الرجل من المستأجر القديم إلى المالك نفسه ، وأصبح المستأجر الجديد يدفع هذا المبلغ الإضافي إلى المالك حتى يرضى هذا أن يؤجر له المكان ، ولكن جزءاً منه كان يدفع إلى المستأجر القديم حتى يرضى هذا بدوره أن يخلي العين بعد أن امتد الإيجار بحكم القانون . والآن بعد صدور التشريعات الأخيرة التي خفضت الأجرة تخفيضاً $1021 جديدا عن طريق الإعفاء الضرائبي ، وهبط الحد الأقصى للأجرة هبوطاً محسوساً على النحو الذي رأيناه فيما تقدم ، أقبل الناس إقبالا شديداً على دفع خلو الرجل في نظير الحصول على مكان قد هبطت أجرته إلى هذا الحد . وكان من الممكن اعتبار دفع خلو الرجل جريمة ضمن الجرائم المعاقب عليها في المادة 16 من قانون إيجار الأماكن ، إذ هو طريق لتقاضي أجرة تزيد على الحد الأقصى المفروض في المواد 4 و 5 مكرراً ( 1 ) و 5 مكرراً ( 2 ) و 5 مكرراً ( 4 ) و 5 مكرراً ( 5 ) ، ومخالفة أحكام هذه المواد جريمة تعاقب عليها المادة 16 سالفة الذكر ، وهذا ما ذهب إليه بعض الفقهاء( [[213]](#footnote-213) ) . وقضت به بعض المحاكم( [[214]](#footnote-214) ) . ولكن يبدو أنه كان المفهوم من العقوبة على الأجرة الزائدة على الحد الأقصى أن تكون هذه الأجرة داخل نطاق عقد الإيجار ، وخلو الرجل يؤخذ خارج هذا النطاق . فصدر أخيراً قرار بقانون في 4 يناير سنة 1962 يضيف فقرة ثانية إلى المادة 16 من قانون إيجار الأماكن ، وتجري على الوجه الآتي : "يعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار ، كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار ، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط" . فأصبح خلو الرجل ، أو اتفاق يماثله كأن يسمى المبلغ الإضافي تعويضاً عن تحسينات مستحدثة أو نحو ذلك ، معاقباً عليه صراحة بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تزيد على مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . والذي يعاقب هو المؤجر والوسيط في الإيجار ، دون المستأجر الذي دفع خلو الرجل . أما المستأجر القديم فإنه إذا تقاضى من المستأجر الجديد خلو الرجل ، فلا عقوبة عليه ، بل لا يستطيع المستأجر الجديد أن يسترد منه ما دفعه له( [[215]](#footnote-215) ) ، وذلك ما لم يكن المستأجر القديم وسيطاً دفع المستأجر الجديد $1022 عن طريقة خلو الرجل كله أو بعضه إلى المؤجر ، فعند ذلك يعاقب المستأجر القديم كوسيط . وإذا كان المستأجر القديم لجأ إلى طريق الإيجار من الباطن ، فأجر العين من باطنه إلى المستأجر الجديد وتقاضى منه فوق الأجرة القانونية خلو الرجل ، فإنه يكون في هذه الحالة مؤجراً تقاضى خلو الرجل ويقع تحت طائلة العقاب( [[216]](#footnote-216) ) .

بقيت الناحية المدنية في خلو الرجل ، وقد رأينا المادة 6 من قانون إيجار الأماكن تقضي برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار( [[217]](#footnote-217) ) . والمستأجر هو الذي يحمل عبء إثبات أنه دفع للمؤجر مبلغاً إضافياً زاد به الأجرة على الحد الأقصى ، إما بدفعه المبلغ مباشرة للمؤجر أو بدفعه عن طريق سمسار أو أي وسيط آخر كالمستأجر القديم . وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق ، ولو بالبينة أو القرائن ، مهما بلغ مقدار خلو الرجل ، لأن الدفع عمل غير مشروع( [[218]](#footnote-218) ) . فإذا ما أثبت ذلك فقد أثبت مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ، فوجب الجزاء كما قدمنا ، وهذا ما ننتقل الآن إليه .

**§ 2 - الجزاء على مجاوزة الأجرة للحد الأقصى**

**620- الجزاء الجنائي** : تنص المادة 16 فقرة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أن "يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاث أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد 3 فقرة أخيرة و 4 و 5 مكرراً ( 1 ) و 5 مكرراً ( 2 ) و 5 مكرراً ( 4 ) $1023 و 9 و 10 و 11 و 14 من هذا القانون"( [[219]](#footnote-219) ) . والذي يعنينا هنا ، من المواد التي تعتبر مخالفة أحكامها جريمة يعاقب عليها بالحبس مدة لا تزيد على ثلاث أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، هو :

1- م 4 ، هي تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1944 .

2- م 5 مكرراً ( 1 ) و م 5 مكرراً ( 2 ) ، وهما يفرضان الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل 18 سبتمبر سنة 1952 .

3- م 5 مكرراً ( 4 ) ، وهي تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل 12 يونيه سنة 1958 .

$1024 يضاف إلى ذلك أن المادة 2 من القانون رقم 168 لسنة 1961 تنص على أن "يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاث أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة" . والمادة السابقة هي التي تعين الحد الأقصى لأطور الأماكن المنشأة قبل 5 نوفمبر سنة 1961 .

ويضاف إلى ذلك أيضاً أن المادة 7 من القانون رم 46 لسنة 1962 تعاقب المؤجر الذي يجاوز الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشاة منذ 5 نوفمبر سنة 1961 بنفس العقوبات المتقدمة الذكر .

ويضاف أخيراً أن قانون 4 يناير سنة 1962 قد أضاف إلى المادة 16 فقرة جديدة تعاقب بنفي العقوبات المتقدمة الذكر "كل مؤجر يتقاضى أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار ، كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار ، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط" .

فيخلص من كل ذلك أن مجاوزة الحد الأقصى للأجرة جريمة يعاقب عليها القانون بالعقوبات السابق ذكرها . ويشترط أن يكون المؤجر أو الوسيط عالما انه يجاوز الحد الأقصى الذي فرضه القانون للأجرة حتى يتوافر ركن النية ، وللكن لا يشترط أن يكون عالما أن القانون يعاقب على هذا العمل فالجهل بالقانون ليس بعذر في المسائل الجنائية( [[220]](#footnote-220) ) .

**6421- الجزاء المدني** : أما الجزاء المدني فتنص عليه المادة 6 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، وهي تجري على الوجه الآتي : "يقع $1025 باطلاً كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار" .

ويبين من النص المتقدم الذكر ما يأتي :

1- الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة باطل لمخالفته النظام العام ، وذلك بمقدار ما جاوزت فيه الأجرة الحد الأقصى .

2- للمستأجر أن يرفع دعوى بتخفيض الأجرة حتى تنزل إلى الحد الأقصى .

3- وله أن يسترد ما سبق أن دفعه للمؤجر زائدا على الحد الأقصى .

ونتناول هذه المسائل الثلاث على التعاقب .

**622- بطلان الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى فيما زادت فيه الأجرة على هذا الحد** : تقول المادة 6 من قانون إيجار الأماكن في صدورها كما رأينا : "يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة . ." . فالاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى باطل لمخالفته للنظام العام( [[221]](#footnote-221) ) . وليس معنى البطلان هنا ألا ينتج الاتفاق أي أثر ، ولكن معناه انه يتناول ما زاد من الأجرة على الحد الأقصى فيبطل ، وتنقص الأجرة إلى هذا الحد . وهذا ضرب من ضروب انتقاص العقد المنصوص عليه في المادة 143 مدني( [[222]](#footnote-222) ) ، ونظيره تخفيض الفوائد التي تزيد على الحد الأقصى إلى هذا الحد . وقد قضي في هذا المعنى بان تخفيض الأجرة إلى الحد الأقصى المسموح به قانوناً "تصحيح إجباري لا اختياري ، يجري بانتقاص جزء من الاتفاق ، ويترتب عليه رد الأجرة الزائدة إلى الحد القانوني مع بقاء العقد نافذا بهذا التصحيح منذ نشوئه لا من وقت تصحيحه ، وإن الاتفاق على الأجرة الزائدة يشبه تماماً الاتفاق على فائدة تجاوز الحد المقرر ، $1026 ووجه المشابهة أن الفوائد تعتبر من وجهة التكيف القانون أجرة للقرض؛ وإن التأمل في النصوص الخاصة ببطلان الاتفاق ورد الزائد في الحالتين يلاحظ ما بينهما من تماثل في المبنى وفي المعنى على صورة يمكن معها القول بأن المشرع نقل أحكام أجرة الأماكن عن أحكام فوائد الديون ، ومن المعروف في عالم القانون أن الاتفاق على الفوائد الزائدة لا تصححه الإجازة ولا الصلح ولا الإقرار ، كما أن نية الطرفين لا تأثير لها فيه"( [[223]](#footnote-223) ) .

ومعنى أن نية الطرفين لا تأثير لها أنه لا يمنع من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً أن يكون المؤجر غير عالم بأن هناك حداً أقصى للأجرة يفرضه القانون ، أو أن يكون معتقداً أن الأجرة المتفق عليها لا تجاوز هذا الحد الأقصى ، ففي الحالتين يجب تخفيض الأجرة ، وإن كان المؤجر في الحالة الثانية لا يكون معرضاً للجزاء الجنائي لانعدام ركن النية كما سبق القول . ولا يمنع كذلك من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة أن يكون المستأجر عالماً بأن الأجرة المتفق عليها تجاوز الحد الأقصى( [[224]](#footnote-224) ) ، أو أنه لم يكن مضطراً إلى استئجار هذا المكان إذ كانت أمامه أماكن أخرى خالية وكان يستطيع استئجارها بالأجرة القانونية( [[225]](#footnote-225) ) .

ويستوي أن يكون الاتفاق على ما يجاوز الحد الأقصى من الأجرة واقعاً بين المالك والمستأجر أو بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، ففي الحالتين يكون الاتفاق باطلا ويجب تخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً( [[226]](#footnote-226) ) .

$1027 **623- دعوى تخفيض الأجرة** : ويخلص مما تقدم للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، فإن لم يجبه المؤجر إلى ذلك كان للمستأجر أن يرفع دعوى بتخفيض الأجرة . ويرفعها على المؤجر ، أو على المالك الجديد الذي حل محله ، أو على المستأجر الأصلي الذي أجر من الباطن ، بحسب الأحوال( [[227]](#footnote-227) ) .

ودعوى تخفيض الأجرة ترفع أمام المحكمة الكلية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن ، كما ترفع أمام هذه المحاكمة أيضاً دعوى استرداد ما دفع زائداً على الحد المسموح به ، وذلك حتى لو كانت قيمة النزاع لا تجاوز نصاب القاضي الجزئي( [[228]](#footnote-228) ) .

وترفع دعوى تخفيض الأجرة في أي وقت ، أثناء قيام العلاقة التأجيرية مهما طالت ، أو حتى بعد انتهاء هذه العلاقة( [[229]](#footnote-229) ) . ذلك أن سكوت المستأجر عن رفعها مدة من الزمن لا يستخلص منه نزوله عنها نزولا ضمنياً ، وبفرض استخلاص هذا النزول فإنه يكون باطلا لا يعتد به .

فدعوى تخفيض الأجرة مبنية على بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى ، والبطلان هنا بطلان مطلق لتعلقه بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عن الدعوى لا نزولا ضمنياً ولا نزولا صريحاً .

وقد اضطربت أحكام القضاء في هذه المسألة اضطراباً بيناً . فبعضها يأخذ $1028 بهذا المبدأ الصحيح الذي نقرره( [[230]](#footnote-230) ) . وبعض آخر يذهب إلى جواز النزول عن $1029 دعوى تخفيض الأجرة ، والى أن سكوت المستأجر عن رفع الدعوى مدة طويلة قد يستخلص منه هذا النزول( [[231]](#footnote-231) ) . بل ذهب بعض الأحكام إلى صحة الاتفاق على $1032 مجاوزة الحد الأقصى للأجرة إذا قبل المستأجر ذلك دون إكراه أو ضغط بعد إبرامه عقد الإيجار بالأجرة القانونية وتمتعه بحماية القانون ، ففي هذه الحالة لا يكون له حق تخفيض الأجرة ولا استرداد ما دفعه زائداً على الحد الأقصى( [[232]](#footnote-232) ) .

$ 1034 ونرى أن في هذا خروجاً ظاهراً على النصوص الصريحة للقانون ، فالمادة السادسة من قانون إيجار الأماكن تقول في صدرها كما رأينا : "يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها" . ولم يميز النص بين ما إذا كان الشرط ادمج في عقد الإيجار أو تم الاتفاق عليه بعد ذلك وبعد أن تمتع المستأجر بحماية القانون ، ففي الحالتين يكون الشرط باطلا بطلاناً مطلقاً لمخالفته للنظام العام ، والبطلان المطلق لا يجوز النزول عنه ولا ترد عليه الإجازة ويجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ، والحماية التي أضفاها القانون على المستأجر لا يستطيع هذا أن ينزل عنها سواء قبل أن يتمتع بها أو بعد أن تمتع .

والقائلون بالرأي الذي نعارضه لا يميزون فيما يبدو تميزاً واضحاً ين دعوى تخفيض الأجرة وهذه لا يجوز النزول عنها لا تتقادم إلا بخمس عشرة سنة كما سنرى ، وبين دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى وهذه دعوى لا تتعلق بالنظام العام فيجوز النزول عنها صراحة أو ضمنا وهي كسائر دعاوي استرداد ما دفع دون حق تتقادم بثلاث سنوات كما سيأتي( [[233]](#footnote-233) ) .

وإذا كانت دعوى تخفيض الأجرة لا يجوز النزول عنها لا صراحة ولا ضمنا ، فإن السكوت عنها مدة طويلة لا يسقطها كما قدمنا ولو استخلص من هذا السكوت نزول ضمني عنها . ولكنها كسائر دعاوي البطلان المطلق تسقط بمضي خمس عشرة سنة ، تطبيقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة 141 مدني( [[234]](#footnote-234) ) . . ولكن يبدو $1035 أن مدة التقادم هنا لا تسري من وقت العقد ، لأن الإيجار عقد زمني مستمر فلا تسري مدة التقادم إلا من وقت انتهاء الإيجار( [[235]](#footnote-235) ) . وإذا كانت دعوى تخفيض الأجرة تسقط بالتقادم بمضي خمسة عشر سنة على النحو الذي $1036 قدمناه ، فإن الدفع بتخفيض الأجرة لا يسقط بالتقادم ، شأنه في ذلك شان كل دفع بالبطلان المطلق( [[236]](#footnote-236) ) .

ونحن فيما قدمناه إنما نفرض أن الأجرة لم تدفع للمؤجر ، ولذلك قصرنا كلامنا على دعوى تخفيض الأجرة . أما إذا كانت الأجرة أو أقساط منها قد دفعت المؤجر ، فإنه يقوم إلى جانب دعوى تخفيض الأجرة دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، وهذا ما ننتقل الآن إليه .

**624- دعوى استرداد ما دفع من الأرجة زائدا على الحد الأقصى** : رأينا أن المادة 6 من قانون إيجار الأماكن تقول : " . . . ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه مباشرة من المستأجر أو عن طريق الوسيط في الإيجار" .

ونلاحظ بادئ ذي بدء أن دعوى استرداد الزائد من الأجرة قد ترفع مستقلة ، ولكن الغالب أنها تندمج في دعوى تخفيض الأجرة ، فيرفع المستأجر دعوى على المؤجر يطالب فيها بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، ويطالبه في الوقت ذاته برد ما دفعه له زائدا على هذا الحد . وسواء رفعت مستقلة أو رفعت مندمجة في دعوى تخفيض الأجرة ، فإنها ترفع أمام المحكمة الكلية المختصة بنظر قضايا إيجار الأماكن ولو لم تزد قيمة النزاع على نصاب القاضي الجزئي ، وذلك طبقاً للمادة 15 من قانون إيجار الأماكن لأنها من المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك( [[237]](#footnote-237) ) .

أما من حيث استقلال دعوى الاسترداد عن دعوى التخفيض أو اندماجها فيها ، فهناك فرضان : ( الفرض الأول ) ألا يكون المستأجر قد دفع للمؤجر أي قسط من أقساط الأجرة ، فعند ذلك لا يكون هناك محل لرفع دعوى الاسترداد ، ولا يبقى إلا رفع دعوى التخفيض ، فإذا ما قضي بتخفيض الأجرة دفعها المستأجر مخفضة من وقت ابتداء الإيجار . ( والفرض الثاني ) أن يكون المستأجر قد دفع للمؤجر قسطاً أو أكثر من أقساط الأجرة الزائدة على $1037 الحد الأقصى . وهنا يممن أن نتصور أن المستأجر يبدأ برفع دعوى تخفيض الأجرة ، فإذا ما قضي بتخفيضها دفعها مخفض عن المستقبل ، ثم يرفع بعد ذك دعوى أخرى مستقلة باسترداد ما دفعه عن الماضي زائدا على الحد الأقصى ،ويستند في ذلك إلى الحكم الصادر له في دعوى تخفيض الأجرة .ولكن الغالب أن يرفع المستأجر الدعويين معاً مندمجين في دعوى واحدة كما سبق القول ، فيطلب تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع زائداً . وسواء اندمج الدعويان في دعوى واحدة أو رفعت كل منهما مستقلة عن الأخرى ، فلكل من الدعويين حكمة الذي ينفرد به ، وبخاصة من ناحية جواز النزول عن الدعوى ومدة التقادم .

وموضوع دعوى الاسترداد ، سواء اندمجت في دعوى التخفيض أو استقلت ، كما تقول المادة 6 سالفة الذكر ، "ردا ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً . . ( و ) رد أي مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار" . أما ما حصله المؤجر زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً ، فيمكن حسابه من معرفة الأجرة المستحقة قانوناً والأجرة المدفوعة فعلا واستنزال تلك من هذه( [[238]](#footnote-238) ) . وإذا كان المكان المؤجر $1038 قد انتقل إلى مالك جديد ، فالمالك القديم يلزم برد ما حصله زائداً ، وتقتصر مطالبة المالك الجديد على ما يحصله هو زائدا بعد ذلك( [[239]](#footnote-239) ) . كذلك يسترد المستأجر أي بملغ إضافي يكون المؤجر قد تقاضاه منه مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار ، وهذا ما يعرف بخلو الرجل وقد سبق بحث هذه المسألة( [[240]](#footnote-240) ) . فيسترد المستأجر كل مبلغ دفعه زائدا على الحد الأقصى للأجرة ، سواء كان ذلك في صورة خلو رجل أو في أية صورة أخرى كمقابل لتحسينات صورية أو تعويض أو نحو ذلكم من الطرق المختلفة التي يلجأ إليها المؤجر عادة للتحايل على تقاضي أجرة تزيد على الحد الأقصى ويستوي أن يكون المستأجر قد دفع هذا المبلغ الإضافي مباشرة إلى المؤجر ، أو دفعه عن طريق وسيط كسمسار ، أو عن طريق المستأجر القديم كما هو الغالب . ففي جميع هذه الأحوال يسترد المستأجر كل المبلغ الإضافي الذي دفعه للمؤجر ، ولو كان المؤجر قد أعطي الوسيط جزءاً منه( [[241]](#footnote-241) ) . أما إذا كان المستأجر قد دفع خلو الرجل للمستأجر القديم كما يحصل $1039 في بعض الأحيان ، فيبدو أنه لا يستطيع أن يسترده منه ، لأن المستأجر القديم قد تقاضى هذا المبلغ في نظير خدمة أداها للمستأجر الجديد بأن أخلى العين فمكن المستأجر الجديد بذلك من استئجارها . ولم يجعل القانون حتى اليوم هذه الخدمة غير مشروعة ، وقد صدر قانون خلو الرجل أخيراً يعاقب المؤجر والوسيط دون أن يعاقب المستأجر القديم كما رأينا( [[242]](#footnote-242) ) . لكن إذا شارك المؤجر المستأجر القديم في المبلغ الإضافي الذي دفعه المستأجر الجديد للمستأجر القديم كما يحصل عادة ، وأثبت المستأجر الجديد ذلك ، كان لهذا الأخير أن يسترد ما تقاضاه المؤجر من هذا المبلغ الإضافي . وفي جميع الأحوال يستطيع المستأجر ، عند مطالبته المؤجر برد ما حصله زائدا على الأجرة القانونية وما تقاضاه من مبلغ إضافي ، أن يطالبه أيضاً بالفوائد القانونية على كل هذه المبالغ من وقت رفع الدعوى طبقاً للقواعد العامة( [[243]](#footnote-243) ) .

ويقول النص : "يحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها" . والقاضي هو الذي يبت في ذلك ، فله أن يقضي بالرد فوراً ، كما له أن يقضي باستقطاع ما حصل زائداً من الأجرة المستقبلة التي سيستحق دفعها( [[244]](#footnote-244) ) . وله كذلك أن يجري المقاصة ين المحكوم له به وبين المتأخر من الأجرة في ذمته( [[245]](#footnote-245) ) . أما المبلغ الإضافي الذي يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار ، فيقضي برده جملة واحدة أو بمقاصة في الأجرة التي استحقت ، ولا يجوز للقاضي أن يحكم باستقطاعه من الأجرة التي ستستحق في المستقبل ، فإن الاستقطاع مقصور على ما دفع زائداً من الأجرة ، ولا ينسحب على المبلغ الإضافي ، كما يتبين في وضوح $1040 من النص . ويرجع ذلك إلى أن المبلغ الإضافي قد دفع جملة واحدة فيسترد جملة واحدة كما دفع ، أما ما دفع زائداً من الأجرة فقد دفع مع الأجرة على أقساط فيجوز الحكم برده مستقطعاً من الأجرة على أقساط كذلك . ولكن يجوز على كل حال للقاضي أن ينظر المستأجر في رد المبلغ الإضافي إلى أجل معقول أو آجال إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المستأجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملا بأحكام المادة 346/2 مدني( [[246]](#footnote-246) ) .

ويستطيع المستأجر أن يرفع دعوى الاسترداد في أي وقت ، ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، ما دامت لم تسقط بالتقادم على الوجه الذي سنبينه . ولا يجوز للمؤجر أن يدفع الدعوى بزوال صفة المستأجر ، فإن هذا الأخير يطالب بالاسترداد عن مدة كانت له فيها هذه الصفة( [[247]](#footnote-247) ) .

ولما كان استرداد ما دفع زائداً حقاً مالياً للمستأجر لا يتعلق بالنظام العام ، بعكس الحق في تخفيض الأجرة على ما رأينا ، فإن للمستأجر أن ينزل عن حق الاسترداد نزولا صريحاً أو نزولا ضمنياً ، وكل عمل يستخلص منه هذا النزول يعتد به ويعتبر $1041 نزولا عن هذا الحق وإذا كنا قد قررنا أن للمستأجر أن يطالب بالاسترداد في أي وقت ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، فإنه يجب أن يلاحظ مع ذلك أن سكوت المستأجر مدة طويلة عن المطالبة بالاسترداد ، وبخاصة سكوته عن المطالبة طوال مدة قيام العلاقة التأجيرية ، قد يحمل على أنه نزول ضمني عن هذا الحق . ولكن النزول عن الحق لا يجوز التوسع في تفسيره ، فلا بد أن يكون واضحاً من تصرف المستأجر أنه قصد النزول عن حقه في الاسترداد . فإذا كان سكوته ولو لمدة طويلة ، ولو إلى ما بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، يمكن تفسيره بغير النزول عن الحق ، كأن يكون المستأجر لم يعلم بمجاوزة الأجرة للحد الأقصى إلا متأخراً ،أو كأن يكون قد تعذر عليه جمع المستندات التي تثبت مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ولم يعثر عليها إلا أخيراً ، فإن السكوت في مثل هذه الظروف لا يجوز أن يستخلص منه أن المستأجر قد نزل عن حقه ، ويكون له الحق في الاسترداد ما لم يكن هذا الحق قد سقط بالتقادم .

ويسقط حق الاسترداد بالتقادم بمضي ثلاثة سنوات من اليوم الذي يعلم فيه المستأجر بحقه في الاسترداد ، ويسقط في جميع الأحوال بمضي خمسة عشر سنة من يوم الدفع . وهذا تطبيق لحكم التقادم في دعاوي استرداد ما دفع دون حق ( انظر م 187 مدني ) ، إذ أن دعوى الاسترداد هنا ليست إلا دعوى استرداد ما دفع دون حق . ولا يعترض على ذلك بأن المستأجر قد يكون عالماً وقت الدفع أن ما دفعه زائداً غير مستحق في ذمته ، لأنه من المقرر في أحكام دعوى استرداد ما دفع دون حق أنه إذا كان الدين الذي دفع مصدره عقد باطل لسبب يرجع إلى النظام العام ، كما في حالتنا هذه ، استطاع الدافع أن يسترد ما دفع بالرغم من علمه وقت الدفع بالبطلان ، كما إذا دع دين قمار أو فوائد ربوية فتجيز المادة 739/2 مدني استرداد دين القمار وتجيز المادة 227/1 مدني استرداد الفوائد الربوية ، لأن هذا هو الحل الذي يقتضيه النظام العام( [[248]](#footnote-248) ) . فإذا دفع المستأجر $1042 قسطاً أو أكثر من أقساط الأجرة الزائدة على الحد القانوني ، وكان يعلم وقت الدفع بأن الزيادة غير قانونية ، وسكت عن طلب الاسترداد مدة ثلاث سنوات من وقت الدفع ، سقط حقه في استرداد الزيادة عن أي قسط مضي على دفعه ثلاث سنوات( [[249]](#footnote-249) ) . أما إذا كان المستأجر لا يعلم وقت الدفع بأن الزيادة غير $1043 قانونية ، فإن التقادم يتم بمضي ثلاث سنوات من وقت أن يعلم بذلك ، أو بمضي خمس عشر سنة من وقت الدفع ، وذلك طبقاً للقواعد العامة .

**المبحث الثاني**

**الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار**

**625- تأثر أسباب انتهاء الإيجار بأحكام قانون إيجار الأماكن** : قدمنا أن عقد الإيجار ينتهي بسبب من أسباب زوال العقد بوجه عام ، وهي الإبطال والانحلال والانقضاء . فأما الإبطال فإنه لم يتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن ، فعقد إيجار الأماكن ، إذا كان باطلا أو قابلا للإبطال ، تسري عليه القواعد العامة ولا يختلف في ذاك عن عقود الإيجار الأخرى ، وأما الانحلال باتفاق الطرفين ، أي التقابل ، فلم يتأثر كذلك ، ويجوز للطرفين في عقد إيجار الأماكن أن يتقابلا عقد الإيجار قبل انقضاء مدته . أما إذا امتد العقد بحكم القانون ، فالمستأجر يبقى العين ما شاء البقاء ، وله أن يخلي العين في الوقت الذي يريده دون حاجة لرضاء المؤجر بشرط التنبيه على الوجه الذي سنبينه فيما يلي( [[250]](#footnote-250) ) . والانحلال لأسباب يقررها القانون لم يتأثر هو كذلك في أكثر أسبابه ، فهلاك العين المؤجرة سبب في انفساخ عقد إيجار الأماكن ، ونزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يكون له حكم الهلاك المادي في إيجار الأماكن ، ونزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يكون له حكم الهلاك المادي في إيجار الأماكن كما في أي إيجار آخر ، وفسخ العقد الذي يملك المؤجر بموجبه العين بقى إيجار الأماكن نافذاً في حق من آلت إليه الملكية كما هو الأمر في سائر عقود الإيجار( [[251]](#footnote-251) ) . غير أن هناك سبباً لانحلال العقد ، هو فسخ الإيجار ، قد تأثر كثيراً بأحكام قانون إيجار الأماكن فلحقته تحويرات جوهرية( [[252]](#footnote-252) ) .

والأسباب الأخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام تتأثر بوجه عام $1044 بأحكام قانون إيجار الأماكن . فاتحاد الذمة ينتهي به إيجار الأماكن كما تنهي به عقود الإيجار الأخرى . وكذلك الحكم في تحقق شرط فاسخ علق عليه التزام المستأجر أو التزام المؤجر ، إلا إذا قصد بتعليق التزام المؤجر على شرط فاسخ التحايل على القانون فعند ذلك يكون حكم تحققه هو حكم فسخ العقد . وأحكام العذر الطارئ ، في المبدأ وفي تطبيقاته كما في موت المستأجر وإعساره ، لم تتأثر هي الأخرى بأحكام قانون إيجار الأماكن ، وذلك فيما عدا نقل الموظف إلى بلد آخر فسنرى أن الموظف المنقول إذا كان له حق إنهاء الإيجار فإنه في عقد إيجار الأماكن يجب عليه أيضاً الإخلاء( [[253]](#footnote-253) ) .

بقي الانقضاء وهو اسبب المألوف لانتهاء عقد الإيجار ، فينتهي هذا العقد بانقضاء مدته . وبقي كذلك انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى غير المؤجر . وهذان السببان ، وهما أهم أسباب انتهاء الإيجار ، تأثرا بأحكام قانون إيجار الأماكن إلى أبعد حد ، فقد ألغاهما هذا القانون من بين أسباب انتهاء الإيجار .

هذا إلى أن قانون إيجار الأماكن استحدث أسباباً جديدة لإنهاء الإيجار ، أو بعبارة أدق لوضع حد لامتداد الإيجار بحكم القانون .

ويخلص من كل ذلك من أسباب انتهاء الإيجار بعضها لم يتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن ، فهذه لا شأن لنا بها هنا . وهناك أسباب انتهاء ألغيت ، وهذه نعالجها في المطلب الأول . وهناك أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت وهذه نعالجها في المطلب الثاني .

**المطلب الأول**

**أسباب انتهاء ألغيت**

626- سببان : قدمنا أن هناك سببين هما أهم أسباب انتهاء الإيجار ألغاهما قانون إيجار الأماكن ، وهما انتهاء الإيجار بانقضاء مدته وانتهاؤه بانتقال ملكية العين المؤجرة . فنتناولهما بالبحث متعاقبين .

**$1045 § 1- انقضاء مدة الإيجار**

**627- امتداد الإيجار بحكم القانون** : تنص المادة 2 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 في صدرها على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية . ." . فعقد الإيجار هنا لا ينتهي إذن بانقضاء المدة المتفق عليها كما تنتهي عقود الإيجار الأخرى ، ولكنه يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته .

فإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهي بانقضاء هذه المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، فانقضت المدة ، فإن الإيجار لا ينتهي بانقضاءها ، بل يمتد بحكم القانون كما قدمنا . وامتداد الإيجار غير تجديده ، وقد بينا الفروق بين الامتداد والتجديد في صدر الكلام في التجديد الضمني( [[254]](#footnote-254) ) . وبقاء المستأجر في المكان المؤجر ، وسكوت المؤجر على ذلك ، كانا يفسران قبل التشريعات الاستثنائية بأنهما إيجاب وقبول ضمنيان لتجديد ضمني ، فكان الإيجار يجدد تجديدا ضمنيا طبقاً للقواعد المقررة في ذلك . أما بعد صدور التشريعات الاستثنائية ، فالأقرب إلى الواقع أن يكون سكوت المؤجر على بقاء المستأجر في المكان إذعانا منه لأحكام القانون وهي تجيز للمستأجر البقاء وتمد الإيجار . وقد تكون هناك مصلحة للمؤجر في أن يؤول سكوته على هذا النحو ، ويتحقق ذلك إذا كانت الأجرة أقل من الحد الأقصى المسموح به قانوناً ، فإذا جدد الإيجار تجديداً ضمنيا بقيت الأجرة على حالها ، أما إذا امتد بحكم القانون فإن للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى في مدة الامتداد( [[255]](#footnote-255) ) . لذلك قد يرى المؤجر من الحوط أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى تتضح نيته جلية في أنه لا يريد التجديد الضمني ، فلا يعود هناك مجال للشك في أ الإيجار قد امتد بحكم القانون . على أنه حتى لو لم ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء ، فإن المفروض كما قدمنا أن المؤجر بسكوته إنما أذعن لأحكام $1046 القانون فيمتد الإيجار ولا يتجدد ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك( [[256]](#footnote-256) ) .

وإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهي بانقضاء هذه المدة إذا نبه احد الطرفين على الأخر بإخلاء في ميعاد معين ، فإن الإيجار يمتد امتدادا اتفاقيا إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء . فإذا ما حصل التنبيه فانقضت المدة ، امتد الإيجار ، لا امتدادا اتفاقياً كما وقع ذلك من قبل ، بل امتدادا بحكم القانون( [[257]](#footnote-257) ) .

وإذا كان الإيجار غير معين المدة ، فإن المدة تتحدد بمواعيد دفع الأجرة ، ولا ينتهي الإيجار إلا بعد التنبيه بالإخلاء في مواعيد عينها القانون ، وقد سبق بيان ذلك . فما دام التنبيه بالإخلاء لم يحصل ، فإن الإيجار يمتد امتدادا اتفاقياً ، فإذا ما حصل وانقضت فترة دفع الأجرة امتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون .

ويخلص مما تقدم أن الإيجار يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، أيا كانت طريقة تعيين هذه المدة ، وسواء كان التنبيه بالإخلاء ضروريا لإنهاء الإيجار أو كان غير ضروري( [[258]](#footnote-258) ) .

$1047 **628- مدة امتداد الإيجار** : وإذا امتد الإيجار بحكم القانون فإنه يمتد مدة غير معينة( [[259]](#footnote-259) ) . ويبقى المستأجر في العين ما شاء البقاء ما دام موفيا بالتزاماته على الوجه الذي فرضه القانون( [[260]](#footnote-260) ) . فلا يستطيع المؤجر أن يضع حدا لهذا الامتداد ، $1048 ولا يمكن إخراج المستأجر بغير إرادته إلا لسبب من الأسباب التي ذكرها القانون على سبيل الحصر والتي سيتي تفصيلها فيما يلي ، وذلك ما دامت التشريعات الاستثنائية . قائمة( [[261]](#footnote-261) ) . فأهم مزيتين لهذه التشريعات بالنسبة إلى المستأجر هما وضع حد أقصى للأجرة على النحو الذي بيناه ، وامتداد الإيجار بحمم القانون بعد انقضاء مدته على النحو الذي نراه .

وإذا كان المستأجر يحق له البقاء في المكان المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار فإن هذا بداهة ليس بواجب عليه بل هو حق له . فيستطيع ، بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، أن يخلي العين فوراً ، ويستطيع البقاء فيها المدة التي يراها ويخرج بعد ذلك في الوقت الذي يشاء( [[262]](#footnote-262) ) . ولكنه لا يستطيع إخلاء العين قبل المدة المتفق عليها ، فهو مقيد بهذه المدة ، إلا إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته بسبب من أسباب الانتهاء .

وإذا بقي المستأجر في العين بعد انقضاء المدة المتفق عليها فترة من الزمن ، ثم أراد إخلاء المكان المؤجر ، وجب عليه قبل الإخلاء أن ينبه على المؤجر بذلك في المواعيد التي عينها القانون بالنسبة إلى الإيجار غير معين المدة . وتنص المادة 13 من قانون إيجار الأماكن في هذا الصدد على أنه "يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذي يرغب في إخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادتين 383 من القانون المدني الوطني و 468 من القانون المدني المختلط" . هذا إذا كان عقد الإيجار الممتد خاضعاً لأحكام التقنين المدني القديم ، ويكون خاضعاً لهذه الأحكام كما سنرى إذا كان قد أبرم قبل 15 أكتوبر سنة 1949 $1049 ولو لم تنقض المدة المتفق عليها إلا بعد ذلك . أما إذا كان عقد الإيجار خاضعاً لأحكام التقنين المدني الجديد ، بأن كان مبرماً منذ 15 أكتوبر سنة 1949 ، فإن مواعيد التنبيه بالإخلاء التي يجب على المستأجر مراعاتها قبل الخروج من المكان المؤجر هي المواعيد التي نص عليها التقنين المدني الجديد في المادة 563( [[263]](#footnote-263) ) .

وامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته أمر يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . وعلى ذلك إذا اتفق المؤجر مع المستأجر في عقد الإيجار على أن الإيجار ينتهي بمجرد انقضاء مدته ولا يمتد بحكم القانون ، كان هذا الاتفاق باطلا ، وامتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته بالرغم من ذلك . كذلك إذا اتفق الطرفان بعد إبرام عقد الإيجار ، بل بعد امتداد الإيجار بحكم القانون ، على أن يخلي المستأجر المكان المؤجر فوراً أو بعد مدة معينة ، فإن هذا الاتفاق يكون أيضاً باطلا ، ولا يجبر المستأجر على احترامه ، ويجوز له البقاء في العين ما شاء البقاء على النحو الذي قدمناه بالرغم من وجود ها الاتفاق ، ما لم يقم سبب من أسباب الإخلاء التي قررها القانون( [[264]](#footnote-264) ) .

**629- الأثر الذي يترتب على موت المستأجر** : وإذا مات المستأجر فنرى أنه يجب التمييز بين فرضين( [[265]](#footnote-265) ) :

$1050 ( الفرض الأول ) أن يموت المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار . وفي هذا الفرض تسري القواعد العامة المقررة في موتت المستأجر ، دون أن يكون لأحكام قانون إيجار الأماكن تأثيرا فيها . ومن ثم يبقى الإيجار قائماً ، ويكون ورثة المستأجر ملتزمين نحو المؤجر ويؤدون له الأجر في حدود التركة ، ويجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد قبل انقضاء مدته ، إذا أثبتوا أنهم بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم . وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء ، وان يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر . وإذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حوفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد( [[266]](#footnote-266) ) . وإذا كان للمؤجر أن ينهي عقد الإيجار المبرم لاعتبارات شخصية في المستأجر قبل انقضاء مدته ، فأولى أن يكون له هذا الحق إذا مات المستأجر بعد انقضاء المدة وفي أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون( [[267]](#footnote-267) ) .

( الفرض الثاني ) أن يموت المستأجر بعد انقضاء المدة المتفق عليها وفي أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون . وفي هذا الفرض لا ينتهي الإيجار بموت المستأجر ، بل يبقى ممتداً بحكم القانون ، ولكن لمصلحة من كانوا مقيمين مع المستأجر في المكان المؤجر سواء كانوا من ورثته أو لم يكونوا . فغير المقيمين مع المستأجر في المكان المؤجر سواء كانوا من ورثته أو لم يكونوا . فغير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته ، والمقيمون يستفيدون من الامتداد ولو لم يكونوا من الورثة( [[268]](#footnote-268) ) . وهذا الحل تمليه المبادئ العامة التي تقوم عليها التشريعات $1051 الاستثنائية ، فهذه أريد بها أن تستبقى المكان لمن يقيم فيه حتى بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ما دام قائماً بالالتزامات التي فوضها القانون ، وذلك تفريجاً لأزمة الأماكن . وكان من الخير أن يرد نص صريح في هذا المعنى ، كما ورد في بعض التشريعات الأجنبية( [[269]](#footnote-269) ) .

**630- امتداد الإيجار بنفس شروط الإيجار الأصلي** : وإذا امتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، فإنه طبقاً للقواعد المقررة في امتداد الإيجار يمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي . فتكون التزامات المؤجر هي نفسها التزاماته السابقة ما كان منها ناشئاً عن القانون أو مترتباً على الاتفاق ، وكذلك تكون التزامات المستأجر( [[270]](#footnote-270) ) . وتبقى التأمينات العينية والشخصية التي كانت تكفل التزامات المستأجر في الإيجار الأصلي كافلة لهذه الالتزامات بعد أن امتد الإيجار . غير أن الكفيل - شخصياً كان أو عينياً - الذي كفل مستأجراً قبل صدور التشريعات الاستثنائية التي تقضي بامتداد الإيجار بحكم القانون لا تمتد كفالته لالتزامات المستأجر عند امتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك ، فإنه وقت أن كفل المستأجر كان يقصد كفالته في المدة المتفق عليها في الإيجار ، ولم يدخل في حسابه أن هذه المدة ستمتد بحكم القانون . أما إذا كان قد كفل المستأجر بعد صدور التشريعات الاستثنائية ، فإن كفالته لالتزامات المستأجر تمتد بامتداد الإيجار إذ دخل في حسابه وقت الكفالة أن الإيجار يمتد بحكم القانون ، وذلك ما لم يشترط عندما كفل المستأجر أن كفالته مقصورة على المدة المتفق عليها في الإيجار( [[271]](#footnote-271) ) .

ومع أن الأصل أن يمتد الإيجار بنفس شروطه السابقة ، إلا أنه تجب ملاحظة $1052أمرين : ( الأمر الأول ) أن الإيجار يمتد لمدة غير معينة ما سبق القول ، فلا يقتصر امتداده على مدة معادلة لمدة الإيجار الأصلية . كما أن الذي يلتزم بالامتداد هو المؤجر دون المستأجر ، بخلاف الامتداد الاتفاق فإن كلا من الطرفين يلتزم به . ( الأمر الثاني ) أن الأجر خلال الامتداد القانوني يجوز للمؤجر زيادتها إلى الحد الأقصى إذا كانت في الإيجار الأصلي اقل من هذا الحد ، أما في الامتداد الاتفاقي فلا يجوز له ذلك .

**631- القانون الواجب التطبيق في امتداد الإيجار** : ويلاحظ أن كثيراً من عقود الإيجار أبرمت في عهد التقنين المدني القديم وامتدت بعد صدور التقنين المدني الجديد ، أو أدركها هذا التقنين وهي ممتدة . فهذه العقود تبقى ، بعد امتدادها ، خاضعة لأحكام التقنين المدني القديم ، بالرغم من نفاذ التقنين المدني الجديد . أما عقد الإيجار الذي أبرم منذ 15 أكتوبر 1949 ، فبديهي أنه يخضع في مدته الأصلية وفي امتداده لأحكام التقنين المدني الجديد .

وعلى ذلك فإن كثيراً من عقود الإيجار الممتدة بحكم القانون في الوقت الحاضر لا تزال خاضعة لأحكام التقنين المدني القديم . وقد عنينا أن نبرز هذه الأحكام ، وبخاصة ما اختلف منها مع أحكام التقنين المدني الجديد كالتزام المؤجر بتسليم العين في حالة صالحة والتزامه بالترميمات الضرورية( [[272]](#footnote-272) ) وبضمان $1053العيبو الخفية وكمسئولية المستأجر عن الحريق ، لأن أحكام التقنين المدني القديم في هذه المسائل لا تزال معمولا بها حتى اليوم في كثير من عقود الإيجار . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك في كثر من المناسبات .

**§ 2- انتقال ملكية العين المؤجر**

**632 - عدم اشتراط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على سند انتقال الملكية لسريانه في حق المالك الجديد** : كانت المادة 389/474 مدني قديم تنص على أن "يفسخ الإيجار بيع الشيء المستأجر إذا لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع الثابت رسمياً" . وجاءت المادة 604 مدني جديد تنص على نفس الحكم في عبارة أعم على الوجه الآتي : "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا اشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية" . ويتبين من هذه النصوص أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إلا إذا كان له تاريخ سابق على التصرف الذي نقل الملكية ، وقد سبق بيان ذلك تفصيلا .

والذي استحدثه قانون إيجار الأماكن هو أنه حذف شرط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، جعل إيجار المكان ينفذ في حق المالك الجديد حتى لو لم يكن له هذا التاريخ الثابت . فنصت المادة 12 من القانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أنه "استثناء $1054 من أحكام المادتين 389 من القانون المدني الوطني و 474 من القانون المدني المختلط ( م 604 مدني جديد ) تسري الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع" . وأهم الأحكام التي تسري على المالك الجديد ، ويشير إليها النص ، هي امتداد الإيجار بحكم القانون وتعيين حد أقصى للأجرة( [[273]](#footnote-273) ) .

**633- سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الامتداد بحكم القانون** : ويخلص مما تقدم أن الإيجار ، إذا كانت المدة المتفق عليها لا تزال سارية وقت إبرام التصرف الناقل للملكية ، يكون سارياً في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على هذا التصرف . فإذا انقضت المدة المتفق عليها ، امتد الإيجار بحكم القانون في حق المالك الجديد ، كما كان يمتد لو أن العين بقيت في ملكية المالك القديم .

أما إذا كانت المدة المتفق عليها قد انقضت وامتد الإيجار بحكم القانون قبل التصرف الناقل للملكية ، ثم انتقلت ملكية العين إلى مالك جديد ، فإن الإيجار يبقى ممتداً بحكم القانون في حق المالك الجديد ، ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، كما كان يبقى ممتدا لو أن العين بقيت في ملكية المالك القديم .

$1055 وفي الحالتين يحل المالك الجديد محل المالك القديم تجاه المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات على النحو الذي فصلناه فيما تقدم ، سواء كان ذك أثناء سريان المدة المتفق عليها أو بعد انقضاء هذه المدة وامتداد الإيجار بحكم القانون( [[274]](#footnote-274) ) .

**634- سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الجد الأقصى للأجرة** : ويسري الإيجار ، ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، في حق المالك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة . فإذا امتد الإيجار بحكم القانون ، جاز للمالك الجديد ، كما كان يجوز للمالك القديم ، أن يطلب زيادة الأجرة إلى أن تبلغ الحد الأقصى . وجاز أيضاً للمستأجر أن يطالب المالك الجديد ، كما كان يجوز له أن يطالب المالك القديم ، بأن يخفض الأجرة إلى أن تنزل إلى الحد الأقصى .

أما إذا كانت المدة المتفق عليها لا تزال سارية ، فإن الأجرة المتفق عليها بين المستأجر والمالك القديم هي التي تسري في حق المالك الجديد ، فلا يجوز لهذا أن يطلب زيادتها إذا كانت دون الحد الأقصى( [[275]](#footnote-275) ) ، ولكن يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيضها إذا كانت تزيد على الحد الأقصى . هذا هو نفس الحكم الذي كان يسري لو أن العين بقيت على ملكية المالك القديم .

**المطلب الثاني**

**أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت**

**635- الأسباب التي ينتهي بها الإيجار مذكورة على سبيل الحصر** : عددت المادتان 2 و 3 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 الأسباب $1056 التي من اجلها يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، وهذه هي : ( 1 ) عدم وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة . ( 2 ) إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن . ( 3 ) استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك . ( 4 ) أيلولة المكان للسقوط . ( 5 ) رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع . ( 6 ) قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده( [[276]](#footnote-276) ) .

وهذه الأسباب الستة مذكورة على سبيل الحصر ، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء المكان المؤجر إلا إذا اثبت قيام سبب منها . وليس من بين هذه الأسباب انقضاء مدة الإيجار ولا انتقال ملكية العين المؤجرة فإن هذين السببين قد ألغيا كما قدمنا ، وليس من بينها فسخ الإيجار إلا إذا كان هذا الفسخ يرجع إلى سبب وارد في هذه الأسباب الستة ومن هنا كان الفسخ سبباً محوراً ، ومن بين هذه الأسباب الستة سببان جديدان استحدثهما التشريعات الاستثنائية وهما هدم المكان لإعادة بنائه وقيام ضرورة ملجئة .

فامتدد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته وعدم جواز إخراج المستأجر من المكان المؤجر إلا لأحد أسباب ستة مذكورة على سبيل الحصر حتى لو انتقلت ملكية المكان إلى مالك جديد ، هذه هي إحدى الميزتين الجوهريتين اللتين أولتهما التشريعات الاستثنائية للمستأجر ، والميزة الأخرى هي تعيين حد أقصى للأجرة ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك .

وإذا صح أن المؤجر لا يستطيع إنهاء الإيجار إلا لأحد هذه الأسباب الستة على خلاف القواعد العامة المقررة في الإيجار ، فإن المستأجر على العكس من ذلك يستطيع إنهاء الإيجار لأي سبب من الأسباب المقررة في القواعد العامة إذ هنا تستعيد هذه القواعد سلطانها . ذلك أن التشريعات الاستثنائية إنما أتت لحماية المستأجر ولتكفل له استمرار بقائه في العين المؤجرة باجرة غير باهظة ، فأوصدت في وجه المؤجر باب إخراج المستأجر ، ولم تترك فيه إلا فتحات ضيقة هي التي $1057 تقدم ذكرها . ومن ثم لم تكن هناك حاجة للتضييق على المستأجر نفسه في إنهاء الإيجار ، فبقيت القواعد العامة سارية في هذه الناحية . وعلى ذلك يستطيع المستأجر الخروج من العين بمجرد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ، وفي أي وقت يشاء بعد امتداد الإيجار بحكم القانون . كما يستطيع فسخ الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية لأي سبب من الأسباب التي يقررها القانون ، فيستطيع أن يطلب الفسخ إذا أخل المؤجر بالتزاماته من تسليم العين في حالة حسنة ومن إجراء الترميمات الضرورية ومن ضمان التعرض والعيوب الخفية .

**636- حصر أسباب الانتهاء يعتبر من النظام العام** : وحصر أسباب إنهاء الإيجار من جانب المؤجر في أسباب ستة يعتبر من النظام العام . فلا يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على إضافة سبب آخر إليها يخول له حق إنهاء الإيجار ، ولو كان ذلك بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية القانون( [[277]](#footnote-277) ) . ويكون الاتفاق باطلا لمخالفته للنظام العام ولا يجوز النزول عن التمسك بالبطلان ، ويصح للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها في أية حالة كانت عليها الدعوى .

ولكن يجوز للمؤجر ، على العكس من ذلك ، أن ينزل عن التمسك بهذه الأسباب أو ببعضها . فيجوز مثلا أن يتعهد المؤجر بألا يطلب فسخ الإيجار إذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، كما يجوز أن يشترط المستأجر ألا يكون للمؤجر طلب الإخلاء لشغل العين بنفسه أو بأحد أولاده( [[278]](#footnote-278) ) أو لهدم العين بقصد إعادة بنائها . ويبدو أن للمؤجر في هذه الحالة تقويم ما نزل عنه من حق حتى يضيف إلى الأجرة علاوة تقابله( [[279]](#footnote-279) ) .

**637- تقسيم أسباب الانتهاء الستة إلى طائفتين** : ويمكن تقسيم الأسباب الستة لانتهاء الإيجار التي تقدم ذكرها إلى طائفتين :

( الطائفة الأولى ) أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته $1058 الأصلية( [[280]](#footnote-280) ) ، لأنها أسباب مستمدة من القواعد العامة ولكنها حورت لتتلاءم مع طبيعة التشريعات الاستثنائية . وهذه هي الأسباب الأربعة الأولى : ( 1 ) عدم وفاء المستأجر بالأجرة . ( 2 ) إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن . 03 ) استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك . ( 4 ) أيلولة المكان للسقوط . فهذه كلها أسباب لفسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة( [[281]](#footnote-281) ) ، ولكنها هنا حورت من ناحيتين . الناحية الأولى أن التشريعات الاستثنائية أدخلت عليها في بعض التفصيلات تعديلات تتمشى م مع الغاية من هذه التشريعات . والناحية الثانية أن هذه الأسباب الأربعة وحدها هي التي يجوز للمؤجر من أجلها طلب فسخ الإيجار ، فلا يجوز له طلب الفسخ لأي سبب آخر مقرر في القواعد العامة . فلا يجوز له مثلا أن يطلب الفسخ لأن المستأجر لم يضع في العين منقولات تكفي لضمان الوفاء بالأجرة( [[282]](#footnote-282) ) . ، أو لأنه لم يقم بالترميمات التأجيرية ، أو لأنه لم يخطر المؤجر بأمر يستوجب تدخله ويهدد سلامة العين .

( الطائفة الثانية ) أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته الأصلية امتداده بحكم القانون . ذلك لأن هذه الأسباب غير مستمدة من القواعد العامة ، بل هي أسباب استحدثتها التشريعات الاستثنائية ، وجعلتها تنصب على الإيجار بعد أن يمتد بحكم القانون لتخفف من وطأة هذا الامتداد . فلا ترد على الإيجار أثناء سريان مدته الأصلية ، لأنها أسباب مستحدثة كما قدمنا ولم يرد المشرع أن ينهي الإيجار قبل انقضاء مدته الأصلية بأسباب مستحدثة ، وإلا لكانت التشريعات الاستثنائية موسعة في حق المؤجر في إخراج المستأجر وهي إنما جاءت لتضيق هذا الحق . وهذه الأسباب المستحدثة هما السببان الأخيرة أن $ 1059 من الأسباب الستة : ( 1 ) رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع . ( 2 ) قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده( [[283]](#footnote-283) ) .

ونستعرض الآن هاتين الطائفتين من الأسباب لبحثهما تفصيلا

**§ 1- أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية**

**1- عدم وفاء المستأجر بالأجرة**

**638- النص القانوني** : تنص المادة 2 ( فقرة ا ) من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ما يأتي : "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : ( 1 ) إذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقا لأحكام هذا القانون في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال" .

ويؤخذ من هذا النص أنه يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء العين المؤجرة إذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة في ميعاده . ويجب عليه للوصول إلى ذلك أن يتبع إجراءات معينة حددها النص . فنتناول بالبحث تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، ثم الإجراءات الواجبة الإتباع لإخلاء العين المؤجرة .

**639- تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة** : فيجب إذن للحصول على حكم بإخلاء العين المؤجرة أن يكون المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة في الميعاد الواجب الوفاء بها فيه . وقد بينا فيما تقدم أن ميعاد دفع الأجرة يعينه الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق فالعرف ، فإن لم يوجد عرف دفعت الأجرة مؤخرا لا مقدما وعن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها( [[284]](#footnote-284) ) .

$1060 والأجرة التي يتأخر المستأجر عن الوفاء بها في الميعاد هي الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن ، لا الأجرة المسماة في العقد( [[285]](#footnote-285) ) . فقد تختلف الأجرة الأولى عن الأجرة الأخيرة زيادة أو نقصاً . فإذا كانت الأجرة القانونية أزيد من الأجرة المسماة في العقد ، كأن كان العقد مبرماً قبل أو مايو سنة 1941 وامتد بحكم القانون منذ هذا التاريخ فوجبت زيادة الأجرة بالنسبة المئوية المنصوص عليها في القانون ، فإن الزيادة لا تسري إلا بإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة وفقاً لما بيناه فيما تقدم( [[286]](#footnote-286) ) . وقبل حصول هذا الإخطار لا تسري الزيادة وتكون الأجرة القانونية هي نفس الأجرة المسماة في العقد ، فإن امتنع المستأجر ع دفع الزيادة لم يعتبر امتناعه هذا تأخيرا ع الوفاء بالأجرة . أما إذا حصل الإخطار وسرت الزيادة ، فإنه يجب على المستأجر ألا يتأخر عن دفع الأجرة المسماة في العقد مضافاً إليها الزيادة ، ولا يكفي أن يدفع الأجرة المسماة في العقد . وإذا كانت الأجرة القانونية اقل من الأجرة المسماة في العقد ، كأن كان المكان المؤجر من الأماكن التي ينطبق عليها تشريع سنة 1952 أو تشريع سنة 1958 أو تشريع سنة 1961 أو تشريع سنة 1962 ، فيجب تخفيض الأجرة بنسبة 15% أو 20% أو حتى تصل إلى النسبة المئوية القانونية من قيمة الأرض والمباني بحسب الأحوال ، أو كان المكان المؤجر من الأماكن المعفاة من الضريبة فيجب تخفيض الأجرة المسماة بمقدار هذا الإعفاء ، فإن تخفيض الأجرة يجرى من تلقاء نفسه بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء كما سبق القول . فإذا دفع المستأجر الأجرة بعد تخفيضها بالمقدار المنصوص عليه قانوناً ، فإن عدم دفعه المقار الذي خفضت به الأجرة لا يعتبر تأخرا في دفع الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام القانون . ويترتب على ذلك أنه إذا طالب المؤجر المستأجر بالأجرة المسماة دون تخفيض ، لم يجب على المستأجر إلا دفع الأجرة $1061 المخفضة ، فإذا دفعها أو عرضها عرضاً حقيقياً على المؤجر برئت ذمته من الأجرة ، وليس عليه أن يرفع دعوى مستقلة بتخفيض الأجرة فقد وقع التخفيض بحكم القانون كما قدمنا . فإذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن ، جاز للمستأجر أن يدفع هذه الدعوى بأنه قام بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام القانون ومن ثم لا يكون هناك محل لطلب الإخلاء( [[287]](#footnote-287) ) .

ويدخل في الأجرة المستحقة قانوناً ملحقاتها . فإذا كان المستأجر ملتزما مثلا بدفع ثمن المياه أو أجرة البواب أو تكاليف المصعد ، وجب عليه الوفاء بذلك ، وإلا عد متأخرا عن دفع الأجرة . كذلك يدخل في الأجرة المستحقة قانوناً ما يلتزم المستأجر بدفعه من ضرائب للمؤجر ليؤديها عنه إلى الخزانة العامة ، كضريبة الشاغلين ( 2% من الأجرة للمجلس البلدي ) وضريبة الدفاع ( 2 .5% من الأجرة ) بالنسبة إلى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1944 . فإذا لم يدفع شيئاً مما حل من هذه الضرائب عد متأخرا في دفع الأجرة( [[288]](#footnote-288) ) .

ويجب أن تكون الأجرة معروفة للمستأجر ، بأن تكون معينة بموجب $1062 اتفاق أو بموجب حكم قضائي . فإذا كانت الأجرة غير معينة ، وحددت بأجرة المثل طبقاً لأحكام المادة 562 مدني ، وجب أن يتم اتفاق بين المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة محددة على هذا الوجه مع مراعاة الحد الأقصى الذي فرضه القانون . فإذا وقع خلاف بين الطرفين في ذلك ، وجب الحصول على حكم قضائي بتعيين مقدار الأجرة . فإذا لم يعين مقدار الأجرة لا باتفاق ولا بحكم قضائي ، وامتنع المستأجر عن الدفع حتى يعين المقدار ، فإنه لا يعد في هذه الحالة متأخرا في دفع الأجرة( [[289]](#footnote-289) ) .

ويجب أخيراً ألا يكون هناك نزاع جدي في الأجرة( [[290]](#footnote-290) ) . فإذا نازع المستأجر مثلا في النسبة المئوية التي تجب إضافتها إلى أجرة الأساس ، وكانت المنازعة جدية كأن بنيت على خلاف في تفسير نص قانوني ، وجب على المستأجر في هذه الحالة أن يدفع الأجرة التي يعتبرها مستحقة في ذمته ، إلى أن يبت القضاء في المقدار الذي يجب دفعه . فإذا كان الخلاف واقعاً مثلا فيما إذا كان إصدار جريدة يعد عملا تجارياً أو عملا مدنيا حتى تعرف النسبة المئوية للعلاوة المستحقة قانوناً( [[291]](#footnote-291) ) ، أو واقعاً فيما إذا كان المكان يدخل في أماكن قسم أو آخر أو يدخل في أماكن قسمين متعاقبين ، فإن النزاع في هذه الحالة يكون نزاعا جدياً( [[292]](#footnote-292) ) ، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة أصلا ، بل يجب عليه أن يدفع أو يعرض عرضاً حقيقيا الأجرة التي يعتقد أنها مستحقة في ذمته . وإذا ادعي المستأجر أنه لم يمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة من $1063 الزمن فسقط من الأجرة ما يقابلها( [[293]](#footnote-293) ) ، أو ادعي أنه اجري ترميمات ضرورية وخصم من الأجرة من ما أنفقه طبقاً لأحكام المادة 228/2 مدني( [[294]](#footnote-294) ) ، أو ادعي أن مقاصة وقعت بين المستحق من الأجرة وبين أجرة زائدة على الحد القانوني سبق له أن دفعها في فترة سابقة( [[295]](#footnote-295) ) . ، أو ادعي أنه حابس للأجرة حتى يقوم المؤجر بالتزاماته من إجراء الترميمات اللازمة( [[296]](#footnote-296) ) . أو بالتزامه من دفع التعرض ، أو ادعي انتهاء عقد الإيجار لشرائه العين المؤجرة( [[297]](#footnote-297) ) ، أو ادعي غير ذلك من الأمور التي يكون من شانها إعفاؤه من دفع الأجرة كلها أو بعضها( [[298]](#footnote-298) ) ، وجب $1064 عليه في جميع هذه الأحوال أن يعرض عرضاً حقيقياً على المؤجر ما يقدره هو مستحقاً في ذمته من الأجرة . فإذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء بتت المحكمة أولا في جدية النزاع . فإن قضت بعدم جديته ، اعتبرت المستأجر متأخراً في دفع الأجرة وقضت عليه بالإخلاء . وإن قضت بجدية النزاع ، وقفت الدعوى حتى تبت في النزاع المحكمة المختصة ( م 293 مرافعات ) ، ثم تستأنف الدعوى سيرها بقوة القانون من النقطة التي وقفت عندها ، فإذا كان قد قضي في النزاع لمصلحة المستأجر ، أو قضي ضده ودفع ما قضي به عليه الحكم ، رفضت المحكمة طلب الإخلاء ، وإلا قضت بإجابته( [[299]](#footnote-299) ) .

**640- إجراءات طلب الإخلاء - مراحل ثلاثة** : فإذا ما قدر المؤجر أن المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة على النحو الذي فصلناه فيما تقدم ، وجب عليه حتى يحصل على حكم بإخلاء العين أن يتخذ إجراءات معينة حددها القانون $1065 كما رأينا ( م 2 فقرة أ من قانون إيجار الأماكن ) . هذه الإجراءات تمر على مراحل ثلاث : ( المرحلة الأولى ) تكيف المستأجر بالوفاء . ( المرحلة الثانية ) انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكيف دون أن يقوم المستأجر بالوفاء . ( المرحلة الثالثة ) رفع دعوى الإخلاء .

641- المرحلة الأولى - تكليف المستأجر بالوفاء : وأول مرحلة في إجراءات طلب الإخلاء هي تكليف المؤجر المستأجر بالوفاء . ويعتبر هذا التكليف شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، وإلا حكم بعدم قبول الدعوى( [[300]](#footnote-300) ) . ويترتب على ذلك أنه لو كان التكيف باطلا( [[301]](#footnote-301) ) ، أو استنفد أغراضه في دعوى أخرى( [[302]](#footnote-302) ) ، أو كان عن أجرة مدة سابقة( [[303]](#footnote-303) ) ، أو نزل عنه $1066 لمؤجر( [[304]](#footnote-304) ) ، بطل مفعوله ووجبت إعادته ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة( [[305]](#footnote-305) ) . وتكون العبرة بالتنبيه الجديد ، إذا كان صحيحاً ، في سريان ميعاد الخمسة عشر يوماً .

وقد عين القانون طريقة التكليف بالوفاء ، فقال إنه يكون "بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له ( للمستأجر ) بإيصال" ( م 2 فقرة أ من قانون إيجار الأماكن ) . والإعلان على يد محضر لا يدع سبيلا للشك في حصول التكيف . أما الكتاب المسجل فقد قضي بأنه يجب أن يسلم إلى المستأجر شخصياً بإيصال يمضيه هو( [[306]](#footnote-306) ) ، ومن تاريخ هذا الإيصال يسري مفعول التكليف . وقد كان المرسوم $1067 رقم 140 لسنة 1946 ينص في المادة الثانية منه على اعتبار المطالبة بالأجرة قضاء كالإعلان على يد محضر وكالكتاب المسجل ، وقالت مذكرته الإيضاحي في هذا $1068 الصدد : "ولعل الأمر في هذا الشأن لم يكن في حاجة إلى نص ، لولا ما ذهب إليه البعض تفسراً للنص القديم من أن رفع الدعوى بالأجرة لا يسوغ طلب الإخلاء ما لم تسبقه المطالبة بالجرة بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل"( [[307]](#footnote-307) ) . ونقل هذا النص في مشروع قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، ولكن لجنة العدل بمجلس الشيوخ حذفته على اعتبار أن تكليف المستأجر بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء فلا حاجة لذكر المطالبة القضائية ، وقالت في تقريرها في هذا المعنى : "رأت اللجنة أن تكليف المستأجرة بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء ، ولذلك اكتفت به" . وعلى ذل تكون المطالبة بالأجرة أمام القضاء طريقة صحيحة للتكليف بالوفاء تغني عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر . فإذا رفع المؤجر دعوى يطالب فيها المستأجر بالأجرة المتأخرة ، جاز له أن يعتبر صحيفة هذه الدعوى تكيفاً للمستأجر بالوفاء ، فيرفع دعوى الإخلاء بعد انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المتأخرة خلال هذه المدة( [[308]](#footnote-308) ) . ويجوز للمؤجر أن يطلب صدور أمر أداء ، فيكون هذا الطلب تكليفاً للمستأجر بالوفاء ، ويغني عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر . كما يجوز له أن يستصدر أمراً على عريضة بتوقيع الحجز على منقولات المستأجر ، فيغني كذلك توقيع الحجز عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر( [[309]](#footnote-309) ) .

$1069 ويصدر التكليف بالوفاء من المؤجر ، ويوجه إلى المستأجر . فصدر من المؤجر ، ولو لم يكن مالكاً للعين المؤجرة ، كأن يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أصلياً ا مؤجراً لملك غيره( [[310]](#footnote-310) ) . ولا يكفي صدوره من المالك إذا لم يكن هو المؤجر( [[311]](#footnote-311) ) . فإذا كان المؤجر عدة شركات على الشيوع ، فإنه يكفي أن يصدر التكليف ممن يملك منهم أغلبية الأنصبة ولو لم يكن فيهم من أجر من الشركاء( [[312]](#footnote-312) ) . ويوجه التكليف بالوفاء إلى المستأجر ، فإذا مات تعين توجيه $1070 التكليف إلى جميع ورثته( [[313]](#footnote-313) ) . ويوجه التكليف إلى المقيمين مع المستأجر ولو لم يكونوا من ورثته ، وذلك في حالة امتداد الإيجار بحكم القانون لمصلحتهم( [[314]](#footnote-314) ) .

ولم يذكر القانون البيانات التي يجب أن تذكر في التكليف بالوفاء . ولكن المفهوم من سياق النص أن يتضمن التكيف تنبيهاً للمستأجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة . فيذكر إذن اسم كل من المؤجر والمستأجر ، ويذكر مقدار الجرة الواجب الوفاء به( [[315]](#footnote-315) ) ، ويطلب من المستأجر الوفاء بهذا المقدار في مدة خمسة عشر $1071 يوماً من وصول التكليف إليه . وليس من الضروري أن يذكر تكليف بالإخلاء ، ولا أن دعوى الإخلاء سترفع ، إذا لم يقم المستأجر بالوفاء( [[316]](#footnote-316) ) .

**642- المرحلة الثانية - القضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف دون وفاء** : وبعد أن يتم التكليف بالوفاء تدخل إجراءات الإخلاء مرحلتها الثانية . وهذه المرحلة هي انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التكليف إلى المستأجر دون أن يقوم هذا بالوفاء . ولا يجوز الدخول في المرحلة الثالثة قبل انتهاء المرحلة الثانية ، أي لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء مد الخمسة عشر يوماً م وقت التكليف بالوفاء ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان .

وتحسب مدة الخمسة عشر يوماً من وقت وصول التكليف بالوفاء إلى المستأجر ، على أية طريقة حصل هذا التكليف( [[317]](#footnote-317) ) . ولا يحسب يوم وصول التكليف إلى المستأجر . وتضاف مواعيد المسافة إذا كان الوفاء بالأجرة واجباً في موطن المؤجر( [[318]](#footnote-318) ) . وينقضي الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه ( م20 مرافعات ) ( [[319]](#footnote-319) ) . $1072 فإذا لم يف المستأجر بالأجرة المتأخرة حتى انقضاء الميعاد محسوباً على هذا النحو ، فعند ذلك يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء( [[320]](#footnote-320) ) كما سبق القول .

ويخلص من ذلك أن طلب الإخلاء لا يكون مقبولا إذا وفي المستأجر الأجرة المتأخرة في أي يوم حتى نهاية اليوم الخامس عشر( [[321]](#footnote-321) ) . فإذا كانت الأجرة واجبة الدفع في موطن المستأجر ، فيبدو أن على المؤجر بعد إرسال التكليف بالوفاء أن يسعى إلى المستأجر ، فيبدو أن على المؤجر بعد إرسال التكليف بالوفاء أن يسعى إلى المستأجر ، بنفسه أو بوكيل عنه يفوضه في قبض الأجرة كبواب العمارة مثلا ، ويكفي في ذلك أن يمر على المستأجر في موطنه - والغالب أن يكون هو نفس المكان المؤجر - مرة واحدة قبل غروب الشمس اليوم الخامس عشر . فإذا لم يجد الأجرة حاضرة أشهد على ذلك من يحضره لهذا الغرض حتى يستطيع إثبات عدم وفاء المستأجر بالأجرة في الميعاد ، وعند ذلك يعد المستأجر متخلفاً عن دفع الأجرة ويجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء( [[322]](#footnote-322) ) . أما إذا كانت الأجرة واجبة الدفع في موطن المؤجر ، أو رأى المستأجر أن يدفعها في هذا الموطن ، فإنه يجوز دفعها بتسليمها إلى المؤجر أو إلى من له صفة في قبضها عنه ، فإن امتنع هذا من تسلمها عرضها عليه عرضاً حقيقياً على يد محضر ثم تودع خزانة المحكمة . ويجوز كذلك للمستأجر أن يرسل الأجرة للمؤجر بحوالة بريدية( [[323]](#footnote-323) ) ، ولكن لا يكفي في إثبات $1073 دفع الأجرة في هذه الحالة أن يبرر المستأجر كعب الحوالة البريدية إذا أنكر المؤجر قبض الأجرة ، بل يتعين على المستأجر أن يثبت أن قيمة الحوالة قد صرفت إلى المؤجر وذلك عن طريق شهادة رسمية بذلك من مصلحة البريد( [[324]](#footnote-324) ) .

ويلاحظ أنه إذا كان التكليف بالوفاء شاملاْ لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما سيستحق منها إلى يوم الوفاء ، تعين في هذه الحالة أن يوفي المستأجر الأجرة المستحقة إلى يوم الوفاء( [[325]](#footnote-325) ) .

$1074 643- المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء : فإذا انقضى اليوم الأخير من الميعاد القانوني دون أن يوفي المستأجر بالأجرة المتأخرة ، جاز للمؤجر ابتداء من اليوم التالي لانقضاء الميعاد أن يرفع دعوى الإخلاء( [[326]](#footnote-326) ) ، حتى لو عرض المستأجر الدفع قبل رفع الدعوى ما دام العرض لم يحصل إلا بعد انقضاء الميعاد القانوني( [[327]](#footnote-327) ) . ومن باب أولى لو عرض المستأجر الأجرة في الجلسة لا يقبل هذا $1076 العرض( [[328]](#footnote-328) ) . ولا يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء الميعاد القانوني ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان كما سبق القول ، وتقضي المحكمة بعدم القبول من تلقاء نفسها في أية حالة كانت عليها الدعوى . والعبرة في ذلك بتاريخ تقديم الطلب لا بتاريخ إعلانه إلى الخصم ، لأن الدعوى تعتبر قد تم رفعها منذ تقديم الطلب( [[329]](#footnote-329) ) . فلو قدم المؤجر طلب الإخلاء قبل انقضاء الميعاد القانوني ، كانت الدعوى غير مقبولة ، حتى لو كانت الجلسة المعينة لنظر الطلب أو كان إعلان المستأجر به بعد انقضاء الميعاد( [[330]](#footnote-330) ) .

والمجر الذي صدر منه التكليف بالوفاء هو الذي يرفع دعوى الإخلاء ، وقد قدمنا أنه قد يكون غير مالك للعين كأن يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أصلياً أو مؤجراً لملك غيره . وقدمنا أيضاً أنه إذا كان المؤجر عدة شركاء في الشيوع ، فإن من يملك منهم أغلبية الأنصبة يصح أن يصدر منه التكليف بالوفاء( [[331]](#footnote-331) ) . ويصح كذلك أن يرفع دعوى الإخلاء ، فإذا رفعها من لا يملك أغلبية $1077 الأنصبة لم تكن الدعوى مقبولة( [[332]](#footnote-332) ) . و كما يجوز لمن صدر منه التكليف بالوفاء رفع دعوى الإخلاء ، كذلك يجوز رفع هذه الدعوى ممن يخلف ، من خلف عام كوارث أو خلف خاص كمشتر للعين المؤجرة( [[333]](#footnote-333) ) .

وترفع دعوى الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بموجب أحكام التشريع الاستثنائي( [[334]](#footnote-334) ) ، لا إلى المحكمة المختصة بحسب أحكام القانون العام ويغلب أن تكون هي المحكمة الجزئية أو محكمة الأمور المستعجلة . وترفع وفقاً للإجراءات الخاصة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، ويكون الحكم فيها غير قابل لأي طعن( [[335]](#footnote-335) ) ، وسيأتي تفصيل كل ذلك فيما يلي .

$1078 ويتعين على المحكمة أن تقضي بالإخلاء متى ثبت لها أن المستأجر لم يوف بالأجرة المتأخرة في الميعاد الذي عينه القانون ، ما دامت هذه الأجرة لم تكن محل نزاع جدي وما دام لم يثبت لها أن المستأجر عرض الأجرة على المؤجر ولو عرضا وديا( [[336]](#footnote-336) ) . ولا يجوز أن يكون طلب الإخلاء محل تقدير للمحكمة تجيب المؤجر إليه أو لا تجيب ، فإن هذه السلطة التقديرية قد منحت للقاضي في دعوى الفسخ التي تستند إلى القواعد العامة ، لا في دعوى الإخلاء التي تستند إلى أحكام التشريع الاستثنائي . والسبب في ذلك أن التشريع الاستثنائي قد منح للمستأجر مزايا عدة ، وأجاز له البقاء في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية وال المدة التي يريدها بأجرة مخفضة ، ومنحه في الوفاء بالأجرة ميعاد خمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء وهي مهلة تشريعية تقوم مقام المهلة القضائية . وفي مقابل هذه المزايا فرض عليه التزامات تشدد في أخذه بها حتى لا يضار المؤجر بأكثر مما قصد إليه المشرع ، وعلى رأس هذه الالتزامات الالتزام بدفع الأجرة في الميعاد القانوني . فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام لم يسع القاضي ، وهو في صدد تطبيق تشريع استثنائي وازن موازنة دقيقة بين حقوق $1079 المستأجر والتزاماته ، إلا أن يحكم بفسخ الإيجار وبأخلاء العين المؤجرة ، دون أن تكون له أية سلطة تقديرية في ذلك( [[337]](#footnote-337) ) .

وإنما تكون له السلطة التقديرية في منح أجل للمستأجر في تنفيذ الحكم بالإخلاء ، فيجوز للقاضي تطبيقاً للمادة 346/2 مدنين أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول ينفذ فيه الحكم بالإخلاء ، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم( [[338]](#footnote-338) ) .

$1080 والحكم بالإخلاء يتضمن تسليم العين لأن التسليم نتيجة حتمية للإخلاء ، لذلك تقضي المحكمة بالإخلاء والتسليم( [[339]](#footnote-339) ) .

**2- إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن**

**644- النص القانوني** : تنص المادة 2 ( فقرة ب ) من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ما يأتي :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . ( ب ) إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقا لآخر ديسمبر سنة1943( [[340]](#footnote-340) ) . وفي إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن - ولو كان مأذوناً له في ذلك - كان لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء أو أن يتمسك بالعقد لجديد ، فإذا اختار التمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن $1081 من تاريخ نشوء هذا العقد . وتسري أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة( [[341]](#footnote-341) )" .

ويتبين من هذا النص أن التأجير من الباطن بغير إذن المالك يخول لهذا الأخير الحق في فسخ الإيجار وطلب إخلاء العين ، سواء حصل التأجير من الباطن بعد امتداد الإيجار الأصلي بحكم القانون أو أثناء سريان المدة الأصلية لهذا الإيجار . والأصل أن للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك ( م 593 مدني ) . وتقضي تطبيق هذه القاعدة العامة هو ألا يكون للمالك حق فسخ الإيجار بسبب تأجير المستأجر العين من الباطن إلا إذا كان هناك شرط مانع من التأجير من الباطن ، وللمحكمة سلطة تقديرية في إجابة المالك إلى طلبه أو عدم إجابته . أما النص الوارد في التشريع الاستثنائي ( م 2 فقرة ب ) فيخول للمالك حق الفسخ ، دون أن تكون للمحكمة سلطة تقديرية في ذلك ، إذا أجر المستأجر العين من الباطن ولو لم يكن هناك شرط مانع ، بل ولو كان هناك ترخيص عام في الإيجار من الباطن وراد في عقد إيجار مبرم قبل أول يناير سنة 1944 ما لم يكن هناك إذن كتابي خاص وقت التأجير من الباطن . والعلة في هذا النص الاستثنائي أن المشرع ، بعد أن خول المستأجر المزايا التي سبقت الإشارة إليها وتتلخص في البقاء بأجرة مخفضة في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار ، وجد من الواجب "أن تلقي على المستأجر واجبات شديدة تضمن من جهة قيامه بسداد هذه الأجرة المخفضة في ميعادها ، ومن جهة أخرى المحافظة على أن يكون شغله للمحل بهذه الأجرة ناشئاً عن ضرورة حقيقية دون أن يتخذه وسيلة للاستغلال والربح بأن يؤجره من باطنه . والغالب أن يكون هذا التأجير بإيجار مرتفع ارتفاعا فاحشاً يثري به على حساب المالك ، ولإخفاء هذه الزيادة يكتب العقد بالقيمة القانونية ويأخذ الفرق نقداً من المستأجر الثاني"( [[342]](#footnote-342) ) . ومن ثم قضي التشريع الاستثنائي بأنه "لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان من باطنه $1082 إلا بإذن كتابي من المالك وقت التأجير من الباطن ، ولا عبرة بما يكون قد نص عليه في العقد الأصلي من تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، لأن أغلب العقود القديمة السابقة على سنة 1940 والتي صارت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوصاً فيها على تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن . وما كان في ذلك ضرر على المالك ، لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن . ومن جهة أخرى فإن قيام المستأجر بتأجير المحل من باطنه دليل على أنه غير محتاج إليه ، احتياج المستأجر إلى شغل المحل هو العلة في كل القيود الواردة في قانون الإيجارات( [[343]](#footnote-343) )"

وظهرت هذه القيود على التأجير من الباطن لأول مرة في المرسوم بقانون رقم 140( [[344]](#footnote-344) ) ، ثم توسع فيها المشرع في قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947( [[345]](#footnote-345) ) . ومن ثم لا تسري هذه القيود بأثر رجعي على وقائع الإيجار من الباطن التي تمت قبل العمل بهذه التشريعات( [[346]](#footnote-346) ) .

$1083 ونبحث الآن الشروط الواجب توافرها حتى يكون للمالك حق الإخلاء لسبب التأجير من الباطن ، ثم نبحث إجراءات هذا الطلب .

$1084 **645- شروط طلب الإخلاء** : هناك شرطان يتطلبهما القانون حتى يجوز للمالك طلب الإخلاء ، هما : ( أولا ) أن يقوم المستأجر بتأجير المكان المؤجر من باطنه . ( ثانيا ) أن يكون التأجير من الباطن بغير إذن من المالك .

وهناك حالتان استثنائيتان : ( إحداهما ) يكتفي فيها بالشرط الأول ، وهي إجارة الوقف . ( والأخرى ) على العكس من ذلك لا يجوز فيها الإخلاء ولو توافر الشرطان ، وهي حالة الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار عند بيع المصنع أو المتجر .

فنبحث كل من الشرطين السالف ذكرهما ، ثم كلا من الحالتين الاستثنائيتين :

**646- الشرط الأول - التأجير من الباطن** : يقول النص : "إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر" . فيجب إذن لجواز طلب الإخلاء أن يكون قد صدر من المستأجر عقد إيجار من الباطن( [[347]](#footnote-347) ) ، وقد سبق تفصيل ما هو الإيجار من الباطن( [[348]](#footnote-348) ) . ولم يذكر المشرع هنا التنازل عن الإيجار إلى جانب الإيجار من الباطن ، ومن عادته أن يذكر الاثنين معاً ، حتى إنه عندما أضاف النص الخاص بإجارة الوقف إلى الفقرة ( ب ) م المادة 2 سالفة الذكر بموجب المرسوم بقانون رقم 657 لسنة 1953 لم يغفل التنازل عن الإيجار وذكره إلى جانب الإيجار من الباطن . ويحمل إغفال التنازل عن الإيجار في قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أنه غير مقصود ، وقد أراد المشرع بعبارة "أجر من الباطن" أن تشمل الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار معاً . ولو قيل بغير ذلك ، وبأن الإيجار من الباطن وحده هو الممنوع دون التنازل عن الإيجار ، لسهل التحايل على القانون ، ولعمد المستأجر إلى التنازل عن الإيجار بدلا من الإيجار من الباطن ، فيصل بذلك إلى نفس النتيجة وهي استغلال حماية القانون إياه في الإيجار الصادر له من المالك ، وهذا ما أراد القانون منعه . هذا إلى أن المشرع ذكر بصريح النص أن "منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي $1085 منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس" ( م 594/1 مدني ) ، فيمكن قياس المنع التشريعي على المنع الاتفاقي ، ويكون المشرع عندما منع الإيجار من الباطن ورتب عليه جواز الإخلاء منع في الوقت ذاته التنازل عن الإيجار ورتب عليه نفس النتيجة( [[349]](#footnote-349) ) . ويخلص من ذلك أنه يستوي أن يصدر من المستأجر إيجار من الباطن أو تنازل عن الإيجار ، ففي الحالتين يتوافر الشرط الأول من شرطي جواز طلب الإخلاء . ويستوي كذلك أن يكون الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار واقعاً على كل المكان المؤجر أو على بعضه( [[350]](#footnote-350) ) .

وقد قدمنا أنه لا يعتبر إيجاراً من الباطن ولا تنازلا عن الإيجار أن يدخل المستأجر معه شركاء في المتجر أو المصنع الذي أقامه في العين المؤجرة( [[351]](#footnote-351) ) ، ولا $1086 يسكن العين خادمه أو أحد من أتباعه بدلا من أن يسكنها هو ، ولا أن يستنزل ضيوفاً لمدة قصيرة أو طويلة ولا أن يسكن معه أقارب أو أصدقاء( [[352]](#footnote-352) ) . كذلك$1087 لا يعتبر إيجارا من الباطن ولا تنازلا عن الإيجار أن تنزل شركة عن الإيجار لشركة تخلفها إذا كانت الشركة الثانية ليست إلا استمراراً للشركة الأولى ، ولا تمنع $1088 زيادة رأس المال أو إنقاصه أو مد أجل لشركة أو تغيير مركز إدارتها من أن تعتبر الشركة متسمرة( [[353]](#footnote-353) ) .

كذلك لا يعد إيجاراً من الباطن بالمعنى المقصود في الشرط الذي نحن بصدده أن يكون المنزل في جهة تعتبر مصيفاً أو مشتى ويؤجره المستأجر من باطنه مدة الصيف أو مدة الشتاء . ذلك أنه روعي في إيجار المنزل هذه الميزة ، وكانت محل اعتبار عند تقدير الأجرة ، فاستغلال المستأجر للمنزل على هذا النحو يعتبر استغلالا مألوفاً يتوقعه المالك وقد تقاضى ثمنه في الأجرة الأصلية أولا ثم في العلاوة التي يسمح بها القانون وهي 70%( [[354]](#footnote-354) ) . ولكن إذا أجر المستأجر العين من الباطن لا لمدة فصل معين ، كان هذا مسوغاً للإخلاء ، حتى لو كان المستأجر قد فرش العين و زودها بأدوات ذات قيمة ، ولا يقبل منه القول بأنه يستغل الأثاث أو الأدوات أكثر مما يستغل العين نفسها ما دام المستأجر من الباطن لا يستطيع الانتفاع بالأثاث أو الأدوات إلا مع الانتفاع بالعين( [[355]](#footnote-355) ) .

وإذا وقع الإيجار من الباطن ، فإن الذي يطلب الإخلاء هو المالك لا المستأجر ، والنص صريح في هذا المعنى إذ يقول : "إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك" . وهذا بديهي لأن الاستغلال واقع على المالك لا على المستأجر الأصلي ، وهذا الأخير هو المستغل . ومن ثم لا يجوز للمستأجر الأصلي أن يطلب هو إخلاء المستأجر من الباطن( [[356]](#footnote-356) ) . كذلك لا يجوز له ، إذا حصل على إذن كتابي من المالك وأجر من الباطن ، ثم أجر المستأجر من الباطن $1089 بدوره إلى مستأجر ثانٍ من الباطن دون إذن كتابي من المالك ، أن يطلب الإخلاء من المستأجر من الباطن الأول ا المستأجر من الباطن الثاني( [[357]](#footnote-357) ) .

**647- الشرط الثاني - بغير إذن من المالك** : ويشترط في الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار أن يكون "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 1943" . ويخلص من هذا النص أنه يجب التفريق بين فرضين : ( الفرض الأول ) أن يكون عقد الإيجار الأصلي قد تم في تاريخ غير متأخر عن 31 ديسمبر سنة 1943 أي سابق على أول يناير 1944 . وفي هذا الفرض لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابي صريح من المالك وقت التأجير أو التنازل( [[358]](#footnote-358) ) ، سواء كن عقد الإيجار الأصلي يتضمن شرطاً مانعاً من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار ، أو كان هذا العقد مسكوتاً فيه عن ذلك ، أو كن يتضمن ترخيصاً صريحاً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار . فالشرط المانع يقتضي بداهة إذنا كتابياً صريحاً بنسخة . وسكوت عقد الإيجار الأصلي ، بل تضمنه ترخيصاً عاما في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار ، وإن كان هذا أو ذاك كافياً لتخويل المستأجر الحق في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار بحسب القواعد العامة ، إلا أن المشرع هنا لم يكتف بذلك بل اقتضى الحصول على إذن كتابي صريح خاص من المال وقت التأجير من الباطن أو $1090 التنازل عن الإيجار . وتقول لجنة العدل بمجلس الشيوخ ، كنا رأينا( [[359]](#footnote-359) ) ، في تقريرها الثاني في تعليل ذلك ما يأتي : "ولا عبرة بما يكون قد نص عليه في العقد الأصلي من تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، لأن أغلب العقود القديمة السابقة على سنة 1940 والتي كانت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوصاً فيها على تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، وما كان في ذلك ضرر من المالك لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن" . ( والفرض الثاني ) أن يكون عقد الإيجار الأصلي قد تم في تاريخ متأخر عن 31 ديسمبر سنة 1943 ، أي منذ أول يناير سنة 1944 . وفي هذا الفرض لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابي صريح من المالك وقت التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، سواء كان عقد الإيجار الأصلي يتضمن شرطاً مانعاً من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار ، أو كان هذا العقد سكوتا فيه عن ذلك . أما إذا كان العقد يتمن ترخيصاً عاماً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار ، فإن هذا الترخيص العام وقت الإيجار الأصلي يغني عن الإذن الكتابي الخاص وقت التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار( [[360]](#footnote-360) ) . ونرى من ذلك أن المشرع في الفرض الثاني أو جب الإذن الكتابي الخاص حتى لو سكت الإيجار الأصلي ، وقد كان هذا السكوت يخول المستأجر الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بحسب القواعد العامة ، وفي هذا يتفق الفرض الثاني مع الفرض الأول . ولكن $1091 الفرض الثاني يختلف عن الفرض الأول فيما إذا كان الإيجار الأصلي تضمن ترخيصاً عاماًن فهذا الترخيص العام يغني عن الإذن الكتابي الخاص في الفرض الثاني ، ولا يغني عنه في الفرض الأول . والسبب في ذلك أن الإيجار الأصلي في الفرض الثاني قد أبرم في تاريخ متأخر عن 31 ديسمبر سنة 1943 ، أي في وقت اشتدت فيه أزمة المساكن ، فإن رخص المالك صراحة للمستأجر في الإيجار من الباطن فقد قبل ذلك وهو على بينة من أمره ، وكان يستطيع ألا يقبل أو في القليل أن يسكت .

ويخلص مما قدمناه أن المستأجر الأصلي ، حتى لا يدع للمالك سبيلا إلى طلب الإخلاء ، يجب عليه أن يحصل منه على إذن كتابي خاص وقت التأجير من الباطن إذا كان عقد الإيجار الأصلي مبرماً قبل أول يناير سنة 1944 ، فإذا كان مبرماً منذ هذا التاريخ وجب الحصول على الإذن الكتابي( [[361]](#footnote-361) ) ما لم يكن الإيجار الأصلي قد تضمن ترخيصاً عاماً( [[362]](#footnote-362) ) . والكتابة في الإذن الخاص ليست ركنا شكلياً فيه( [[363]](#footnote-363) ) . ، بل هي مطلوبة للإثبات ، فيقوم مقامها الإقرار أو اليمين( [[364]](#footnote-364) ) . ولا يعتبر $1092 إثباتا كتابياً كافياً الإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر الأصلي ومن المستأجر من الباطن( [[365]](#footnote-365) ) ، أما إذا قبل المؤجر قبض الأجرة من المستأجر م الباطن دون تحفظ فإنه يكون بذلك قد أقر الإيجار من الباطن( [[366]](#footnote-366) ) . ولا يغني علم المؤجر بالإيجار من الباطن وسكوته عن ذلك عن الإذن الكتابي الخاص( [[367]](#footnote-367) ) .

وقد قدمنا أن هذا الإذن الكتابي الخاص ، وكذلك الترخيص العام الوارد في عقد إيجار أصلي مبرم بعد آخر ديسمبر سنة 1943 ، مما يجوز تقويمه وتضاف قيمته إلى أجرة الأساس عند تقدير الحد الأقصى للأجرة( [[368]](#footnote-368) ) .

فإذا لم يحصل المستأجر على الإذن الكتابي الخاص ، ولم يتضمن الإيجار الأصلي المبرم بعد آخر ديسمبر سنة 1943 على ترخيص عام ، جاز للمالك أن يطلب الإخلاء( [[369]](#footnote-369) )على النحو الذي سنراه فيما يلي :

**$1093 الحالة الاستثنائية الأولى - إجارة الوقف** : رأينا أن المرسوم بقانون رقم 657 لسنة 1953 أضاف إلى الفقرة ب من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 النص الآتي : "وفي إيجار الوقف إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو أجر المكان كله ا وبعضه من الباطن - ولو كان مأذونا له في ذلك - كان لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء أو أن يتمسك بالعقد الجديد ، فإذا اختار التمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن من تاريخ نشوء هذا العقد ، وتسري أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة" .

ويتبين من هذا النص أنه إذا كان المكان المؤجر عينا موقوفة فقد ألغي المشرع بالنسبة إليه الشرط الثاني واقتصر على الشرط الأول . فيكفي إذن أن يؤجر المستأجر الأصلي المكان الموقف من الباطن كله أو بعضه أو يتنازل عن الإيجار حتى يكون لناظر الوقف طلب الإخلاء أو الحلول ، ولو كان المستأجر الأصلي قد حصل على إذن كتابي خاص من نفس ناظر الوقف أو من ناظر سابق ، أو كان الإيجار الأصلي لاحقاً لآخر ديسمبر سنة 1943 وتضمن ترخيصاً عاما . فيستطيع ناظر الوقف إذن ألاَّ يعتد بإذن صادر من ناظر سابق ، أو حتى بالإذن الصادر منه هو ، ويسري هذا الحكم بأثر رجعي على عقود الإيجار من الباطن أو عقود التنازل التي أبرمت قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم 657 لسنة 1953 . وقد بينت المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون الأسباب التي دعت المشرع إلى سن هذه الأحكام الشديدة والى جعلها تسري بأثر رجعي ، وأوردت أمثلة عملية صارخة لتبرر هذا المسلك الاستثنائي ، فقالت : "كان بعض القائمين على أمر الأوقاف في وزارة الأوقاف وفي غيرها من الجهات التي خضعت لنظرها - كانوا يتخذون من الأوقاف وعلى حسابها وسائل دعاية للنفس أو مجاملة للصداقة أو إرضاء للحزبية ، فلم يكونوا ينظرون إلى الأعيان الموقوفة التي هي أمانة في أيديهم نظرتهم إلى ممتلكاتهم الخاصة . وهو أمر نشأ عنه هبوط القيم الإيجارية مع وجود الوسطاء الذين كانوا يستأجرون هذه الأعيان ، ثم يستغلونها استغلالا فاحشاً في بعض الأحيان . فمن أمثلة ذلك أن يستأجر رجل ملئ مكانا في شارع رئيس من شوارع القاهرة بستة عشر $1094 جنيهاً شهرياً ثم يؤجره من باطنه بستين جنيها شهرياً ، وهذا الشخص نفسه يستأجر مكانا آخر في شارع رئيس آخر بأحد عشر جنيها شهرياً ثم يؤجره من الباطن بخمسة وعشرين جنيها شهرياً . ومثل آخر يستأجر رجل قطعة أرض فضاء باثني عشر جنيها شهرياً ، ويجري فيها إصلاحات طفيفة ، ثم يؤجرها بعد ذلك من باطنه بمائيتي جنيه شهرياً ، إلى غير ذلك من الأمثلة الكثيرة الصارخة . ولهذا كان لا بد من العمل على تدارك هذه الأخطار بإصدار تشريع يجيز فسخ عقود الإيجار الصادرة من الأوقاف والتي وقع فها تنازل أو إيجار من الباطن منعاً لاستغلال المواطنين من الوسطاء الذين مكنتهم من التأثير على بعض القائمين بأمر الأوقاف صداقات شخصية أو صلات حزبية ، فاستطاعوا بذلك أن يحصلوا على مبالغ طائلة بغير جهد مبذول . لهذا رؤى وضع مشروع القانون المرافق . . . وحتى يكون لهذا التشريع الأثر المرجو ، فقد نص فيه على سريانه على العقود القائمة . ويلاحظ أن هذا التشيع لا يتناول عقود الإيجار التي تتم بين الأفراد ، والسبب في ذلك أن العناية بشؤون الأوقاف لم تكن تبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة . كما لوحظ في النص أن يكون مرنا فلا يوجب فسخ كل عقد حصل فيه تنازل أو تأجير من الباطن ليبيح فسخ بعض العقود التي يبدو فيها الاستغلال بشعاً فاحشاً ، كما لوحظ فيه عدم الاعتبار بالإذن ولو كان كتابياً لأن الذين يقومون على إدارة هذه الأوقاف كانوا يتأثرون في إعطائهم هذا الإذن بمعانٍ هي أبعد شيء عن الصالح العام" .

ويستوي أن تكون العين الموقوفة تحت نظارة وزارة الأوقاف أو تحت نظارة غيرها ، وتنطبق الأحكام السالفة الذكر بوجه خاص على الوقف الخيري بعد إلغاء الوقف الأهلي . أما غير الوقف فلا يخضع لهذه الأحكام ، ويجب فيه توافر الشرطين معاً - أي الإيجار من الباطن وبغير إذن المالك - والسبب في ذلك كما تقول المذكرة الإيضاحية : "أن العناية بشؤون الأوقاف لم تكن تبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة" .

فإذا أجر المستأجر لمكان موقوف العين كلها أو بعضها من الباطن ، أو تنازل عن الإيجار كله أو بعضه ، كان لناظر الوقف ، حتى لو كان هو ا ناظر سابق أعطي إذناً في ذلك للمستأجر ، أن يتخذ أحد مواقف ثلاثة : ( أ ) إما أن يستبقي $1095 الوضع كما هو فيبقى المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، وذلك إذا رأى ناظر الوقف أنه لم يلحق الوقف من هذه الصفقة خسارة محسوسة . ( ب ) وإما أن يطلب من المستأجر الأصلي الإخلاء فينتهي كل من الإيجار الأصلي والإيجار من الباطن ، وذلك إذا رأى ناظر الوقف أنه خير للوقف إنهاء الإيجار وإعادة تأجير العين بأجرة أعلى حتى من الأجرة التي تقاضاها المستأجر الأصلي من المستأجر من الباطن ، أو إذا كان المستأجر الأصلي قد احتاط لنفسه فأخذ من المستأجر من الباطن مقدماً ما كان يبغيه من كسب وكتب في عقد الإيجار من الباطن أجرة غير عالية وفي هذه الحالة يرجع المستأجر من الباطن على المستأجر الأصلي بما دفعه . ( جـ ) وإما أن يتمسك بالإيجار من الباطن أو بالتنازل ، فتقوم العلاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن أو المتنازل له على أساس عقد الإيجار من الباطن ا عقد التنازل ، وذلك إذا رأى أن الأجرة في الإيجار من الباطن أو المقابل في التنازل مبلغ كبير يكسبه للوقف بفضل هذه العلاقة المباشرة .

**649- الحالة الاستثنائية الثانية - بيع المصنع أو المتجر** : وقد رأينا أن المادة 594/2 مدني تنص على ما يأتي : "ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر ، واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق" . فإذا استأجر شخص مكاناً أقام فيه متجراً ( fonds de commerce ويشمل المصنع والمتجر ) ، واضطر إلى بيع المتجر لضرورة قامت ، فتنازل عن الإيجار لمشتري المتجر أو أجر له من الباطن بالرغم من وجود شرط مانع ، جاز للمحكمة أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المستأجر للمؤجر ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق . وقد تقدم تفصيل كل ذلك( [[370]](#footnote-370) ) .

ولكن رأينا من جهة أخرى ، فيما تقدم ، أنه لا بد من إذن كتابي خاص من المؤجر عند التنازل أو الإيجار من الباطن ، حتى لو لم يكن إيجار المكان الذي أقيم فيه المتجر قد ورد فيه شرط مانع ، بل حتى لو كان هذا الإيجار قد تضمن ترخيصاً عاماً ما لم يكن مبرماً بعد آخر ديسمبر سنة 1943 . فهل هذا الحكم $1096 الاستثنائي قد نسخ أحكام القانون العام ، وأصبح المستأجر للمكان الذي أقيم فيه المتجر لا يستطيع التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا بعد الحصول على إذن المؤجر ، وذلك سواء ورد في الإيجار شرط مانع أو لم يرد ، أو إلا بعد الحصول على ترخيص عام إذا كان الإيجار لاحقاً لآخر ديسمبر سنة 1943؟ تجيب محكمة النقض بأن التشريع الاستثنائي لم ينسخ أحكام القانون العام ، وبأنه لا يزال المستأجر المكان الذي أقيم فيه المتجر - إذا رأت المحكمة ذلك - أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر من الباطن ، حتى لو وجد شرط مانع ، متى توافرت الشروط الواجبة ، وذلك دون حاجة للحصول على إذن كتابي خاص من المؤجر وقت التنازل أو وقت الإيجار من الباطن . ولا يجوز للمؤجر في هذه الحالة أن يطلب إخلاء المكان ، بحجة أن المستأجر قد تنازل عن الإيجار أو أجر من الباطن دون إذن كتابي ، استناداً إلى أحكام التشريع الاستثنائي . وتقول محكمة النقض ، في تعليل ذلك ، إن أحكام هذا القانون الاستثنائي لا تفيد صراحة أو ضمنا إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بموجب التقنين المدني ، والتي تجيز لها بالشروط الواجبة قانوناً إبقاء الإيجار لمشتري المتجر رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . ذلك لأن القانون رقم 121 لسنة 1947 هو تشريع استثنائي ، فلا يجوز التوسع في تفسير نصوصه لتعطيل الرخصة التي خولها التقنين المدني للمحكمة خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح ، لاعتبارات تتصل بمصلحة عامة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري في البلاد( [[371]](#footnote-371) ) .

$1097 ويخلص من ذلك أنه إذا أقام المستأجر متجراً في المكان المؤجر واضطر إلى بيعه( [[372]](#footnote-372) ) ، لم يكن للمؤجر طلب الإخلاء تطبيقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، حتى لو توافر الشرطان اللذان يتطلبهما هذا التشريع فتنازل المستأجر عن الإيجار لمشتري المتجر أو أجر له من الباطن( [[373]](#footnote-373) )دون إذن من المالك( [[374]](#footnote-374) ) .

$1098 **650 - ب . إجراءات طلب الإخلاء** : فإذا توافر الشرطان اللذان تقدم ذكرهما ، وأجر المستأجر العين من الباطن أو تنازل عن الإيجار بدون إذن من المالك ، جاز لهذا الأخير أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان المؤجر ، ولو قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، فينتهي الإيجار الأصلي وينتهي معه الإيجار م الباطن أو التنازل عن الإيجار .

ولا داعي هنا ، في الإجراءات التي يتخذها المالك في طلب الإخلاء ، لأن يمر بالمراحل الثلاث التي رأيناه يمر بها في طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . ففي هذا الطلب الأخير يجب على المؤجر أن يكلف المستأجر بالوفاء ، وأن يمضي خمسة عشر يوماً دون أن يوفي المستأجر بالأجرة ، وبعد ذك يرفع المؤجر دعوى الإخلاء . أما هنا ، فقد وقعت المخالفة بمجرد أن يؤجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن إيجاره دون إذن من المالك ، ولا سبيل إلى تداركها لا بالتنبيه على المستأجر ولا يمضي مدة معينة . فلم يبق إلا أن يرفع المالك دعوى الإخلاء في أي وقت يشاء بعد وقوع المخالفة ، ولو أثناء سريان المدة الأصلية للإيجار( [[375]](#footnote-375) ) .

وقد قدمنا أن الدعوى ترفع من المالك ، ويجوز رفعها من المستأجر الأصلي( [[376]](#footnote-376) ) . وترفع على المستأجر الأصلي لا على المستأجر من الباطن ، لان موضوعها هو فسخ الإيجار الأصلي وليس الإيجار من الباطن ، وإنما ينتهي الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي( [[377]](#footnote-377) ) . ويجوز مع ذلك للمالك أن يدخل المستأجر من الباطن في الدعوى ، وإن كان ذلك غير ضروري لأن الحكم الصادر ضد المستأجر الأصلي يجوز تنفيذه على المستأجر م الباطن ولو لم يختصم في الدعوى( [[378]](#footnote-378) ) .

$1099 وترفع الدعوى وفقاً للإجراءات الخاصة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، والى المحكمة الكلية ذات الاختصاص طبقاً لأحكام هذا التشريع ، ويكون الحكم غير قابل للطعن فيه بأي وجه .

وإذا رفعت الدعوى تحتم على المحكمة أن تقضي بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان وليست لها أية سلطة تقديرية في ذلك ، وتنحصر سلطتها في التثبت من أن المستأجر قد أجر من الباطن أو تنازل عن الإيجار بغير إذن المالك . ولا يستطيع المستأجر أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا هو بادر إلى فسخ الإيجار من الباطن ا التنازل عن الإيجار ، أو إذا هو أثبت أن هذا الإيجار أو التنازل لم يعد بأي ضرر على المالك ، فالحكم بالفسخ - كما تقول المذكرة الإيضاحية للرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 - "مطلق تقع نتيجته بقيام سببه ، فليس يجدي في تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار م الباطن أو أنه يعتبر متعسفاً في استعمال حقه حين يطلب الإخلاء لهذا السبب"( [[379]](#footnote-379) ) . وقد قدمنا مثل ذلك في طلب الإخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة( [[380]](#footnote-380) ) .

وكما في طلب الإخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة أيضاً ، يجوز للقاضي أن ينظر المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، عملا بأحكام المادة 346/2 مدني( [[381]](#footnote-381) ) .

**3 - استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقول**

**أو تضر بمصلحة المالك**

**651- النص القانوني** : تنص المادة 2 ( فقرة جـ ) من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ما يأتي : "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . . ( جـ ) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك" .

ويتناول هذا النص التزامين من التزامات المستأجر ، هما التزام باستعمال العين فيما أعدت له والتزامه بالمحافظة عليها وببذل العناية الواجبة في استعمالها . فجعل سببا لإخلاء العين ، ولو أثناء سريان الإيجار الأصلية( [[382]](#footnote-382) ) ، استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة ، وسبباً آخر استعماله بطريقة تضر بمصلحة المالك . فهذا سببان نتكلم في كل منهما ، ثم نبحث إجراءات طلب الإخلاء الذي يترتب على أي منهما .

**652- السبب الأول - استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة** : عندما ناقشت الجمعية العامة لمجس الدولة مشروع المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 - وهو المصدر الذي اشتق منه قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 - رأى احد الأعضاء أن يستبدل بكلمة "أو" التي تسبق عبارة "تضر بمصلحة المالك" كلمة واو العطف ، واستند في ذلك إلى أن المقصود هنا ليس المغايرة بين العبارتين اللتين تتوسطهما كلمة "أو" إذ لا شك في أن ما يضر بمصلحة المالك داخل فعموم عبارة "تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة" ، وإنما المقصود هو التخصيص بعد التعميم ، فاستعمال كلمة واو العطف أدق . فأجابه عضو آخر : "أرى استبقاء كلمة "أو" ، فإن ثمة صورا يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منطوية على مخالفة لشروط الإيجار" . وقد وافقت الجمعية العامة لمجلس الدولة على هذا النظر . ويخلص من ذلك أنه كان مقصوداً أن $1101 يجعل استعمال المكان المؤجر بطرية تنافي شروط الإيجار المعقولة سبباً مستقلا عن استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك( [[383]](#footnote-383) ) .

وشروط الإيجار المعقولة تفترض أن هناك شروطاً متفقاً عليها بين المؤجر والمستأجر ، وخالف المستأجر المعقول من هذه الشروط . أما مخالفة المستأجر لالتزامه من استعمال العين فيما أعدت له إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية في هذا الصدد ، ومخالفته لالتزامه من المحافظة على العين وبذل العناية الواجبة في استعمالها ، فلا شأن لنا بهذا هنا ، وهو يدخل في السبب الثاني المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك . فتقتصر إذن ، في السبب الأول ، على الشروط الانفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر .

وتقضي القواعد العامة في هذا الصدد بأنه إذا كان استعمال العين مينا في العقد ، وجب التزام ما اتفق عليه المتعاقدان . فلا يجوز للمستأجر ، إذا كان عقد الإيجار قد بين في أي شيء تستعمل العين المؤجرة ، أن يستعمل العين في شيء آخر . فإذا اشترط العقد أن العين تستعمل كمقهى أو كمشرب لم يجز استعمالها كمسرح غنائي أو كمطعم ، وإذا اشترط استعمالها للسكنى لم يجز استعمالها للتجارة ، $1102 وإذا اشترط نوع التجارة لم تجز مباشرة تجارة غيرها( [[384]](#footnote-384) ) . على أن هذه الأحكام تخفف من حدتها في القواعد العامة أن للمستأجر أن يخالف هذه الشروط الاتفاقية إذا لم يكن في مخالفتها ضرر يلحق المؤجر . فإذا حول المستأجر المكان من مقهى إلى مطعم ، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى ، جاز ذلك ما دام هذا التحول لا ينجم عنه ضرر بالعين المؤجرة ا ضرر يصيب المؤجر( [[385]](#footnote-385) ) . ويبدو أن التشريع الاستثنائي ، في مقابل المزايا التي منحها المستأجر والتي سبقت الإشارة إليها في كثير من المناسبات ، أراد أن يتشدد في بعض التزاماته ، وقد رأيناه يتشدد في التزامه بالوفاء بالجرة وفي التزامه بعدم الإيجار من الباطن ، وها نحن نراه يتشدد هنا في التزامه بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر . فيجب على المستأجر مراعاة هذه الشروط الاتفاقية بدقة تامة ، وإذا خالفها جاز للمؤجر إخلاء العين دون أن تكون للمحكمة في هذا سلطة تقديرية( [[386]](#footnote-386) ) ، ودون حاجة لأن يثبت المؤجر أن هناك ضرراً أصابه من مخالفة هذه الشروط . فالمتعاقدان قد اتفقا على شروط معينة في خصوص استعمال المكان المؤجر ، والاتفاق قانوني المتعاقدين ، ومن ثم لا يجوز للقاضي عندما تثبت له مخالفة المستأجر لهذه الشروط أن يبحث هل نجم عن ذلك ضرر للمؤجر أو لم ينجم ، بل يكفي أن يكون المستأجر قد خالف ما اتفق عليه مع المؤجر ليكون ذلك سبباً للحكم بإخلاء المكان المؤجر( [[387]](#footnote-387) ) . فلا يجوز إذن أن يخالف المستأجر الاتفاق ، $1103 ويحول المكان من مقهى إلى مطعم ، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى ، أو من سكن إلى تجارة ، أو من تجارة إلى سكن( [[388]](#footnote-388) ) . فإذا فعل ، حكم القاضي $1104 حتما بإخلاء المكان المؤجر . ولما كان ذلك لا يخلو من قسوة على المستأجر ، فقد أراد المشرع أن يخفف من حدة هذه القسوة ، فتطلب أن تكون الشروط التي إذا خالفها المستأجر حكم عليه بالإخلاء شروطاً معقولة( [[389]](#footnote-389) ) . فإذا كانت الشروط غير معقولة( [[390]](#footnote-390) ) . كما لو اشترط المؤجر على المستأجر ألا يزيد من يسكن معه من أولاده على عدد معين ، أو ألا يزيد خدمه على عدد معين ، أو ألا يقيم كلابا لحراسة الدار وهي في مكان قصي بمعزل عن العمران ، أو أن يبقي النوافذ التي تطل على حديقة أو دار للمؤجر مغلقة دائماً ، فالمستأجر في حل من محالفة هذه الشروط غير المعقولة ، ولا يترتب على مخالفتها أن يحكم عليه بالإخلاء .

يؤيد ما نذهب إليه في هذا الشأن المناقشات التي دارت في مجلس الشيوخ $1105 في خصوص النص الذي نحن بصدده . فإنه يتبين من هذه المناقشات أن بعض الأعضاء حاولوا حذف كلمة ( المعقولة ) بحجة أن هذه الكلمة " لا تجعل للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة ، والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين" . فأصر المجلس على استبقاء الكلمة حتى يستبعد غير المعقول من الشروط ، وسيتبقى في الوقت ذاته المعقول منها بصرف النظر عما إذا كان ينجم عن مخالفتها ضرر أو لا ينجم( [[391]](#footnote-391) ) .

$1106 **653- السبب الثاني - استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك** : وهذا اسبب متصل بأكثر التزامات المستأجر المتعلقة باستعمال العين وبالمحافظة عليها ، أما ما يتعلق بالالتزام بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية فهو خاص بالسبب الأول الذي تقدم بيانه .

والمستأجر ، بحسب القواعد العامة ، ملتزمة باستعمال العين بحسب ما أعدت له ، والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال( [[392]](#footnote-392) ) . وهو ملتزم بعد ترك العين دون استعمال ، إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بالعين( [[393]](#footnote-393) ) . وهو ملتزم بالا يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر( [[394]](#footnote-394) ) . ويجب على المستأجر أخيراً أن يبذل م العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد( [[395]](#footnote-395) ) . فهذه كلها التزامات تتعلق باستعمال المستأجر للعين ، ويقضي التشريع الاستثنائي بأنه إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وجب على القاضي أن يحكم بالإخلاء . واستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك يؤول في النهاية إلى إخلاء المستأجر بأي من الالتزامات سالفة الذكر ، فإن الإخلال بأي منها معناه أن يكون المستأجر قد استعمل العين بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وفي هذا إساءة لاستعمال العين المؤجرة . وهنا - لا في السبب الأول - يجب على المؤجر حتى يحكم له بالإخلاء أن يثبت أن إساءة استعمال المستأجر للعين ألحقت به ضرراً( [[396]](#footnote-396) ) .

$1108 فإذا أخل المستأجر بأي من الالتزامات المتقدم ، وكنا في نطاق التشريع الاستثنائي ، لم تسر القواعد العامة ، بل تسري أحكام هذا التشريع . ومن هنا يأتي التشديد في معاملة المستأجر ، فمدى الالتزامات في القواعد العامة لا يختلف عن مداها في التشريع الاستثنائي ، والذي يختلف هو الجزاء المترتب على مخالفة هذه الالتزامات . وسنرى أنه طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي يجب حتما على القاضي أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان المؤجر إذا خالف المستأجر أيا من الالتزامات سالفة الذكر ، والحكم الذي يصدر بالإخلاء حكم نهائي لا يقبل الطعن بأي وجه .

وقبل أن نتقل إلى إجراءات طلب الإخلاء المترتب على أحد السببين المتقدمي الذكر ، نلاحظ أن هناك التزامات أخرى تقع على عاتق المستأجر وتتعلق بالمحافظة على العين المؤجرة لم يتناولها التشريع الاستثنائي . من ذلك إخطار المستأجر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله( [[397]](#footnote-397) ) ، ومن ذلك أيضاً قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية( [[398]](#footnote-398) ) . فهذه التزامات جزاؤها في القواعد العامة جواز فسخ $1109 الإيجار مع استبقاء السلطة التقديرية للقاضي . ولكن التشريع الاستثنائي لم يجعلها من بين أسباب فسخ الإيجار وإخلاء المكان لمؤجر ، ومن ثم يجب استبعادها ما دمنا في نطاق هذا التشريع ، فلا تكون سبباً للحكم بالإخلاء . وتكون أحكام الفسخ القائمة على القواعد العامة قد عطلتها أحكام التشريع الاستثنائي .

**654- إجراءات طلب الإخلاء** : وهنا أيضاً ، كما في الإيجار من الباطن ، لا توجد إلا مرحلة واحدة هي رفع دعوى الإخلاء ، فلا يلزم إنذار من المؤجر للمستأجر ولا انقضاء مدة معينة ، إذ بمجرد وقوع المخالفة يثبت للمؤجر الحق في الإخلاء .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، وبموجب الإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، والحكم الذي يصدر بكون نهائياً غير قابل للطعن فيه بأي وجه( [[399]](#footnote-399) ) .

وإذا رفع دعوى الإخلاء ، وثبت للمحكمة أن المستأجر قد خالف شروط الإيجار المعقولة أو أنه أساء استعمال العين فألحق ضرراً بمصلحة المؤجر ، تحتم على المحكمة أن تقضي بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان ، ولست لها أية سلطة تقديرية في ذلك . ولا يستطيع لمستأجر أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا ه بادر إلى الامتناع عن المخالفة والى محو أثرها ، ولا إذا هو عرض على المؤجر أن يعوضه عنها التعويض الكافي ما لم يقبل المؤجر منه ذلك . وقد قضي بأنه يجوز للمؤجر بعد وقوع المخالفة أن ينزل عن حقه في طلب الإخلاء ، ويستخلص هذا النزول من تقاضيه من المستأجر تعويضاً عن المخالفة دون تحفظ( [[400]](#footnote-400) ) .

$1110 وإذا قضي بالإخلاء ، جاز للقاضي أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ، ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملا بأحكام المادة 346/2 مدني . وقد تقدم مثل ذلك في الحالتين السابقتين على هذه الحالة الثالثة( [[401]](#footnote-401) ) .

**4- أيلولة المكان للسقوط**

**655- النص القانوني** : تنص المادة 2 ( فقرة د ) من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ما يأتي : "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . ( د ) إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان"( [[402]](#footnote-402) ) .

ويتبين من هذا النص أن للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان ، حتى أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية( [[403]](#footnote-403) ) ، إذا ثبت أن المكان أصبح آيلا للسقوط بحيث يخشى منه على سلامة المقيمين فيه وعلى سلامة المارة .

ونفرق هنا بين فرضين : ( الفرض الأولى ) أن يكون المكان لا يقبل الترميم ولا بد من هدمة . ( الفرض الثاني ) أن يكون المكان قابلا للترميم ولا ضرورة للهدم .

656- الفرض الأول - المكان لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه : إذا ثبت أن المكان آيل للسقوط ولا يقبل الترميم بل لا بد م هدمه ، كان المكان ، وإن لم يهلك فعلا ، هالكاً حكماً . ويثبت ذلك بتقرير فني ، ويغلب أن يكون تقريراً من المهندس المختص بمصلحة التنظيم ، وللمؤجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ ، $1111 الإيجار وأخلاء المكان المؤجر حتى يدرأ مسئوليته فيما لو سقط المكان على المقيمين فيه ا على المارة . وللمستأجر كذلك أن يطلب الفسخ لعدم تمكنه من الانتفاع بعد أن أصبح المكان في هذه الحالة . بل إنه يمكن القول بأن المكان أصبح في حكم غير الموجود إذ لا بد من هدمه فهو هالك حكماً كما قدمنا ، ويترتب على ذلك أن الإيجار ينفسخ كما كان ينفسخ لو أن المكان قد هلك فعلا .

وهذه الأحكام تقررها القواعد العامة ، وكانت تسري حتى لو لم ترد في التشريع الاستثنائي . ولكن وردوها في هذا التشريع يجعل إجراءاته هي التي تسري وليست إجراءات القانون العام . ومن ثم يقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بموجب التشريع الاستثنائي ، وطبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويتحتم على المحكمة أن تقضي بالإخلاء ، والحكم الذي يصدر حكم نهائي لا يقبل الطعن بأي وجه . والذي يقدم طلب الإخلاء ه المالك ، لأنه هو الذي يعنيه أمر إزالة البناء أو دعمه( [[404]](#footnote-404) ) . وما دام قد ثبت أن المكان آيل للسقوط وأنه يهدد سلامة $1112 السكن ولا بد من هدمه ، فإن المحكمة تقضي في الغالب بالإخلاء فوراً إذ أن الأمر لا يحتمل الإهمال( [[405]](#footnote-405) ) .

وإذا أخلى المكان وهدمه المالك ثم أعاد بناءه ، لم يجز للمستأجر أن يطلب الرجوع إلى شغله ،ولم يجز للمؤجر أن يطلب من المستأجر ذلك ، لأن الإيجار قد انفسخ أو فسخ فزال على كل حال ، ولا بد في شغل المكان من عقد إيجار جديد( [[406]](#footnote-406) ) .

**657- الفرض الثاني - المكان يقبل الترميم ولا ضرورة للهدم** : وإذا ثبت للمحكمة أن المكان يقبل الترميم ولا ضرورة لهدمه ، وأراد المؤجر أن يقوم بترميمه ، كان له ذلك ، فقد قدمنا أن للمؤجر حق إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلاء كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار وإما إنقاص الأجرة ( م 570 مدني ) ( [[407]](#footnote-407) ) .

أما إذا لم يرد المؤجر أن يقوم بترميمه ، وأصر على فسخ الإيجار وإخلاء العين ، فيس للمستأجر أن يجبره على الترميم إلا على اعتبار أن هذا الترميم الضروري لحفظ العين من الهلاك هو في الوقت ذاته ترميم ضروري للانتفاع بالعين ، فيكون المؤجر ملتزماً به نحو المستأجر( [[408]](#footnote-408) ) . ولكن يشترط في ذلك ألا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة( [[409]](#footnote-409) ) . فإذا توافر هذا الشرط ، جاز للمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميم وأن يرجع بما أنفقه على المؤجر( [[410]](#footnote-410) ) . وفي هذه الحالة $1113 يبقى في العين( [[411]](#footnote-411) ) ، ولا يُفسخ عقد الإيجار( [[412]](#footnote-412) ) . والدعوى التي ترفع في هذا الشأن ليست مبنية على أحكام التشريع الاستثنائي ، بل هي مؤسسة على القواعد العامة ، ومن ثم ترفع أمام المحكمة المختصة بحسب قواعد القانون العام ، وتتبع الإجراءات المعتادة ، ويكون الحكم قابلا للطعن بحسب الأحوال .

ويلاحظ أن التقنين المدني القديم لا يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين .ويترتب على ذلك أنه إذا كان عقد الإيجار مبرماً قبل 15 أكتوبر سنة 1949 وكان بذلك خاضعاً لحكام التقنين المدني القديم ، فإن المستأجر لا يستطيع إجبار المؤجر على الترميم ، لا باعتباره ترميما ضرورياً لحفظ العين فهذا من حق المؤجر لا من واجبه ، ولا باعتباره ترميما ضرورياً للانتفاع بالعين $1114 فالمؤجر غير ملتزم بذلك بحسب أحكام التقنين المدني القديم . فإذا أصر المؤجر على الإخلاء العين ، كان له ذلك . غير أنه إذا قام المستأجر بترميم العين لحفظها من الهلاك ، جاز له أن يرجع على المالك بما أنفقه ، شأنه في ذلك شأن كل حائز يرجع على المالك بجميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية ( م 980 مدني ) . وفي هذه الحالة يبقى المستأجر في العين بعد ترميميها على هذا النحو( [[413]](#footnote-413) ) ، ويصل بهذا الطريق إلى نفس النتيجة التي صل إليها عن طريق أحكام التقنين الجديد فيما قدمناه( [[414]](#footnote-414) ) .

**§ 2- أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته**

**الأصلية وامتداده بحكم القانون**

**1- رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه**

**658- النص القانوني** : تنص المادة 2 ( فقرة هـ ) من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ما يأتي : " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق علها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . . ( هـ ) إذا أراد المالك هدم المكان 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 ، فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض( [[415]](#footnote-415) ) . ويستثنى من $1115 ذلك الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية( [[416]](#footnote-416) ) . ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها في المادتين 1 و 5 م القانون رقم 344 لسنة 1956 في الأحوال التي يتطلب القانون المذكور الحصول فيها على موافقة اللجنة"( [[417]](#footnote-417) ) .

ويتبن من النص المتقدم الذكر أن هناك شروطاً لطلب إخلاء المكان المؤجر بقصد هدمه لإعادة بنائه . كذلك لطلب الإخلاء إجراءات هي التي رسمها التشريع الاستثنائي . وعلى المالك الذي حصل على حكم بالإخلاء واجبات معينة ردت في النص هي والجزاء المترتب عليها . فنتكلم في هذه المسائل الثلاث .

**659- أ . شروط طلب الإخلاء** : يتطلب القانون شروطاً أربعة يجب توافرها حتى يكون للمالك الحق في طلب إخلاء المكان المؤجر لهدمه وإعادة بنائه : ( 1 ) أن تكون مدة الإيجار الأصلية قد انقضت . ( 2 ) ألا يكون المكان مؤجرا بقصد استعماله لدور التعليم الحرة أو الحكومية . ( 3 ) أن يحصل المالك $1116 على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم( [[418]](#footnote-418) ) . ( 4 ) أن يكون إعادة البناء بشكل أوسع .

**660- الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية** : هذا الشرط يستخلص من المبادئ العامة ، وإن كان ظاهر النص ينفيه . وظاهر النص ينفيه إذ جاء في صدر المادة 2 كما رأينا . "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . ." . ثم تأتي الأسباب الأربعة الأولى التي سبق بيانها ، ويليها السبب الخامس الذي نحن بصدده . والنص يقول إن هذه الأسباب الخمسة يمكن للمؤجر أن يتمسك بها ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، فيستخلص من ذلك أنه يمكن التمسك بها قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، أي أثناء سريان المدة الأصلية . وقد رأينا فعلا أن الأسباب الأربعة الأولى يمكن التمسك بها أثناء سريان المدة الأصلية ، فيسر نفس الحكم على السبب الخامس لأن النص يشملها جميعاً . يضاف إلى ذلك أن المشرع عندما جعل أحد أسباب الإخلاء لا يسر إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، وهو السبب الخاص بالضرورة التي تلجئ المؤجر لشغل المكن بنفسه أو بأحد أولاده ، فصل هذا السبب عن الأسباب التي يجوز التمسك بها أثناء سريان المدة الأصلية ، وأفراد له مادة مستقلة هي المادة الثالثة ، ونص صراحة في صدر هذا السبب على أن المؤجر "ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة" ، أي أنه لا يمكن التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية .

هذا هو ظاهر النص ، وقد أخذ بذلك كثير من الأحكام ، ذاهبة إلى أن المشرع قد تعمد أن يجيز التمسك بالسبب الخامس أثناء سريان المدة الأصلية ، إذ قصد بذلك المصلحة العامة والإسراع في إقامة مبان جديدة تفرج أزمة المساكن ولو على حساب المستأجرين الذين لم تنقض مدد عقودهم الأصلية ، فضحى بمصلحة الأقل ليحقق مصلحة الأكثر( [[419]](#footnote-419) ) .

$1117 ولكن القول بهذا الرأي يصدم مع المبادئ التي احترمها التشريع الاستثنائي في جميع أحكامه ، فهو في الأصل لا يجيز الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار . وإذا كان قد سمح بذلك في الأسباب الأربعة الأولى ، فلأن هذه الأسباب تسمح بفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته طبقاً للقواعد العامة ذاتها ، فتأخر المستأجر عن الأجرة ، وإيجاره المكان من الباطن مخالفاً في ذلك أحكام العقد ، وإخلاله بالتزاماته في استعمال المكان المؤجر ، وأيلولة المكان للسقوط فيكون في حكم المعدوم ، كل هذه أسباب تجيز للمؤجر ، طبقاً للقواعد العامة ، أن يفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته . أما رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه فلا يسيغ إطلاقاً للمؤجر أن يطلب إخلاءه قبل انقضاء مدة الإيجار المتفق عليها ، والواجب أن يتربص حتى تنقضي هذه المدة ، كما يفعل عندما تلجئه الضرورة لشغل المكان بنفسه ا بأحد أولاده . والقول بغير ذلك يوقع المشرع في تناقض غير مستساغ ، فهو يريد رعاية المستأجر وإبقاءه في المكان المؤجر حتى بعد انقضاء المدة الأصلية إلى غير حد ،ولا يجيز إخراجه ، لا بعد انقضاء هذه المدة ، ولا قبل انقضائها من باب أولى ، إلا لأسباب هي في ذاتها تصلح في القانون العام سبباً للإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية . فكيف يأتي سبب لا يصلح في القانون العام أن يكون سبباً للإخلاء إلا بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، فيجعله في تشريعه الاستثنائي سبباً للإخلاء قبل انقضاء هذه المدة ، ويضيق على المستأجر حيث يوسع عليه القانون العام ، فيناقض الغاية التي من أجلها سن التشريع الاستثنائي! لا شك في أن المبادئ التي سار عليها المشرع في تشريعه الاستثنائي تأبى ذلك ، ولا ك في أنه لا يجوز للمؤجر أن يتمسك برغبته في هدم المكان لإعادة بنائه إلا بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار .

بقي أن نفسر كيف أقحم المشرع هذا السب الخامس في المادة الثانية ، وجعله بذلك مندمجا في الأسباب التي تجيز الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية . $1118 العلة في ذلك ترجع إلى تاريخ النصوص . فقد قدم مشروع قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 للبرلمان ولا تذكر المادة الثانية فيه من أسباب الإخلاء إلا ثلاثة : ( 1 ) تأخر المستأجر في دفع الأجرة - ( 2 ) إيجار المكان من الباطن ، وكان المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 قد استحدث هذا السبب فأبقاه قانون إيجار الأماكن بعد أن وسع فيه( [[420]](#footnote-420) ) - ( 3 ) إساءة المستأجر استعمال المكان المؤجر . وكل هذه الأسباب الثلاثة تجيز إخراج المستأجر من العين ، طبقاً للقواعد العامة ، حتى قبل انقضاء المدة المتفق عليها . ولذلك جاء في صدر المادة الثانية في صدد هذه الأسباب الثلاثة العبارة التي سبق ذكرها ، : "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . ." . وهذه العبارة ، في وضعها الأصلي ، كان صحيحة ، تصدق على الأسباب الثلاثة التي ذكرتها المادة الثانية . فقد أراد المشرع أن يضع مبدأ عاماً ، وهو عدم جواز إخراج المستأجر من العين المؤجرة ولو عبد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد . ثم أجاز استثناء ، لأي سبب من هذه الأسباب الثلاثة ، إخراج المستأجر ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، فأجاز بذلك اقتضاء إخراجه قبل انقضاء هذه المدة . وأورد بعد ذلك سبباً منفصلا عن هذه الأسباب الثلاثة ، أفرد له مادة مستقلة هي المادة الثالثة ، وهو قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . وكان الفصل بين هذا السبب والأسباب الثلاثة الأولى واجباً ،فإنه يتميز عنها ، لا فحسب في أنه لا يجوز التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، بل أيضاً في أنه خاص بأماكن السكنى دون غيرها في حين أن الأسباب الثلاثة الأولى تعم جميع الأماكن . وجرى بعد ذلك أن لجنة العدل بمجلس الشيوخ أضافت سببين جديدين إلى الأسباب الثلاثة الواردة بالمادة الثانية ، ووافق عليهما البرلمان . أولهما أيلولة المكان المؤجر للسقوط ، وهو سبب يتسق مع الأسباب التي أضيف إليها إذ هو مثلها يصح التمسك به قبل انقضاء المدة الأصلية . والسبب الثاني الجديد هو هدم المكان لإعادة بنائه ، وهو السبب الذي نحن بصدده ، ولم تتنبه اللجنة إلى أن إقحام هذا السبب بين الأسباب التي أضيف إليها يخل باتساق التشريع ، فهو دونها جميعاً لا يصح التمسك به إلا بعد انقضاء $1119 المدة الأصلية ، ومع ذلك حشر في مادة ينص صدرها على جواز التمسك بالسبب قبل انقضاء هذه المدة . واختفت بذلك علة فصل السبب المتعلق بالضرورة الملجئة لشغل المكان في مادة مستقلة ، ولم يعد صحيحاً القول بأن هذه العلة ترجع إلى أن هذا السبب وحده لا يصح التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية فوجب إفراده بنص مستقل ، إذ وجد بين الأسباب المذكورة في المادة الثانية سبب لا يصح التمسك به هو أيضاً إلا يعد انقضاء المدة الأصلية ، وهو السبب الذي نحن بصدده ، ومع ذلك لم يفر بنص مستقل . ولم يبق الآن لتعلي إفراد سبب الضرورة الملجئة بنص مستقل إلا أن يقال إن هذا السبب وحده خاص بأماكن السكنى دون غيرها ، في حين أن الأسباب الخمسة المذكورة في المادة الثانية تعم جميع الأماكن .

وقد استقر الفقه( [[421]](#footnote-421) ) على أن هدم المكان لإعادة بنائه لا يجيز الإخلاء إلا بعد انقضاء المدة الأصلية( [[422]](#footnote-422) ) ، وبهذا المبدأ أخذ أيضاً كثرا من الأحكام( [[423]](#footnote-423) ) . بل $1120 إن القضاء قد ذهب بحق إلى أنه إذا تعدد المستأجرون في عقار واحد ، كل منهم يستأجر جزءاً مستقلا من العقار ، وجب انتظار انقضاء مددهم الأصلية جميعاً قبل إخلاء المكان لهدمه وإعادة بنائه . ومعنى ذلك أن المستأجرين $1121 يستفيدون من أطول مدة لأيهم ، ويتعين على المؤجر تركهم جميعاً في العقار حتى تنقضي هذه المدة الأطول( [[424]](#footnote-424) ) .

على أنه يجوز للمؤجر ، حتى قبل انقضاء المدة الأصلية ، أن يرفع دعوى الإخلاء ، وتكون الدعوى مقبولة ولكن القاضي يعين ميعاداً للإخلاء يقع بعد انقضاء المدة الأصلية( [[425]](#footnote-425) ) . أما إذا رفعت دعوى الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية بوقت طويل يحتمل أن تتغير الظروف أثناءه ، فإن القاضي يحكم بعدم قبول الدعوى لعرفها قبل الأوان( [[426]](#footnote-426) ) .

**$1122 661- الشرط الثاني - المكان لم يؤجر بقصد استعماله لدور التعليم** : ولا يكفي ، لقيام حق المؤجر في الإخلاء ، أن تنقضي مدة الإيجار الأصلية ، بل يجب أيضاً أن يكون المكان لم يؤجر بقصد استعماله للتعليم . فإذا كان المكان مؤجراً للتعليم ، لم يجز للمؤجر طلب إخلائه لهدمه وإعادة بنائه حتى بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية . ويستوي أن يكون المكان مؤجراً للتعليم الحكومي أو للتعليم الحر كما هو صريح النص ، ويستوي أن يكون التعليم في أي نوع من أنواعه وفي أية درجة من درجاته ، فقد يكون تعليما عاماً أو تعليما فنياً كما قد يكون تعليما ابتدائياً أو ثانوياً أو عالياً أو جامعياً . وقد كان قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 وقت صدوره خالياً من هذا الحكم ، فكان يجوز للمالك أن يطلب إخلاء المكان الذي أجره ليكون مدرسة حرة أو مدرسة حكومية ، بعد انقضاء مدة الإيجار ، مستنداً في ذلك إلى أنه يريد هدم المكان لإعادة بنائه . فكان التعليم يقاس من ذلك شدة كبيرة في وقت اشتدت فيه أزمة البناء وصعب العثور على أمكنة كافية للتعليم ، فإذا ما عثر على مكان بشق الأنفس جاز طلب إخلائه بعد انقضاء مدة الإيجار بحجة رغبة مالكه في هدمه وإعادة بنائه . وهذا في الوقت الذي يقضي فيه قانون إيجار الأماكن في المادة الثانية بأنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان لضرورة ملجئة إذا كان هذا المكان قد أوجر بقصد استعماله مدرسة( [[427]](#footnote-427) ) . فكان التشريع غير متسق ، إذ ترعى حرمة التعليم أمام الضرورة التي تلجئ المؤجر لشغل المكان فلا يسمح له بطلب الإخلاء ، ولا ترعى هذه الحرمة أمام رغبة المالك في أن يتوسع في استغلال ملكه عن طريق هدمه لإعادة بنائه ، وكان الواجب رعاية التعليم في الحالتين ، بل هو أولى بالرعاية في الحالة الثانية( [[428]](#footnote-428) ) .

$1123ومن أجل ذلك صدر القانون رقم 71 لسنة 1949 ، يستثنى من جواز الإخلاء بسبب هدم المكان وإعادة بنائه "الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومة" . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : "تنص الفقرة ( هـ ) من المادة 2 من القانون رقم 121 لسنة 1947 على أنه يجوز للمؤجر إخلاء المكان المؤجر إذا أراد هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع . . وقد عمت الشكوى من سوء استعمال لهذا الحق بمعرفة بعض المؤجرين لدور تستعمل في التعليم ، مما ترتب عليه هدم بعض المدارس الحكومية والحرة ، وبالتالي تضييق سبل التعليم وتشريد أبناء الشعب . ولما كان من سياسة الحكومة تيسير تحصيل العلم والإكثار من دوره جهد المستطاع ، فإن مشروع القانون المرافق يبتغي هذه الغاية ويهدف إلى تحقيقها بوضع حد لاستعمال حق المالك في هدم الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها مدارس حكومية أ حرة - وليس هذا الاستثناء بغريب على القانون رقم 121 لسنة 1947 ، ففي المادة الثالثة منه نص مماثل يمنع المؤجر لأماكن تستعمل للسكنى أن يطلب إخلاءها بحجة وجود ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده إذا كانت تلك الأمكنة مؤجرة بقصد استعمالها مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية" .

**662- الشرط الثالث - موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم**( [[429]](#footnote-429) ) : فإذا انقضت مدة الإيجار الأصلية ، وكان المكان غير مؤجر بقصد استعماله للتعليم ، وجب أيضاً حتى يحق للمؤجر طلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه ، أن يحصل على موافقة لجنة إدارية . وهذه اللجنة كانت لجنة لتوجيه أعمال البناء والهدم طبقاً لأحكام القانون رقم 344 لسنة 1956 ، ثم أصبحت بموجب القانون رقم 178 لسنة 1961 لجنة لتوجيه أعمال الهدم دون أعمال البناء . ونستعرض كلا من هذين القانونين .

صدر القانون رقم 344 لسنة 1956 ينظم أعمال الهدم والبناء . وتقضي المادة الأولى منه بأنه "يحظر في أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال $1124 المطلوب إجراؤها تزيد على 500 جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الشؤون البلدة والقروية . وعلى راغب البناء أو التعديل أو الترميم فهذه الحالة أن يتقدم بطلب إلى اللجنة المذكورة للموافقة على إجراء العمل المطلوبين فيه موقع الأعمال المطلوب إجراؤها والغرض منها . ويرفق بالطلب شهادة موقعة منه ومن مهندس نقابي متضمنة البيانات الأخرى التي يحددها قرار يصدر من وزير الشؤون البلدية والقروية . ويكون الطالب والمهند الموقع منه الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات .ولا يجوز نظر طلب الموافقة ما لم يقترن بما يفيد سداد رسم نظر مقداره خمسة جنيهات . ويجوز للجنة المشار إليها في هذه المادة أن تحدد للطالب عند الموافقة على الطلب مواد البناء المحلية أو المستوردة حسبما تراه . ولا يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم في المجالس البلدية ، في هذه الحالة ، النظر في طلب أي ترخيص بالبناء إلا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة المذكورة" . وتقضي المادة 5 من هذا القانون بأنه "لا يجوز هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة في حدود المجالس البلدية إلا بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون ، وبشرط أن تكون قد مضت على إقامة هذه المباني مدة 40 عاماً على الأقل ، وذلك ما لم تر اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ولا يكون قرارها نهائياً في هذا الشأن إلا بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية . وعلى طالب الهدم أن يتقدم إلى اللجنة المذكورة بطلب الموافقة على الهدم يبين فيه موقع المبنى المطلوب هدمه مصحوباً بشهادة موقعة منه ومن مهندس نقابي متضمنة البيانات التي يحددها قرار يصدر م وزير الشؤون البلدية والقروية . ويكون الطالب والمهندس الموقع معه على الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات ، ولا يجوز النظر في طلب الموافقة ما لم يكن مصحوباً برسم نظر قدره خمسة جنيهات . ويحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر في طلب الترخيص بالهدم إلا بعد قيام الطالب بتقديم موافقة اللجنة المذكورة . وتعتبر تراخيص الهدم التي لم يشرع أصحابها في تنفيذ الأعمال المرخص لهم فيها قبل صدور هذا القانون ملغاة ، ويجوز لأصحابها أن يتقدموا من جديد إلى اللجنة المذكورة في $1125 المادة الأولى بطلب الموافقة على الهدم في الحدود والأوضاع المبينة في هذه المادة"( [[430]](#footnote-430) ) .

والذي يسترعي النظر في هذا القانون أنه يعمل في طريق مضاد للطريق الذي سلكه المشرع عند وضع التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن . فقد أراد المشرع في هذه التشريعات تشجيع حركة البناء لتخفيض أزمة الأماكن ، فلما نشطت هذه الحركة ، عمل المشرع من جهة أخرى على الحد منن نشاطها بهذه القيود الجديدة التي وضعها على أعمال الهدم والبناء . وقصد من ذلك إلى تشجيع حركة التصنيع وتصريف المواد والخامات المحلية ، وذلك قبل أن تصل حركة البناء إلى الغاية المنشودة منها فتوفر الأماكن اللازمة( [[431]](#footnote-431) ) .

$1126 ومهما يكن من أمر ، فإن هذه القيود الجديدة على أعمال الهدم والبناء ارتد أثرها إلى قانون إيجار الأماكن ، فصدر القانون رقم 353 سنة 1956 يقضي بإضافة نص إلى الفقرة ( هـ( من المادة 2 من هذا القانون الأخير ، ويجرى كما رأينا على الوجه الآتي : "ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها في المادتين 1 و 5 من القانون رقم 344 لسنة 1956 في الأحوال التي يتطلب القانون المذكور الحصول فيها على موافقة اللجنة" . والأحوال التي يتطلب فيها القانون الحصول على موافقة اللجنة هي أعمال البناء التي تزيد قيمتها على 500 جنيه ، كما يظهر من نصوص القانون فيما قدمنا . فيجب إذن أن يحصل المالك على قرار من لجنة توجيه أعمال البناء والهدم بالموافقة على هدم المكان المؤجر وبالموافقة على إعادة بنائه على الوجه الذي صممه ، وهذا مع رخصة البناء الصادرة من التنظيم( [[432]](#footnote-432) ) ، حتى يتمكن من الحصول على حكم بالإخلاء( [[433]](#footnote-433) ) . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 353 لسنة 1956 في هذا المعنى : "ولما كمان القانون رقم 121 لسنة 1947 قد أجاز للمال في $1127 الفقرة ( هـ ) من المادة 2 الحصول على طلب إخلاء المكان المؤجر إذا أراد هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، وقد أصبحت هذه الرخصة المخولة للمالك مقيدة بعد صدر القانون رقم 344 لسنة 1956 بضرورة الحصول مقدماً على موافقة هذه اللجنة المشار إليها في المادتين 1 و 5 من القانون الأخير اللتين يتطلب فيهما ذلك القانون الحصول على موافقة هذه اللجنة ، لذلك رؤى إضافة هذا القيد على الفقرة ( هـ ) من المادة الثانية من القانون رقم 121 لسنة 1947 بضرورة الحصول على موافقة اللجنة مقدماً قبل الحكم بالإخلاء ، حتى تتسق النصوص في القانون" .

صدر بعد ذلك القانون رقم 178 لسنة 1961 يلغي القانون رقم 344 سنة 1956 ، ويحل محله لتنظيم أعمال الهدم دون أعمال البناء . وقد جاء في مذكرته الإيضاحية : "تضمنت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 344 لسنة 1956 في شأن تنظيم وتوحيد أعمال البناء والهدم أن العمل به موقوت بتحقيق الأغراض التي صدر من اجلها ، وهي الحد من استثمار رؤوس الأموال في البناء وتشجيع استثمارها في المشروعات الإنتاجية . وبما أن خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد حددت الاستثمارات في قطاع البناء وأنه من غير المنتظر أن يتجاوز القطاعات الخاص والعام ما خصص لهما من استثمارات في هذا القطاع ، لذلك تكون قد زالت ضرورة الإبقاء على قيود توجيه أعمال البناء التي فرضت بالقانون المشار إليه ، مما يقتضي إنهاء العمل بأحكامه في هذا الشق . أما الغرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المباني فلا يزال قائماً ، تمشياً مع سياسة الدولة في الإسكان ، ومنعاً من إساءة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة في زيادة الاستغلال . ونظراً لتداخل أحكام تنظيم البناء والهدم في نصوص القانون رقم 344 لسنة 1956 المشار إليه مما يتعذر معه تعديل أحكامه لقصرها على أعمال الهدم وحدها ، لذلك فقد أعد مشروع القانون المرافق متضمناً الحكام الخاصة بالرقابة على هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، والإجراءات والشروط الواجب توافرها للحصول على تصاريح بهدم المباني الواقعة داخل حدود المدن" .

فلم تصبح هناك حاجة ، بعد صدور القانون رقم 178 لسنة 1961 ، للحصول على موافقة لأعمال البناء غير رخصة التنظيم العادية بالبناء . أما الهدم فبقي الحصول $1128 على رخصة به من لجنة إدارية ضرورياً قبل الحصول على رخصة التنظيم العادية بالهدم ، وهذا ما تقضي به أحكام القانون رقم 178 لسنة 1961 . فقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أن يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، وهي التي لا يسري عليها القانون رقم 605 لسنة 1954 المشار إليه ، إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقاً لأحكام هذا القانون" . وتنص المادة الثانية على أن "تشكل في كل محافظة لجنة على الوجه الآتي : ممثل وزارة الإسكان والمرافق في مجلس المحافظة رئيساً - عضو من مجلس المحافظة ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد ، أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار م المحافظ - عضوين . . . وتختص كل لجنة بالنظر في طلبات التصريح بهدم المباني الواقعة داخل حدود المدن في نطاق المحافظة ، وتصدر فيها قرارات بالقبول أو التعديل أو الرفض ، ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ ، وفي حالة اعتراضه عليها يعرض المحافظ الأمر على وزير الإسكان المرافق ويكون قراره في ذلك نهائياً" . وتنص المادة 3 على أن "يشترط للموافقة على طلب لتصريح بالهدم أن يكون قد مضي على إقامة المبنى أربعون عاماً على الأقل ، إلا إذا رأت اللجنة التجاوز عن هذا الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام" . وتنص المادة 4 على أن "يقدم طلب التصريح بالهدم إلى اللجنة المختصة من مالك البناء موقعاً عليه منه ومن مهندس نقابي . ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التي يصدر بها قرار م وزير الإسكان والمرافق . ويؤدي عن الطلب رسم نظر قدره خمسة جنيهات" . وتنص المادة 5 على أن "يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم إعطاء رخصة هدم طبقاً للقانون رقم 656 لسنة 1954 المشار إليه إلا بعد صدور التصريح بالهدم طبقاً لهذا القانون" . وتنص المادة 10 على أن "يلغي القانون رقم 344 لسنة 1956 المشار إليه"( [[434]](#footnote-434) ) .

$1129 وعلى ذلك يجب للحصول على حكم بالإخلاء ، لهدم المكان وإعادة بنائه ، أن يقدم المالك رخصة بالهدم من اللجنة المشار إليها في المادة الثانية من القانون رقم 178 لسنة 1961 ،ويقدم مع هذه الرخصة رخصة التنظيم العادية بالهدم وكذلك رخصة التنظيم العادية بالبناء . ولم تعد هناك حاجة ، منذ العمل بالقانون رقم 178 لسنة 1961 ، لتقديم رخصة خاصة بالبناء مع رخصة التنظيم العادية( [[435]](#footnote-435) ) .

**663- الشرط الرابع - إعادة البناء بشكل أوسع** : ويشترط أخيراً ، للحصول على حكم بالإخلاء ، أن يكون "هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال" ، كما يقول النص . ويخلص من ذلك أن هذا الشرط ينطوي على أمرين : ( 1 ) توسيع المكان بحيث يزيد عدد مساكنه أو محاله . ( 2 ) ويكون ذلك عن طريق هدمه وإعادة بنائه .

1- وتوسيع المكان بحيث يزيد عدد مساكنه أو محاله يكون في الغالب بتوسيع رقعة البناء أو بزيادة ارتفاعه .فيهدم المالك البناء القديم ، ويقيم مكان بناء جديداً أوسع في رقعته ، أو أعلى في ارتفاعه ، أو يكون الاثنين معاً . ولكن ذلك غير ضروري ، فقد يقيم البناء الجديد معادلا في الرفعة والارتفاع للبناء القديم ، لأن هذا البناء كان يشغل كل الأرض ، أو لأن لوائح التنظيم تمنعه من زيادة العلو . وقد يكون السبب لا هذا ولا ذاك ، بل إنه يريد الاقتصار على نفس الرقعة ونفس الارتفاع لسبب هو الذي يقدره( [[436]](#footnote-436) ) . والضروري هو أن يزيد ، في $1130جميع الأحوال ، من عدد المساكن أو عدد المحال( [[437]](#footnote-437) ) . وليس يلزم أن يزيد من عدد المساكن ومن عدد المحال في وقت معاً ، ولا أن يزيد من $1131 عدد المساكن لتحل محل مساكن قديمة أو من عدد المحال لتحل محل محال قديمة . فقد يهدم دكاكين قديمة ، ويقيم مكانها مبنى سكنياً من أدوار وشقق متعددة دون أن يكون فيه دكاكين . وقد يهدم مسكناً قديماً ، ويقيم مكانه عدداً كبيراً من الدكاكين دون أن يكون فيها مسكن واحد( [[438]](#footnote-438) ) . ولو قدم المالك للمحكمة مشروعاً يزيد في رقعة البناء وفي ارتفاعه ، ولكن عدد المساكن والمحال يقل أو يبقى كما كان ، لم يكن هذا كافياً للحصول على حكم بالإخلاء ، إذ أن المشرع قد قصد إلى زيادة عدد الأماكن لا إلى زيادة الرحابة الرفاهية .

2- ويجب أن يكون التوسع عن طريق هدم المكان وإعادة بنائه . فلو قصد المالك أن يبقى المكان دون هدم ، وان يقتصر على إدخال تعديلات فيه تزيد في عدد المساكن أو المحال ، كأن يقسم طبقة إلى شقتين يقيم حائطاً بينهما دون أن يهدم المكان ، أو كأن يقيم حاجزاً في منتصر دكان كبير فيقسمه إلى دكانين صغيرين ، فيس هذا هدماً ولا إعادة بناء ، ومن ثم لا يكون للمالك الحق في طلب الإخلاء( [[439]](#footnote-439) ) . ولكن الهدم وإعادة البناء لا يستلزمان هدم المكان من أساسه $1132 إلى سطح الأرض وإعادة بنائه كله . بل يكفي أن يهدم المالك جزءاً من المكان ويعيد بناءه ، بحيث يزيد ذلك في عدد المساكن أو المحال . فإذا شرع المالك في بناء عمارة كبيرة وأنجز منها أدوارً أربعة مثلا على أن يتم الأدوار الأربعة الأخرى فيما بعد ، وعمد إلى بناء غرف صغيرة في سطح الدور الرابع وأجرها ، فإنه يستطيع إخلاء هذه الغرف لهدمها وبناء الدور الخامس مكانها( [[440]](#footnote-440) ) ، وكذلك الأدوار الباقية إن شاء . وليس م المعقول أن يطلب منه هدم الأدوار الأربعة الأولى وإعادة بنائها حتى يتمكن من بناء الأدوار الأربعة الأخيرة( [[441]](#footnote-441) ) . كذلك إذا كان المكان مبني قديماً متين الأساس والدور السفلي فيه يتكون من دكاكين ، فإنه يجوز للمالك أن يبقي الدكاكين وان يخلي الأدوار العلوية القديمة لهدمها وإعادة بنائها شققاً حديثة بحيث يزيد من عدد المساكن . وإذا كان المكان شونة كبيرة أو جراجاً كبيراً ، جاز للمالك أن يقتطع جزءاً من المكان لبنائه دكاكين بحيث $1133 يزيد من عدد المحال ، ومن باب أولى يجوز له هد كل المكان لبنائه دكاكين أو جراجات صغيرة أو عمارة سكنية( [[442]](#footnote-442) ) .

وإذا تقدم المالك بمشروع الهدم والبناء إلى المحكمة ، فليس للقاضي التدخل وإلزام المالك بتعديل المشروع أو تغييره( [[443]](#footnote-443) ) ، كأن يلزمه الإبقاء على البناء القديم أو على بعضه والاقتصار على أن يبني فوقه حتى لا يخلي الأمكنة المؤجرة كلها أو بعضها( [[444]](#footnote-444) ) ، بل تقتصر مهمة القاضي على التثبت من أن المشروع الذي يقدمه المالك من شأنه إذا نفذ أن يزيد في عدد المساكن والمحال عن طريق هدم قديم وبناء جديد ، وهذه مسألة واقع يبت فيها قاضي الموضوع( [[445]](#footnote-445) ) .

والغرض من تقديم المالك المشروع إلى المحكمة ليس هو التقيد به تقيداً تاماً بحيث لا يجوز له الانحراف عنه إذا هو حصل على حكم بالإخلاء . وإنما الغرض $1134 من تقديم المشروع مع الترخيصات اللازمة ، من موافقة لجنة أعمال الهدم ومن رخصة التنظيم ومن موافقة المحكمة في حالة الوقف وما إلى ذلك ، هو التدليل على جدية ما انتواه المالك من الهدم والبناء ، فإنه في الغالب لا يكلف نفسه هذا الجهد وهذه النفقات إلا إذا كان قد اعتزم حقيقة تنفيذ المشروع . ولكن يجوز له ، بعد الحصول على الحكم بالإخلاء وتنفيذه ، أن يدخل ما يعن له من التعديلات على المشروع ، بل له أن يعدل عنه إلى مشروع آخر . والمهم هو أن يقوم في المواعيد المقررة قانوناً بهدم المكان القديم وإعادة بنائه بحيث يحقق زيادة في عدد المساكن أو في عدد المحال( [[446]](#footnote-446) ) . فإذا كان المشروع الأصلي هو بناء فن ، جاز له أن يعدل عن ذلك إلى بناء عمارة سكنية ، أو العكس . وإذا قدم مشروع عمارة في أسفلها دكاكين ، جاز له أن يعدل ذلك ويجعل الدور السفلي جراجات بدلا من دكاكين كما أن له أن يقتصر على بناء أربعة أدوار مثلا بدلا من خمسة ، ما دام قد زاد في عدد المساكن والمحال على النحو الذي يتطلبه القانون . ويجوز له من باب أولى أن بني العمارة من ستة أدوار أو أكثر ولو كانت العمارة في المشروع الأصلي لا تشمل إلا على أدوار خمسة .

**664- ب . إجراءات طلب الإخلاء** : وإجراءات طلب الإخلاء هنا مرحلة واحدة ، ولم يشترط القانون تكليفاً ومضى مدة معينة بعد هذا التكليف كما فعل في الإخلاء سبب التأخر في دفع الأجرة( [[447]](#footnote-447) ) . ففي أي وقت ، بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، يعن للمالك أن يهدم المكان المؤجر لإعادة بنائه على النحو السابق بيانه ، يجوز له طلب الإخلاء . بل يجوز له هذا الطلب حتى قبل انقضاء المدة الأصلية ، بشرط أن يعين الحكم للإخلاء ميعاداً يلي انقضاء هذه المدة ، وقد سبق بيان ذلك( [[448]](#footnote-448) ) . ويسبق طلب الإخلاء في العادة مفاوضات بين المالك والمستأجر ، بل قد يرسل المالك إنذاراً على يد محضر للمستأجر يكلفه فيه بالإخلاء حتى يتبين المستأجر جدية الطلب ويتدبر أمره ، فإذا رفض الإخلاء رفع المالك الدعوى ليحكم على المستأجر بالإخلاء وبالمصروفات .

$1135 والذي يطلب الإخلاء هو المالك نفسه ، كم هو الأمر في الإخلاء لأيلولة البناء للسقوط ، لأن المالك هو وحده صاحب الشأن في هدم المكان المؤجر وإعادة بنائه . فلا يجوز طلب الإخلاء من المؤجر غير المالك ، ويجوز من المالك غير المؤجر( [[449]](#footnote-449) ) . وإذا كان المكان مملوكاً لعدة ملاك على الشيوع ، وجب في الأصل أن يتقدم طلب الإخلاء منهم جميعاً( [[450]](#footnote-450) ) . ومع ذلك فقد قضت المادة 829 مدني بأن "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع ، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة ، على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ، ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان . وللمحكمة عند الرجوع إليها ، إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية ، أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير . ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات" . ويعتبر هدم المكان وإعادة بنائه في سبيل تحسين الانتفاع به من أعمال الإدارة المعتادة( [[451]](#footnote-451) ) . ومن ثم يجوز للأغلبية المبينة في النص أن تقدم طلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه ، مصحوباً بموافقة المحكمة على الوجه المبين في المادة 829 مدني سالفة الذكر . وإذا كمان المالك للمكان المؤجر جمعية أو مؤسسة أو شركة أو أي شخص معنوي آخر ، قدم ممثلها طلب الإخلاء ، $1136 حتى قبل أن تتم الإجراءات اللازمة لثبوت الشخصية المعنوية للمالك( [[452]](#footnote-452) ) . وإذا كان المكان المؤجر عيناً موقوفة ، قدم ناظر الوقف طلب الإخلاء مصحوباً بإذن المحكمة المختصة له في هدم العين الموقوفة وإعادة بنائها( [[453]](#footnote-453) ) .

ويقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بحسب أحكام التشريع الاستثنائي ، وطبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع . والحكم الذي يصدر يكون نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه . ويجب أن يرفق المالك بطلب الإخلاء مشروع إعادة البناء الذي انتوى القيام به . ومعه ما يجب تقديمه من المستندات . وأهم هذه المستندات هي سند ملكية المكان المؤجر( [[454]](#footnote-454) ) ، وموافقة المحكمة على قرار أغلبية الملاك في الشيوع على الوجه الذي بيناه فيما تقدم ، وموافقة اللجنة الإدارية على الهدم ، ورخصة الهدم وإعادة البناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم( [[455]](#footnote-455) ) ، وإذن المحكمة المختصة في حالة ما إذا كان عنياً موقوفة( [[456]](#footnote-456) ) .

$1137 وإذا رفضت المحكمة طلب الإخلاء بسبب أن المشروع الذي قدمه المالك لا يحقق التوسيع الذي يتطلبه القانون ، فإن ذلك لا يمنع المالك من أن يجدد طلبه على أن يقدم مشرعاً آخر غير المشروع الذي سبق رفضه يحقق التوسيع المطلوب( [[457]](#footnote-457) ) .

أما إذا تحققت المحكمة من أن المشروع الذي قدمه المالك يحقق التوسيع الذي يتطلبه القانون ، فإنه يتحتم عليها أن تقضي بالإخلاء دون أن تكون لها سلطة تقديرية في ذلك ، شأن طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء في ذلك شأن سائر أسباب الإخلاء . ولكن يجوز للقاضي ، هنا أيضاً كما في سائر أسباب الإخلاء ، أن ينظر المستأجر إلى اجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ( م 346/2 مدني ) ( [[458]](#footnote-458) ) .

$1138 بل إن إمهال المستأجر في تنفيذ حكم الإخلاء هنا أوجب ، فهو غير مقصر كما في أحوال التأخر في دفع الأجرة والتأجير من الباطن وإساءة استعمال العين المؤجرة ، والإخلاء لا يستوجب العجلة كما في حالة أيلولة العين للسقوط ، فوجب إمهاله مدة كافية بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية( [[459]](#footnote-459) ) حتى لا يتسنى له العثور على مكان صالح . وقد رأينا بعض الأحكام يمنح المستأجر مهلة لتنفيذ حكم الإخلاء ثمانية أشهر بعد انقضاء المدة الأصلية( [[460]](#footnote-460) ) .

**665 - جـ . واجبات المالك بعد الإخلاء الجزاء عليها** : وقد رأينا أن نص الفقرة ( هـ ) من المادة 2 من قانون إيجار الأماكن توجب على المالك ، بعد إخلاء المستأجر للمكان المؤجر ، "أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل ، فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض" . ونرى من ذلك أن القانون أعطي للمالك للشروع في هدم المكان مدة شهر واحد ، فلا يجوز أن يتأخر عن الشروع في الهدم أكثر من هذه المدة( [[461]](#footnote-461) ) . ولا يجوز أن يتلكأ في الهدم ، بل يجب أن يمضي فيه بالسرعة المألوفة . فإذا تم الهدم ، وجب أن يبدأ فوراً في البناء ، إذ ليس ثمة ما يعوقه عن ذلك فجميع الإجراءات قد أتمها عندما رفع دعوى الإخلاء . فقد $1139 حصل من اللجنة الإدارية على ترخيص بالهدم ، ومن الجهة المختصة بأعمال التنظيم على رخصتي الهدم وإعادة البناء ، وحصل على الترخيصات الأخرى اللازمة . ويجب أيضاً ألا يتلكأ في أعمال البناء ، بل يمضي فيه على الوجه المألوف وبالسرعة المعتادة . فإذا فرغ من كل ذلك ، فقد أخلى مسئوليته قبل المستأجر ، ولم يعد ملتزماً قبله بأي التزام . وهو بعد ذلك حر في استغلال البناء الجديد بالطريقة التي يراها ، طبقاً لأحكام القانون . ويس للمستأجر أن يطلب العودة إلى المكان الجديد أو إلى احد أجزائه ، ولو بالأجرة التي عرض بها المالك المكان للإيجار ، وإذا أراد ذلك وجب أن يتفق مع المالك عليه وأن يبرم معه عقد إيجار جديد .

أما إذا لم يشرع المالك في الهدم خلال شهر م تاريخ الإخلاء ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب العودة إلى شغل المكان المؤجر( [[462]](#footnote-462) ) . ، فيبقى فيه بموجب سنده السابق وهو عقد إيجاره الذي كان قد امتد بحكم القانون وبنفس الأجرة والشروط السابقة . وله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المالك عن الإضرار التي لحقته بسبب إخلائه المكان وما تكبده من نفقات في الإخلاء ، وفي شغل مكان آخر قد يكون أعلى أجرة ، ثم في العودة إلى شغل المكان الأول( [[463]](#footnote-463) ) .

$1140 وإذا شرع المالك في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، ولكنه تلكأ دون موجب في أعمال الهدم ، أو لم يشرع في البناء فوراً بعد تمام الهدم ، أو تلكأ في أعمال البناء ، أو أتم البناء ولكن بعد تعديل أدخله على المشروع الذي كان قد قدمه للمحكمة فصار البناء الجديد لا يحقق التوسعة التي يستوجبها القانون( [[464]](#footnote-464) ) ، جاز للمستأجر في جميع هذه الأحوال ، ليس أن يطلب العودة فإن المكان القديم قد هدم أو شرع فيهدمه ، بل أن يطلب تعويضاً عن الأضرار التي لحقته م جراء الإخلاء ،وما تكبده من نفقات بسبب النقل إلى مكان آخر ، وما عسى أن يكون قد التزم بدفعه من أجرة أعلى( [[465]](#footnote-465) ) . وتقدر المحكمة التعويض المناسب( [[466]](#footnote-466) ) . $1141 وتكون المنازعات التي تقوم بن المالك والمستأجر في شأن واجبات المالك وقيامه بها أو عدم قيامه ، وما يترتب على عدم قيامه بها من طلب المستأجر العودة إلى المكان القديم ، وما يطلبه من تعويض على النحو الذي بيناه فيما تقدم ، من اختصاص المحكمة الكلية التي عينها التشريع الاستثنائي ، وينظر فيها طبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم الصادر في شأنها حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه ، لأن هذه المنازعات تعتبر ناشئة من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي( [[467]](#footnote-467) ) .

وقد كان القانون رقم 87 لسنة 1949 أضاف فقرة إلى المادة 16 من قانون إيجار الأماكن تجري على الوجه الآتي : "ويعاقب بغرامة من 50 جنيهاً إلى 500 جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة 2 الفقرة هـ" . فكان المالك الذي يخالف الأحكام المتقدمة ، فلا يشرع في الهدم في خلال شهر من تاريخ الإخلاء أو لا يبدأ في البناء فوراً عقب أن يتم الهدم ، أو يقيم بناء جديداً لا يحقق التوسعة التي يتطلبها القانون ، مسئولا مسئولية جنائية إلى جانب مسئوليته المدنية ، فيعاقب بغرامة أقلها خمسون جنيها وأكثرها خمسمائة . ثم صدر القانون رقم 55 لسنة 1958 يعدل $ 1142 المادة 16 من قانون إيجار الأماكن ، وفي هذا التعديل لم ينص على عقوبة من يخالف أحكام الفقرة ( هـ ) من المادة 2 ، فأصبحت مخالفة هذه الأحكام لا عقوبة عليها . وبقيت المسئولية المدنية وحدها قائمة ، على النحو الذي فصلناه( [[468]](#footnote-468) ) . وما دامت العقوبة قد ألغيت ، فإن المخالفات السابقة التي ارتكبها الملاك قبل إلغاء العقوبة ، ولو كان قد حكم فيها نهائياً ، يعتبر غير معاقب عليها ، تطبيقاً لأحكام المادة 5 من التقنين الجنائي التي تنص عليه سريان القانون الجديد على الوقائع السابقة متى كان هذا أصلح للمتهم( [[469]](#footnote-469) ) .

$1143 **2 - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه**

**أو بأحد أولاده**

**666- النص القانوني** : تنص المادة 3 م قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ما يأتي :

"استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للمؤجر ، فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى ، عدا م يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدة أن القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية ، أو 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" .

"ويعطي 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 التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في القرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ، على ألا ينفذ قبل مضي شهين على الأقل من تاريخ النطق به حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيابياً وبشرط انقضاء 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 شاغلا له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالبه بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء ، كما يجوز له شغل المكامن من جديد" .

ويتبين من النص المتقدم الذكر - كما رأينا في السبب السابق المتعلق بالإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه - أن هناك شروطاً لطلب إخلاء المكان المؤجرة للضرورة الملجئة لشغله ، كذلك لطلب الإخلاء إجراءات معينة ، وعلى المؤجر الذي حصل على حكم بالإخلاء واجبات معينة وجزاء مترتب عليها . فنتكلم في هذه المسائل الثلاثة .

$1144 **667- أ . شروط طلب الإخلاء** : يتطلب القانون ، هنا أيضاً ، شروطاً أربعة يجب توافرها حتى يكون للمؤجر الحق في طلب إخلاء المكان المؤجر لشغله بنفسه أو بأحد أولاده : ( 1 ) أن تكون مدة الإيجار الأصلية قد انقضت . ( 2 ) أن يكون المكان مؤجراً للسكنى . ( 3 ) ألا يكون المكان مؤجراً لشخص معنوي عام أو بقصد استعماله مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية . ( 4 ) أن تقوم ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده .

**668- الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية** : نص القانون صراحة هنا على أن الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة لا يكون إلا بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، فقد جاء في النص كما رأينا : "يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة . ." . والبحث الذي أجريناه ، في حالة الإخلاء بسبب هدم المكان وإعادة بنائه فيما يتعلق بهذه المسألة لغموض النص وإقحامه في غير مكانه ، لا حاجة لنا به هنا لوضوح النص وصراحته . ويوجه ضرورة انقضاء مدة الإيجار الأصلية أن المؤجر أثناء سريان هذه المدة ليس له حق بموجب القواعد العامة أن يطلب إخلاء العين لحاجته الشخصية إلها ، فلا يجوز أن يكون له في التشريع الاستثنائي حقوق أوسع مما له بموجب القواعد العامة . وما دام المؤجر قد ارتبط بموجب عقد الإيجار بمدة معينة ، فقد وجب عليه أن ينفذ ما ارتضاه التزاماً في ذمته ، وأن يتربص إلى نهاية هذه المدة ، ثم يطلب الإخلاء بعد ذلك لحاجته للعين( [[470]](#footnote-470) ) .

وقد قدمنا أنه أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية ، إذا جدت للمستأجر حاجة شخصية للعين ، كأن احتاج إليها لسكناه أو لاستعماله الشخصي ، فإن هذا لا يكون عذراً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار وإخلاء العين . وليس هذا الحكم من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن له أن ينهي الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين ، فيعمل بهذا الاتفاق ، وهو الذي يعين الشروط التي يستطيع بها المؤجر أن ينهي الإيجار ، كما إذا تعهد بدفع تعويض للمستأجر أو التزم بوجوب التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين . وإذا $1145 سكت المتعاقدان عن مسألة التنبيه بالإخلاء ، فقد أوجبت المادة 607 مدني على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة 563 مدني( [[471]](#footnote-471) ) .

كل هذا أثناء سريان المدة الأصلية للإيجار . والمقصود بالمدة الأصلية للإيجار ، عند استعمال هذا التعبير في خصوص إيجار الأماكن( [[472]](#footnote-472) ) ، المدة الموقوتة أصلا للعقد ، دون المدة التي يمتد إليها العقد بحكم القانون . فقد يعين المتعاقدان مدة محددة ينتهي بانقضائها الإيجار ، فتكون هذه هي المدة الأصلية ، ولا يجوز الإخلاء للضرورة الملجئة أثناء سريان هذه المدة دون اتفاق . فإذا جدد الإيجار تجديداً ضمنياً بعد انقضاء هذه المدة ، لم يجز أيضاً الإخلاء أثناء سران مدة التجديد اضمني ، وتعتبر هذه المدة أيضاً مدة أصلية . وإذا عين المتعاقدان مدة واتفقا لإنهاء الإيجار على وجوب التنبيه قبل انقضاء هذه المدة بوقت معين وإلا امتد العقد لمدة أو لمدد أخرى ، لم يجز الإخلاء لا أثناء سريان المدة الأولى ولا خلال المدد الأخرى التي يمتد إليها الإيجار ، فهذه كهلا مدد أصلية . وإذا لم يعين المتعاقدان مدة ، كانت المدة هي فترة دفع الأجرة بشرط التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ، ولا يجوز الإخلاء ما دام هذا التنبيه لم يحصل ، إذا ما حصل وجب أن تنقضي الفترة التي حصل فيها ، ويكون كل ذلك مدة أصلية .

فإذا ما انقضت المدة الأصلية على التفصيل الذي قدمناه ، امتد الإيجار بحكم القانون إلى مدة غير معينة كما سبق القول . ففي أثناء سريان مدة الامتداد هذه ، لا قبل ذلك أثناء سريان المدة الأصلية ، يجوز إخلاء المكان لضرورة تلجئ المؤجر لشغله بنفسه أو بأحد أولاده . والعلة في ذلك واضحة . فقد مد القانون بسلطانه ، وبالغرم من إرادة المؤجر ، عقد الإيجار لمدة غير معينة رعاية لحق المستأجر نظراً لأزمة الأماكن . فإذا كان المؤجر هو أيضاً في حاجة إلى مثل هذه الرعاية ، وقد قامت به ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وجبت الموازنة بين هاتين الضرورتين المتعارضتين . ويكون المؤجر ها أولى بالرعاية ، لأنه $1146 تساوي مع المستأجر الضرورة وزاد عليه في أنه هو صاحب الانتفاع بالمكان في الأصل . "والمالك أولى بملكه" ، كما قيل أثناء مناقشة قانون إيجار الأماكن في البرلمان . لذلك قدم المؤجر على المستأجر عند تعارضه الضرورتين ، وأجيز للأول أن يطلب الإخلاء من الثاني بعد أن يتبع في ذلك إجراءات مفصلة وضعت لحماية المستأجر حتى لا يباغته الحكم بالإخلاء .

**669- الشرط الثاني - المكان مؤجر للسكنى** : يقول النص كما رأينا : " . . يجوز للمؤجر ، فيما يتعلق بالأماكن المؤجر للسكنى ، عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرة . ." . ويبدو لأول وهلة أن هناك تناقضاً في النص ، فقد اثنتي من "الأماكن المؤجرة للسكنى" أماكن مؤجرة لغير السكنى كالمدارس والمستشفيات . فلا بد إذن من أن يكون لعبارة "الأماكن المؤجرة للسكنى" معنى آخر . ويتضح هذا المعنى فعلا بالرجوع إلى التشريعات الاستثنائية السابقة . ففي الأمرين العسكريين رقم 315 لسنة 1942 ورقم 598 لسنة 1945 أجيز "فيما يتعلق الأماكن المخصصة للسكنى ( destines a l'habitation ) طلب الإخلاء بسبب الضرورة . ." . وقد نقلت هذه العبارة في المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 وفي قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 محورة على الوجه الذي رأيناه ، فجاءت "الأماكن المؤجرة للسكنى" . ولم يرد شيء في الأعمال التحضيرية يدل على أن المشرع قصد بهذا التحوير أن يغير المعنى ، والمسلم به أن التشريعات الاستثنائية المتعاقبة في هذه النقطة بالذات لم تتغير . فوجب إذن أن تفهم عبارة "الأماكن المؤجرة للسكنى" بأنها "الأماكن المخصصة للسكنى"( [[473]](#footnote-473) ) . وعلى ذلك يجوز ، للضرورة الملجئة ، إخلاء المكان المخصص للسكنى ، أي المكان الذي هيئ ليكون سكناً وأعد لذلك بطبيعته وقت البناء ، حتى لو استعمل في غرض آخر غير السكن . فالمكان الذي يصلح بطبيعته لأن يكون سكناً يصلح في الوقت ذاته لأغراض أخرى ، كأن يكون مدرسة $1147 أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية ، ويصلح أيضاً أن يكون مكتباً لمحام أو عيادة لطبيب ، ويصلح كذلك أن يكون مكتباً لإحدى المصالح الحكومية أو لإحدى الإدارات المحلية . ومن هنا جاء استثناء الأماكن المؤجرة "لمصالح حكومية أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية" ، فهذا الاستثناء لا يستقيم إلا إذا كان استثناء من الأماكن المخصصة للسكنى ولو استعملت في غرض آخر كما سبق القول . أما الأماكن التي لم تهيأ لتكون سكناً ولم تعد بطبيعتها لذلك وقت البناء ، كالدكاكين والجراجات والمخازن والشون والمطاحن والمكابس والمحالج ، فهذه لا يجوز إخلاؤها للضرورة الملجئة ، لأن النص اشترط في الإخلاء لهذا السبب أن يكون المكان مخصصا للسكنى( [[474]](#footnote-474) ) . وقد قضي بان العبرة في التخصيص أن يكون وقت البناء ، بحيث يكون المكان عند إخلائه صالحاً للسكن بدون إدخال تعديلات هامة على طبيعته ، ولو اتفق في عقد الإيجار على تخصيص المكان لغرض آخر غير السكن( [[475]](#footnote-475) ) . وسنرى فيما يلي( [[476]](#footnote-476) ) . ما إذا كان من اللازم ، في إخلاء المكان للسكنى ، أن يكون المؤجر قد ألجأته الضرورة لشغله بقصد السكنى أيضاً ا أنه يجوز له أن يشغله لغرض آخر غير السكنى .

**670- الشرط الثالث - المكان غير مؤجر لشخص معنوي عام أو بقصد استعماله مدرسة ا مستشفى ا ملجأ أو مؤسسة خيرية** : وقد رأينا النص يستثنى من الأماكن المخصصة للسكنى "ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية $1148 أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدة أو القروية أو بصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية" . فهذه كلها أغراض تمت بأوثق الصلة للمصلحة للعامة ، فتقدم المصلحة العامة على مصلحة المؤجر الخاصة لو قام به ضرورة ملجئة .

والمقصود بالمصالح الحكومية ومجالس المديريات والمجالس البلدة والقروية كل الإدارات المركزية والمحلية . وقد حل الآن محل مجالس المديريات مجالس المحافظات ، ومحل مجالس البلدية والقروية مجال المدن والقرى .

والمدارس والمستشفيات والملاجئ والمؤسسات الخيرية مذكورة على سبيل الحصر . فيشترط في المدرسة أن يكون المكان معداً فعلا للتدريس وفيه فصول يغشاها التلاميذ والطلبة ، فالمكان الذي يسكن فيه المدرسون والأساتذة الذين تستقدمهم المدرسة من خارج البلاد ليس مدرسة ، ويجوز إخلاؤه للضرورة الملجئة( [[477]](#footnote-477) ) . أما إذا كان المكان مؤجراً ليكون مدرسة ، فلا يجوز إخلاؤه للضرورة الملجئة ، وقد رأينا فيما تقدم أنه لا يجوز أيضاً إخلاؤه لهدمه وإعادة بنائه( [[478]](#footnote-478) ) . . والمؤسسات الخيرة لا تشمل إلا ما كان منشأ لأعمال الخير كالجمعيات الخيرية( [[479]](#footnote-479) ) . والمبرات وجمعيات التعليم . أما الجمعيات الأخرى ولو كانت جمعيات تعاون ، والمؤسسات والشركات والنقابات ، فلا تدخل ويجوز إخلاؤها للضرورة الملجئة . وقد قضي بأن النقابات لا تعتبر من المؤسسات الخيرية ، ويوجز للمالك $1149 إخلاؤها من العين المؤجرة إليها لحاجته إلى شغلها بنفسه أو بأحد أولاده( [[480]](#footnote-480) ) . وتشمل المستشفيات الحكومية والمستشفيات الخاصة ، لأن الفظ ورد عاما مطلقاً فلا يجوز تخصيصه دون مخصص ، ويبدو أنه من الممكن أن يلحق بالمستشفيات المستوصفات والمصحات لأن كلا منها يعتبر نوعاً خاصاً من أنواع المستشفيات .

**671- الشرط الرابع - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده** : رأينا أن النص يقضي بأنه "يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده" . ويخص من هذا النص أنه يجب للإخلاء أن تقون المؤجر ضرورة تلجئه لشغل المكان . ولما كان الإخلاء هنا حقاً منحه القانون للمؤجر ، فلهذا أن ينزل عنه مقدما . فيندرج تحت هذا الشرط الرابع - وقد وردت أكثر أحكام القضاء متعلقة به - مسائل أربع نبحثها على التوالي : ( 1 ) قيام ضرورة ملجئة . ( 2 ) بالمؤجر . ( 3 ) لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . ( 4 ) جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق .

**672- ( أ ) قيام ضرورة ملجئة** : اشترط قانون إيجار الإمكان رقم 121 لسنة 1947 الضرورة الملجئة . وقد كانت التشريعات الاستثنائية السابقة تتفاوت في التعبير الذي تستعمله في هذا الصدد . فأكثرها تساهلا في جانب المالك كان الأمر العسكري رقم 315 لسنة 1942 ، وقد تطلب في المادة 3 منه أن تقوم بالمالك حاجة حقيقية لاستعمال المكان المؤجر بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . وأشدها التشريعات اللذان تليا ، الأمر العسكري رقم 402 لسنة 1943 ( م 3 ) والأمر العسكري رقم 598 لسنة 1945 ( م 2 ) ، وقد اشترط كلاهما قيام ضرورة قصوى تلجئ المالك وحده - دون والديه أو أولاده - إلى شغل المكان بنفسه . وتوسط بعد ذلك المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ( م3 ) ، فاشترط قيام ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل المكان بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . فانتقل من ( الضرورة القصوى" إلى "الضرورة $1150 الملجئة" ، وشمل المؤجر ( لا المالك ) والديه وأولاده ، ومن هنا كان تساهله . ولكنه اشترط "الضرورة الملجئة" لا "الحاجة الحقيقية" كما فعل الأمر رقم 315 لسنة 1942 ، ومن هنا كان تشدده . ثم جاء قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، فاشترط في المادة 3 منه قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فتشدد قليلا عن التشريع الذي سبقه بأن أغفل الوالدين واقتصر على الأولاد . وقد دل العمل على أن اختلاف التعبير من الحاجة الحقيقية إلى الضرورة القصوى إلى الضرورة الملجئة ليس له كبير أثر عند التطبيق ، وأن القضاء يتطلب في جميع الأحوال ضرورة الملجئة ليس له كبير أثر عند التطبيق ، وأن القضاء يتطلب في جميع الأحوال ضرورة ملجئة ، دون أن يدعوه تعبير "الضرورة القصوى" إلى التشدد أو تعبير "الحاجة الحقيقية" إلى التساهل( [[481]](#footnote-481) ) . وإنما ظهر أثر اختلاف التشريعات في الانتقال من المالك إلى المؤجر ، وفي شمول الوالدين والأولاد أو الاقتصار على الأولاد دون الوالدين ا الاقتصار على المالك وحده دون أقاربه .

والذي نقف عنده هنا هو ما قرره التشريع القائم - قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 - من اشتراط قيام ملجئة بالمجر أو بأحد $1151 أولاده . والمؤجر هو الذي يقع عليه عبء إثبات قيام الضرورة الملجئة . فإذا ادعى مثلا أن المسكن الذي يقيم فيه قد نزعت ملكيته للمنفعة العامة ، أو أن صاحبه قد طلب إخلاءه لسبب قانوني ، أو أنه قد تزوج ويحتاج في حياته الزوجية الجديدة إلى مسكن أوسع من المسكن الذي اتخذه وهو أعزب ، أو غير ذلك من الضرورات الملجئة التي سنستعرض أمثلة كثيرة منها فيما يلي ، فعليه أن يثبت ذلك .ويستطيع الإثبات بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البينة والقرائن ، لأنه يثبت واقعة مادية . وللمستأجر بدوره أن يدحض أدلة المؤجر بكل الطرق ، وفيها البينة والقرائن( [[482]](#footnote-482) ) .

ويجب على المؤجر أن يثبت أن ضرورة ملجئة قد قامت به هو ، فلا يكفي أن يثبت أن المستأجر ليس في حاجة حقيقية للعين( [[483]](#footnote-483) ) . فإذا ما أثبت قيام هذه الضرورة ، فلا يكفي لدفع دعوى الإخلاء أن يثبت المستأجر أن حاجته للعين أمس من حاجة المؤجر( [[484]](#footnote-484) ) ، ولا أن هناك مستأجراً آخر يستطيع المؤجر أن $1152 يطلب إخلاءه ولا يتضرر من الإخلاء كما يتضرر هو( [[485]](#footnote-485) ) .

ويجب على المؤجر أن يثبت قيام الضرورة من وقت التنبيه بالإخلاء( [[486]](#footnote-486) ) واستمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم( [[487]](#footnote-487) ) فإذا كانت الضرورة قد قامت وقت التنبيه بالإخلاء ، ثم انقطعت وقت النطق بالحكم ، قضت المحكمة برفض الدعوى( [[488]](#footnote-488) ) . وإذا كانت الضرورة لم تقم وقت التنبيه بالإخلاء ، إنما قامت بعد ذلك عند النطق بالحكم ، قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التنبيه بالإخلاء( [[489]](#footnote-489) ) ، $1153 لأنه يشترط في صحة التنبيه بالإخلاء كما سنرى أن تكون الضرورة قائمة وقت إجرائه( [[490]](#footnote-490) ) .

وإذا قضي في دعوى الإخلاء برفضها لانعدام الضرورة ، فإن هذا لا يمنع من تجيد الدعوى إذا جدت ضرورة أخرى ، ولا تدفع هذه الدعوى الجديدة بسبق الفصل فيها ، لأن سببها يختلف عن سبب الدعوى الأولى التي رفضت . فإذا رفعت دعوى الإخلاء مؤسسة على قيام الخطبة وعلى أن المؤجر في حاجة إلى العين عند الزواج ، فرفضت بحجة أن الخطبة وحدها لا تكفي لثبوت قيام الضرورة ، فإن رفض الدعوى لا يمنع المؤجر من رفع دعوى إخلاء أخرى عند انعقاد الزواج . ولا يجوز دفع دعوى الإخلاء الجديدة بعدم جواز سماعها لسبق الفصل فيها ، فإن الذي سبق الفصل فيه هو دعوى إخلاء يختلف سببها عن دعوى الإخلاء القائمة ، فقد أسست الدعوى الأولى على قيام الضرورة للخطبة ، أما الدعوة الثانية فمؤسسة على قيام الضرورة للزواج( [[491]](#footnote-491) ) .

$1154 وإذا كان يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء العين للضرورة الملجئة ، فإنه لا يجوز له أن يتعسف في استعمال هذا الحق . فإذا رفع دعوى الإخلاء متمسكاً بأنه في حاجة إلى العين لمرضه إذ العين التي يقيم فيها وهي مملوكة له $1155 لا تلائم حالته الصحية ، فعرض المستأجر أن يتبادل معه السكن ، فإن رفض المؤجر للتبادل وإصراره على إخلاء العين يكون تعسفاً في استعمال الحق ويتعين رفض الطلب( [[492]](#footnote-492) ) . كذلك إذا تبين للمحكمة أن المؤجر ، قبل أن ينبه على المستأجر بالإخلاء ، قد خلت شقة بعمارته وكانت الضرورة وقت ذلك قائمة ، فامتنع عن شغلها وآجرها ، ثم نبه بعد ذلك على المستأجر بالإخلاء لقيام الضرورة ، أن هذا يكون تعسفاً منه في استعمال حقه ، فقد كان يستطيع أن يشغل الشقة التي خلت ، ولكنه آجرها معتمداً على إخلاء شقة أخرى قد تكون قيمتها الإيجارية قيمة بخسة فآثر لذلك إخلاءها( [[493]](#footnote-493) ) .

ونستعر الآن ، زيادة فتوضيح معنى الضرورة الملجئة ، بعض حالات رأي القضاء فيها أن الضرورة الملجئة قائمة ، وبعض حالات أخرى لم يجد القضاء فيها قيام الضرورة ، فتتعرف بهذا على ما يعتبر ضرورة ملجئة وما لا يعتبر كذلك .

$1156 **673- ما يعتبر ضرورة ملجئة** : يعتبر ضرورة ملجئة أن ينتزع من المؤجر المسكن الذي يقيم فيه ، فيصبح في حاجة إلى مسكن آخر يؤويه( [[494]](#footnote-494) ) . ويتحقق ذلك إذا نزعت ملكية هذا المسكن للمنفعة العامة( [[495]](#footnote-495) ) ، أو كان آيلا للسقوط ولا بد من هدمه( [[496]](#footnote-496) ) ، أو كان المؤجر مستأجراً إياه وطلب صاحبه الإخلاء لسبب لا يد للمؤجر فيه( [[497]](#footnote-497) ) . وحتى لو كان المؤجر يملك سكنه ، ولكنه $1157طرد منه غصبا ، فهذه أيضاً حالة ضرورة لأنه تبين من طرده أنه لا سكن له( [[498]](#footnote-498) ) .

ويعتبر ضرورة ملجئة كذلك أن يصاب المؤجر أو احد ممن يعولهم بمرض يجعل المسكن الذي يقيم فيه غير ملائم من الناحية الصحية ، وتكون العين التي يريد إخلاءها ، في الوقت ذاته ملائمة من هذه الناحية( [[499]](#footnote-499) ) . أما إذا ثبت أن ملاءمة العين التي يقيم فيها لا تقل عن ملاءمة العين التي يريد إخلاءها ، فإن الضرورة الملجئة لا تعتبر قائمة في هذه الحالة( [[500]](#footnote-500) ) . وقضي كذلك بأن المرض إذا كان مزمنا ، ولم يكن حديثاً مفاجئاً ، فلا ضرورة تقوم من أجل ذلك( [[501]](#footnote-501) ) . وقضي أيضاً بان مرض السكر ليس من الأمراض التي تحتاج لمناخ خاص ، $1158 فاحتجاج المؤجر بهذا المرض وبان العين التي يريد إخلاءها هي التي تلائم حالته الصحية لا يعتد به( [[502]](#footnote-502) ) .

ويجوز أن يكون الزواج ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل العين ، فيحق له إخلاءها لأن المسكن الذي كان فيه قبل الزواج لم يعد صالحاً بعد أن تزوج . وقد قضي بأن الزواج في حد ذاته يعتبر قرينة قوية على قيام حالة الضرورة ، لأن العرف والتقاليد في مصر توجب استقلال العروسين بمسكن يتوافر لهما فيه الهدوء والاستقرار( [[503]](#footnote-503) ) . وليس معنى ذلك أن يجاب المؤجر إلى طلبه بمجرد تقديم وثيقة الزواج ، بل إن المحكمة تجري تحقيقاً للوقوف على مقدار ما تولد لديه من جراء هذا الظرف من حاجة ، وللتثبت من أنه لا يستطاع دفع الضرورة إلا بطريق وحيد هو إخلاء العين وتشريد المستأجر من مسكنه . وينظر في كل دعوى إلى ظروفها وملابساتها( [[504]](#footnote-504) ) ، ويوضع ما جرى عليه العرف والتقاليد المرعية بين الأسر المصرية من استقلال العروسين بمسكن موضع الاعتبار( [[505]](#footnote-505) ) . وليس للمحكمة أن تبحث في حصة عقد الزواج المقدم لها وثيقته ، لأن العقد ينتج آثاره ما دام لم يتقرر بطلانه من الجهة المختصة( [[506]](#footnote-506) ) . ويستوي أن يكون المؤجر طالب الإخلاء $1159 هو الزوج كما يقع عادة ، أو الزوجة كما يقع أحيانا فإن الزوجة إذا كانت مالكة لعين مؤجرة ولم تجد مسكنا يليق بها تصبح هي أيضاً في حالة ضرورة ملجئة لإخلاء العين( [[507]](#footnote-507) ) . ويستوي ، إذا كان المؤجر هو الزوج ، أن يكون زواجه من زوجة أولى أو من زوجة أخرى( [[508]](#footnote-508) ) . وكما يجوز إخلاء العين لزواج المؤجر أو المؤجرة ، كذلك يجوز إخلاؤها لزواج ولد المؤجر أو المؤجرة( [[509]](#footnote-509) ) ، سواء كان الولد ابنا أو بنتاً( [[510]](#footnote-510) ) ، وسواء كان الولد يعيش في كنف والده أو والدته $1160 أو يعيش مستقلا عنهما( [[511]](#footnote-511) ) ، لأن النص عام لم يفرق . وتقدر المحكمة ، كما قدمنا في حالة ما إذا كان المؤجر هو الزوج ، ما إذا كان الزواج يقتضي أن يعيش ولد المؤجر في مسكن مستقل فتقضي بالإخلاء( [[512]](#footnote-512) ) ، أو أنه لا يقتضي ذلك ويستطيع أن يعيش مع والديه أو مع والدي الزوج الآخر فترفض الدعوى( [[513]](#footnote-513) ) ، $1161 وتنظر في ذلك إلى ظروف كل قضية والى البيئة الاجتماعية للزوجين( [[514]](#footnote-514) ) . وفي جميع الأحوال لا يكون الزواج سبباً للإخلاء إلا إذا كان الزوج يتعين عليه أن يقيم بالجهة التي توجد فيها العين المراد إخلاؤها( [[515]](#footnote-515) ) .

أما الخطبة ، وتتقدم الزواج ، فهي ليست في ذاتها ضرورة ملجئة ، والضرورة هي الزواج نفسه . ولكن لما كانت الخطبة يتلوها الزواج عادة ، وكان إعداد المسكن يقتضي وقتا ، فقد جرى القضاء على اعتبار الخطبة ضرورة $1162 ملجئة ، بشرط أن يتلوها الزواج فعلا وبين نفس الخاطب والمخطوبة( [[516]](#footnote-516) ) . $1163 فيجوز إذن التنبيه بالإخلاء منذ قيام الخطبة على إلا يصدر الحكم بالإخلاء إلا عند تمام عقد الزواج ، فتصبح الخطبة بتحقق الشرط ضرورة ملجئة منذ قيامها بفضل الأثر الرجعي للشرط( [[517]](#footnote-517) ) . وبذلك يستنفد الزوجان مهلة الإخلاء التي يمنحها القانون للمستأجر في الفترة ما بين قيام الخطبة وعقد الزواج ، فإذا تم الزواج أمكن إخلاء العين فوراً أو في وقت قريب ، وأمكن الزوجين أن يأويا إلى مسكنهما الجديد دون أن يتربصا وقتا طويلا حتى تنقضي مهلة الإخلاء . ولكن لا يجوز الحكم بالإخلاء إلا إذا استوثق القاضي من تمام عقد الزواج ، إذ بذلك $1164 وحدة يتحقق شرط أن تكون الخطبة ضرورة ملجئة( [[518]](#footnote-518) ) . وللقاضي أن يؤجل نظر دعوى الإخلاء ، وأن يضرب للمؤجر أجلا يتم فيه الزواج( [[519]](#footnote-519) ) . والقول بأن ليس على المستأجر من بأس إذا ما حكم القاضي بالإخلاء قبل عقد الزواج إذ أنه إذا لم يتم العقد ولم يشغل الزوجان العين في مدة شهر من تاريخ الإخلاء جاز للمستأجر أن يطلب التعويض والعودة إلى شغل العين( [[520]](#footnote-520) ) ، القول بهذا غير مقنع . ذلك أن إخلاء المستأجر العين قبل تحقيق شرط الزواج ، وتشريده من مسكنه ولو على أن يعود إليه إذا لم يتحقق الشرط ، فيه من المشقة عليه ، ومن الكلفة على المؤجر نفسه الذي يصبح مسئولا عن التعويض ، ما كان الاثنان في غني عنه لو تريث القاضي ولم يحكم بالإخلاء إلا بعد تحقق سببه( [[521]](#footnote-521) ) .

$1165 وقد يكون الطلاق ، كالزواج ، ضرورة ملجئة ، لا سيما بالنسبة إلى المرأة . فالزوجة تعيش عادة في منزل زوجها ، فإذا طلقت اضطرت أن تغادره ، وجاز لها عندئذ طلب إخلاء العين التي أجرتها وذلك للضرورة الملجئة( [[522]](#footnote-522) ) ، ما لم يكن قد مضي على الطلاق مدة طويلة واستقرت المطلقة في مسكن طوال هذه المدة ، فليس لها بعد ذلك أن تتخذ من الطلاق تكئة لإخلاء العين بعد أن زالت الضرورة( [[523]](#footnote-523) ) . ويندر أن يكون الطلاق ضرورة ملجئة بالنسبة إلى الرجل ، فالزوج يعيش عادة مع زوجته في منزله ، فإذا طلقها أو طلقت عليه أو طلقته عندما يجوز لها ذلك بقي في منزله كما كان . غير أنه يجوز أن يكون ساكناً مع زوجته في منزلها هي ، فالطلاق يضطره إلى مغادرة المسكن ، ومن هنا تنشأ الضرورة فيجوز له عندئذ طلب إخلاء العين التي أجرها للضرورة الملجئة . ولا يحتج عليه بأنه هو الذي خلق الضرورة بعمله ، حتى لو كان هو الذي طلق زوجته ، فإن الاعتبارات التي تدفعه للطلاق أكبر خطراً من الاعتبارات التي تدفعه إلى طلب إخلاء المنزل ، فلا يجوز أن يتهم بأنه أخضع تلك لهذه( [[524]](#footnote-524) ) . $1166 أما طلاق ولد المؤجر فلا يكون عادة ضرورة ملجئة ، فإن الولد يرجع في الغالب بعد الطلاق إلى منزل والده أو والدته ، لا سيما إذا كان الولد هو الزوجة المطلقة ، فلا تقوم ضرورة ملجئة إلى إخلاء عين لسكناه . ومع ذلك قد يتفق أن تكون الزوجة المطلقة ذات أولاد ولا يلائمها أن تعود إلى السكنى مع والديها ، كما يجوز أن يكون الولد الذي طلق زوجته قد اضطر بالطلاق أن يغادر منزل مطلقته الذي كان يعيش معها فيه أثناء الزواج ، ففي مثل هذه الأحوال تقوم ضرورة تلجئ احد الوالدين إلى طلب إخلاء العين التي أجرها لإسكان ولده فهيا بعد الطلاق( [[525]](#footnote-525) ) .

وقد يكنون في التغييرات التي تطرأ على حياة الأسرة ضرورة ملجئة . مثل ذلك أن ينمو عدد أفراد الأسرة( [[526]](#footnote-526) ) ، ويكون رب البيت قد أقام مع زوجته في منزل صغير يتسع لهما وحدهما ، ثم ينجب أولاداً يزيد عددهم بالتدريج حتى يضيق به المسكن ، فهذه ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن أوسع يكون قد أجره للغير( [[527]](#footnote-527) ) . أو تكون الأولاد صغاراً ، فيكبرون ، وتصبح حجرات المسكن القليلة لا تتسع لإيوائهم جميعاً بعد أن تغيرت حالتهم من أطفال إلى صبية وشباب ، فهذه أيضاً ضرورة تلجئ رب البيت أن يطلب إخلاء مسكن أوسع( [[528]](#footnote-528) ) . $1167 ومثل ذلك أيضاً أن يعيش القاصر مع وصيه حتى يبلغ سن الرشد ، فيرى أن يستقل في معيشته ، وقد توجب عليه حرفته هذا الاستقلال( [[529]](#footnote-529) ) ، فيعمد إلى طلب إخلاء مسكن أجره للغير وذلك للضرورة الملجئة ، ومثل ذلك أيضاً أن تعيش الأسرة بعائلها مع احد أقرباء العائل ، ثم يموت العائل ولا تجد الأسرة مناصاً من مغادرة المسكن إلى مسكن آخر تخليه للضرورة الملجئة( [[530]](#footnote-530) ) . أو يموت العائل وتجد الأسرة أن المنزل الذي يسكنونه مع عائلهم أكبر مما تتطلبه حاجتهم بعد موت عائلهم وقد أصبحت مواردهم لا تحتمل أعباءه ، فيجوز إخلاء مسكن أصغر لهذه الضرورة الملجئة( [[531]](#footnote-531) ) .

ونقل الموظف إلى جهة له فيها مكان أجره يجيز بوجه عام أن يطلب إخلاء هذا المكان لسكناه . وسنرى أن الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية $1168 على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر ( م 9/1 من قانون إيجار الأماكن ) ( [[532]](#footnote-532) ) . فإذا كان أمام الموظف المنقول في الجهة التي نقل إليها مسكن خال يملكه وهو مؤجر للغير ومسكن خال كان يشغله موظف آخر ، فإن له الأولوية في استئجار هذا المسكن الأخير كما قدمنا ، ومن ثم لا تقوم به ضرورة تلجئه هو أيضاً لشغله( [[533]](#footnote-533) ) ، فإن له في هذه الحالة أن يطلب إخلاء المسكن الذي أجره ، وذلك للضرورة الملجئة( [[534]](#footnote-534) ) . ولكي يكون نقل الموظف ضرورة ملجئة على النحو الذي قدمناه ، يجب ألا يكون هو نفسه الذي تولى خلق هذه $1169 الضرورة ، بأن كان النقل بناء على طلبه( [[535]](#footnote-535) ) ، ما لم يكن هناك أسباب قهرية دعته إلى هذا الطلب كما لو كان قد طلب النقل بسبب مرضه أو مرض زوجته أو أولاده( [[536]](#footnote-536) ) .

وقد قضي بأنه إذا أحيل الموظف إلى المعاش بسب إصابته بمرض ، وكانت حالته الصحية تقتضي إقامته بالقاهرة ليكون على مقربة من أطبائه المعالجين ، فإن هذا يعتبر ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن أجره في القاهرة( [[537]](#footnote-537) ) . وقضي بأن الضرورة لا تعتبر قائمة إلا وقت الإحالة إلى المعاش ، فلا يصح التنبيه بالإخلاء قبل ذلك( [[538]](#footnote-538) ) . أما إذا لم تكن هناك ضرورة تلجئ الموظف المحال إلى المعاش إلى التزوج من البلد الذي أقام فيه إلى البلد الذي يريد أن يخلي فيه المسكن ، فإنه لا يجوز له طلب الإخلاء( [[539]](#footnote-539) ) .

$1170 **674- مالا يعتبر ضرورة ملجئة** : لا يعتبر ضرورة ملجئة أن يبيع المالك مسكنه فيلتزم بتسليمه إلى المشتري ، ويتخذ من ذلك سبباً يطلب من أجله إخلاء مسكن آخر يؤجره . ذلك أنه إذا وجد في حالة ضرورة للسكن ، فإنه هو الذي خلق هذه الضرورة لنفسه ببيعه مسكنه مختاراً( [[540]](#footnote-540) ) .

أما إذا كان في المسكن المبيع مستأجر من البائع - لا البائع نفسه - فإن المشتري لا يستطيع إخراجه كما يستطيع إخراج البائع ، لما قدمنا من أن الإيجار يسري في حق المشتري ولو لم يكن ذا تاريخ ثابت سابق على البيع . ولا يجوز للمشتري أن يتمسك بأنه اشترى المنزل لكناه ، فمجرد شراء المنزل والرغبة في سكناه لا يصلح أن يكون ضرورة ملجئة إذا كان للمشتري سكن آخر يفي بحاجته( [[541]](#footnote-541) ) . لكن إذا كانت هناك ضرورة قائمة بالمشتري غير مجرد الرغبة في سكنى المنزل باعتباره المالك له ، أوجدت ضرورة بعد الشراء ، فإنه يجوز له طلب الإخلاء ، ولكن لا بسبب شرائه للمنزل بل بسبب هذه الضرورة .

وقد قضي بأن مجرد رغبة المالك في الانتقال إلى القاهرة للإشراف على أولاده الملتحقين بالجامعة بعد أن التحقوا بها بمدة طويلة لا يعتبر ضرورة ملجئة( [[542]](#footnote-542) ) . وكذلك لا تعتبر ضرورة ملجئة رغبة المالك في إرسال أحفاده الذين ليسوا مضمومين إليه إلى إحدى مدارس الإسكندرية والإقامة معهم للإشراف عليهم( [[543]](#footnote-543) ) .

$1171 وقضي أيضاً بأنه لا تعتبر ضرورة ملجئة رغبة المالك في أن يسكن بعيداً عن أسرته الكثيرة العدد لينشد الهدوء والراحة ، وليبتعد عن ضوضاء الأولاد وجلبتهم( [[544]](#footnote-544) ) .

وجرى القضاء على أن اضطرار المالك أن يتخذ مسكناً بأجرة مرتفعة لا تتناسب مع موارده لا يعتبر ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن مملوك له آجره بأجرة بخسة . ففي قضية كان المالك يقيم مع صهره ودب الخلاف بينهما ،فاتخذ سكناً مؤقتاً باجرة شهرية قدرها 8 .5 جنيهات ، ، وهو مبلغ لا يحتمله مرتبه ومقداره 19 جنيهاً ، ومع ذلك رفضت المحكمة طلبه إخلاء شقة مملوكة له ليسكنها بدلا م الشقة التي استأجرها بهذه الأجرة المرتفعة ، وقالت إن المدعي قد عمل إزالة الضرورة بسكناه حالياً في شقة أخرى ، وهو لا ينعي على هذه الشقة عدم صلاحيتها لاستمرار الإقامة فيها ، وإنما كل ما نعاه عليها أن أجرتها عالية وأن هذه الأجرة لا تستطيع حالته المالية تحملها ، وترى المحكمة أن هذا السبب ليس ضرورة من واجب القضاء العمل على إزالتها ، إذ أن غرض المشرع من إصدار القانون رقم 121 لسنة 1947 هو توفير السكن لمن ضاقت به السبل ، وليس العمل على تخفيف النفقات والاقتصاد فيها( [[545]](#footnote-545) ) . وفي قضية أخرى حكم بأن إحالة الموظف إلى $1172 المعاش ولو أنه ينقص موارده نقصاً قد يجعل عبء الأجرة التي يسكن بها ثقيل الوطأة عليه ، فإنه لا يعتبر ضرورة تتيح له طلب إخلاء ملكه ، لأن الحكمة التي توخاها المشرع من إصدار القانون رقم 121 لسنة 1947 هي توفير السكن لمن ضاقت به السبل ، وليس العمل على تخفيف النفقات والاقتصاد فيها( [[546]](#footnote-546) ) . وهذا القضاء محل للنظر ، إذ من الواضح أن الظروف التي تطرأ على المالك ويكون من شأنها أن تجعل الأجرة التي يدفعها في مسكنه الحالي أثقل م أن تتحملها موارده هي ظروف ضرورية ، يكون محقاً معها إذا هو عمد إلى طلب إخلاء مسكن مملوك له ولا يدر عليه إلا أجرة بخسة ليسكن فيه . ونظير ذلك ما قضت به المادة 601/2 مدني من أنه إذا مات المستأجر ، جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد ، إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم . فإذا كان قصور موارد الشخص عن تحمل الأجرة قد اعتبره المشرع عذراً طارئاً يجيز فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، فما أولى بالقضاء أن يعتبره كذلك ضرورة ملجئة تجيز الإخلاء وإنهاء الإيجار بعد انقضاء مدته( [[547]](#footnote-547) ) .

**675- الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر** : رأينا أن الأوامر العسكرية 315 لسنة 1942 و 402 لسنة 1943 و 598 لسنة 1945 تقضي بأن الضرورة الملجئة تقوم بالمالك . فالمالك وحده( [[548]](#footnote-548) ) ، طبقاً لهذه التشريعات ، هو الذي كان يحق له طلب الإخلاء للضرورة الملجئة التي تقوم به هو( [[549]](#footnote-549) ) ، ولو لم يكن المؤجر( [[550]](#footnote-550) ) $1173 العين المطلوب إخلاؤها( [[551]](#footnote-551) ) . وعلى العكس من ذلك لم يكن للمؤجر طلب الإخلاء إذا لم يكن هو المالك للعين( [[552]](#footnote-552) ) .

ثم صدر المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ، وتلاه قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، ويقضي كلا التشريعين بأن الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر . وليس المقصود من ذلك أن يجاز للمؤجر وحده طلب الإخلاء ، بل إن هذا جائز أيضا للمالك كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن هو جائز للمؤجر . وقد كان هذا الحق قبل ذلك مقصوراً على المالك وحده كما رأينا ، فأجيز بالتشريعين الأخيرين للمؤجر أيضاً( [[553]](#footnote-553) ) ، $1174 وأصبح لكل من المؤجر غير المالك( [[554]](#footnote-554) ) وللمالك غير المؤجر( [[555]](#footnote-555) ) طلب $1175 الإخلاء ، ومن باب أولى للمؤجر المالك( [[556]](#footnote-556) ) .

والمهم أن يكون أي من المؤجر أو المالك يملك التصرف في الانتفاع بالعين( [[557]](#footnote-557) ) . فإن كان طالب الإخلاء هو المؤجر ، وجب أن يملك الانتفاع بالعين كأن يكون مستأجراً أصلياً آجر من الباطن . وإن كان طالب الإخلاء هو المالك ، وجب أيضاً أن يملك الانتفاع بالعين كأن يكون مشتريا للعين المؤجرة . وعلى ذلك إذا كانت العين المطلوب إخلاؤها مملوكة لعدة ملاك على الشيوع ، فالذين يملكون حق التصرف في الانتفاع بها ، أي في إدارتها ، هم الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة بحسب أحكام التقنين المدني الجديد ( م 828/1 مدني ) . وهؤلاء هم أيضاً الذين يستطيعون طلب الإخلاء - لأن هذا الطلب يعتبر من أعمال الإدارة - لحاجتهم أو حاجة أحدهم لشغل العين ، سواء كان المؤجر هم جميعاً أو أغلبيتهم أو واحد منهم فقط . فإذا كان المؤجر واحداً منهم ، جاز له طلب الإخلاء لحاجته أو لحاجة غيره من الشركاء أو لحاجتهم جميعاً . أما إذا كان المؤجر عدة من الشركاء ، لم يجز لأحد منهم طلب الإخلاء إلا إذا كان يملك أغلبية الأنصبة أو بموافقة عدد من الشركاء يملكون معه أغلبية الأنصبة ، ويطلب الإخلاء لحاجته أو لحاجة غيره من الشركاء أو لحاجتهم جميعاً( [[558]](#footnote-558) ) . وإذا $1176 لم يطلب هو الإخلاء ، جاز لغيره من الشركاء إذا كانوا يملكون أغلبية الأنصبة طلب الإخلاء لحاجة أي منهم أو لحاجتهم جميعاً . وإذا كان المؤجر هم جميع الشركاء ، جاز مع ذلك لعدد منهم يملكن أغلبية الأنصبة طلب الإخلاء ، لأن هذه الأغلبية تكفي في أعمال الإدارة وطلب الإخلاء يدخل في هذه الأعمال . ويستوي في ذلك أن يكون عقد الإيجار المطلوب إنهاؤه صادراً في عهد التقنين المدني الجديد أو في عهد التقنين المدني القديم ، ما دام طلب الإخلاء قد وجه في عهد التقنين المدني الجديد إذ أن أحكام هذا التقنين هي التي تسري على الطلب في هذه الحالة( [[559]](#footnote-559) ) .

$1178 **676- ( 3 ) شغل المؤجر المكان بنفسه أو بأحد أولاده** : يقول النص كما رأينا : " . . يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . ." . وقد رأينا أن التشريعات الاستثنائية قد تفاوتت في تعيين من ، غير المؤجر ، تقوم به الضرورة الملجئة . فأكثرها تساهلا بالنسبة إلى المالك كان الأمر العسكري رقم 315 لسن 1942 ، إذ نص على الحاجة الحقيقية التي تقوم بالمالك ووالديه وأولاده . ثم تلي ذلك الأمران العسكريان رقم 402 لسنة 1943 ورقم 598 لسنة 1945 فكانا أكثر التشريعات تشددا ، إذ قصرا الضرورة القصوى على المالك وحده . ثم جاء المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 فعاد بالنسبة إلى المؤجر إلى التساهل الأول ، ونص على الضرورة الملجئة التي تقوم بالمؤجر ووالديه $1179 وأولاده . وتوسط قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، فنص على الضرورة الملجئة التي تقوم بالمؤجر وأولاده( [[560]](#footnote-560) ) . واستقر التشريع الاستثنائي على ذلك . ويستوي أن يكون الولد ابنا أو بنتا( [[561]](#footnote-561) ) ، وأن يكون الإخلاء بسبب زواجه أو بأي سبب آخر كأن يكون الولد دخل الجامعة مثلا بعيدا عن والديه وأراد أبوه أو أمه إخلاء شقة في المدينة التي بها الجامعة ليسكنها . يستوي كذلك أن يكون الولد في كنف والديه أو يعيش مستقلا عنهما ، وقد سبقت الإشارة $1180 إلى ذلك( [[562]](#footnote-562) ) . ولكن النص مقصور على "الأولاد" فلا يجوز أن يمتد إلى غيرهم . ومن ثم لا يجوز أن يمتد إلى الوالدين ، ولا إلى الأحفاد ، ولا إلى الإخوة والأخوات ، ولا إلى غيرهم من الأقارب .ويبدو أنه إذا ثبت أن للولد ملكاً خاصاً يستطيع إخلاءه للضرورة الملجئة القائمة به ، لم يجز لأحد الوالدين أن يخلي مكانا مملوكاً له لشغله بولده ، فإن الضرورة القائمة بالولد يستطاع سدها بإخلاء ملكه هو ، ومتى أمكن سدها على هذا الوجه لم تعد هناك ضرورة تقوم بالوالدين( [[563]](#footnote-563) ) .

ويشترط النص أن نلجئ الضرورة المؤجر "لشغل المكان" . وقد جرى القضاء على أن المقصود بشغل المكان سكناه ، فيجب أن تقوم الضرورة إلى السكن دون غيره من الأغراض . فلا تقبل دعوى الإخلاء إذا كان الغرض منها إخلاء المستأجر من مسكنه لاستعماله مكتباً للمحاماة ، أو لإدارة عقارات المالك ، أو عيادة طبية ، أو مخزنا لوضع البضائع أو المنقولات المنزلية الزائدة على الحاجة ، أو لاستعماله لأي غرض آخر غير السكنى . وقد قضي بأنه "ظاهر من روح قانون إيجار الأماكن ومن المذكرة التفسيرية الملحقة به أن المقصود بالإشغال في هذا المقام هو اسكن ، بمعنى أنه إذا كان المقصود بطلب الإخلاء إنشاء مكتب تجاري أو عيادة طبية أو ما شاكلهما ، فإن مثل هذا الطلب يكون مجافياً لروج القانون ولما قصده المشرع من قصر طلب الإخلاء على الحالات التي يضطر فيها المؤجر لهذا الطلب لحاجته إلى السكنى الشخصية"( [[564]](#footnote-564) ) . ولكن $1181 هذا القضاء محل للنظر ، ولا تسعفه عبارة النص ، فهي تقول كما رأينا "شغل المكان" ، وشغل المكان كما يكون بسكناه يكون كذلك باستعماله لأي غرض آخر غير السكنى . وإذا ساغ لنا أن نفسر عبارة "الأماكن المؤجرة للسكنى" في نفس المادة الثالثة بأنها أماكن قد تكون مؤجرة لغير السكنى( [[565]](#footnote-565) ) . وذلك مع تقييد النص ، فيكيف لا يسوغ لنا مع إطلاق النص أن نفسر "شغل المكان" يجوز أن يكون شغله لغير السكنى! ولم يرد في الأعمال التحضيرية ، لا في المذكرة التفسيرية ولا في غيرها من تقارير اللجان البرلمانية ومناقشات البرلمان ، على خلاف ما يقول الحكم ، إلا عبارة "شغل المكان" دون تخصيص بالسكن . وإذا كان المكان مؤجراً ليكون مكتباً لمحام مثلا ، فمن المسلم أنه يجوز للمؤجر إخلاؤه لسكناه . فلم لا يجوز له إخلاؤه ليكون مكتبا له إذا لم يجد مكانا آخر ، وليست حاجة المستأجر إلى المكتب أشد من حاجة المؤجر له ، وكلاهما يريده مكتبا؟ وإذا جاز للمؤجر أن يخلي المكان ليتخذه مكتباً له لضرورة ملجئة ، فلم لا يجوز له أن يخلي هذا المكان سواء كان مؤجرا لاستعماله مكتبا أو كان مؤجراً للسكنى؟ والمهم هو أن يخلي المؤجر المكان ليشغله - بالسكنى أو بغيرها - لا أن يعيد تأجيره لمستأجر آخر بقصد استغلاله . وقد عرض مجلس الشيوخ ، أثناء نظر النص ، لحالة مماثلة ، هي أن يكون المؤجر معهداً أو مؤسسة خيرية وتلجئه الضرورة إلى استعمال المكان المؤجر في خدمة منشآته الخاصة ، أي في غرض آخر غير السكن . فاقترح احد الشيوخ إضافة فقرة بهذا المعنى إلى المادة الثانية من القانون ، وقال في تبرير اقتراحه إن "المعتاد أن هناك جمعيات خيرية لها مبان ومنازل وأمكنة مؤجرة لأشخاص ، وهي تحتاج في كثير من الأحيان إلى التوسع في منشئاتها ، كأن تكون هناك مبان مملوكة لها إلى جوار مستشفاها وتريد ضمها إليه لتوسيعه ، وكأن يراد جعل المكان ملجأ خيرياً ، وترى هذه الهيئة أنه من الملائم أن تستولي على المكان الخاص بها لاستعماله في هذا الغرض" . فأجاب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ : "هذه الحالة تنطبق عليها أحكام $1182 المادة الثالثة التي تسمح للمالك بأن ينبه على المستأجر بالإخلاء إذ أراد شغل المكان بنفسه . فإذا جاز هذا للأفراد ، فإنه يجوز للشخص المعنوي لأنه مالك بهذه الصفة ، والجمعية الخيرية تعتبر شخصية معنوية" . فرد الشيخ صاحب الاقتراح : "أوافق على هذا التفسير على أن يثبت في المضبطة" . فواضح إذن من هذه المناقشة أن يجوز إخلاء مكان لاستعماله لغرض آخر غير السكنى . وقد قضي بذلك فعلا بعض المحاكم( [[566]](#footnote-566) ) ، $1183 وأخذ به بعض الفقهاء( [[567]](#footnote-567) ) .

**677- ( 4 ) جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق** : وظاهر أنه إذا قامت الضرورة الملجئة وجاز للمؤجر طلب الإخلاء ، كان له أن يستعمل هذا الحق أو ألا يستعمله ، فهو حق له يستطيع النزول عنه إذ شاء . وليس جواز النزول عن الحق مقصوراً على ما بعد قيام الضرورة وثبوت الحق ، بل يجوز أيضاً للمؤجر ، قبل قيام الضرورة وقبل ثبوت الحق له ، أن ينزل مقدماً عن طلب الإخلاء في حالة قيام الضرورة الملجئة . ويكون نزوله هذا صحيحاً ملزماً له ، فلا يجوز بعد النزول أن يطلب الإخلاء إذا قامت به ضرورة ملجئة . ولا يصح له أن يحتج بأن أحكام التشريع الاستثنائي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وأن حكماً من هذه الأحكام هو جواز طلب الإخلاء للضرورة الملجئة فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . لا يجوز له أن يحتج بذلك ، لأن أحكام التشريع الاستثنائي التي هي من النظام العام هي الأحكام التي تهدف إلى حماية المستأجر . أما تلك التي تهدف إلى حماية المؤجر ، وطلب الإخلاء للضرورة الملجئة $1184 واحدة منها ، فليست من النظام العام . وقد أعطي المشرع هذا الحق للمؤجر للتوسعة عليه ، في مقابل القيود الكثيرة التي فرضها عليه لمصلحة المستأجر . فإذا هو أراد النزول عن هذه التوسعة ، فهذا شأنه . ومن ثم يجوز في عقد الإيجار ، أو في اتفاق لاحق ، أن يشترط المستأجر على المؤجر ألا يطلب إخلاء المكان حتى لو قامت ضرورة تلجئه إلى ذلك . ويكون هذا الاتفاق صحيحاً ملزماً للمؤجر( [[568]](#footnote-568) ) .

**678- ب . إجراءات طلب الإخلاء** : رسم القانون لطلب الإخلاء إجراءات مفصلة تمر على مراحل ثلاث كالمراحل التي رأيناها في طلب الإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة( [[569]](#footnote-569) ) : ( المرحلة الأولى ) التنبيه على المستأجر بالإخلاء . ( المرحلة الثانية ) انقضاء مهلة معينة للإخلاء بعد هذا التنبيه . ( المرحلة الثالثة ) رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد بحسب الأحوال .

**679- المرحلة الأولى - التنبيه على المستأجر بالإخلاء** : تقضي الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن بأن ينبه المؤجر "على المستأجر بالإخلاء . . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ) والتنبيه على المستأجر بالإخلاء هو أول مراحل الإجراءات . ويعتبر هذا لتنبيه شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، فإذا لم يستوف حكم بعدم قبول الدعوى( [[570]](#footnote-570) ) . $1185 ويترتب على ذلك أنه لو كان التنبيه باطلا بطل مفعوله ، ووجبت إعادته ، وتكون العبرة بالتنبيه الجديد إذا كان صحيحاً في سريان المواعيد القانونية .

والذي يوجه التنبيه بالإخلاء هو المؤجر ولو لم يكن مالكاً ، أو المالك ولو لم يكن مؤجراً ، وقد سبق بيان ذلك( [[571]](#footnote-571) ) .

ويشترط أن تكون حالة الضرورة قائمة فعلا وقت حصول التنبيه بالإخلاء ، وإلا كان التنبيه باطلا( [[572]](#footnote-572) ) ، وأن تستمر حالة الضرورة إلى وقت النطق بالحكم كما سبق القول( [[573]](#footnote-573) ) .

$1186 ويوجه التنبيه بالإخلاء بمجرد قيام حالة الضرورة ، حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار بشرط إمهال المستأجر المدة التي حددها القانون وهي لا تنقضي إلا إذا انقضت المدة الأصلية للإيجار كما سنرى . ولا يجوز أن يتأخر المؤجر عن توجيه التنبيه بالإخلاء مدة طويلة بعد قيام حالة الضرورة ، وإلا حمل تباطؤه إما على انقضاء حالة الضرورة( [[574]](#footnote-574) ) . وإما على عدم قيامها .

ويبين المؤجر في التنبيه بالإخلاء السبب الذي يستند إليه في قيام حالة الضرورة ، كالمرض أو الزواج( [[575]](#footnote-575) ) . أو وجوب إخلائه للمسكن الذي يقيم فيه ، ويكون هذا البيان واضحاً بحيث يتمكن المستأجر من تقدير سبب الإخلاء واتخاذ موقف في شأنه ، إلا كان التنبيه باطلا . ولا يلزم أن تحدد في التنبيه مهلة الإخلاء فقد تكفل القانون بتحديدها ، فإذا لم يحدد المؤجر هذه المهلة أو حدد مهلة أقل من المهلة القانونية م يكن التنبيه باطلا( [[576]](#footnote-576) ) . ووجبت مراعاة المهلة القانونية في الحالتين .

ويكون التنبيه بالإخلاء بإعلان على يد محضر ، هذه الطريقة لا تدع مجالا للشك في حصول التنبيه . ويجوز أن يكون ، كما يقول النص ، "بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول" ، وهذا ما يقع غالباً في العمل لبساطة الإجراء( [[577]](#footnote-577) ) . $1187 ويجب في هذه الحالة الأخيرة تقديم علم الوصول في الدعوى موقعاً عليه بالتسليم( [[578]](#footnote-578) ) أو برفض المستأجر لتسليم الكتاب( [[579]](#footnote-579) ) .

**680- المرحلة الثانية - انقضاء مهلة معينة للإخلاء** : تنص الفقرة الثانية من المادة 3 م قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، كما رأينا ، على ما يأتي : "ويعطي المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها ، أيهما أطول" . فتكفل القانون ، كما نرى ، بتحديد مهلة للإخلاء يُنظر إليها المستأجر ، ولم يترك الأمر للقاضي يحدد المهلة التي يراها طبقاً لأحكام المادة 346/2 مدني كما فعل في الأحوال الأخرى .

وهذه المهلة القانونية تختلف باختلاف ما إذا قبل المستأجر الإخلاء عند التنبيه عليه بذلك ، أو لم يقبل على النحو الذي سنبينه فيما يلي فرفع عليه المؤجر دعوى الإخلاء .

$1188 ففي الحالة الأولى - قبول المستأجر للإخلاء - تكون المهلة كما يتضح من النص سالف الذكر أطول المدتين : المدة الباقية م الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبه بالإخلاء للمستأجر . فلو فرض أن المدة الباقية من الإيجار أربعة أشهر ، كان أطول المدتين مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء ، ولا يجوز إخراج المستأجر من العين قبل انقضاء هذه المدة . أما إذا كانت المدة الباقية من الإيجار ثمانية أشهر مثلا ، كانت هذه المدة هي أطول المدتين ولا يجوز إخراج المستأجر من العين قبل انقضائها .

وفي الحالة الثانية - عدم قبول المستأجر للإخلاء ورفع الدعوى عليه من المؤجر - يتوقف تعيين المهلة ، لا فحسب على المقابلة بين المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر ، بل أيضاً على المقابلة بين هاتين المدتين ومدة ثالثة هي شهران من تاريخ الحكم بالإخلاء . ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة 3 تشترط في الحكم الإخلاء "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 غيابياً ، وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر" . فمهلة الإخلاء إذن ، في هذه الحالة الثانية ، تكون أطول مدة من هذه المدد الثلاث : المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر من وقت التنبيه ومدة الشهرين من وقت الحكم بالإخلاء . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلا أوجر لمدة سنة من أول يناير سن 1961 ، قابلة للتجديد سنوات متعاقبة إذا لم ينبه احد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بشهرين . وانقضت السنة الأولى دون أن ينبه احد على الأخر بالإخلاء ، فامتد الإيجار سنة أخرى إلى آخر ديسمبر سنة 1962 . وقامت ضرورة تلجئ المؤجر إلى سكنى المنزل بنفسه ، فنبه على المستأجر بالإخلاء للضرورة الملجئة وتسلم هذا الأخير التنبيه في آخر سبتمبر سن 1962 . وعارض المستأجر في الإخلاء فرفع المؤجر الدعوى وصدر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة 1963 . فمهلة الإخلاء في هذا الفرض يجب ألا تقل عن المدة الباقية من الإجارة التي صار امتدادها إلى آخر ديسمبر سنة 1962 ، باعتبار أن التنبيه بالإخلاء للضرورة الملجئة يصلح في الوقت ذاته تنبيهاً بالإخلاء لإنهاء مدة الإيجار الأصلية . فيجب إذن ألا يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر ديسمبر سنة 1962 . ولكن هذه $1189 المدة الباقية من الإيجار منذ التنبيه بالإخلاء - من آخر سبتمبر سنة 1962 إلى آخر ديسمبر سنة1962 ليست إلا ثلاثة أشهر ، وللمستأجر أطول المدتين هذه المدة ومدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء . فهذه المدة الأخيرة هي المدة الأطول ، وتنتهي في آخر مارس سنة 1963 فيجب إذن ألا يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر مارس سنة 1963 . ولكن حكم الإخلاء لا يجوز تنفيذه قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به حضورياً ، أي من آخر فبراير سنة 1963 . فيبقى المستأجر في المنزل مدة الشهرين هذين إلى آخر أبريل سنة 1963 ، لأنها هي أطول المدد الثلاث ، ولا يجوز إجباره على الإخلاء قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر أبريل سنة 1963 . ولو فرض في المثل المتقدم الذكر أن الحكم بالإخلاء صدر حضورياً في آخر نوفمبر سنة 1962 ، فإن مدة ستة الأشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تكون هي المدد الثلاث . فهي تنقضي في آخر مارس سنة 1963 بينما مدة الإيجار الأصلية تنقضي في آخر ديسمبر سنة 1962 . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر مارس سنة 1963 . ولو فرض أن إيجار المنزل معقود لثلاث سنوات تنتهي في آخر ديسمبر سنة 1963 . ولو فرض أن إيجار المنزل معقود لثلاث سنوات تنتهي في آخر ديسمبر سنة 1963 ، وحصل التنبيه بالإخلاء في آخر سبتمبر سنة 1962 وصدر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة 1963 كما هو الأمر في الفرض الأول ، فإن أطول المدد الثلاث في هذا الفرض الثالث هي المدة الباقية من الإيجار . فهي تنقضي في آخر ديسمبر سنة 1963 ، بينما مدة ستة الأشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تنقضي في آخر مارس سنة 1963 ، ومدة الشهرين التاليين لتاريخ النطق بالحكم تنقضي في آخر أبريل سنة 1963 . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر ديسمبر سنة 1963 .

**681- المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد** : تنص الفقرتان الثالثة والرابعة من المادة 3 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، كما رأينا ، على ما يأتي : "فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ، $1190 على ألا ينفذ قبل مضي شهين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيابياً ، وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر . وفي حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة المذكورة ، يجوز للمؤجر استصدار حكم بإخراجه فوراً" . ويتضح من هذه النصوص أنه إذا وصل التنبيه بالإخلاء إلى المستأجر ، لم يعدُ ا يقف احد موقفين :

( الموقف الأول ) أن يعارض في طلب الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه له ، أو يسكت عن الرد دون معارضة أو قبول مدة الخمسة عشر يوماً هذه فيعتبر هذا السكوت معارضة ضمنية( [[580]](#footnote-580) ) ، وفي هذه الحالة ، سواء كانت المعارضة صريحة أو ضمنية ، يجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء .

( الموقف الثاني ) أن يقبل المستأجر الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه إليه . وفي هذه الحالة يكون أمامه مهلة للإخلاء أطول المدتين : المدة الباقية من الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه إليه ، على النحو الذي بيناه فيما تقدم . فإذا امتنع عن الإخلاء بعد انقضاء هذه المهلة ، جاز للمؤجر أن يرفع دعوى الطرد( [[581]](#footnote-581) ) .

فهذان دعويان ، دعوى الإخلاء ودعوى الطرد ، نبحثهما على التعاقب .

**682 - دعوى الإخلاء** : قدمنا أنه يشترط قيام الضرورة الملجئة وقت التنبيه بالإخلاء واستمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم( [[582]](#footnote-582) ) ، فيخلص من ذلك أن الضرورة الملجئة يجب أن تكون قائمة وقت رفع دعوى الإخلاء( [[583]](#footnote-583) ) . ويجب $1191 أن تذكر في الطلب الذي ترفع به الدعوى ، كما ذكرت في التنبيه بالإخلاء على ما قدمنا . ويجب أن تكون الضرورة التي تذكر في الطلب هي نفس الضرورة التي ذكرت في التنبيه بالإخلاء . فإذا بني التنبيه على ضرورة معينة ، ثم ذكر في الطلب ضرورة أخرى ، كان الطلب غير مستند إلى تنبيه يشتمل على نفس الضرورة ، وكانت الدعوى غير مقبولة( [[584]](#footnote-584) ) . وإذا بقيت الضرورة قائمة إلى وقت رفع الدعوى ، ثم انقطعت قبل النطق بالحكم ، وجب الحكم برفض الدعوى( [[585]](#footnote-585) ) . $1192 وإذا كان المستأجر قد سكت عن الرد على التنبيه بالإخلاء ، فقد قدمنا أنه يجب انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إليه حتى يعتبر هذا السكوت رفضاً ضمنياً( [[586]](#footnote-586) ) . وفي هذه الحالة لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل $1193 انقضاء هذه المدة حتى يمكن استخلاص الرفض الضمني ، فإن رفعت قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر كانت غير مقبولة( [[587]](#footnote-587) ) . أما إذا عارض المستأجر في الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً ، فإن هذه المعارضة الصريحة تجيز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء بمجرد صدورها دون حاجة لانتظار مضي الخمسة العشر يوماً( [[588]](#footnote-588) ) .

وإذا كان المؤجر لا يستطيع رفع دعوى الإخلاء قبل صدور معارضة صريحة من المستأجر أو قبل انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم تصدر من المستأجر معارضة صريحة ، فإنه يستطيع رفع الدعوى بعد ذلك في أي وقت شاء ، ولو بعد انقضاء المهلة القانونية المعينة للإخلاء( [[589]](#footnote-589) ) . وقد جاء النص في هذا الصدد على شيء من الغموض ، فجرت الفقرتان الثانية والثالثة من المادة 3 ، كما رأينا ، على الوجه الآتي "ويعطي المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها أيهما أول . فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للمؤجر أن يرفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء . ." . والمقصود أن المؤجر يجوز له رفع دعوى الإخلاء ولو $1194 في خلال المهلة المعينة قانوناً للإخلاء ، لا أنه يجب أن يرفعها حتما في خلال هذه المدة . ذلك أن القانون أعطي للمستأجر مهلة معينة لإخلاء العين تسري من وقت التنبيه بالإخلاء ، وكان الأصل أن ينتظر المؤجر انقضاء هذه المهلة ، فإذا لم يخل المستأجر في أثنائها رفع المؤجر دعوى الإخلاء ، ولكنه لا يرفعها إلا بعد انقضاء المهلة . فأجاز القانون ، خروجاً على هذا الأصل ، للمؤجر أن يرفع الدعوى ولو في أثناء المهلة ، كسباً للوقت( [[590]](#footnote-590) ) ، ما دامت المهلة ستخلص كاملة للمستأجر فلا يضار برفع الدعوى قبل انقضائها . ويتبين من ذلك أن للمؤجر أن يرفع الدعوى قبل انقضاء المهلة ، استعمالا للرخصة التي أباحها له القانون . وله أن ينزل عن هذه الرخصة ، وأن يرفع الدعوى بعد انقضاء المهلة ، فيرجع بذلك إلى الأصل( [[591]](#footnote-591) ) . وكل ما ينبغي أن يتوقاه المؤجر هو ألا يتأخر $1195 كثيراً في رفع الدعوى ، حتى لا يتخذ تأخره حجة عليه بأن الضرورة قد زالت أو بأنها لم تكن قائمة .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستئنافي ، ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع( [[592]](#footnote-592) ) ، ويكون الحكم فيها نهائيا غير قابل للطعن بأي وجه . ويتعين للمحكمة أن تقضي بالإخلاء إذا قدرت أن هناك ضرورة ملجئة ، وأنها لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم كما قدمنا .

$1196 فإذا صدر الحكم بالإخلاء( [[593]](#footnote-593) ) ، لم يكن للمحكمة أن تنظر المستأجر إلى أجل لتنفيذه . ذلك أن القانون نفسه قد تكفل بإعطاء المستأجر هذا الأجل كما رأينا ، فلا ينفذ الحكم قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كن حضوريا أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيابياً( [[594]](#footnote-594) ) ، وبشرط انقضاء المهلة التي عينها القانون للإخلاء . فللمستأجر إذن أن يبقى في العين شهين بعد الحكم بالإخلاء ، حتى يدبر لنفسه مكانا آخر . بل له أن يبقى إلى ما بعد الشهرين المدة الباقية من مهلة الإخلاء ، فإذا كانت مدة الإيجار الأصلية لم تنقض ، أو لم تنقض مدة ستة الشهور م وقت التنبيه بالإخلاء ، بقي في العين إلى ما بعد الشهرين حتى تنقضي هذه المدة أو تلك ، على الوجه الذي بيناه فيما تقدم( [[595]](#footnote-595) ) .

683- دعوى الطرد : قدمنا أن المستأجر إذا قبل الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من وصول التنبيه بالإخلاء إليه التزم بهذا القبول ، ووجب عليه إخلاء العين بمجرد انقضاء المهلة القانونية ، وهي في هذه الحالة مدة ستة أشهر م نوقت وصول التنبيه إليه أو المدة الباقية من الإيجار أيتهما أطول كما سبق القول . فإذا انقضت هذه المدة ولم يخل المستأجر العين ، كان للمؤجر أن يرفع عليه دعوى الطرد ، باعتباره حائزاً للعين دون سد وذلك بعد فسخ الإيجار بالتراضي بقبول المستأجر للإخلاء . ولا يجوز رفع دعوى الطرد قبل انقضاء المهلة القانونية ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة . وهذا بخلاف دعوى الإخلاء ، فقد قدمنا أنه يجوز رفعها قبل انقضاء المهلة القانونية خلافاً للقواعد العامة لورود نص صريح في هذا المعنى .

$1197 ولا يحتاج المؤجر في دعوى الطرد إلى تنبيه آخر غير التنبيه بالإخلاء الذي سبق أن وجهه للمستأجر وقبل هذا الإخلاء على أثره . فيستطيع المؤجر أن يرفع دعوى الطرد بمجرد انقضاء المهلة القانونية إذا وجد أن المستأجر لم يخل العين . ويرفع الدعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي لا أمام قاضي الأمور المستعجلة ، لأن هذه الدعوى ناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن في المادة 3 فقرة 4 منه . وتتبع الإجراءات التي رسمها هذا القانون ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل للطعن بأي وجه .

وفي دعوى الطرد هذه تتثبت المحكمة من أمرين : ( 1 ) أن المستأجر قد قبل الإخلاء بعد وصول التنبيه إليه . وعبء الإثبات هنا يقع على المجر . ولما كان قبول المستأجر للإخلاء تصرفاً قانونياً ، فإن إثباته طبقاً للقواعد العامة لا يكون إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها فيما زاد على عشرة جنيهات . ( 2 ) أن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم( [[596]](#footnote-596) ) . واستمر قيام الضرورة مفروض إلى أن يثبت المستأجر العكس ، ويستطيع إثبات ذلك بجميع الطرق لأنه يثبت واقعة مادية .

فإذا ثبت للمحكمة أن المستأجر قد قبل الإخلاء وأن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة ، تعين عليها أن تقضي بطرد المستأجر من العين . ولا يحتم القانون هنا منح المستأجر أجلا لتنفيذ الحكم ، كما منحه أجل شهين في الحكم الصادر في دعوى الإخلاء كما قدمنا . فقد قبل المستأجر الإخلاء طوعاً ، وأعطاه القانون مهلة فاستنفدها ، واطمأن المؤجر إلى أن المستأجر سيقوم بتنفيذ التزاماه وسيخلى العين فور انقضاء المهلة القانونية . ولكن ذلك لا يمنع من تطبق القواعد العامة ، فيمنح القاضي للمستأجر أجلا معقولا يخلي فيه العين إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم وذلك تطبيقاً للمادة 346/2 مدني . وقد جاء ذلك صراحة في المذكر الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ، إذ تقول : "وقد تعرضت المادة الثالثة لموقف المستأجر الذي ينبه على المؤجر بالإخلاء $1198 بالنسبة إلى إحدى صورتيه . . ثم سكت عن الصورة الأخرى التي يقبل فيها المستأجر الإخلاء ويمتنع عن تنفيذه . وقد رؤى النص عليها ، فأجيز للمؤجر أن يستصدر حكماً بإخراج المستأجر ، ثم يجري تنفيذه فوراً دون منحه مهلة كما في الصورة الأولى . على أنه إذا كان النص قد حرم المستأجر من الانتفاع بالمهلة المشار إليها ، فهو لم يسلب القاضي سلطته في الإمهال بمقتضى قواعد القانون العامة" .

**684- جـ . واجبات المؤجر بعد الإخلاء والجزاء عليها** : تنص الفقرة الأخيرة من المادة 3 من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على ما يأتي : "وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل المكان في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لم يستمر شاغلا له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالب بجميع التعويضات الناشئة الإخلاء ، كما يجوز له شغل المكان من جديد" .

ونرى من ذلك أن القانون فرض على المؤجر واجبات بعد إخلاء العين للضرورة الملجئة ، كالواجبات التي فرضها عليه بعد الإخلاء العين لهدمها وإعادة بنائها فيما قدمنها( [[597]](#footnote-597) ) . فأوجبت على المؤجر ، ضماناً لجدية ما تمسك به من الضرورة الملجئة ، أن يشغل العين ، هو أو ولده ، في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، فلا يجوز أن يتأخر عن شغل العين أكثر من هذه المدة . وأوجب عليه بعد ذلك أن يبقى ، هو أو ولده ، في العين مدة سنة على الأقل ، فلا يجوز أن يترك العين قبل انقضاء هذه السنة( [[598]](#footnote-598) ) . فإذا شغل العين في ميعاد شهر ، وبقي فيها مدة سنة ، فقد قام بواجباته ، وليس للمستأجر عليه بعد ذلك من سبيل . ويستطيع المؤجر ، بعد قضاء سنة في العين ، أن يؤجرها لمن يشاء دون أن يتقيد بالمستأجر القديم . وإذا أراد هذا الأخير أن يعود إلى العين ، فعليه أن يتفق مع المؤجر على ذلك بموجب عقد إيجار جديد .

$1199 أما إذا لم يشغل المؤجر العين في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء( [[599]](#footnote-599) ) لغير عذر مقبول( [[600]](#footnote-600) ) ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب العودة إلى شغل $1200 العين( [[601]](#footnote-601) ) ، فيبقى فيها بموجب سنده السابق وهو عقد إيجاره الذي كان قد امتد بحكم القانون ، وبنفس الأجرة والشروط السابقة( [[602]](#footnote-602) ) . وله فوق ذلك أن يطلب تعويضا من المالك على أساس المسئولية التقصيرية( [[603]](#footnote-603) ) ، وذلك عن الإضرار التي لحقته بسبب إخلائه العين وما تكبده من نفقات في الإخلاء ، وفي شغل مكان آخر قد يكون بأجرة أعلى ، ثم في العودة إلى شغل المكان الأول . ولا يمنع المستأجر من العودة إلى شغل المكان أن يكون المؤجر قد باعه ، فعقد إيجار المستأجر الذي عاد إلى الظهور( [[604]](#footnote-604) ) . يسري في حق المشتري للعين ولو لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق على البيع . ولكن إذا أجر المؤجر العين بعد إخلائها لمستأجر آخر ، وسبق هذا إلى وضع يده قبل أن يعود المستأجر الأول إلى شغلها ، فإن المستأجر الآخر هو الذي يفضل إذا كان قد سبق إلى وضع يده دون غش وفقاً لأحكام المادة 573 مدني ، ولا يبقى أما المستأجر الأول إلا الرجوع بالتعويض على المؤجر( [[605]](#footnote-605) ) .

كذلك ذا شغل المؤجر العين في ميعاد شهر ولكنه لم يبق فيها سنة كاملة بل تركها قبل ذلك لغير عذر مقبول ، فإنه يجوز للمستأجر أن يعود إلى العين ما لم يوجد مستأجر مزاحم يفضل عليه ، وأن يطلب تعويضاً من المؤجر ، وكل ذلك على التفصيل الذي قدمناه .

$1201 وتكون المنازعات التي تقوم بين المؤجر والمستأجر في شأن واجبات المؤجر وقيامه بها أو عدم قيامه ، وما يترتب على عدم قيامه بها من طلب المستأجر العودة إلى المكان ، وما يطلبه من تعويض على النحو الذي بيناه فيما تقدم ، من اختصاص المحكمة الكلية التي عينها التشريع الاستثنائي ، وينظر فيها طبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم الصادر في شأنه حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه ، لأن هذه المنازعات تعتبر ناشئة من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي .

وكل ما تقدم هو الجزاء المدني لعدم قيام المؤجر بواجباته وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن . ويوجد ، إلى جانب الجزاء المدني ، جزاء جنائي . فقد نصت المادة 16 من هذا القانون على أن "يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد 3 فقرة أخيرة . . من هذا القانون" . فإذا لم يشغل المؤجر لغير عذر مقبول المكان في ميعاد شهر ، أو شغله ولكن لم يبق فيه سنة كاملة لغير عذر مقبول ، ارتكب جنحة يعاقب عليها بالعقوبات المتقدم ذكرها . ويجوز للمستأجر أن يدخل مدعياً مدنياً في الجنحة المرفوعة على المؤجر يطالب بالتعويض ، بل يجوز له أن يتولى بنفسه رفع الجنحة المباشرة على المؤجر مدعياً مدنياً فيها . وإذا رفعت الدعوى الجنائية منفصلة عن الدعوى المدنية ، فإن المحكمة الجنائية إذا أدانت المؤجر دون انتظار الفصل في الدعوى المدنية ، لا تكون قد خالفت القانون( [[606]](#footnote-606) ) .

**المبحث الثالث**

**قيود مفروضة على المؤجر وأخرى مفروضة على المستأجر**

**685- الهدف من هذه القيود** : بعد أن بحثنا الأحكام الاستثنائية التي وردت في قانون إيجار الأماكن متعلقة بتحديد الأجرة وبانتهاء الإيجار ، وهذه هي أهم الأحكام الاستثنائية ، لم يبق في الأحكام الموضوعية التي خرج فيها هذا $1202 القانون على القواعد العامة إلا طائفة من القيود ، بعضها فرض على المؤجر وبعض آخر فرض على المستأجر . وقد استحدثت هذه القيود جميعها في المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ، ومنه انتقلت إلى قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ووردت في المواد 9 و 10 و 11 من هذا القانون .

وتهدف هذه القيود إلى التفريج من أزمة المساكن عن طريق آخر غير طريق نظام أوامر الإيجار بواسطة السلطة الإدارية الذي كان معمولا به في التشريعات الاستثنائية التي سبقت المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 . وقد كان هذا النظام يقضي بوجوب إبلاغ الملاك السلطة الإدارية عن المساكن الخالية ، فتتولى هذه السلطة بنفسها إيجار المسكن الخالي لأول شخص يتقدم لاستئجاره . فألغي المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 هذا النظام لما تبين نم إرهاق إجراءاته لرجال الإدارة ، ورغبته في العودة إلى النظام الطبيعي بأن تصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر علاقة مباشرة .ولكن المشرع وضع مكان هذا النظام قيوداً على حرية المؤجر في عدم تأجير المسكن الخالي ، بل أوجب في بعض الأحوال إيجاره لشخص معين هو الموظف الذي ينقل إلى البلد الذي يوجد فيه المسكن . ووضع كذلك قيودا على حرية المستأجر ، بأن أوجب عليه إذا كان موظفاً ونقل إلى بلد آخر أن يخلي مسكنه للموظف الذي ينقل إلى هذا البلد . وفرض على كل من المؤجر والمستأجر ألا يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وفرض عقوبة جنائية على كل من يخالف هذه الأحكام . وقد هدف بهذه القيود إلى الاستكثار من عرض المساكن الخالية على راغبي السكنى ، فيساعد بذلك على تفريج أزمة المساكن كما سبق القول .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 في هذا الصدد : "رؤى إلغاء نظام أوامر الإيجار بواسطة السلطة الإدارية وإيجاب الإبلاغ عن المساكن الخالية ، لما تبين من إرهاق هذه الإجراءات لرجال الإدارة ، وللرغبة في العودة إلى النظام الطبيعي بأن تصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر مباشرة . . ( و ) قرر المواد 9 و 10 و 11 أحكاماً جديدة . فنصت الأولى منها على أن الموظف الذي ينقل إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر . . أما المادتان الأخريان فتهدفان إلى غرض $1203 واحد هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم ، فحرم على كل شخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لإيجاره من الباطن ، كما حرم إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية" .

**المطلب الأول**

قيود مفروضة على المؤجر

**686- قيود ثلاثة** : قدمنا أن قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 نقل عن المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 قيوداً ثلاثة فرضها على حرية المالك في تأجير ملكه أو عدم تأجيره : ( 1 ) فأوجب على صاحب المسكن الخالي أن يؤجره لمن يتقدم لاستئجاره بالأجرة القانونية إذا بقي خالياً مدة ثلاثة أشهر . ( 2 ) وأوجب عليه أن يجعل الأولوية في استئجار المسكن الذي أخلاه موظف لموظف آخر منقول إلى البلد الذي فيه المسكن . ( 3 ) وحرم عليه أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد( [[607]](#footnote-607) ) . فسنعرض هذه القيود الثلاثة .

**687- 1 . عدم ترك المسكن خاليا مدة تزيد على ثلاثة أشهر** : تنص المادة 11 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أنه "لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية" . ويفرض القانون هنا وضعا يشترط في قيامه توافر شروط أربعة : ( 1 ) أن يكون هناك مسكن ، فلا ينطبق النص على مكان ليس بمسكن كالدكان والجراج وما إلى ذلك . فهذه لا يجبر صاحبها على إيجارها ، ولو بقيت خالية أكثر من ثلاثة أشهر . ( 2 ) وأن يكون المسكن معداً للاستغلال ، فلو كان صاحبه قد أعده لحاجته الشخصية ، كأن احتجزه $1204 مسكنا للتصييف أو للمشتى( [[608]](#footnote-608) ) ، أو أعد لسكني ولده الذي يريد أن يستقل بمسكن أو لابنته بعد زواجها أو نحو ذلك ، لم يجبر على إيجاره ولو بقي خالياً مدة تزيد على ثلاث أشهر . ويلاحظ هنا أنه لا يطلب أن تقوم بصاحب المسكن ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده حتى يصح له احتجازه دون أن يؤجره ، فالضرورة الملجئة إنما هي شرط في إخلاء العين من شاغلها لا في شغل العين الخالية( [[609]](#footnote-609) ) . ( 3 ) وأن يبقى المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاث أشهر دون أن يشغله صاحبه أو يؤجره . ( 4 ) وأن يكون قد تقدم لصاحب المسكن ، خلال مدة الثلاث الأشهر أو بعدها ، مستأجر يرغب في استئجار المسكن بالأجرة القانونية فلم يرض صاحب المسكن بإيجاره .

فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة ، جاز توقيع جزائين على صاحب المسكن الخالي ، جزاء مدني وجزاء جنائي .

أما الجزاء المدني فهو أن يجبر صاحب المسكن على إيجاره لمن يعرض الأجرة القانونية . والسبيل إلى ذلك هو أن الشخص الذي يريد استئجار هذا المسكن ، سواء تقدم لاستئجاره خلال الثلاثة الأشهر أو تقدم بعد ذلك ، يطالب صحاب المسكن بإيجاره له بالأجرة القانونية . فإن لم يقبل ، رفع عليه دعوى ، أمام $1205 المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقا للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، يثبت فيها أن المسكن بقي خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر وأنه يعرض لاستئجاره الأجرة القانونية . ولصاحب المسكن أن يدفع هذه الدعوى بأن المسكن غير معد للاستغلال وأنه احتجزه لنفسه أو لأحد من أقاربه .وله كذلك أن يتعاقد أثناء الدعوى مع شخص آخر يؤجر له المسكن ويقدم عقد الإيجار للمحكمة ، فإن القانون لم يلزمه أن يؤجر المسكن الخالي لمستأجر معين إلا في حالة الموظف المنقول ، فإذا أجره لمستأجر آخر غير المدعي فقد استعمل حقه . ولكن يحكم عليه بمصروفات الدعوى ، لأنه تأخر في إيجار المسكن مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، وقد تقدم إليه المدعي قبل رفع الدعوى فلم يقبل أن يؤجره إياه . كذلك يجوز للمدعي أن يطعن في عقد الإيجار بالصورية ، وله أن يثبتها بجميع الطرق . فإذا لم يدفع صاحب المسكن الخالي الدعوى بطريق أو بآخر ، حكم بإلزامه بإيجار المسكن للمدعي ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل لأي طعن . ذلك أن صاحب المسكن ملتزم بحكم القانون بإيجار المسكن إذا بقي خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر لمن يعرض الأجرة القانونية ، وهذا التزام بعمل . وفي الالتزام بعمل ، كما تقضي المادة 210 مدني ، يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام( [[610]](#footnote-610) ) .

أما الجزاء الجنائي فعقوبة نصت عليها المادة 16 من قانون إيجار الأماكن وهي الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تجاوز مائتي جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع طالب الاستئجار أن يدخل مدعيا مدنيا في الدعوى الجنائية ، كما يستطيع أن يرفع دعوى الجنحة المباشرة .

$1206 **688- 2 . الأولوية للموظف المنقول** : تنص المادة 9 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أن "الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار 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 يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء سكنه" . ويفرض القانون هنا وضعا يشترط في قيامه توافر شروط أربعة : ( 1 ) أن يكون المكان الذي يراد استئجاره سكنا ، فلو كان الموظف المنقول من البدل يستأجر مسكنا وجراجا فإن الأولوية للموظف المنقول إلى البلد إنما تكون في المسكن لا في الجراج . ( 2 ) وأن يكون هذا المسكن شغله موظف ثم أخلاه بسبب نقله من البلد . والمقصود بالموظف هنا أن يكون موظفاً عاماً ، حتى تتحقق الحكمة من النص من أنه "مرتبط بالصالح العام" كما سيجيء . وسنرى أن الموظف الذي شغل المسكن ، ونقل من البلد ، يجب عليه أن يخلي المسكن بمجرد حصوله على سكن في البلد ، ليتلقى موظفاً جديداً منقولا إلى البلد( [[611]](#footnote-611) ) . ( 3 ) أن يكون هناك موظف منقول إلى البلد . فلا تعطي الأولوية إذن لموظف قديم في البلد ساكن فيه قبل إخلاء الموظف المنقول لمسكنه ، إذا أراد هذا الموظف القديم تغيير سكنه . وإنما تعطي الأولوية لموظف جديد ينقل إلى البلد ولم يكن ساكناً فيه من قبل . ويبدو أنه من الضروري أن يكون الموظف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم في نفس الوظيفة ، وإذا كان النص مطلقاً قد خلا من هذا القيد ، إلا أن حكمة التشريع والأعمال التحضيرية تملي جميعها أن يكون الموظف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم( [[612]](#footnote-612) ) . فناظر المدرسة المنقول من البلد يحل محله في السكن وفي العمل ناظر . $1207 المدرسة المنقول إلى البلد ، وكذلك القاضي ووكيل النيابة ومهندس الري والمدرس وضابط البوليس والكاتب وغيرهم من الموظفين . ( 4 ) أن يعلن الموظف الجديد صاحب السمك ، في مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء ، برغبته في شغل المسكن بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . ويجوز أن يكون إعلان هذه الرغبة قبل إخلاء المسكن( [[613]](#footnote-613) ) ، والمهم ألا يتأخر وصول الإعلان عن أسبوع من تاريخ الإخلاء . كما يصح أن يكون الإعلان على يد محضر ، ولا يكتفي الموظف الجديد بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . فإذا تأخر وصول إعلان الغربة في الاستئجار عن أسبوع من تاريخ الإخلاء ، كان صاحب المسكن في حل من تأجيره لمن يشاء ، سواء كان المستأجر أجنبياً أو الموظف الجديد نفسه( [[614]](#footnote-614) ) .

ومتى توافرت هذه الشروط ، التزم صاحب المسكن بإيجاره للموظف الجديد في استئجار المسكن( [[615]](#footnote-615) ) . فإذا امتنع صاحب المسكن من إبرام عقد الإيجار ، جاز $1208 للموظف الجديد أن يرفع دعوى ، أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، يطلب فيها إلزام صاحب المسكن بتأجيره إياه . ويقوم حكم القاضي - وهو حكم نهائي غير قابل لأي طعن - مقام التنفيذ على النحو الذي بيناه في الحالة الأولى . ويكون صاحب المسكن في الوقت ذاته ، بامتناعه عن الإيجار للموظف الجديد قد ارتكب جريمة معاقباً عليها ، طبقاً للمادة 16 من قانون إيجار الأماكن ، بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تجاوز مائيتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع الموظف الجديد أن يدخل مدعياً مدنياً في الدعوى الجنائية ، كما يستطيع رفع دعوى الجنحة المباشرة .

على أنه من الجائز أن يكون صاحب المسكن قد قامت به ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، ففي هذه الحالة إذا كان الموظف الجديد لم يقض له بعد بشغل المسكن أمكن لصاحب المسكن أن يدفع الدعوى بقيام ضرورة ملجئة فيقضي لصالحه( [[616]](#footnote-616) ) . أما إذا كان قد قضي للموظف الجديد بشغل المسكن وشغله فعلا ، لم يبق أمام صاحب المسكن إلا أن يرفع عليه دعوى بالإخلاء للضرورة الملجئة ، كما كان يرفعها على الموظف القديم لو أنه لا يزال باقياً في المسكن( [[617]](#footnote-617) ) .

**689- 3 . تحريم احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد** : تنص المادة 10 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على أنه "لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لتأجيره من الباطن" . والمفهوم من النص أن احتجاز المسكن قد يكون عن $1209 طريق الملك أو عن طريق الاستئجار . فالمالك ، إذا احتجز لنفسه مسكناً يملكه ويكون له في الوقت ذاته مسكن آخر يملكه في نفس البلد ، يعتبر أنه قد احتجز لنفسه في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وغير المالك ، إذا استأجر لنفسه مسكنين في بلد واحد ، يكون هو أيضاً قد احتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وكلا منا الآن في الحالة الأولى ، حيث يحتجز الشخص المسكنين عن طريق الملك . أما إذا احتجزهما عن طريق الاستئجار ، فمنعه من ذلك إنما هو قيد على حرية الاستئجار ، وسنبحثه في القيود المفروضة على المستأجر .

ونفرض الآن أن المالك يسكن في ملكه ، ثم خلا مسكن آخر هو أيضاً ملك له ولكنه في بلد آخر . ففي هذه الحالة إذا كان المستأجر السابق لهذا المسكن الآخر موظفاً نقل من البلد ، فقد قدمنا أن المالك يكون ملتزماً بإيجار المسكن للموظف الجديد الذي حل محل الموظف المنقول . وهو على كل حال لا يصح له أن يترك المسكن الآخر خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا عرض عليه شخص استئجاره بالأجرة القانونية ، إلا إذا كانت له حاجة حقيقية بالمسكن فيستطيع احتجازه لنفسه كما سبق القول . أما إذا كان هذا المسكن الآخر في نفس البلد الذي يسكن فيه ، فليس له أن يحتجزه ولو كانت له حاجة حقيقية به( [[618]](#footnote-618) ) ، لأنه يكون في هذه الحالة قد احتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد ، والواجب عليه أن يؤجره بمجرد أن يتقدم له مستأجر بالأجرة القانونية ولو قبل انقضاء مدة ثلاث أشهر م خلو المسكن . ولا يستطيع أن يحتجزه إلا إذا قامت ضرورة تلجئه لشغله بأحد $1210 أولاده . أما إذا كانت الضرورة تلجئه لشغله بنفسه ، فعند ذلك ينتقل من المسكن الذي هو فيه إلى المسكن الآخر ، ولعيه أن يؤجر المسكن الأول حتى لا يكون محتجزاً لسكنين في بلد واحد( [[619]](#footnote-619) ) .

فإذا ثبت أن شخصاً احتجز مسكنين في بلد واحد على الوجه المتقدم الذكر ، كان مخالفاً للقانون وجاز لكل ذي مصلحة أن يطلب إليه إخلاء احد المسكنين . فإذا امتنع ، رفع عليه دعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع . وتقضي المحكمة ، بحكم نهائي غير قابل لأي طعن ، بأن يخلى احد المسكنين ويستبقى المسكن الذي يختاره . والمسكن الذي يخليه يصبح ملزماً بألا يتركه خالياً متى عرض عليه شخص أن يستأجره بالجرة القانونية . وقد يكون هذا الشخص هو نفس الشخص الذي رفع الدعوى ، وقد يكون شخصاً آخر ، فللمالك أن يختار المستأجر الذي يشاء ، ولكنه ملزم على كل حال بإيجار المسكن على الوجه الذي بيناه فيما تقدم .

والمالك الذي يحتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد يكون أيضاً مرتبكاً لجريمة عقوبتها ، بحسب أحكام المادة 16 من قانون إيجار الأماكن ، الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تجاوز مائتي جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع ذو المصلحة أن يدخل مدعياً مدنياً في الدعوى ، كما أن له أن يرفع دعوى الجنحة المباشرة .

**المطلب الثاني**

قيود مفروضة على المستأجر

**690- قيدان** : فرض قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على $1211 المستأجر قيدين : ( 1 ) فأوجب عليه ألا يستأجر أكثر من مسكن واحد في بلد واحد . ( 2 ) وأوجب عليه إذا كان موظفاً منقولا من بلد أن يخلي المكان الذي استأجره في هذا البلد .

**691- 1 . تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد** : رأينا المادة 10 من قانون إيجار الأماكن تقضي بأنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لتأجيره من الباطن . وقد استعرضنا حالة الاحتجاز عن طريق الملك ، أما هنا فنستعرض الاحتجاز عن طريق الاستئجار .

ونفرض أن شخصاً استأجر مسكناً في القاهرة . فانهه يجوز لهذا الشخص أن يستأجر مسكناً آخر في الإسكندرية ليجعله مصيفاً له ، ومسكناً ثالثاً في الأقصر ليجعله مشتى فهو قد استأجر مساكن ثلاثة في بلاد متفرقة ، ولكنه لم يستأجر أكثر من مسكن واحد في بلد واحد .

فإذا استأجر إلى جانب المسكن الذي له في القاهرة مثلا مسكناً آخر في نفس المدينة ، إما توسعة على نفسه في السكن وإما لأنه يريد تأجير المسكن الآخر من الباطن أو يستغله حجراً مفروضة أو "بنسيون" أو نحو ذلك ، وقد يستأجر المسكنين لتأجير كل منهما من الباطن ويقيم في بلد آخر ، ففي جميع هذه الأحوال لا يجوز له أن يجمع بين مسكنين في بلد واحد ، سواء أرادهما لسكنه خاصة ، أو لتأجيرهما من الباطن ، أو أراد أحدهما لسكنه والآخر لتأجيره من الباطن . وسواء كان هذا عن طريق الإيجار الأصلي ، أو عن طريق امتداد الإيجار بحكم القانون( [[620]](#footnote-620) ) .

$1212 فإذا ثبت أنه جمع بين مسكنين في بلد واحد على الوجه المتقدم الذكر ، كان مخالفاً للقانون ، وجاز لكل ذي مصلحة أن يطلب إليه إخلاء أحد المسكنين . ولكن لا يعتبر المؤجر لهذين المسكنين من ذوي المصلحة في طلب الإخلاء ، لأن أسباب إخلاء المؤجر للمستأجر مذكورة على سبيل الحصر في المادتين 2 و 3 من قانون إيجار الأماكن وليس الجمع بين مسكنين في بلد واحد من بينها ، ولأن الغرض الذي يهدف إليه منع الجمع "هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم" كما جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946( [[621]](#footnote-621) ) . فطلاب السكنى إذن هم أصحاب المصلحة ، ويجوز لأي منهم أن يطلب من المستأجر للمسكنين أن يخلي احدهما( [[622]](#footnote-622) ) . فإن امتنع عليه دعوى أمام المحكمة الكلية المختصة $1213 طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ،وتقضي عليه المحكمة ، بحكم نهائي غير قابل لأي طعن ، بإخلاء أحد المسكنين واستبقاء الآخر ، وهو الذي يختار المسكن الذي يستبقيه . فإذا أخلى أحد المسكنين ، كان من رفع الدعوى ملزماً باستئجاره بالأجرة القانونية من مالكه ، إلا إذا رأى المالك إيجاره لمستأجر آخر ، والمالك على كل حال ملزم بألا يتركه خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر( [[623]](#footnote-623) ) .

وكان النص الأصلي للمادة16 من قانون إيجار الأماكن يعاقب كل من خالف أحكام المادة 10 ، فكان ذلك يشمل المالك والمستأجر . ولكن التعديل الذي أدخله القانون رقم 55 لسنة 1958 على المادة 16 قصر العقوبة على المؤجر ، ويراد بذلك المالك الذي يحتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد من طريق الملك كما رأينا فيما تقدم . أما المستأجر الذي يجمع بين مسكنين في بلد واحد ، فلا عقاب عليه بعد التعديل الذي أدخله قانون سنة 1958( [[624]](#footnote-624) ) .

$1214 **692- 2 . إلزام الموظف المنقول من بلد بإخلاء مسكنه فيه** : رأينا أن الفقرة الثانية من المادة 9 م قانون إيجار الأماكن تنص على ما يأتي : "وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء سكنه" . وقد رأينا فيما تقدم أن إخلاء الموظف المنقول لمسكنه في البلد المنقول منه يتيح الفرصة للموظف المنقول إلى هذا البلد في أن يستعمل حق الأولوية في استئجار هذا المسكن( [[625]](#footnote-625) ) . ورأينا كذلك أن المادة 609 مدني تجيز للموظف ، إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة 563 مدني ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك( [[626]](#footnote-626) ) . فنرى من هذا أن إخلاء الموظف المنقول من بلد لمسكنه في هذا البلد ، في الجهات التي تسري فيها التشريعات الاستثنائية ، حق له وواجب عليه في وقت واحد .

وقد كان مشروع قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 خالياً من الفقرة الثانية للمادة 9 سالفة الذكر . فأضافتها لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب ، وقالت في تقريرها الأول بياناً لذلك : "منحت المادة التاسعة الموظف المنقول حق الأولوية في استئجار المسكن الذي كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة . وقد كملت اللجنة هذا النص بإضافة فقرة جديدة وهي : " وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه . وواضح أن الحكمة من هذه الإضافة هي معالجة أزمة المساكن بقدر الإمكان" . وقد رأت اللجنة التشريعية أن هذه الإضافة ضرورية لتمكين الموظف المنقول إلى بلد م سكنى المكان الذي كان يشغله الموظف المنقول من البلد . غير أنها اقتصرت على الجزء الأول من الفقرة الثانية كما نرى . وأكملت لجنة العدل بمجلس الشيوخ الفقرة بإضافة العبارة الأخيرة وهي : "إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من الإخلاء مسكنه" . وقالت لجنة العدل في تقريرها الأول بياناً لذلك : "نصت الفقرة الثانية من المادة التاسعة $1215 على وجوب أن يخلي الموظف السكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه . وقد رأت اللجنة أنه قد تحدث ظروف قهرية للموظف تمنعه من الإخلاء بمجرد حصوله على سكن في البدل المقول إليه بسبب مرض أحد أولاده أو زوجته أو حالة الوضع وغير ذلك من الأحوال . ولذلك رأت إضافة العبارة الآتية إلى الفقرة الثانية من المادة التاسعة وهي : "إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه" .

ويخلص من كل ذلك أن الموظف المنقول نقلا نهائياً من بلد كان يشغل فيه مسكناً يلتزم بحكم القانون أن يخلي هذا المسكن ، ويكون هذا غالباً لمصلحة الموظف الذي يحل محله . ويشترط في ذلك أمران : ( 1 ) أن يحصل على مسكن في البلد الذي ينقل إليه ، فقبل حصوله على هذا المسكن يجوز له أن يترك أسرته في المسكن الذي هي فيه ، ويقيم هو إقامة مؤقتة في البلد الذي نقل إليه ، إلى أن يعثر على مسكن دائم . فعند ذلك يلتزم بإخلاء مسكنه الأول ، وينتقل بأسرته إلى هذا المسكن الدائم . ( 2 ) ألا تقوم ضرورة تلجئه إلى البقاء بعض الوقت في المسكن الأول ، فيبقى بقدر هذه الضرورة . مثل ذلك ، كما تقول لجنة العدل بمجلس الشيوخ فيما رأينا ، مرض أحد أولاده أو زوجته أو حالة الوضع . ويمكن أيضاً أن يكون ضرورة ملجئة التحاق أولاده بمدرسة في البلد الذي فيه المسكن وضرورة بقائهم في المدرسة إلى نهاية العام الدراسي . وبمجرد زوال الضرورة - شفاء المريض أو النقاهة من الوضع أو نهاية العام الدراسي - يلتزم الموظف بإخلاء المسكن .

ويبدو أن الموظف يلتزم بالإخلاء حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار . وقد قدمنا أن هذا من حقه( [[627]](#footnote-627) ) ، والآن نرى أن هذا من واجبه حتى يخلي المكان للموظف الذي يجئ بعده . ولكنه لا يلتزم بذلك إلا إذا كان الموظف الذي يجئ بعده يرغب في شغل المسكن .

فإذا توافر الشرطان المتقدم ذكرهما ، وجب على الموظف إخلاء المسكن . فإن امتنع ، جاز للمؤجر أن يطالبه بالإخلاء قضاء( [[628]](#footnote-628) ) ، ويرفع الدعوى أمام $1216 المحكمة الكلية المختصة طبقاً لإحكام التشريع الاستثنائي ووفقا للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويكون الحم نهائياً غير قابل لأي طعن . ويجوز أيضاً للموظف المنقول إلى البلد أن يستعمل حق المؤجر بطريق الدعوى غير المباشرة( [[629]](#footnote-629) ) . ويجوز للمحكمة أن تمنح أجلا للموظف المنقول من البلد لإخلاء مسكنه ، وذلك طبقاً لأحكام المادة 346/2 مدني .

ولا يوجد جزاء جنائي على مخالفة الموظف لإلزامه من إخلاء المسكن . والجزاء الذي قررته المادة 16 إنما فرض على المؤجر الذي يخالف أحكام المادة 9 ، فقد رأينا أن المؤجر الذي يمتنع عن إعطاء الأولوية للموظف المنقول إلى البلد يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبالغرامة التي لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين( [[630]](#footnote-630) ) .

**الفرع الثاني**

**الأحكام الاستثنائية الإجرائية**

**693- الغرض من هذه الأحكام** : وضع المشرع أحكاماً استثنائية من ناحية الإجراءات ، كما وضع أحكاماً استثنائية من ناحية الموضوع وهي الأحكام التي سبق بحثها فيما تقدم . وقد هدف من الأحكام الاستثنائية الإجرائية ، التي خرج فيها على القواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، إلى تيسير التقاضي وتبسيط إجراءاته ، حتى لا يطول الانتظار وتتعقد الإجراءات في مسائل تحمل طابع الاستعجال لو أن الإجراءات العادية هي التي اتبعت .

فنصت المادة 15 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ما يأتي :

"ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة $1217 بطلب يقدم من ذوي الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة" .

"وعلى قلم الكتاب أن يعطي الطالب إيصالا بتسلم الطلب ، وأن يرفع الطلب المذكور في خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسلمه إلى رئيس الدائرة المختصة الذي 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" .

"ويفصل في النزاع على وجه الاستعجال ، والحكم الذي يصدر فيه لا يكون قابلا لأي طعن" .

"وتظل المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي والإجراءات" .

ونرى من ذلك أن المشرع قد يسر في إجراءات التقاضي وبسطها من نواح ثلاث : ( 1 ) ناحية الاختصاص ، فيجعل المحكمة الكلية هي المختصة نهائياً في نظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 . ( 2 ) ناحية الإجراءات ، فبسط في إجراءات رفع الدعوى ، وأوجب أن يكون الفصل في النزاع على وجه الاستعجال . ( 3 ) ناحية الحكم الصادر في النزاع ، فجعله حكماً نهائياً غير قابل لي طعن . ونبحث كلا من هذه النواحي الثلاث .

**المبحث الأول**

**الأحكام المتعلقة بالاختصاص**

**694- المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي وقواعد الاختصاص فيها** : وتحدد أولا ما هي المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي . ثم نبين قواعد الاختصاص في هذه المنازعات . فقد رأينا الفقرة الأولى من المادة 15 من إيجار الأماكن تقول : "ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة" .

$1218**§ 1 - تحديد المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام**

**التشريع الاستثنائي**

**695- أهمية تحديد هذه المنازعات وكيف تحدد** : تحديد هذه المنازعات مسألة أساسية ، لا في الأحكام المتعلقة بالاختصاص بحسب ، بل أيضاً في الأحكام الخاصة بالإجراءات وفي صدور الحكم في النزاع نهائياً غير قابل لأي طعن ، أي في نواحي الإجراءات الثلاث التي سنتناولها بالبحث . ذلك أنه متى عرف أن نزاعاً ميعنا هو نزاع ناشئ عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، فإن هذا النزاع يكون خاضعاً لقواعد الاختصاص الاستثنائية ، وتتبع في الوقت ذاته في شأنه الإجراءات التي رسمها التشريع الاستثنائي ، ويصدر الحكم فيه نهائياً غير قابل لأي طعن .

وحتى يكون النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، يجب أن يكون الفصل فيه مستلزماً لتطبيق حكم ممن أحكام هذا التشريع( [[631]](#footnote-631) ) . ونسترشد بهذا المعيار لنستعرض المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، ولنستعرض بعد ذلك أمثلة من المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام هذا التشريع . وقبل ذلك نقرر أن تحديد ما إذا كان النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي أو غير ناشئ عن تطبيق هذه الأحكام مسألة أولية ، تسبق النزاع نفسه ، فلا تدخل فيه . ويترتب على ذلك أن النزاع في هذه المسألة الأولية لا يكون نزاعاً ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي( [[632]](#footnote-632) ) . ومن $1219 ثم إذا عرض نزاع على المحكمة الكلية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي - ونسميها توخيا للاختصار بالمنازعات الإيجارية - وتمسك المدعي عليه بأن هذا النزاع لا يدخل في المنازعات الإيجارية ، أي دفع بعدم اختصاص المحكمة ، فإن هذا النزاع في الاختصاص لا يدخل في المنازعات الإيجارية ، ويكون الحكم فيه قابلا للطعن بالأوجه التي تقررها القواعد العامة( [[633]](#footnote-633) ) . $1220 فالفصل في أن المحكمة مختصة بنظر النزاع لأنه يدخل في المنازعات الإيجارية أو غير مختصة بنظره لأنه لا يدخل فيها هو فصل في نزاع لا يدخل هو ذاته في المنازعات الإيجارية . ويخضع الحكم الصادر بالاختصاص أو بعدم الاختصاص ، من حيث قابليته للطعن فيه ، للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، لا لقواعد التشريع الاستثنائي التي تجعل الحكم نهائيا غير قابل لأي طعن( [[634]](#footnote-634) ) .

**696- أ . المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي** : يمكن رد هذه المنازعات إلى طوائف ثلاث تقابل الطوائف الثلاث التي قسمنا إليها أحكام التشريع الاستثنائي الموضوعية : ( 1 ) الأحكام المتعلقة بتعيين الحد الأقصى للأجرة ، وتقابلها دعاوي الأجرة . ( 2 ) الأحكام المتعلقة بانتهاء $1221 الإيجار ، وتقابلها دعاوي الإخلاء . ( 3 ) الأحكام المتعلقة بالقيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر ، وتقابلها دعاوي التأجير على المؤجر ودعاوي إخراج المستأجر لتعدد مسكنه أو لنقله من البلد .

**697- ( 1 ) الحد الأقصى للأجرة - دعاوي الأجرة** : يدخل في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، أي المنازعات الإيجارية ، دعاوي الأجرة . ويقصد بدعاوي الأجرة كل المنازعات التي تتعلق بالحد الأقصى الذي فرضه التشريع الاستثنائي للأجرة . فكل منازعة بين المؤجر والمستأجر في الأجرة الفعلية التي يدفعها الثاني للأول . يريد الأول زيادتها لترتفع إلى الحد الأقصى ، أو يريد الثاني تخفيضها لتنزل إلى هذا الحد ، تعتبر من المنازعات الإيجارية . غير أن هناك ، فيما يتعلق بتعيين الحد الأقصى للأجرة ، القانون رقم 169 لسنة 1961 وهو يخفض كما رأينا الأجور بمقدار الضرائب التي أعفى الملاك منها . وقد كان ينبغي أن تدخل المنازعات المتعلقة بهذا التخفيض في المنازعات الإيجارية . ولكن يعترض على ذلك بأن هذه المنازعات ناشئة عن تطبيق قانون غير قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، ومن ثم تخضع هذه المنازعات للاختصاص العادي ويكون الحكم فيها قابلا للطعن فيه بالأوجه المقررة في قانون المرافعات . وقد يجتمع تخفيض فرضه قانون إيجار الأماكن مع تخفيض الضريبية ، ويرفع المستأجر دعوى واحدة بالتخفيضين أمام دائرة الإيجارات( [[635]](#footnote-635) ) . فالحكم الصادر في الدعوى يكون هائياً فيما يتعلق بالتخفيض الذي قرره قانون إيجار الأماكن ، ويجوز الطعن فيه بالأوجه المقررة في قانون المرافعات فيما يتعلق بتخفيض الضريبة . وكل ذلك دون حكمة مفهومة في التفريق بين التخفيضين ، غير هذه المصادفة التشريعية غير المقصودة من عدم إدماج تشريع تخفيض الضريبة في قانون إيجار الأماكن كما كان ينبغي ، أو في القليل النص في تشريع تخفيض الضريبة على خضوع المنازعات الناشئة عن تطبيقه لأحكام المادة 15 من قانون إيجار الأماكن . وقل مثل ذلك في القانون رقم 46 لسنة 1962 ، وهو الذي يحدد أجور أماكن القسم الخامس على أساس قيمة الأرض والمباني $1222 مع إضافة الضرائب ، فهذا القانون أيضاً لم يدمج في قانون إيجار الأماكن ، ومن ثم لا تدخل المنازعات الناشئة عن تطبيقه في المنازعات الإيجارية( [[636]](#footnote-636) ) .

ويخلص مما تقدم أنه ، فيما عدا الاستثنائين المتقدم ذكرهما الخاصين بالقانون رقم 169 لسنة 1961 والقانون رقم 46 لسنة 1962 ، يدخل في المنازعات الإيجارية جميع الدعاوي المتعلقة بالحد الأقصى للأجرة .

فيدخل في المنازعات الإيجارية الدعاوي المتعلقة ببطلان الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة فيما زادت فيه الأجرة على هذا الحد( [[637]](#footnote-637) ) .

ويدخل أيضاً في المنازعات الإيجارية الدعاوي المتعلقة بمطالبة المؤجر بزيادة الأجرة لترتفع إلى الحد الأقصى( [[638]](#footnote-638) ) .

ويدخل كذلك في المنازعات الإيجارية الدعاوي المتعلقة بمطالبة المستأجر بتخفيض الأجرة لتنزل إلى الحد الأقصى( [[639]](#footnote-639) ) .

وهذه الدعاوي المتقدمة الذكر تستلزم تطبيق أحكام المواد 1 و 4 و 5 و 5 مكرراً ( 1 ) و ( 2 ) و ( 3 ) و ( 4 ) و ( 5 ) و 6 و 8 و 14 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 .

**698- ( 2 ) انتهاء الإيجار - دعاوي الإخلاء** : وتعتبر منازعات إيجارية المنازعات التي تنشأ عن تطبيق الأحكام الاستثنائية المتعلقة بانتهاء الإيجار( [[640]](#footnote-640) ) . $1223 فامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية( [[641]](#footnote-641) ) ، وبطلان الاتفاق على غير ذلك( [[642]](#footnote-642) ) ، ووجوب أن يراعى المستأجر أو المستأجر من الباطن الذي يرغب في الإخلاء المكان المؤجر بعد امتداد الإيجار بحكم القانون مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة 563 مدني طبقاً لأحكام المادة 13 من قانون إيجار الأماكن( [[643]](#footnote-643) ) ، ونفاذ الإيجار في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على تاريخ التصرف الناقل للملكية طبقاً لأحكام المادة 12( [[644]](#footnote-644) ) ، كل هذه أحكام استثنائية متعلقة بانتهاء الإيجار ، والمنازعات التي تنشأ عن تطبيقها تعتبر منازعات إيجارية .

وتعتبر منازعات إيجارية بوجه خاص دعاوي الإخلاء الستة التي نصت عيها المادتان 2 و 3 من قانون إيجار الأماكن وهي :

1- دعوى الإخلاء لتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة( [[645]](#footnote-645) ) .

2- دعوى الإخلاء لإيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن من المؤجر( [[646]](#footnote-646) ) . ويدخل في ذلك دعوى ناظر الوقف ، عند إيجار العين الموقوفة من $1224 الباطن أو التنازل عن إيجارها ، بإخلاء العين أو التمسك بالعقد الجديد( [[647]](#footnote-647) ) . ولكن دعوى إبقاء الإيجار لمشتري المصنع أو المتجر ( الجدك ) تطبقاً لأحكام المادة 594/2 مدني لا تعتبر من المنازعات الإيجارية ، لأنها لا تنشأ عن تطبيق الأحكام الاستثنائية بل تنشأ عن تطبيق قواعد القانون العام( [[648]](#footnote-648) ) .

3- دعوى الإخلاء لاستعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك( [[649]](#footnote-649) ) .

4- دعوى الإخلاء لأيلولة المكان للسقوط( [[650]](#footnote-650) ) .

5- دعوى الإخلاء لرغبة المالك في هدم المكان المجر لإعادة بنائه بشكل أوسع( [[651]](#footnote-651) ) . ويلحق بذلك دعوى المستأجر بالعودة إلى المكان المؤجر وبالتعويض ، إذا أخل المؤجر بواجباته ، فلم يشرع في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، أو شرع في الهدم خلال شهر ولكنه لم يشرع في البناء فوراً بعد تمام الهدم( [[652]](#footnote-652) ) .

6- دعوى الإخلاء ودعوى الطرد لقيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان $1225 بنفسه أو بأحد أولاده( [[653]](#footnote-653) ) . ويلحق بذلك دعوى المستأجر بالعودة إلى المكان المؤجر وبالتعويض ، إذا أخل المؤجر بواجباته ، فلم يشغل المكان خلال شهر م تاريخ الإخلاء ، أو لم يبق فيه سنة بعد شغله( [[654]](#footnote-654) ) .

وهذه الدعاوي تستلزم تطبيق أحكام المواد 1 و 2 و 3 و 7 و 8 و 12 و 13 و 14 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 .

**699 ( 3 ) القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر - دعاوي التأجير على المؤجر ودعاوي إخراج المستأجر لتعدد مسكنه أو لنقله من البلد** : وتعتبر منازعات إيجارية المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر بموجب المواد 9 و 10 و 11 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 .

فتعتبر منازعات إيجارية دعاوي التأجير على المؤجر : 1- الدعاوي الناشئة عن ترك المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاث أشهر( [[655]](#footnote-655) ) . 2- الدعاوي الناشئة عن وجوب إعطاء الأولوية للموظف المنقول إلى البلد( [[656]](#footnote-656) ) . 3- الدعوى الناشئة عن تحريم احتجاز المالك لأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد( [[657]](#footnote-657) ) .

وتعتبر كلك منازعات إيجارية : 1- الدعوى الناشئة عن تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد( [[658]](#footnote-658) ) . 2- دعوى إخراج الموظف من مسكنه بالبلد المنقول منه( [[659]](#footnote-659) ) .

وهذه الدعاوي تستلزم تطبيق أحكام المواد 9 و 10 و 11 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947( [[660]](#footnote-660) ) .

**$1226 700 - ب . المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي** : وما عدا ما تقدم من المنازعات لا يعتبر منازعات إيجارية ، لأنه لا ينشأ عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، بل ينشأ عن تطبيق أحكام القانون العام . وعلى ذلك تبقى هذه المنازعات خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث الموضع ، وترفع أمام المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، وتتبع فيها الإجراءات العادية التي تقررها هذه القواعد ، ويكون الحكم فيها قابلا للطعن بالطرق التي تقررها أحكام القانون العام . وتقول الفقرة الأخيرة من المادة 15 من قانون إيجار الأماكن في هذا الصدد كما رأينا : "وتظل المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي والإجراءات"( [[661]](#footnote-661) ) .

فلا تعتبر إذن منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بإيجار ما يخرج عن نطاق التشريع الاستثنائي ، وهو المنقول والعقار الذي هو ملك عام والأراضي الزراعية والأراضي الفضاء غير الزراعية( [[662]](#footnote-662) ) . والأماكن الموجودة في مناطق غير $1227 مبينة في الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن والمساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والأماكن المشغولة بغير عقد إيجار( [[663]](#footnote-663) ) فيما عدا الأماكن المستولي عليها والأماكن المنزوع ملكيتها( [[664]](#footnote-664) ) .

وفيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي( [[665]](#footnote-665) ) قدمنا أنه لا تعتر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بتخفيض الأجرة على أساس قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب( [[666]](#footnote-666) ) . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بالتزام المستأجر بدفع الأجرة بعد تحديد مقدارها قانوناً ، لا من حيث إخلاء المكان المؤجر للتأخر في دفع الأجرة فهذه المنازعات تعتبر منازعات إيجارية كما سبق القول ، بل م حيث إلزام المستأجر بدفع الأجرة غير المتنازع في مقدارها( [[667]](#footnote-667) ) واستعمال حق امتياز المؤجر$1228 على منقولات المستأجر وحبس هذه المنقولات وتوقيع الحجز التحفظي عليها . ولكن إذا دفع المستأجر أجرة تجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً ، فإن استرداده لما دفع زائداً يعتبر منازعة إيجارية كما أسلفنا القول . فإذا رد المالك الجديد هذه الزيادة للمستأجر وأراد لرجوع بها على المالك السابق ، فإن أحكام القانون العام هي التي تسري ، ومن ثم لا تعتبر المنازعة في هذا الشأن منازعة إيجارية( [[668]](#footnote-668) ) .

كذلك لا تعتبر منازعات إيجارية ، فيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، المنازعات المتعلقة بالتزامات المستأجر الأخر ، إلا إذا لجأ المؤجر إلى دعوى من دعاوي الإخلاء جزاء على إخلاء المستأجر بالتزاماته فقد قدمنا أن دعاوي الإخلاء تعتبر منازعات إيجارية . فلا تعتبر منازعات إيجارية مطالبة المؤجر للمستأجر باستعمال العين فيما أعدت له ، وبالمحافظة عليها ، وبإجراء الترميمات التأجيرية ، وبوجوب الإخطار عما يستوجب تدخل المؤجر ، وبرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بالمصروفات التي أنفقها المستأجر على العين ضرورية كانت أو نافعة أو كمالية ، ولا المنازعات المتعلقة بما أوجده المستأجر في العين من بناء أو تحسينات أخرى . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة .

ولا تعتبر منازعات إيجارية أيضاً ، فيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، المنازعات المتعلقة بالتزامات المؤجر ، من التزام بالتسليم ، والتزام بتعهد العين بالصيانة وإجراء الترميمات الضرورية( [[669]](#footnote-669) ) ، والتزام بضمان التعرض ، $1229 والتزام بضمان العيوب الخفية( [[670]](#footnote-670) ) .

وأخيراً لا تعتبر منازعات إيجارية ، فيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، المنازعات المتعلقة ببطلان الإيجار ، وإبطاله ، وعدم نفاذه( [[671]](#footnote-671) ) ، $1230 وانتهائه بسبب لا تتناوله أحكام التشريع الاستثنائي ، كالتقابل ، وانفساخ الإيجار بهلاك العين هلاكاً مادياً أو هلاكاً قانونياً ، واتحاد الذمة( [[672]](#footnote-672) ) ، وتحقق الشرط $1231 الفاسخ الذي علقت عليه التزامات أحد الطرفين ، وموت المستأجر ، والعذر الطارئ بوجه عام .

**§ 2- قواعد الاختصاص في المنازعات الناشئة عن تطبيق**

**أحكام التشريع الاستثنائي**

**701- الاختصاص النوعي والاختصاص المحلي** : رأينا الفقرة الأولى من المادة 15 من قانون إيجار الأماكن تقول : "ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . ." . وهذا النص يتناول كلا من الاختصاص النوعي والاختصاص المحلي . فالمحكمة الابتدائية : هذا هو الاختصاص النوعي . ومن المحاكم الابتدائية المتعددة : المحكمة المختصة طبقاً لأحكام الاختصاص المحلي .

**702- ا . الاختصاص النوعي** : جعلت المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي من اختصاص المحكمة الابتدائية ، وذلك استثناء من القواعد العامة . فنستعرض أولا في إيجاز أحكام القواعد العامة ، ثم نبحث أحكام التشريع الاستثنائي في الاختصاص النوعي .

**703- الاختصاص النوعي في مسائل الإيجار بحسب أحكام القواعد العامة** : الأصل في الاختصاص النوعي أن "تختص محكمة المواد الجزئية بالحكم ابتدائياً في الدعاوي المدنية والتجارية المنقولة أو العقارية التي تتجاوز قيمتها مائتين وخمسين جنيهاً . ويكون حكما انتهائياً إذا لم تتجاوز قيمة الدعوى خمسين جنيهاً" ( م 45 مرافعات ) . "وتختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً في جميع الدعاوي المدنية والتجارية التي لست من اختصاص محكمة المواد الجزئية . ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز مائتين وخمسين جنيهاً . وتختص كذلك بالحكم في قضايا الاستئناف الذي يرفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من محكمة المواد الجزئية أو من قاضي الأمور المستعجلة" ( م 51 مرافعات ) .

وكان مقتضى هذا الأصل العام أن تكون دعاوي الإيجار من اختصاص المحكمة الجزئية إذا لم يزد مجموع الأجرة على مائتين وخمسين جنيهاً ، ويكون الحكم $1232 نهائياً فيما لا يزيد على خمسين جنيهاً . لكن المادة 46 مرافعات نصت على أن "تختص محكمة المواد الجزئية كذلك بالحكم ابتدائياً مهما تكن قيمة الدعوى ، وانتهائياً إذا لم تتجاوز قيمتها خمسين جنيهاً ، فيما يأتي : ( أ ) دعاوي المطالبة باجرة المباني أو الأراضي وطلب الحكم بصحة الحجز على المنقولات الموجودة في الأمكنة المؤجرة وطلب إخلاء هذه الأمكنة وطلب فسخ الإيجار وطلب طرد المستأجر . وذلك كله إذا كانت الأجرة لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً في السنة . ." . فخرج المشرع عن الأصل العام في أهم دعاوي الإيجار ، وهي المطالبة بالأجرة ( ويعنينا منها أجرة المباني ) وما يدعم ذلك من طلب الحكم بصحة الحجز على المنقولات في الأمكنة المؤجرة ، وطلب فسخ الإيجار وما يتبع ذلك من طلب الإخلاء أو الطرد .

ففي دعاوي المطالبة بالأجرة ودعاوي الفسخ والإخلاء - وهذه هي أهم المنازعات التي تعتبر منازعات إيجارية بالمعنى الذي حددناه فيما تقدم - تقضي القواعد المقررة في قانون المرافعات أن يكون الاختصاص للمحكمة الجزئية أيا كانت قيمة ولو زادت على مائتين وخمسين جنيهاً إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً( [[673]](#footnote-673) ) ، ويكون الحكم نهائياً يما لا تجاوز قيمته خمسين جنيهاً . وتقدر قيمة دعوى الإيجار إذا كانت بصحة العقد "باعتبار مجموع الأجرة عن مدة الإيجار كلها ، وإذا كانت بصحة التنبيه بالإخلاء كان التقدير باعتبار أجرة المدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها . وإذا كانت بفسخ الإيجار كان التقدير باعتبار أجرة المدة الواردة في العقد أو الباقي منها حسب الأحوال . فإن كانت مدة الإيجار أو المدة الباقية تزيد على تسع سنين ، قدرت دعوى الفسخ على أساس تسعة أضعاف الأجرة السنوية" ( م 38 مرافعات ) . فتكون دعوى فسخ الإيجار والإخلاء مثلا من اختصاص المحكمة الجزئية إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً ، ولو زادت أجرة المدة الباقية من العقد على مائتين وخمسين جنيهاً . وتكون دعوى المطالبة بالأجرة من اختصاص المحكمة $1233 الجزئية إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً ، ولو زادت أجرة المدة الباقية من العقد على مائتين وخمسين جنيهاً .وتكون دعوى المطالبة بالأجرة من اختصاص المحكمة الجزئية كذلك إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنيهاً ، ولو كانت الأجرة المطالب بها هي أجرة متأخرة عن أكثر من سنة وبلغ مجموعها أكثر من مائتين وخمسين جنيهاً .

أما إذا زادت الأجرة السنوية على مائتين وخمسين جنيهاً في السنة ، فإنه يجب الرجوع إلى الأصل العام . فتكون الدعوي من اختصاص المحكمة الجزئية إذا لم تجاوز قيمتها مائتين وخمسين جنيهاً ، ويكون الحكم نهائياً فيما لا تجاوز قيمته خمسين جنيهاً . وتكون الدعوى من اختصاص المحكمة الكلية إذا جاوزت قيمتها مائتين وخمسين جنيهاً ، ويكون الحكم ابتدائياً ويجوز استئناف أمام محكمة الاستئناف .

ولما كان يغلب في دعاوي الإيجار ألا تزيد الأجرة السنوية فيها على مائتين وخمسين جنيهاً ، فإن أكثر دعاوي الإيجار بحسب القواعد المقررة في قانون المرافعات ، تقع في اختصاص المحكمة الجزئية . ويكون الحكم فيها نهائياً فيما لا تجاوز قيمته خمسين جنيهاً ، فإذا جاوزت القيمة هذا المبلغ جاز استئناف الحكم أمام المحكمة الكلية .

ولا تزال هذه هي قواعد الاختصاص النوعي في دعاوي الإيجار إذا تعلقت هذه الدعاوي بمنازعات لا تعتبر منازعات إيجارية على النحو الذي حددناه فيما تقدم . أما إذا تعلقت بمنازعات إيجارية ، فقد جعل المشرع الاختصاص فيها للمحكمة الكلية على الوجه الذي سنبينه فيما يلي .

704- اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية : نصت الفقرة الأولى من المادة 15 من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على أن "ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . ." . فالمنازعات الإيجارية إذن ، وهي المنازعات التي تنشأ عن تطبيق قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، تقع كلها في اختصاص المحكمة الكلية( [[674]](#footnote-674) ) . وكان أكثر هذه المنازعات ، كما رأينا ، يقع في اختصاص المحكمة الجزئية ، $1234 ويستأنف الحكم الصادر فيه أمام المحكمة الكلية . كما كان القليل من هذه المنازعات - وهو الذي تزيد الأجرة السنوية فيه على مائتين وخمسين جنيهاً وتزيد قيمته على هذا المبلغ - يقع في اختصاص المحكمة الكلية ، ويستأنف الحكم الصادر فيه أمام محكمة الاستئناف . فأراد المشرع اختصار الطريق في المنازعات الإيجارية ، توخيا للسرعة وتبسيطاً للتقاضي . فترك مبدأ تعدد درجات التقاضي في هذه المنازعات ، وجعل التقاضي من درجة واحدة يصدر الحكم منها نهائياً غير قابل لأي طعن . واختار لهذه الدرجة المحكمة التي كانت في الأصل تصدر أكثر الأحكام النهائية في مسائل الإيجار وهي المحكمة الكلية . فقد رأينا أن أكثر دعاوي الإيجار تقع ، بحسب القواعد المقررة في قانون المرافعات ، في اختصاص المحاكم الجزئية ، ويستأنف الحكم أمام المحكمة الكلية فيكون حكم هذه المحكمة نهائيا في هذه الدعاوي . فالذي اختصر المشرع في المنازعات الإيجارية من درجتي التقاضي ، ليس هو الدرجة الثانية ، بل هو الدرجة الأولى . فقد اختصر المحكمة الجزئية ، وجعل المنازعات الإيجارية ترفع رأساً إلى المحكمة الكلية التي كانت من اقبل تنظر هذه المنازعات بصفة استئنافية . فكان من الطبيعي إذن أن يجعل حكم المحكمة الكلية في المنازعات الإيجارية حكماً نهائياً لا يقبل الطعن . ولم يخسر المتقاضون بذلك إلا محكمة أول درجة وهي المحكمة الجزئية ، أما المحكمة الاستئنافية وهي المحكمة الكلية فقد احتفظوا بها( [[675]](#footnote-675) ) . وفي هذا أيضاً تقدير من $1235 المشرع لأهمية المنازعات الإيجارية ، إذ تفادى أن تنظر هذه المنازعات أمام المحكمة الجزئية لما يتضمنه قانون إيجار الأماكن من مزايا عديدة للمستأجرين وقيود ثقيلة على المؤجرين .

ولما كن اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية هو اختصا نوعي ، فإنه يعتبر متعلقا بالنظام العام . وقد نصت المادة 134 مرافعات على أن "عدم اختصاص المحكمة بسبب عدم ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها ، ويجوز الدفع به في أية حالة كانت عليها الدعوى ولو في الاستئناف" . فإذا رفعت منازعة إيجارية أمام المحكمة الجزئية ، جاز للمدعي عليه أن يدفع بعدم الاختصاص . فإذا سكت ، جاز للمحكمة من تلقاء نفسها أن تقضي بعدم اختصاصها( [[676]](#footnote-676) ) . ويجوز للمدعي عليه الدفع بعدم الاختصاص ، كما يجوز للمحكمة أن تقضي بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها ، في أية حالة كانت عليها الدعوى ، أي سواء قبل نظر الموضوع أو بعده . بل إذا فات محكمة الدرجة الأولى القضاء به ، جاز للمحكمة الاستثنائية أن تقضي به إذا أبدى الدفع أمامها لأول مرة في أية حالة كانت عليها الدعوى ، بل يجوز لها أن تقضي به من تلقاء نفسها . ولا يجوز الاتفاق بين الخصوم ، لا قبل رفع الدعوى ولا بعد رفعها ، على مخالفة هذه الأحكام .

ويتبين مما تقدم أن المحكمة الكلية لها في دعاوي الإيجار نوعان من الاختصاص ( 1 ) اختصاص استثناء تنظر بموجبه جميع المنازعات الإيجارية . ونظرا لكثرة هذه المنازعات ، خصصت بقرار من وزارة العدل بعض الدوائر في المحاكم الكلية لنظرها ، وسميت بدوائر الإيجارات . والأحكام التي تصدر من دائرة الإيجارات في المنازعات الإيجارية أحكام نهائية غير قابلة لأي طعن . ( 2 ) واختصاص عادي تنظر بموجبه دعاوي الإيجار التي لا تدخل في المنازعات الإيجارية ، طبقاً لقواعد الاختصاص المقررة في قانون المرافعات . فتنظر المحكمة الكلية $1236 - في دوائرها العادية لا في دوائرها الإيجارية - المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن ، سواء بصفة ابتدائية إذا زادت الأجرة السنوية على مائتين وخمسين جنيهاً وكانت قيم الدعوى تزيد على هذا المبلغ ، و بصفة استئنافية في أحكام المحاكم الجزئية التي تستأنف أمامها . والأحكام التي تصدر منها بصفة ابتدائية في غير المنازعات الإيجارية تقبل الطعن فيها بالاستئناف أمام إحدى محاكم الاستئناف .

وتخصيص بعض دوائر المحكمة الكلية لنظر المنازعات الإيجارية بقرار من وزارة العدل لي إلا تخصيصاً إدارياً محضاً قصد به تنظم العمل ، وتخصيص بعض القضاة في هذا النوع من المنازعات حتى يحيطوا بدقائقه فينجزوا عملهم القضائي في يسر ودقة .ولكن لا يزال لكل دائرة من دوائر المحكمة الكلية ، دائرة عادية كانت أو دائرة إيجارية ، كل ما للمحكمة الكلية من اختصاص عادي أو استثنائي . فإن هذا الاختصاص تقرر بموجب القانون ، فلا يجوز أن يعدله قرار إداري( [[677]](#footnote-677) ) . ومن ثم يجوز لدائرة عادية أن تنظر منازعة إيجارية ، كما يجوز لدائرة إيجارية أن تنظر دعوى إيجار لا تدخل في المنازعات الإيجارية . فإذا رفعت منازعة إيجارية أمام دائرة عادية كان لهذه أن تنظرها ، ويكن حكمها في هذه الحالة حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه . كما أن لهذه الدائرة العادية أن تحيل المنازعة الإيجارية إلى دارة من دوائر الإيجارات ، عملا بحكم المادة 135 مرافعات . إذا رفع دعوى إيجار لا تدخل في المنازعات الإيجارية وتجاوز نصاب القاضي الجزئي أمام دائرة إيجارية ، كان لهذه أن تنظرها( [[678]](#footnote-678) ) ، ويكون $1237 حكمها في هذه الحالة حكما غير نهائي ، ويجوز الطعن فيه بالاستئناف( [[679]](#footnote-679) ) . كما أن لهذه الدارة الإيجارية أن تحيل الدعوى إلى دائرة من الدوائر العادية( [[680]](#footnote-680) ) . ويستوي في كل ذلك أن يكون المدعي عليه قد دفع بعدم الاختصاص أو لم يدفع( [[681]](#footnote-681) ) .

والعبرة في تكييف المنازعة بأنها منازعة إيجارية ليست بتكييف المدعي أو المدعي عليه ، بل بالتكييف الذي أخذت به المحكمة( [[682]](#footnote-682) ) . فإذا رفع المؤجر دعوى بإخلاء المستأجر لعوامة استأجرها منه أمام دائرة الإيجارات ، وقضت الدائرة بأن العوامة لا تدخل في نطاق تطبق التشريع الاستثنائي فلا تكون المنازعة منازعة إيجارية ، ولكنها مع ذلك قضت بإخلاء العوامة تطبيقاً للقواعد العامة باعتبار أن النزاع يدخل في الاختصاص العادي للمحكمة الكلية ، كان هذا الحكم قابلا للاستئناف ، ويجوز لمستأجر الذي قضيب بإخلائه أن يستأنفه ، ويجوز ، من جهة أخرى للمؤجر أن يستأنف الحكم فيما تضمنه من قضائه بعدم اختصاص المحكمة باعتبارها دارة إيجارية ، إذ أن الحكم قد قضي بأن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي فيكون قد قضي ضمنا بعدم الاختصاص $1238 ينظر الدعوى باعتبارها منازعة إيجارية . فإذا رفع الاستئنافان معاً إلى محكمة الاستئناف ، ورأت هذه المحكمة أن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، رفضت الاستئناف المرفوع من المؤجر ، وقضت في الاستئناف المرفوع من المستأجر بتأييد الحكم الابتدائي بالإخلاء أو بإلغائه حسبما ترى . أما إذا رأت محكمة الاستئناف أن العوامة تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي - كما هو الصحيح في رأينا( [[683]](#footnote-683) ) . - فإنها تقضي بعدم قبول استئناف المستأجر لأن الحكم المستأنف حكم نهائي لا يقبل أي طعن ، وتقضي بقبول استئناف المؤجر وإلغاء الحكم المستأنف فيما تضمنه من عدم اختصاص المحكمة باعتبارها دائرة إيجارات وباختصاصها على هذه الصفة ، ومن ثم لا نتعرض لموضوع الدعوى لأن الحكم الصادر فيه حكم نهائي لا يقبل أي طعن( [[684]](#footnote-684) ) .

**$1239 705- ب . الاختصاص المحلي** : أما الاختصاص المحلي بالنسبة إلى المنازعات الإيجارية ، فلم يستحدث قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 فيه جديداً ، واقتصرت المادة 15 من هذا القانون على أن تقول : "ترفع المنازعات الناشئة عن تطبق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . ." ، أي المختصة طبقاً للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات في شأن الاختصاص المحلي ، كما سبق القول .

ونجد هذه القواعد العامة ، في خصوص جميع دعاوي الحقوق الشخصية أو المنقولة ويدخل فيها دعاوي الإيجار( [[685]](#footnote-685) ) ، منصوصاً عليها في المادة 55 مرافعات ، وهي تجري بما يأتي : "في دعاوي الحقوق الشخصية أو المنقولة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها مون المدعي عليه ، فإن لم يكن له موطن بمصر فللمحكمة التي يقع بدائرتها سكنه . وإذا تعدد المدعي عليهم ، كان الاختصاص للمحكمة التي يقع بدائرتها موطن احدهم" . فتكون المنازعات الإيجارية - وشأنها في ذلك شأن سائر منازعات الإيجار ولو كانت منازعات غير إيجارية - من اختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه ولو كان المكان المؤجر واقعاً في دائرة محكمة أخرى . غير أنه في المنازعات الإيجارية يون الاختصاص للمحكمة لكلية التي يقع في دارتها موطن المدعي عليه ، وفي $1240 المنازعات الأخرى يكون الاختصاص تارة للمحكمة الجزئية وتارة المحكمة الكلية .

فإذا رفع المؤجر على المستأجر دعوى متعلقة بمنازعة إيجارية ، كدعوى إخلاء أو دعوى زيادة الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى ، رفعها أمام المحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن المستأجر ، فإن لم يكن له موطن بمصر فللمحكمة التي يقع في دائرتها سكنه . وإذا تعدد المستأجرون ، كان الاختصاص للمحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن أحدهم .

وإذا رفع المستأجر على المؤجر دعوى متعلقة بمنازعة إيجارية ، كدعوى تخفيض الجرة أو دعوى استرداد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، رفعها أمام المحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن المؤجر( [[686]](#footnote-686) ) ، على التفصيل الذي قدمناه فيما يتعلق بسكن المؤجر إذا لم يوجد له موطن وفيما يتعلق بتعدد المؤجرين .

هذا وتنص المادة 63 مرافعات على أنه "في المنازعات المتعلقة بالتوريدات والأشغال وأجور المساكن وأجور العمال والصناع يكون الاختصاص للمحكمة التي في دائرتها تم الاتفاق أو نفذ متى كان فيها موطن أحد الخصوم" . ويتبين من ذلك أن محكمة المدعي تكون مختصة ذلك ، فيما يتعلق بأجور الأماكن ، متى كان عقد الإيجار قد تم أو نفذ في موطنه . ولما كان المستأجر لمسكن يقوم بتنفيذ العقد بالسكن ويتحدد غالبا موطنه به ، فتكون محكمة موطنه هي المحكمة التي نفذ في دائرتها العقد وتكون مختصة ولو كان هو المدعي . ويلاحظ أنه إذا رفع الدعوى أمام محكمة المدعي عليه ، لم يشترط أن تكون هذه المحكمة هي التي تم العقد في دائرتها أو نفذ ، وذلك بالغرم من ظاهر النص( [[687]](#footnote-687) ) .

$1241 **المبحث الثاني**

**الأحكام المتعلقة بالإجراءات**

**706- إجراءات مبسطة وإجراءات عادية** : رسم التشريع الاستثنائي للمنازعات الإيجارية إجراءات مبسطة في بعض النواحي ، وهي الإجراءات المتعلقة وهي الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى ووجوب أن يكون الفصل في هذه المنازعات على وجه الاستعجال . وفيما عدا ذلك ، فإن الإجراءات الواجب إتباعها في المنازعات الإيجارية هي نفس الإجراءات العادية الواجبة الإتباع في المنازعات الأخرى . فنبحث أولا هذه الإجراءات المبسطة ، ثم نستعرض بعد ذلك في إيجاز أمثلة من الإجراءات العادية التي تخضع لها المنازعات الإيجارية .

أما المنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر غير المنازعات الإيجارية ، فهذه تخضع لجميع الإجراءات العادية التي تخضع لها سائر المنازعات ، وليس لها - خلافاً للمنازعات الإيجارية - إجراءات مبسطة غير ما تقرره القواعد العامة . وقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة 15 من قانون إيجار الأماكن صراحة على ذلك ، إذ تقول : "وتظل المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي والإجراءات" .

**§ 1- الإجراءات المبسطة**

**707- طائفتان من الإجراءات** : تنحصر هذه الإجراءات المبسطة في طائفتين : ( أ ) الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى . ( ب ) الإجراءات المتعلقة بوجوب الفصل في النزاع على وجه الاستعجال .

**708- ا . الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى** : رسم تقنين المرافعات الإجراءات الواجب إتباعها في رفع الدعوى ، وتسري هذه الإجراءات على كل الدعاوي التي ترفع أمام المحاكم ما لم يقض القانون بغير ذلك ، فتسري على المنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر غير المنازعات الإيجارية ، لأن المنازعات الإيجارية $1242 قضي فيها القانون بغير ذلك كما سنرى . وتتلخص إجراءات رفع الدعوى التي رسمها تقنين المرافعات في أن ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعي بصحيفة تعلن للمدعي عليه على يد أحد المحضرين ( م 69 مرافعات ) . وميعاد الحضور أمام المحكمة الابتدائية يكون ثمانية أيام على الأقل في الدعاوي المدنية ، ويجوز في حالة الضرورة نقص هذا الميعاد إلى ثلاثة أيام ( 72 مرافعات ) . وعلى المدعي بعد تسلمه أصل الصحيفة المعلنة أن يقدمه لقلم الكتاب لقيد الدعوى بجدول المحكمة في اليوم السابق لتاريخ الجلسة المحددة لنظرها على الأكثر ( م 75 مرافعات ) . وإذا سبق دفع الرسم بأكمله قبل إعلان الصحيفة ، وجب على قلم المحضرين تسليم الأصل لقلم الكتاب بعد إعلانه ، وعلى قلم الكتاب إجراء القيد من تلقاء نفسه ( م 77 مرافعات ) .

هذه هي الخطوط الرئيسية للإجراءات التي رسمها تقنين المرافعات في رفع الدعوى . ومنها يتبين أن الدعوى ترفع بصحيفة تعلن على يد محضر للمدعي عليه ، وميعاد الحضور أمام المحكمة الكلية يجب أن يكون ثمانية أيام على الأقل ، وبعد تمام إعلان صحيفة الدعوى يرد الأصل إلى المدعي ليقدمه إلى قلم الكتاب لقيد الدعوى . وقد بسط المشرع هذه الإجراءات في المنازعات الإيجارية ، إذ تقضي المادة 15 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، كما رأينا ، بأن ترفع هذه المنازعات "إلى المحكمة الابتدائية بطلب يقدمن ذوي الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة . وعلى قلم الكتاب أن يعطي الطالب إيصالا بتسلم الطالب ، وأن يرفع الطلب المذكور في خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسليمه إلى رئيس الدارة المختصة ، الذي يحدد جلسة للنظر في النزاع .ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفي الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول" . فالمدعي في المنازعة الإيجارية يقدم طلباً بدعواه ، لا إلى قلم المحضرين ، بل إلى قلم كتاب المحكمة . ويبين في الطلب موضوع الدعوى وسببها وطلباته فيها بالإيجاز( [[688]](#footnote-688) ) . وبعد دفع الرسم يتولى $1243 قلم كتاب المحكمة بنفسه ، بعد أن يعطي إيصالا لمدعي بتسلم الطلب ، إجراءات تحديد الجلسة وإعلان الطلب وقيد الدعوى . فيرفع الطلب ، في خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسليمه ، إلى رئيس دائرة الإيجارات لتحديد جلسة لنظر الدعوى . ثم يعلن مضمون الطلب وتاريخ الجلسة إلى طرفي الخصومة ، لا على يد محضر ، بل بطريق البريد بكتاب مسجل بعلم وصول . ويجب أن يصل الإعلان قبل الموعد المحدد للجلسة بخمسة أيام على الأقل ، لا بثمانية أيام كما هو الأمر في الدعاوي العادية على ما رأينا . فالمدعي إذن ليس عليه إلا أن يقدم الطلب لقلم كتاب المحكمة مع دفع الرسم ، ثم ينتظر بعد ذلك حتى يعلن بتاريخ الجلسة بكتاب مسجل بعلم وصول ، فيحضر الجلسة في الميعاد المحدد . وفي هذا تبسيط ظاهر في إجراءات رفع الدعوى( [[689]](#footnote-689) ) .

$1244 هذا وتقضي المادة 25 من القانون رقم 96 لسنة 1957 الخاص بالمحاماة بألا يجوز تقديم صحيفة الدعوى التي ترفع أمام المحاكم الكلية دون أن تكون موقعاً عليها من محام مقرر للمرافعة أمام هذه المحاكم . ولما كانت المنازعات الإيجارية ترفع أمام المحكمة الكلية ، فإن الطلب الذي يقدمه المدعي إلى قلم كتاب المحكمة على النحو الذي بيناه يجب أن يكون موقعاً عليه من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الكلية ، وإلا كان الطلب باطلا وكانت الدعوى غير مقبولة . والبطلان هنا يتعلق بالنظام العام ، فيجب على المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها( [[690]](#footnote-690) ) .

ولبطلان الطلب - وهو صحيفة الدعوى بالنسبة إلى المنازعات الإيجارية - وجوه أخرى . فقد نصت المادة 79 مرافعات على أنه "إذا كان الخطأ أو النقض في بيانات صحيفة افتتاح الدعوى من شأنه أن يجهل بالمحكمة أو بالمدعي أو بالمدعي عليه أو بالمدعي به أو بتاريخ الجلسة بطلت الصحيفة . فإن وقع الخطأ أو النقص فيما عدا ذلك من بياناتها ، جاز الحكم بالبطلان" . ونصت المادة 80 مرافعات على أن "عدم مراعاة مواعيد الحضور المنصوص عليها يترتب عليه بطلان صحيفة الدعوى" . فإذا وقع بالطلب وجه من وجوه البطلان على النحو المبني في النصوص $1245 المتقدم ذكرها ، وحضر المدعي عليه الجلسة بالرغم من ذلك وتمسك بالبطلان ، فإن المادة 140 مرافعات تقول إن "بطلان أوراق التكليف بالحضور الناشئ عن عيب في الإعلان أو في بيان المحكمة أو تاريخ الجلسة أو عن عدم مراعاة مواعيد الحضور يزول بحضور المعلن إليه ، وذلك بغير إخلال بحقه في التأجيل لاستكمال ميعاد الحضور" . ومن ثم يزول البطلان بحضور المدعي عليه . وإن هو غاب وحكم عليه غيابياً ، فهذا الحكم نهائي لا تجوز المعارضة فيه ولا هو قابل لأي طعن آخر . فلا تتاح للمدعي عليه في المنازعة الإيجارية الفرصة التي تتاح للمدعي عليه في المنازعات الأخرى ، وهي أن يتخلف عن حضور الجلسة حتى لا يزول البطلان ، فإن حكم عليه غيابياً أمكنه أن يعارض في الحم وأن يتمسك في المعارضة ببطلان التكليف بالحضور . وهذا ما حمل بع المحاكم على تجيز للمدعي عليه في المنازعة الإيجارية أن يحضر الجلسة ، وأن يتمسك ببطلان الطلب ، دون أن يكون حضوره سبباً في زوال هذا البطلان ، خلافاً لما تقضي به المادة140 مرافعات ، وبذلك تتاح له فرصة التمسك بالبطلان كما أتيحت للمدعي عليه في المنازعات الأخرى( [[691]](#footnote-691) ) .

**709- ب . وجوب الفصل في النزاع على وجه الاستعجال** : وتنص $1246 الفقرة الرابعة من المادة 5 من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على ما يأتي : "ويفصل في النزاع على وجه الاستعجال" . وعندما ينص القانون على أن نزاعاً ما يجب الفصل فيه "على وجه الاستعجال" أو "على وجه السرعة" ، فإن أهم ما يترتب على ذلك أمران :

( الأمر الأول ) ما نصت عليه المادة 118 من أن "الدعاوي المستعجلة ودعاوي شهر الإفلاس والدعاوي البحرية متى كانت السفينة في الميناء ودعاوي السندات الاذنية والكمبيالات وكل الدعاوي التي ينص القانون على وجوب الفصل فيها على وجه السرعة ودعاوي التماس إعادة النظر جميعها تقدم مباشرة إلى المحكمة دون عرضها على لتحضير . ويتعين على المدعي فيها أن يودع مستنداته قلم الكتاب عند قيد دعواه ، ويقدم المدعي عليه ما يكون لديه من مستندات في جلسة المرافعة نفسها . وفي جميع الأحوال تعطي المحكمة الخصوم المواعيد الناسبة للاطلاع على المستندات والرد عليها . وكلما اقتضت الحال تقديم مستندات أو طلبات عارضة أو إدخال خصوم ، حددت المحكمة المواعيد التي يجب أن يتم فيها ذلك" .

( والأمر الثاني ) ما نصت عليه المادة 386 مرافعات من أنه "لا تجوز المعارضة في الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة ولا في المواد التي يوجب القانون الحكم فيها على وجه السرعة" .

وفي المنازعات الإيجارية - ويجب الفصل فيها على وجه الاستعجال كما رأينا - لا حاجة إلى الاستناد إلى نص المادة 386 مرافعات للقول بأنه لا تجوز المعارضة في الأحكام الصادرة فيها . ذلك أن الحكم الذي يصدر في منازعة إيجارية يكون ، بموجب نص المادة 15 من قانون إيجار الأماكن ، حكماً نهائياً لا تجوز المعارضة فيه ولا هو قابل لأي طعن آخر .

بقي الأمر الأول ، وهو ما نصت عليه المادة 118 مرافعات . فلا تعرض دعوى المنازعة الإيجارية على قاضي التحضير ، وتنظرها المحكمة رأساً ، وهي التي تقوم بتحضيرها ، حتى لو كانت الدعوى تجاوز نصاب القاضي الجزئي .وعلى المدعي أن يودع مستنداته قلم كتاب المحكمة عند قيد الدعوى ، وعلى المدعي عليه تقديم مستنداته في جلسة المرافعات نفسها . وذلك كله حتى يتمكن المدعي عليه من الاطلاع على مستندات خصمه قبل الجلسة ، فيعد دفاعه ويودع مستنداته $1247 في الجلسة الأولى . ولكن ذلك لا يمنع المدعي عليه من أن يطلب التأجيل في الجلسة الأولى للاطلاع على مستندات خصمه والرد عليها ، لأن القانون لا يلزمه بالحضور إلى المحكمة قبل الجلسة للاطلاع على هذه المستندات . ويتعين على المحكمة أن تجيبه إلى طلب التأجيل ،وإلا تكون قد أخلت بحقوق الدفاع . وإذا أودع المدعي عليه مستنداتهن فللمدعي أن يطلب ميعادا للاطلاع والرد . وإذا اقتضت الحال تقديم مستندات جديدة أو طلبات عارضة ، من المدعي أو من المدعي عليه ، أو اختصام الغير أو إدخال ضامن في الدعوى ، تعين على المحكمة أن تحدد المواعيد المناسبة التي يجب أن يتم فيها ذلك( [[692]](#footnote-692) ) .

**§ 2- الإجراءات العادية**

**710- سريان الإجراءات العادية على المنازعات الإيجارية** : وفي غير ما قدمناه من إجراءات مبسطة ، تسري على المنازعات الإيجارية الإجراءات العادية المقررة في تقنين المرافعات لسائر المنازعات .

**711- حضور الخصوم وغيابهم** : فتسري القواعد المقررة في حضور الخصوم وغيابهم . وفي اليوم المعين لنظر الدعوى يحضر الخصوم بأنفسهم أو يحضر عنهم من يوكلونه من المحامين . ويلاحظ ما قدمناه من وجوب توقيع الطلب المفتتح للخصومة من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الكلية . وإذا لم يحضر المدعي ولا المدعي عليه ، قررت المحكمة شطب الدعوى . فإذا بقيت الدعوى مشطوبة ستة شهور ولم يطلب المدعي السير فيها ، اعتبرت كأن لم تكون . وإذا غاب المدعي في الجلسة الأولى وحضر المدعي عليه وحده وأبدى طلبات ما ، أجلت المحكمة القضية إلى جلسة أخرى يعلنه بها المدعي عليه ، فإن لم يحضر كان المدعي عليه بالخيار بين أن يطلب اعتبار الدعوى كأن لم تكون وبين أن يطلب الحكم في موضوعها .

ولا أهمية لغياب الخصوم من حيث أثره في جعل الحكم الذي يصدر في $1248 الدعوى حكما غيابياً ، فسواء صدر الحكم حضورياً أو صدر غيابياً فإنه لا تجوز المعارضة فيه ولا يقبل الطعن بأي وجه .

**712- الدفوع وإجراءات الإثبات** : والدفوع الجائز للمدعي عليه إبداؤها قبل التعرض للموضوع هي بعينها الدفوع التي يجوز إبداؤها في سائر الدعاوي . وهي الدفع بعدم اختصاص المحكمة بالنظر في الدعوى ، والدفع يطلب إحالة الدعاوى إلى محكمة أخرى لقيام نفس النزاع أمامها أو لارتباط الدعوى بدعوى أخرى مقامة أمامها ، والدفع ببطلان أوراق التكليف بالحضور ، والدفع بعدم قبول الدعوى . وقد قدمنا أن الدفع بعدم اختصاص دائرة الإيجارات بسبب أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية لا يمنع الدائرة من نظر الدعوى في حدود اختصاصها العادي ،ولها أيضاً تحيلها إلى دارة عادية من دوائر المحكمة الكلية إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز نصاب القاضي الجزئي وإلا أحالتها إلى المحكمة الجزئية . وقدمنا كذلك أن هناك رأياً يذهب إلى أنه يجوز للمدعي عليه الحضور والدفع ببطلان أوراق التكليف بالحضور ، دون أن يزيل حضوره بطلان هذه الأوراق( [[693]](#footnote-693) ) .

وإجراءات الإثبات هي عينها التي تتبع في سائر الدعاوي . ويجب أن تكون الواقعة المراد إثباتها متعلقة بالدعوى ، منتجة فيها ، جائزاً قبولها . وللمحكمة أن تستجوب من يكون حاضراً من الخصوم ، ولكن منهم أن يطلب استجواب خصمه الحاضر ،وللمحكمة كذلك أن تأمر بحضور الخصم لاستجوابه سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب خصمه ، وعلى من تقرر استجوابه أن يحضر بنفسه الجلسة التي حددها القرار . ويجوز توجيه اليمين الحاسمة ، ويجب على من يوجه هذه اليمين لخصمه أن يبين بالدقة الوقائع التي يريد استحلافه عليها ويذكر صيغة اليمين عبارة واضحة جلية . وللمحكمة ، من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم ، أن تقرر الانتقال لمعاينة المكان محل النزاع ، وأن تندب أحد قضاتها لذلك . وعلى الخصم الذي يطلب الإثبات بشهادة الشهود أن يبين الوقائع التي يريد إثباتها كتابة أو شفاها في الجلسة . وللمحكمة من تلقاء نفسها أن تأمر بالتحقيق في الأحوال التي يجيز القانون فيها الإثبات بشهادة الشهود . وقد قدمنا أنه في إثبات $1249 أجرة الأساس ، في دعوى زيادة الأجرة أو تخفيضها ، إذا لم توجد عقود كتابة أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية بشهادة الشهود( [[694]](#footnote-694) ) . وللمحكمة عند الاقتضاء أن تحكم بندب خبير . ويجوز الطعن في الورقة المقدمة للإثبات - كمخالصة بالأجرة - بإنكار اخط أو الإمضاء فتسري إجراءات تحقيق الخطوط ، كما يجوز الطعن فيها بالتزوير فتسري إجراءات التزوير .

**713- اتساع نطاق الخصومة** : ويجوز اتساع نطاق الخصومة من ناحية الموضوع أو من ناحية الخصوم .

فيتسع نطاق الخصومة من ناحية الموضوع بالطلبات العارضة . وللمدعي أن يقدم من الطلبات العارضة ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلي أو تعديل موضوع لمواجهة ظروف طرأت أو تبينت بعد رفع الدعوى ، وما يكون مكملا للطلب الأصلي أو مترتبا عليه أو متصلا به بصلة لا تقبل التجزئة؛ وما يتضمن إضافة أو تغييراً في سبيل الدعوى مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حاله ، وما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطا بالطلب الأصلي ، وللمدعي كذلك أن يطلب الأمر بإجراء تحفظي أو وقتي . وللمدعي عليه أن يقدم من الطلبات العارضة - دعاوي المدعي عليه - طلب المقاصة القضائية ، وطلب الحكم له بتضمينات عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية أو من إجراء فيها ، وأي طلب يترتب على إجابته ألا يحكم للمدعي بطلباته كلها أو بعضها أو يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعي عليه ، وأي طلب يكون متصلا بالدعوى الأصلية بصلة لا تقبل التجزئة ، وما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطاً بالدعوى الأصلية .

ويتسع نطاق الخصومة من ناحية الخصوم بالتدخل في الدعوى ، وباختصام الغير وإدخال ضامن فيها . فيجوز لكل ذي مصلحة أن يتدخل في الدعوى منضما لأحد الخصوم ، أو طالبا الحكم لنسه بطلب مرتبط بالدعوى . وقد قضي بأنه إذا أقام المؤجر دعوى إخلاء على مستأجر شقة بالدور الرابع لاضطراره إلى هدم هذا الدور لتخفيف البناء على الأدوار السفلى ، جاز لمستأجر شقة أخرى في نفس الدور أن يتدخل في الدعوى منضما للمدعي عليه ، إذ أن إخلاء $1250 المدعي عليه للشقة التي يستأجرها يستتبع إخلاء المستأجر الآخر لشقته( [[695]](#footnote-695) ) . وللخصم أن يدخل في الدعوى من كان يصح اختصامه فيها عند رفعها ، كما أن للمحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تأمر بإدخال من كان مختصما في الدعوى في مرحلة سابقة أو من تربطه بأحد الخصوم رابطة تضامن أو حق أو التزام لا يقبل التجزئة ، أو من قد يضار من قيام الدعوى و من الحكم فيها إذا بدت للمحكمة دلائل جدية على التواطؤ أو الغش أو التقصير من جانب الخصوم . ويجب على المحكمة إجابة الخصم إلى تأجيل الدعوى لإدخال ضامن فيها ، ويقضي في طلب الضمان والدعوى الأصلية بحكم واحد كلما أمكن ذلك ، وإلا فصلت المحكمة في طلب الضمان بعد الحكم في الدعوى الأصلية . فإذا رفع المستأجر دعوى تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع منها زائداً على الحد الأقصى على المالك الجديد ، جاز لهذا أن يدخل المالك القديم ضامنً في الدعوى إذا كان هذا الأخير قد ضمن للمالك الجديد أن الأجرة لا تزيد على الحد الأقصى . ولا يعترض على ذلك بأن رجوع المالك الجديد على المالك القديم بضمان العقد في هذه الحالة لا يعتبر منازعة إيجارية ، فلا يجوز إدخال المالك القديم ضامناً في الدعوى متعلقة بمنازعة إيجارية مرفوعة أمام دارة الإيجارات( [[696]](#footnote-696) ) . فقد قدمنا أن دائرة الإيجارات لها أن تفصل في دعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية في حدود اختصاصها العادي ، ويكون حكمها في هذه الحالة قابلا للطعن فيه وفقاً للقواعد المقررة في تقنين المرافعات . وقد نصت المادة 67 مرافعات على أن "تختص المحكمة التي تنظر الدعوى الأصلية بالحكم في الطلبات العارضة . على أنه يجوز للمدعي عليه في طلب الضمان أن يتمسك بعدم اختصاص المحكمة إذا اثبت أن الدعوى الأصلية لم تقم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته" . فما دام المالك القديم لم يثبت أن الدعوى الأصلية لم تقم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته ، لم يجز له أن يتمسك بعدم اختصاص دائرة الإيجارات . ونصت المادة 52 مرافعات على أن "تحكم المحكمة الابتدائية في الطلبات الوقتية والمستعجلة وطلب الضمان وسائر الطلبات العارضة مهما تكن قيمتها" . فالمحكمة الكلية مختصة بنظر $1251طلب الضمان ولو كانت قيمة هذا الطلب لا تجاوز نصاب القاضي الجزئي ، ولكن المحكمة الجزئية غير مختصة بطلب الضمان إذا جاوزت قيمته نصاب القاضي الجزئي( [[697]](#footnote-697) ) . وغني عن البيان أن لدائرة الإيجارات ألا تنظر دعوى الضمان باعتبار أنها لا تدخل في المنازعات الإيجارية ، فتحيلها في هذه الحالة على دارة عادية من دوائر المحكمة الكلية .

**714- انقضاء الدعوى دون حكم** : وتنقضي الدعوى المتعلقة بالمنازعة الإيجارية دون حكم في الأحوال التي تنقضي فيها دون حكم سائر الدعاوي . فقد توقف الخصومة ، أو تنقطع ، أو تسقط ، أو تنقضي بمضي المدة ، أو تنقضي بترك المدعي إياها .

وتوقف الخصومة بناء على اتفاق الخصوم على عدم السير فيها مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ إقرار المحكمة لاتفاقهم ، وإذا لم تعجل الدعوى في ثمانية الأيام التالية لنهاية الأجل اعتبر المدعي تاركا دعواه . ويجوز للمحكمة أن تأمر بوقف الدعوى كلما رأت تعليق حكمها في موضوعها على الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم .

وينقطع سير الخصومة بحكم القانون بوفاة أحد الخصوم أو بفقده أهلية الخصومة أو بزوال صفة من كان يباشر الخصومة عنه من النائبين . يترتب على انقطاع الخصومة وقف جميع مواعيد المرافعات التي كانت جراية في حق الخصوم وبطلان جميع الإجراءات التي تحصل أثناء الانقطاع .

ولكل ذي مصلحة من الخصوم ، في حالة عدم السير في الدعوى بفعل المدعي أو امتناعه ، أن يطلب الحكم بسقوط الخصومة متى انقضت سنة من آخر إجراء صحيح من إجراءات القاضي . ولا تبتدئ مدة سقوط الخصومة في حالات الانقطاع إلا من اليوم الذي قام فيه من يطلب الحكم بسقوط الخصومة بإعلان ورثة خصمه الذي توفي أو من قام مقام من فقد أهليته للخصومة أو مقام من زالت صفته بوجود الدعوى بينه وبين خصمه الأصلي . والحكم بسقوط الخصومة يترتب عله سقوط الأحكام الصادرة فيها بإجراء الإثبات وإلغاء جميع إجراءات الخصومة بما في ذلك صحيفة الدعوى ، ولكنه لا يسقط الحق في أصل الدعوى $1252 ولا في الأحكام القطعية الصادرة فيها ولو كانت غيابية ولا في الإجراءات السابقة لتلك الأحكام أو الإقرارات الصادرة من الخصوم أو الأيمان التي حلفوها . على أن هذا السقوط لا يمنع الخصوم من أن يتمسكوا بإجراءات التحقيق وأعمال الخبراء التي تمت ، ما لم تكن باطلة في ذاتها . وفي جميع الأحوال تنقضي الخصومة بمضي خمس سنوات على آخر إجراء صحيح فيها .

ويجوز للمدعي أن يترك الخصومة ، ولا يكون الترك إلا إذا حصل بإعلان من التارك لخصمه على يد محضر أو بتقرير منه في قلم الكتاب أو بيان صريح في مذكرة موقع عليها منه أو من وكيله مع اطلاع خصمه عليها أو بإبدائه شفويا بالجلسة وإثباته في المحضر . ولا يتم الترك بعد إبداء المدعي عليه طلباته إلا بقبوله ، ومع ذلك لا يلتفت لاعتراضه على الترك إذا كان قد دفع بعدم اختصاص المحكمة أو بإحالة القضية إلى محكمة أخرى أو ببطلان صحيفة الدعوى أو طلب غير ذلك مما يكون القصد منه منع المحكمة من المضي في سماع الدعوى . ويترتب على الترك إلغاء جميع إجراءات الخصومة بما في ذلك صحيفة الدعوى والحكم على التارك بالمصاريف ، ولكن لا يمس ذلك الحق المرفوعة به الدعوى .

**715- الحكم الذي يصدر في الدعوى** : وتسري على الحكم الذي يصدر في الدعوى المتعلقة بمنازعة إيجارية جميع الإجراءات التي تسري على الحكم الذي يصدر في الدعوى المتعلقة بمنازعة إيجارية جميع الإجراءات التي تسري على الأحكام التي تصدر في الدعاوي الأخرى . فإذا تعدد القضاة في الدارة ، كانت المداولة سراً بين القضاة مجتمعين ، ولا يجوز أن يشترك في المداولة غير القضاة الذين سمعوا المرافعة وإلا كان الحكم باطلا .وينطق بالحكم بتلاوة مطوقه أو بتلاوة منطوقه مع أسبابه ، ويكون النطق به علانية وإلا كان باطلا . وإذا نطق بالحكم عقب المرافعة ، وجب أن تودع مسودته المشتملة على أسبابه موقعاً عليها من الرئيس والقضاة مبينا بها تاريخ إيداعها ، وذلك في ظرف سبعة أيام ( في القضايا التي يحكم فيها على وجه السرعة ومنها المنازعات الإيجارية كما سبق القول ) وإلا كان الحكم باطلا . فإن كان النطق بالحكم في جلسة أخرى غير جلسة المرافعة ، وجب أن تودع مسودته عقب النطق به ، وإلا كان الحكم باطلا كذلك . ويكون المتسبب في البطلان ملزما بالمصاريف وبالتضمينات إن كان لها وجه . ويجب أن يكون الحكم مشتملا على الأسباب التي بني عليها ، وإلا $1253 كان باطلا . وصورة الحكم التي يكون التنفيذ بموجبها تبصم بخاتم المحكمة ويوقعها الكاتب بعد أن يذيلها بالصيغة التنفيذية ، ولا تسم إلا للخصم الذي تضمن الحكم عودة منفعة عليه من تنفيذه .

ويحكم بمصاريف الدعوى على الخصم المحكوم عليه فيها ، ويدخل في حساب المصاريف مقابل أتعاب المحاماة . وإذا تعدد المحكوم عليهم ، جاز الحكم بقسمة المصاريف بينهم بالسوية أو بنسبة مصلحة كل منهم في الدعوى على حسب ما تقدره المحكمة ، ولا يلزمون بالتضامن في المصاريف إلا إذا كانوا متضامنين في أصل التزامهم المقضي فيه . وللمحكمة أن تحكم بإلزام الخصم الذي كسب الدعوى بالمصاريف كلها أو بعضها إذا كان الحق مسلما به من المحكوم عليه ، أو إذا كان المحكوم له قد تسبب في إنفاق مصاريف لا فائدة فها ، أو كان قد ترك خصمه على جهل بما كان في يده من المستندات القاطعة في الدعوى أو بمضمون تلك المستندات . وإذا أخفق كل من الخصمين في بعض الطلبات ، جاز الحكم بأن يتحمل كل خصم ما دفعه من المصاريف أو بتقسيم المصاريف بين الخصمين على حسب ما تقدره المحكمة في حكمها ، كما يجوز لها أن تحكم بها جميعها على أحدهما . ويجوز للمحكمة أن تحكم بالتضمينات في مقابل النفقات الناشئة عن دعوى أو دفاع قصد بهما الكيد .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بأي وجه ، ولكن يجوز تصحيح الحكم أو تفسيره ، وسنبحث ذلك تفصيلا فيما يلي( [[698]](#footnote-698) ) .

**716- التنفيذ** : وينفذ الحكم الصادر في منازعة إيجارية بالطرق والإجراءات التي تنفذ بها الأحكام الصادرة في المنازعات الأخرى . ولما كان الحكم الذي يصدر في منازعة إيجارية حكماً نهائياً ، فإنه يكون واجب التنفيذ فوراً . ومن الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ما يعتبر منفذاً بطبيعته ، كالحكم بزيادة الأجرة حتى ترتفع إلى الحد الأقصى أو بتخفيضها حتى تنزل إلى هذا الحد . ومنها ما ينفذ بالقوة الجبرية عند الاقتضاء ، كالحكم الصادر بالإخلاء . ومنها ما ينفذ بطريق الحجز ، كالحكم الصادر برد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى . ويسبق التنفيذ إعلان صورة الحكم التنفيذية . ويكون التنفيذ $1254 بطريق الحز وفقاً للإجراءات المرسومة في تقنين المرافعات في الحجز على المنقول أو في الحجز على العقار أو في حجز ما للمدين لدى الغير بحسب الأحوال .

ويرفع ما يعرض في التنفيذ من إشكالات إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا كان المطلوب إجراء وقتياً ، أما موضع هذه الإشكالات فيرفع إلى دائرة الإيجارات التي أصدرت الحكم( [[699]](#footnote-699) ) . وجميع الإشكالات المتعلقة بالتنفيذ يحكم فيها على وجه السرعة .

**المبحث الثاني**

**الحكم الصادر في منازعة إيجارية نهائي لا يقبل أي طعن**

**717- مسألتان** : نبحث أولا ما يشترط في الحكم ليكون نهائياً ، وننظر بعد ذلك في عدم قابلية الحكم لأي طعن .

**§ 1- ما يشترط في الحكم ليكون نهائياً**

**718- شرطان** : يجب أن يتوافر في الحكم شرطان : ( 1 ) أن يكون صادرا من محكمة كلية . ( 2 ) أن يكون صادراً في منازعات إيجارية .

**719- الشرط الأول - أن يكون الحكم صادراً من محكمة كلية** : لما كانت المنازعات الإيجارية من اختصاص المحكمة الكلية كما قدمنا ، فيشترط حتى يكون الحكم الذي يصدر فيها نهائياً أن يكون صادراً من المحكمة المختصة وهي المحكمة الكلية .

وليس يلزم أن تكون المحكمة الكلية التي أصدرت الحكم هي المحكمة الكلية المختصة اختصاصاً محلياً بنظر الدعوى . فقد يرفع المدعي دعواه أمام المحكمة الكلية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر دون أن يكون موطن المدعي عليه واقعاً في هذه الدائرة ، ولا يدفع المدعي عليه بعدم الاختصاص ، أو يدفع ولكن بعد أن يبدي طلبات أو دفاعاً في الدعوى ، أو يغيب فيصدر الحكم غيابياً ، ففي جميع هذه $1255 الأحوال يسقط الدفع بعدم الاختصاص ويصدر الحكم من محكمة كلية غير مختصة اختصاصاً محلياً ومع ذك يكون هذا الحكم نهائياً لا يقبل أي طعن .

وليس يلزم أيضاً أن يكون الحكم في المنازعة الإيجارية قد صدر من دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية . فقد ترفع المنازعة إلى دارة عادية ويصدر الحكم فيها من هذه الدائرة ، ومع ذلك يكون هذا الحكم نهائياً لا يقبل أي طعن . وقد قدمنا أن تخصيص بعض الدوائر لنظر المنازعات الإيجارية وتسميتها بدوائر الإيجارات إنما هو تنظيم إداري ،ولا يمنع من أن تنظر دائرة عادية منازعة إيجارية فيكون حكمها فيها حكما نهائياً ، كما لا يمنع من أن تنظر دائرة إيجارات منازعة عادية فيكون حكمها فيها قابلا للطعن بالطرق المقررة في تقنين المرافعات( [[700]](#footnote-700) ) .

**720- الحكم الصادر من محكمة جزئية** : ولا يتصور أن يصدر الحكم في منازعة إيجارية من محكمة جزئية مع علم هذه المحكمة أنها تفصل في منازعة إيجارية ، لأن القضائي الجزئي متى رأي أن الدعوى التي رفعت أمامه تتعلق بمنازعة إيجارية ، تعين عليه أن يحكم بعدم الاختصاص وأن يأمر بإحالة الدعوى إلى المحكمة الكلية ، ولو كانت قيمتها داخلة في نصابه . وإنما يقع أن يحكم القاضي الجزئي في منازعة إيجارية ، إذا اعتبرها منازعة عادية وكانت قيمتها تدخل في نصابه .

فالقاضي الجزئي يحكم إذن في المنازعات الإيجارية في إحدى حالتين : ( الحالة الأولى ) لا يكون فيها حكمه في الموضوع بل في الاختصاص ، إذ تبين أن المنازعة إيجارية فيقضي بعدم الاختصاص . وفي هذه الحالة لا يكون حكمه نهائيا ، بل يجوز استئنافه أمام المحكمة الكلية . فإذا أيدت هذه المحكمة حكمه بعدم الاختصاص ، كان المختص هي دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية ، ويكون الحكم الصادر من هذه الدارة نهائياً . وإذا ألغت المحكمة الحكم بعدم الاختصاص ، وباختصاص المحكمة الجزئية بنظر النزاع على اعتبار أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة $1256 إيجارية ، لم يجز لها أن تتصدى لموضوع الدعوى لأن التصدي قد ألغي في تقنين المرافعات الجديد ، ووجبت إعادة القضية إلى المحكمة الجزئية للفصل فيها باعتبارها دعوى عادية ، ويكون الحكم الصادر من هذه المحكمة قابلا للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات . ( الحالة الثانية ) يكون حكم القاضي الجزئي فيها حكما في الموضوع ، إذا رأى أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية . والحكم الذي يصدره في الموضوع يكون قابلا للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات ، فيجوز استئنافه إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز النصاب النهائي للقاضي الجزئي . فإذا استئنف الحكم أمام المحكمة الكلية ، أيدته في موضوعه أو ألغته أو عدلته حسبما ترى . ويجوز لها أيضاً أن تقضي ، ولو من تلقاء نفسها ، وفي أية حالة كانت عليها الدعوى ، بعدم اختصاص القاضي الجزئي بنظر النزاع على اعتبار أنه منازعة إيجارية . فيكون المختص بنظر الدعوى هي الدائرة الإيجارية بالمحكمة الكلية . وحتى لو كان حكم القاضي الجزئي في الموضوع نهائياً لأن قيمة الدعوى لا تجاوز نصابه النهائي ، فإنه يجو مع ذلك استئناف حكمه الضمني باختصاصه بنظر الدعوى على اعتبار أنها منازعة عادية ، والتمسك أمام المحكمة الكلية التي يستأنف إليها الحكم بأن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية . ونرى من ذلك أنه إذا صدر من القاضي الجزئي حكم في منازعة إيجارية ، فإن حكمه يكون دائماً غير نهائي . ذلك أنه إذا قضي بعدم الاختصاص جاز استئناف حكمه أمام المحكمة الكلية . وإذا قضي باختصاصه على اعتبار أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية ، جاز استئناف حكمه في الموضوع إذا كان قابلا للاستئناف ، وجاز على كل حال دائماً استئناف حكمه الضمني بالاختصاص . فلا يصدر إذن من قاض جزئي حكم في منازعة إيجارية ، إلا ويكون حكمه غير نهائي ، ويجوز دائماً الطعن فيه بالاستئناف .

**721- الحكم الصادر من محكمة استئناف** : كذلك لا يتصور أن يصدر حكم من محكمة استئناف في منازعة إيجارية . فمحكمة الاستئناف لا تنظر إلا الاستئناف المرفوع لها من حكم صادر من محكمة كلية . فإذا رفع منازعة أمام المحكمة الكلية ، وقضت هذه فيها باعتبارها منازعة إيجارية ، فإن حكمها يكون نهائياً كما قدمنا . ولا يجوز استئنافه في الموضوع ، وإنما يجوز استئنافه فيما قضي به ضمناً من اختصاص المحكمة بنظر النزاع على اعتبار أنه منازعة إيجارية( [[701]](#footnote-701) ) . $1257 فإذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم بالاختصاص ، جاز الطعن في حكمها بالنقض . فإذا رفض الطعن بالنقض ، لم يجز المساس بحكم المحكمة الكلية في موضوع الدعوى وهو حكم نهائي كما سبق القول( [[702]](#footnote-702) ) . وإذا ألغيت محكمة الاستئناف الحكم بالاختصاص ، جاز أيضاً الطعن في حكمها بالنقض . فإذا رفض الطعن بالنقض ، فإن المختص بنظر النزاع في الموضوع يكون دائرة عادية بالمحكمة الكلية ، وعلها أن تطبق أحكام القانون العام لا أحكام التشريع الاستثنائي . هذا كله إذا قضت المحكمة الكلية في مبدأ الأمر بأن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية . ما إذا قضت بأن الدعوى تتعلق بمنازعة عادية ، أمكن أيضاً استئناف حكمها الضمني بعدم اختصاصها بنظر الدعوى . فإذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم الضمني بعدم الاختصاص ، وكانت المحكمة الكلية قد أصدرت حكماً موضوعياً في النزاع باعتبار أنه لا يتعلق بمنازعة إيجارية ، بقي هذا الحكم الموضوعي قابلا للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات . وإذا ألغت محكمة الاستئناف الحكم الضمني بعدم الاختصاص وقضت باختصاص المحكمة الكلية في حدود الاختصاص الاستثنائي باعتبار أن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية ، أعيدت القضية إلى المحكمة الكلية للفصل فيا بتطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، والحكم الذي يصدر من المحكمة الكلية في هذه الحالة يكون حكماً نهائياً .

ونرى من ذلك أن محكمة الاستئناف لا يمكن أن تنظر منازعة إيجارية في موضوعها ، حتى يقال إن حكمها في الموضوع يكون غير قابل للطعن أو قابلا له . وكل ما يمكن أن تنظره محكمة الاستئناف هو الاستئناف المرفوع أمامها من حكم المحكمة الكلية في الاختصاص ، وعندئذ تصدر حكماً يكون دائماً قابلا للطعن فيه بالنقض( [[703]](#footnote-703) ) .

**722- الشرط الثاني - أن يكون الحكم صادراً في منازعة إيجارية** : ولا يكفي أن يصدر الحكم من محكمة كلية ، بل يجب حتى يكون الحكم نهائياً أن يكون صادراً في منازعة إيجارية . وقد قدمنا أنه إذا صدر حكم في دعوى لا تتعلق منازعة إيجارية ، فإن الحكم الذي يصدر فيها لا يكون حكماً نهائياً ويجوز الطعن $1258 فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات ، حتى لو صدر الحكم من محكمة كلية وفي دائرة من دوائر الإيجارات فيها . فإذا صدر الحكم ، ولو من دائرة الإيجارات ، في مسألة أولوية كالحكم في الاختصاص ، فقد قدمنا أن الحكم لا يكون نهائياً ، ويجوز الطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات( [[704]](#footnote-704) ) .

كذلك إذا اختلطت بالمنازعات الإيجارية منازعة غير إيجارية ، ونظرت دائرة الإيجارات المنازعتين معاً بحكم الارتباط ، فإن الحكم يكون نهائياً فيما يتعلق بالمنازعة الإيجارية وغير نهائي فيما يتعلق بالمنازعة الإيجارية . مثل ذلك أن يرفع المستأجر أمام دائرة الإيجارات دعوى بتخفيض الأجرة بنسبة 20% طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، وبمقدار الضريبة التي أعفى منها المالك بموجب أحكام تشريع سنة 1961 ، فإن الحكم الذي يصدر في الشق الأولى من التخفيض يكون نهائياً ، والحكم الذي يصدر في الشق الثاني يكون قابلا للطعن فه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات( [[705]](#footnote-705) ) . ومثل ذلك أيضاً أن يرفع المستأجر دعوى على المالك الجديد باسترداد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، فيدخل المالك الجديد المالك القديم ضامناً في الدعوى إذا كان هذا الأخير قد ضمن للمالك الجديد أن الأجرة الفعلية لا تزيد على الحد الأقصى ، فيكون الحكم الصادر في الدعوى الأصلية حكماً نهائيا ، أما الحكم الصادر في دعوى الضمان فيكون قابلا للطعن فيه وفقاً للقواعد المقررة في تقنين المرافعات( [[706]](#footnote-706) ) .

على أنه إذا ارتبطت منازعة غير إيجارية بمنازعة إيجارية ارتباطاً وثيقاً بحيث تكون المنازعة الأولى تابعة تبعية كاملة للمنازعة الثانية ، كالمطالبة بفوائد الأجرة الزائدة المطلوب ردها وكطلب المستأجر مهلة للإخلاء طبقاً لأحكام $1259 المادة 346/2 مدني ، فإن المنازعة غير الإيجارية تتبع الأصل وتعتبر منازعة إيجارية ، ومن ثم يكون الحكم فيها حكماً نهائياً لا يقبل أي طعن( [[707]](#footnote-707) ) .

كذلك الحكم الصادر في الدفع المتعلقة بشكل الدعوى المرفوعة بالمنازعة الإيجارية وبجواز قبول هذه الدعوى يكون غير قابل لأي طعن ، إذ يسري عليه ما يسري على الأصل . وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كانت الأحكام الصادرة في موضوع الدعوى التي يحكمها القانون 121 لسنة 1947 غير قابلة لأي طعن وفقاً لنص المادة 15 منه ، فإنه لا يجوز الطعن فيها بطريق النقض ولا في الدفوع المقدمة فيها ، مثل الدفع ببطلان التكليف بالحضور ، إذ يسري عليها ما يسري على الأصل( [[708]](#footnote-708) ) . وقضت أيضاً بأنه إذا كانت المحكمة مختصة بالفصل في موضوع الدعوى فصلا نهائياً ، فإنها تكون بطريق اللزوم مختصة كذلك بالفصل في الدفع بعدم قبول هذه الدعوى لرفعها قبل الأوان ، وسواء أخطأت أو أصابت في ذلك ، فإن حكمها يكون غير قابل للطعن ، إذ يسري على الحكم الصادر في هذا الدفع من حيث جواز الطعن فيه ما يسري على الحكم الصادر في موضع الدعوى . وإذن فمتى كان يبين من الحكم الصادر من محكمة أول درجة أنه فصل في أسبابه في أن العين المؤجرة لا تشمل الأرض الفضاء ، وبذلك انحصر النزاع فيما دفع به الطاعن من عدم قبول طلب زيادة الأجرة لتقديمه قبل الأوان ، فإن الحكم في هذا الدفع يكون قد صدر في منازعة إيجارية ينطبق عليها القانون رقم 121 لسنة 1947 ولا تكون المحكمة الاستئنافية قد أخطأت إذ قضت بعدم قبول الاستئناف عملا بالمادة 15 من القانون المشار إليه( [[709]](#footnote-709) ) .

والعبرة في معرفة ما إذا كان الحكم صادراً في منازعة إيجارية ، فيكون نهائياً ، بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم . فإذا طبقت المحكمة حكماً من أحكام التشريع الاستثنائي ، كان حكمها في ذلك نهائيا لا يقبل أي طعن . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن دائرة الإيجارات لها سلطة كاملة في تطبيق أحكام $1260 التشريع الاستثنائي ، فمتى طبقت حكما منها فإن هذا يكفي لاعتبار حكمها صادرا بالتطبيق لأحكام التشريع الاستئنافي . لا لأحكام القانون العام ، ومن ثم يكون حكمها نهائياً غير قابل لأي طعن( [[710]](#footnote-710) ) .

فإذا توافر الشرطان السالفا الذكر ، وكان الحكم صادراً من محكمة كلية في منازعة إيجارية ، فإنه يكون حكماً نهائياً ولا يكون قابلا للطعن فيه بأي وجه . وننتقل الآن لعدم قابلية الحكم لأي طعن .

**§ 2- عدم قابلية الحكم لأي طعن**

**723- الوجوه المختلفة لمراجعة الأحكام** : يمكن تصور وجوه مختلفة لمراجعة الحكم . فهناك وجوه للطعن في الحكم بدعوة بطلان مبتدأة . وهناك طلب تصحيح الحكم أو تفسيره . هناك أخيراً اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها( [[711]](#footnote-711) ) .

والحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه بأي وجه من وجوه الطعن العادية أو غير العادية . ولا يجوز الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة - وهو في ذلك كسائر الأحكام - طبقاً للقاعدة المعروفة التي تقضي بألا بطلان في الأحكام . ولكن يجوز طلب تصحيحه أو تفسيره ، طبقاً للإجراءات التي رسمها تقنين المرافعات في ذلك . ويجوز أيضاً الاعتراض عليه من الخارج عن الخصومة ، لأن هذا الاعتراض لا يعتبر طعنا في الحكم .

فنبحث إذن : ( أ ) وجوه الطعن العادية . ( ب ) وجود الطعن غير العادية . ( جـ ) دعوى البطلان المبتدأة . ( د ) تصحيح الحكم وتفسيره . ( هـ ) اعتراض الخارج عن الخصومة .

**724- أ . وجوه الطعن العادية** : هذه الوجوه هي المعارضة والاستئناف .

$1261 فإذا صدر الحكم في منازعة إيجارية غياباً ، لم تجز فيه المعارضة( [[712]](#footnote-712) ) ، ليس فحسب لأن الحكم نهائي ، بل أيضاً لأنه لا تجوز المعارضة في الدعاوي التي يوجب القانون الحكم فيها على وجه السرعة ( م 386 مرافعات ) حتى لو كان الحكم غير نهائي( [[713]](#footnote-713) ) . ولكن الحكم الغيابي الصادر في منازعة إيجارية يتضمن حكما ضمنيا بأن المنازعة إيجارية وباختصاص المحكمة بنظرها . ولما كان هذا الحكم الضمني بالاختصاص يقبل الطعن فه ، وقد صدر غيابيا ، فإنه يجوز الطعن فيه بالمعارضة . وتقتصر المحكمة في المعارضة على نظر مسألة الاختصاص . فإن أيدت حكمها الصادر بالاختصاص ، فإن الحكم الغيابي النهائي الصادر في موضوع المنازعة الإيجارية لا يجوز مسه . وغن ألغته ، أمرت بإحالة الدعوى إلى المحكمة المختصة . والحكم الصادر في المعارضة في الدفع بعدم الاختصاص يجوز استئنافه ، سواء صدر بالتأييد أو بالإلغاء .

$1262 ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بالاستئناف( [[714]](#footnote-714) ) ، ولو كانت قيمة الدعوى تجاوز نصاب القاضي الجزئي . وإنما يجوز الطعن بالاستئناف فيما تضمنه الحكم من حكم ضمني في الاختصاص ، على النحو الذي رأيناه في المعارضة . وتقتصر محكمة الاستئناف على نظر مسألة الاختصاص . فإن أيدت الحكم الصادر من المحكمة الكلية بالاختصاص ، فإن الحكم النهائي الصادر في الموضوع من المحكمة الكلية لا يجوز مسه . وإن ألغته ، ألغي معه الحكم الموضوعي لأنه صادر من محكمة غير مختصة( [[715]](#footnote-715) ) . والحكم الصادر من محكمة الاستئناف في الاختصاص يجوز الطعن فيه بالنقض ، سواء سدر بالتأييد أو بالإلغاء .

**725- ب . وجوه الطعن غير العادية** : هذه الوجوه هي النقض والتماس إعادة النظر .

وقد ذهب بعض المحاكم إلى أن المشرع لم يقصد من جعل الحكم الصادر في منازعة إيجارية نهائياً إلا أن يحرم الطعن فيه بالطرق العادية ، وهي المعارضة والاستئناف ، أما الطعن فيه بالطرق غيرا لعادية فجائز ، شأنه في ذلك شأن كل حكم نهائي( [[716]](#footnote-716) ) . وهذا القضاء لا يخلو من الوجاهة ، إذ يمكن من تصحيح أخطاء قد تكون وليدة الغش أو التزوير عن طرق التماس إعادة النظر ، ويمكن عن طريق النقض من توحيد المبادئ المتعارضة التي نراها منتشرة في الأحكام النهائية التي تصدرها المحاكم الكلية في المنازعات الإيجارية . وهو في الوقت ذاته لا يتعارض تعارضاً صريحا مع نص القانون . فإن المادة 15 من قانون إيجار الأماكن تقول إن الحكم الصادر في منازعة إيجارية "لا يكون قابلا لأي طعن" ، ويمكن تفسير هذه العبارة بأن الحكم يكون نهائياً ، ولا تمنع نهائية الحكم من $1263 أن يكون قابلا للطعن فيه بوجوه الطعن غير العادية . ويكون المقصود بعبارة "أي طعن" الطعن بأي وجه من وجوه الطعن العادية .

ومهما يكن من أمر ، فإن هذا القضاء لم يظفر بتأييد من المحكمة العليا ولا من المحاكم الأخرى . فقد قضت محكمة النقض بأن الشارع رأى أن الغرض من الأحكام التي سنها لتخفيف أزمة المساكن لا يتحقق إلا بسرعة حسم المنازعات الناشئة عنها لتستقر الأوضاع على وجه الاستعجال ، وأن هذا يقتضي إلا تكون هذه المنازعات خاضعة في إجراءاتها ونظرها وطرق الطعن فيها للقواعد المقررة في قانون المرافعات . ومتى كان النص صريحاً في إطلاقه ، فلا يصح تقييده عن طريق الاجتهاد . أما القول بأن الشارع لم يقصد بالمادة 15 من القانون المشار إليه منع الطعن طريق النقض ، لأن هذا الطعن لم يكن جائزا في الأحكام الانتهائية الصادرة من المحاكم الابتدائية وفقاً لقانون إنشاء محكمة النقض الذي كان معمولا به وقت صدور قانون إيجار الأماكن فلم تكن تشمله عبارة "أي طعن" في المادة 15 منه ، هذا القول مردود بأنه إذا كان الطعن بطريق النقض غير جائز في جميع الأحكام التي تصدر في المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، فإنما يرجع هذا إلى ما نصت عليه المادة 15 المشار إليها من جعل الفصل في المنازعات الناشئة عنه من اختصاص إحدى الدوائر بالمحكمة الابتدائية مهما كانت قيمة الدعوى ومن عدم جواز الطعن في أحكامها ، ولولا هذا النص لخضعت هذه الأحكام للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيها بكافة الطرق القانونية وغير العادية( [[717]](#footnote-717) ) .

فلا يجوز إذن الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بطريق النقض . وقد كان هذا التحريم وقت صدور قانون إيجار الأماكن في سنة 1947 يرجع إلى سببين : نص المادة 15 من هذا القانون الذي يجعل الحكم غير قابل "لأي طعن" ، وقانون إنشاء محكمة النقض ذاته الذي كان سارياً وقتئذ ويحرم $1264 الطعن بالنقض في الأحكام النهائية إذا صدرت من المحاكم الكلية . ثم صدر تقنين المرافعات الجديد ، وتجيز المادة 425 منه الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة "من المحاكم الابتدائية بصفة انتهائية أو في استئناف أحكام المواد الجزئية" . فارتفع بذلك السبب الثاني ، ولكن السبب الأول وهو نص المادة 15 من قانون إيجار الأماكن لا يزال قائماً ، وهو السبب الذي غلبته محكمة النقض في يحكمها السالف ذكره . فقد أثير أمامها أن المادة 425 من تقنين المرافعات الجديد ، إذ أجازت الطعن بالنقض في الأحكام الانتهائية الصادرة من المحاكم الكلية ، تكون بذلك قد أجازت الطعن بالنقض في الحكم الانتهائي الصادرة من المحكمة الكلية في المنازعات الإيجارية ، فإن النص عام مطلق يشمل هذه الأحكام وغيرها ، وتكون المادة 425 مرافعات قد نسخت المادة 15 من قانون إيجار الأماكن يما يتعلق بالطعن بطريق النقض ، فأجازت الطعن بهذا الطريق دون الطعن بالطرق الأخرى . ولكن محكمة النقض لمن تأخذ بهذا النظر ، وقالت في الرد عليه : "وأما ما يثيره الطاعن من أن المادة 425 من قانون المرافعات المعمول به ابتداء من 15 أكتوبر سنة 1949 والتي تجيز الطعن في الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية بصفة انتهائية قد عدلت أحكام الفقرة الرابعة من المادة 15 المشار إليها ، فمردود بأن القانون رقم 121 لسنة 1947 إنما هو تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون المرافعات ، فلا سبل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء . ولا يستفاد هذا المعنى من المادة 425 مرافعات ، ذلك أن النص العام لا يلغي ضمنا النص الواردة في القانون خاص . ومن ثم يكون الطعن بطريق النقض فيما قضي به الحكم المطعون فيه من إخلاء العين المؤجرة وتسليمها غير جائز"( [[718]](#footnote-718) ) . $1265 ثم أعيد تحريم الطعن بالنقض في الأحكام النهائية التي يتصدر من المحاكم الكلية بقانون صدر في سنة 1952 ، فعاد السبب الثاني لتحريم الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية إلى الظهور بجانب السبب الأول ، يتضافران معاً على تحريم الطعن بالنقض في هذه الأحكام . وأصبح الآن من المتعين القول بعدم جواز الطعن بالنقض في حكم يصدر في منازعة إيجارية ، لا استناداً إلى المادة 15 من قانون إيجار الأماكن فحسب ، بل أيضاً استناداً إلى الأحكام العامة التي تبين ما يجوز الطعن فيه بالنقض وما يجوز ، وإذا كان من المرغوب فيه فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية توحيداً للمبادئ القانونية ، فإن هذا أصبح الآن يقتضي تعديلا إما في تقنين المرافعات وإما في قانون إيجار الأماكن ، ولم يعد من الممكن فتح هذا الباب عن طريق تفسير النصوص القائمة( [[719]](#footnote-719) ) .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بطريق التماس إعادة النظر ، لنفس الأسباب التي اقتضت عدم جواز الطعن في هذا الحكم بطريق $1266 النقض . وهنا أيضاً يمكن القول بأن المادة 417 مرافعات التي تجيز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة انتهائية لم تدخل أي تعديل على أحكام المادة 15 من قانون إيجار الأماكن ، ولا يزال نص هذه المادة قائماً يقضي بعدم قابلية الحكم الصادر في منازعة إيجارية "لأي طعن" . وقد أثيرت هذه المسألة أمام إحدى المحاكم ، فأجابت بما يلي : "أما ما يثيره الملتمسون من أن المادة 417 مرافعات التي تجيز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة انتهائية قد عدلت أحكام الفقرة الرابعة من المادة 15 من القانون 121 لسنة 1947 فقول مردود ، لأن القانون المذكور تشريع اقتضته الضرورة ، ونصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون المرافعات ،ولا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء ، ولا يستفاد هذا النص من المادة 417 مرافعات ، ذلك أن النص العام لا يلغي هذا النص الواردة في قانون خاص"( [[720]](#footnote-720) ) . وقد قضي كثير من المحاكم( [[721]](#footnote-721) ) ، بعدم جواز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية . وجاء في بعض هذه الأحكام أنه يتعين الحكم دائماً بعدم جواز الالتماس في كل ما تقضي به المحكمة الابتدائية على أساس قانون الأماكن المؤجرة ، ولا يقبل التعلل بما قد تقع فه بعض الأحكام من خطأ يكون وليد غش أو تزوير ، لأنه مهما تكن أهمية البواعث العادلة التي تدعو إلى تصويب تلك الأحكام فإن المصلحة العامة التي ابتغاها المشرع بتقرير عدم جواز الطعن تقضي تضحية المصالح الخاصة في حالات نادرة الوقوع ، كي تنتهي المنازعات وتستقر الأوضاع والمراكز القانونية( [[722]](#footnote-722) ) .

$1227 **726 - حـ . دعوى البطلان المبتدأة** : وما دام الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه ، لا بوجوه الطعن العادية ولا بوجوه الطعن غير العادية ، فإنه لا يجوز أيضاً الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة .

وهذه هي القاعدة التي تسري على جميع الأحكام . فقد تكون المحكمة التي أصدرت الحكم قد أخطأت في استخلاص الوقائع أو تقديرها أو أخطأت في تطبيق القانون على الوقائع المستخلصة . وقد تكون هذه المحكمة غير مختصة ، أو يكون أحد الخصوم غير أهل للتقاضي . وقد يكون الحكم قد صدر بناء على إجراءات باطلة ، أو شابه عيب في النطق به أو تحريره أو إيداعه أو تشكيل المحكمة التي أصدرته أو البيانات الواجب ذكرها فيه . قد يكن ذلك ، فيكون الحكم باطلا . ولكن لا سبيل إلى التمسك بالبطلان إلا عن طريق الطعن في الحكم بوجه من وجوه الطعن العادية أو غير العادية . فإذا استغلقت هذه الوجوه ، لم يجز الطعن في الحكم ، كما يطعن في العقد ، بالبطلان بدعوى مبتدأة( [[723]](#footnote-723) ) . ذلك أن استقرار الحقوق ، ووجوب طمأنينة المتقاضين إلى احترام الأحكام ، وضرورة وقوف التنازع عند حد ميعن ،وجميع الأسباب التي تدعو لاحترام قوة الأمر المقضي ، كل ذلك يقتضي أن يكون للطعن في الحكم طرق خاصة ، وفقاً لإجراءات معينة ، وفي مواعيد محددة . فإذا استنفدت هذه الطرق أو فاتت مواعيدها ، أصبح الحكم غير قابل للطعن فيه ،ووجب اعتباره عنوانا للحقيقة . وهذا ما أجمع عليه فقه المرافعات( [[724]](#footnote-724) ) .

$1268والحكم في منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فه بدعوى بطلان مبتدأة ، شأنه في ذلك شأن سائر الأحكام . ولا يغير من ذلك أن يكون هذا الحكم غير قابل للطعن فيه بوجوه الطعن العادية غير العادية ، فأصبحت الحاجة إلى فتح باب لتقويم ما اعوج منه أمس بالنسبة إليه منها بالنسبة إلى الأحكام الأخرى التي ينفتح فيها أبواب الطعن العادية وغير العادية . ذلك أن الحكم في منازعة إيجارية حكم نهائي قد حاز قوة الأمر المقضي ، فوجب الاطمئنان إليه واستقرار الحقوق عنده . بل إن المشرع قد أراد أن يكفل لهذا الحكم بوجه خاص أن يكون حاسماً للنزاع حسما نهائياً بمجرد صدوره ، فلا يجوز إذن تجدي النزاع ، لا عن طريق الطعن فيه بوجوه الطعن العادية أو غير العادية ، ولا عن طريق الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة .

وقد سار القضاء على هذا المبدأ . فقضي بأن القاعدة الفقهية "لا بطلان في الأحكام" مقصود بها أنه لا يمكن رفع دعوى مبتدأة بطلب بطلان أحكام القضاء ، ولا سبيل لإلغاء الحكم أو تعديله مهما كان فيه من عوار إلا بالتظلم منه بطريق الطعن المقرر قانوناً . فإذا كان الطعن في الحكم غير جائز أو غير مجد فلا وسيلة عندئذ للتخلص منه ، ولو كان باطلا لعيب شكلي فيه يتعلق بإصداره أو تحريره أو تشكيل المحكمة التي أصدرته أو في البيانات الواجب ذكرها فيه ، أو كان مبنيا على إجراء باطل لم يسقط الحق في طلب إبطاله . ففي كل هذه الحالات لا تقبل دعوى البطلان أصليا متى استغلق الطعن أو امتنع كلية بنص القانون ، ويبقى الحكم بمنجاة من كل سحب أو إلغاء . ولا يجوز التعلل بالخطأ الذي قد تقع فيه بعض الأحكام والذي يكون وليد غش أو تزوير ، لأنه مهما تكمن أهمية البواعث العادلة التي تدعو إلى تصويب تلك الأحكام ، فإن المصلحة العامة التي ابتغاها المشرع بتقرير مبدأ عدم جواز الطعن في أحكام الإيجارات الصادرة تطبيقاً للقانون 121 لسنة 1947 تقتضي تضحية المصالح الخاصة في حالات نادرة الوقوع كي تنتهي المنازعات وتستقر الأوضاع والمراكز القانونية( [[725]](#footnote-725) ) .

$1269 على أن الفقه والقضاء بميزان بين الأحكام ( nulls ) والأحكام المعدومة ( inexistants ) ( [[726]](#footnote-726) ) . ومثل الحكم المعدوم الحكم الصادر من قاضيين بدلا من ثلاثة ، والحكم الصادر من شخص زالت عنه ولاية القضاء ، والحكم الصادر من شخص توفي قبل رفع الدعوى عليه ، والحكم الذي لا يوقع عليه رئيس الهيئة التي أصدرته ولا كاتبها . واختلف في الحكم الصادر على شخص لم يعلن بالحضور إعلانا صحيحاً أو توفي أثناء نظر الدعوى ، فيرى بعض أنه حكم معدوم لأنه صدر في خصومة غير قائمة( [[727]](#footnote-727) ) ، ويرى بعض أنه حكم باطل لا معدوم( [[728]](#footnote-728) ) . $1270 والحكم المعدوم لا يلزم الطعن فيه ، بل لا يلزم رفع دعوى بطلب بطلانه ، وكيفي إنكاره والتمسك بأنه غير موجود . ويجوز على كل حال رفع دعوى أصلية مبتدأة بطلب بطلانه( [[729]](#footnote-729) ) . وإذا كان التمييز بين الحكم الباطل والحكم المعدوم يدق في بعض الحالات ، إلا أنه بوجه عام تمييز معقول يمكن الأخذ به . وقد أخذت به فعلا بعض دوائر الإيجارات ، فقضت بجواز الطعن في الحكم المعدوم بدعوى بطلان مبتدأة( [[730]](#footnote-730) ) .

**727- د . تصحيح الحكم وتفسيره** : وإذا كان الحكم في منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه بوجوه الطعن العادية أو غير العادية ، كما لا يقبل الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة ، فإنه يقبل التصحيح والتفسير . ذلك أن التصحيح والتفسير ليسا طريقين من طرق الطعن ، إذ ليس من شأنهما أن يلغيا الحكم أو يعدلا فيه ، بل هما يبقيانه كما هو دون مساس به بعد تصحيح ما وقع فيه من أخطاء مادية أو بعد تفسير ما وقع في منطوقه من غموض وإبهام . وإذا كانت المادة 15 من قانون إيجار الأماكن تقضي بأن الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أي طعن ، فإن هذا لا يمنع من أن هذا الحكم يقبل التصحيح ويقبل التفسير ، إذ هما ليسا بطعن كما سبق القول .

$1271 فيقبل أولا التصحيح . وتنص المادة 364 مرافعات على أن "تتولى المحكمة ما يقع في منطوق حكمها من أخطاء مادية بحته كتابية أو حسابية ، وذلك بقرار تصدره من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مرافعة . ويجري كاتب المحكمة هذا التصحيح على نسخة الحكم الأصلية ، ويوقعه هو ورئيس الجلسة" . ومثل الخطأ الكتابي الخطأ في أسماء الخصوم ، أو إغفال أداة النفي سهواً ، أو الخطأ في تاريخ الجلسة التي صدر فيها الحكم . ومثل الخطأ الحسابي أن يحكم القاضي بتخفيض الأجرة 20% ، ثم يخطئ في حساب هذا التخفيض فذكر في الحكم رقماً غير صحيح . وقد قضت محكمة النقض بأن عدم صحة الرقم المقضي به متى كان مرجعه مجرد خطأ حسابي ، فسبيل إصلاحه هو الالتجاء إلى محكمة الموضوع لا الطعن في الحكم بطريق النقض( [[731]](#footnote-731) ) . وحتى لا تجاوز المحكمة سلطتها في أن التصحيح لا يتناول إلا الأخطاء المادية البحتة ، ولا يجاوز ذلك إلى تعديل الحكم تحت ستار التصحيح ، أجازت المادة 365 مرافعات الطعن في القرار الصادر بالتصحيح إذا جاوزت المحكمة فيه حقها ، وذلك بطرق الطعن الجائزة في الحكم موضوع التصحيح . ولكن لما كان الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أي طعن ، فإنه يترتب على ذلك أن القرار الصادر بتصحيحه لا يقبل هو أيضاً أي طعن . والقرار الذي يصدر برفض التصحيح لا يقبل كذلك الطعن فيه ، لا على استقلال كما هو الأمر في الأحكام العادية الصادرة في يغر المنازعات الإيجارية ( م 365 مرافعات ) ، ولا مع الحكم في المنازعة الإيجارية لأن هذا الحكم لا يقبل أي طعن .

ويقبل الحكم الصادر في منازعة إيجارية ثانياً التفسير . وتنص المادة 366 مرافعات على أن "يجوز للخصوم أن يطلبوا إلى المحكمة التي أصدرت الحكم تفسير ما وقع في منطوقه من غموض وإبهام . ويقدم الطلب بالأوضاع المعتادة لرفع الدعاوي" . فإذا رفعت دعوى بإخلاء مسكن وجراج للضرورة الملجئة ، وذكرت المحكمة في أسباب حكمها أن الجراج غير معد لسكنى فيخرج من عداد الأماكن التي يجز طلب إخلائها للضرورة الملجئة ، ثم قضت في المنطوق بإخلاء العين المؤجرة دون تحديد ، جاز للمستأجر طلب تفسير عبارة "العين المؤجرة" وأنها تتناول المسكن دون الجراج . ويكون ذلك برفع دعوى تصحيح أمام نفس $ 1272 الدائرة الإيجارية التي أصدرت الحكم . وتقول المادة 367 مرافعات : "الحكم الصادر بالتفسير يعتبر من كل الوجوه متمماً للحكم الذي يفسره ، ويسري عليه ما يسري على هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية"ز ولما كان الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أي طعن ، فكذلك يكون الحكم الصادر بالتفسير لا يقبل هو أيضاً أي طعن .

ويلحق بتصحيح الحكم وتفسيره إغفال الحكم الفصل في طلب موضوعي . وقد نصت المادة 368 مرافعات على أنه "إذا أغفلت المحكمة الحكم في بعض الطلبات الموضوعية ، جاز لصاحب الشأن أن يكلف خصمه الحضور أمامها لنظر هذا الطلب والحكم فيه" . فإذا رفع المستأجر المحكوم بإخلائه العين المؤجرة لضرورة الملجئة دعوى إلى المؤجر الذي لم يشغل العين في خلال شهر من وقت الإخلاء أو لم يبق شاغلا لها سنة كاملة ، يطالبه فيها بتمكينه من العودة إلى شغل العين وبالتعويض ، فقضي الحكم للمستأجر بالعودة إلى شغل العين وأغفل الفصل في طلب التعويض ، جاز للمستأجر أن يعيد هذا الطلب إلى الدائرة الإيجارية التي أصدرت الحكم لتفصل فيه . ولا يتقيد المستأجر بميعاد لإعادة الطلب ، إلا الوقت الذي يسقط فيه حقه بالتقادم . ويشترط لجواز إعادة الطلب أن يكون إغفال الفصل فيه إغفالا كلياً من شأنه أن يجعل الطلب معلقاً لم يقض فيه قضاء ضمنياً . ويشترط كذلك أن يكون الطلب طلباً موضوعياً كما في المثال المتقدم الذكر ، لأنه إذا لم يكن كذلك بأن كان دفعاً للطلب مثلا اعتبر إغفال الفصل فيه رفضاً له( [[732]](#footnote-732) ) .

**728- هـ . اعتراض الخارج عن الخصومة** : نظم تقنين المرافعات الجديد طريقاً لمراجعة الحكم يسلكه من لم يكن تدخل أو أدخل في الخصومة ومع ذلك يكون الحكم حجة عليه ، وسماه "اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها" . ويبدو لأول وهلة أن هذا الطريق هو من طرق الطعن غير العادية ، إذ هو يهدف إلى تعديل الحكم أو إلغائه بالنسبة إلى الخارج عن الخصومة ، ولولا هذا التعديل أو الإلغاء لكان الحكم حجة عليه ونافذا في حقه وبهذا قال بعض الفقهاء( [[733]](#footnote-733) ) . ولكن تقنين المرافعات الجديد ومذكرته التفسيرية لا يدخلان هذا $1273 الطريق بين طرق الطعن في الأحكام . فقد أفرد تقنين المرافعات الباب الثاني عشر لطرق الطعن جميعاً ، العادية وهي المعارضة والاستئناف ، وغير العادية وهي التماس إعادة النظر والنقض .ولم يذكر من بين هذه الطرق طريق اعتراض الخارج عن الخصومة . وأفرد لهذا الطريق وحده الباب الثالث عشر ، فدل بفصله إياه عن طريق الطعن وإفراده بباب خاص أنه لا يعتبره من بين طرق الطعن في الأحكام . ثم أتت المذكرة التفسيرية تذكر ذلك في عبارات صريحة ، فهي تقول : "أفرد هذا الباب ( الباب الثالث عشر من تقنين المرافعات ) للاعتراض على الحكم من الخارج عن الخصومة ولم يجعل فصلا في الباب السابق عليه ، لأن الاعتراض على الحكم ممن لم يكن طرفاً في الخصومة ليس طعناً في الحكم من المحكوم عله . بل الغرض منه هو مجرد رفع الضرر الذي يصيب المعترض من حكم لا حجية له عليه ، ولا يمتد أثره إليه قانوناً" .

وقد يبدو أن هناك تعارضاً بين ما جاء في المذكرة التفسيرية من أن الغرض من الاعتراض هو رفع الضرر الذي يصيب المعترض من حكم لا حجية له عليه ولا يمتد أثره إليه قانوناً ، وما جاء في نص المادة 450 مرافعات من أن باب هذا الاعتراض مفتوح "لمن يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجية عليه" . ولكن هذا التعارض يزول إذا لاحظنا أن الشرط في قبول الاعتراض أن يثبت المعترض غش من كان يمثله في الدعوى أو تواطؤه أو إهماله الجسيم . ومتى ثبت ذلك فإن الحكم لا يكون حجة على المعترض ولا ينفذ في حقه ، ومن ثم يصدق ما جاء في المذكرة التفسيرية من أن الغرض من الاعتراض هو رفع الضرر الذي يصيب المعترض من حكم لا حجية له عليه ولا يمتد أثره إليه قانونا .

ويبدو أن السبب في عدم اعتبار اعتراض الخارج عن الخصومة طريقاً من طرق الطعن أن الخارج عن الخصومة لا يتأثر بالحكم ، فهو ليس حجة عليه $1274 ولا ينفذ في حقه كما قدمنا . فيستطيع أن يكتفي بإنكار حجية الحكم كلما أريد الاحتجاج به عليه ، كما يستطيع أن يتجاهل الحكم ، بل يستطيع أن يطلب تقرير حقه بدعوى أصلية مبتدأة . فيكون فتح طريق الاعتراض أمامه ليس إلا فتحاً لطريق يصل منه إلى تقرير حق يستطيع أن يصل إلى تقريره من طريق أخرى . وهذه الطرق جميعاً لا تعتبر طعناً في الحكم ، فإن الخارج عن الخصومة لا يهدف إلى المساس بالحكم فيما بين المحكوم له والمحكوم عليه ، وإنما يطلب تقرير أن هذا الحكم غير نافذ في حقه . وقد فتح المشرع له طرق الاعتراض ، بالإضافة إلى الطرق الأخرى ، لأنه طريق نافع قد يرى المعترض مصلحة له في سلوكه دون غيره من الطرق . وتقول المذكرة التفسيرية لتقنين المرافعات في هذا المعنى : "والرأي الراجح في الفقه والقضاء أن معارضة الشخص الثالث طريق اختياري يجوز للغير أن يسلكه ، كما يجوز له أن يستغني عنه مطلقاً ويكتفي بإنكار حجية الحكم كلما أريد الاحتجاج به في حقه أو تنفذه عليه ، كم يجوز له أن يتجاهل الحكم وأن يطلب تقرير حقه بدعوى أصلية . غير أن من الفقهاء من يقول بأن الاعتراض على الحكم من غير الخصم ، وإن لم يكن هو الطريق الوحيد الذي يمكن به إنكار حجية الحكم ، فإنه طريق نافع قدي يرى المعترض مصلحة له في سلوه دون غيره من الطرق . ومن هؤلاء من يقول بأن وجه المصلحة في سلوك هذا الطرق الخاص يظهر بجلاء حين يكون المعترض ممن يعتبر في القانون ممثلا في شخص أحد الخصوم ويكون اعتراضه مؤسساً على كون ممثله قد ارتكب تدليساً أو تواطؤا يجعله غيرا في واقع الأمر ، بحيث يكون طلبه مقصودا منه دفع الاحتجاج عليه بحكم معتبر حجة عليه لولا ما يدعيه من تدليس بطلب إثباته وإصدار الحكم به . وقد أخذ المشرع بوجهة النظر الأخيرة ، فنظم طريق الاعتراض على الحكم من الخارج عن الخصومة ، ولكنه قصره على من يعتبر الحكم في الدعوى حجة عليه ولم يكن قد ادخل أو تدخل فيها ، بشرط أن يثبت المعترض غش من يمثله أو تواطؤه أو إهماله الجسيم . . ولم ير المشرع حاجة إلى النص على أن من يكون له طريق الاعتراض ولا يسلكه لا يحرم بذلك من حقه في الالتجاء إلى الوسائل الأخرى التي يسمح له القانون بها لدفع الاحتجاج عليه بالحكم - لم ير المشرع حاجة إلى هذا النص ، لأنه لا يعدو أن يكون تقريرا $1275 لقاعدة مقررة يكاد ينعقد الإجماع عليها"( [[734]](#footnote-734) ) .

ونرى من ذلك أن اعتراض الخارج عن الخصومة لا يعتبر في نظر المشرع طريقاً من طرق الطعن في الحكم( [[735]](#footnote-735) ) . فهو لا يدخل إذن ضمن الطرق التي منعها في التظلم من الحكم الصادر في المنازعات الإيجارية ، إذ تجعل المادة 15 من قانون إيجار الأماكن هذا الحكم غير قابل "لأي طعن" . واعتراض الخارج عن الخصومة ليس "بطعن" كما رأينا ، فيجوز إذن سلوك هذا الطريق للتظلم من حكم صادر في منازعة إيجارية .

وقد بينت المادة 450 مرافعات من يجوز له سلوك هذا الطريق ، فقالت : "يجوز لمن يعتبر الحكم الصدر في الدعوى حجة عليه ، ولم يكن أدخل أو تدخل فيها ، أن يعترض على هذا الحكم بشرط إثبات غش من كان يمثله أو تواطئه أو إهماله الجسيم . وكذلك يجوز للدائنين والمدينين المتضامنين وللدائنين والمدينين بالتزام غير قابل للتجزئة الاعتراض على الحكم الصادر على دائن أو مدين آخر منهم" .

فالاعتراض إذن يمكن رفعه من أحد شخصين :

1- شخص كان الحكم الصادر في المنازعة الإيجارية يعتبر حجة عليه لأنه كان ممثلا في الدعوى ، إلا أنه اثبت غش من يمثله أو إهماله الجسيم فصار الحكم لا يحتج به عليه . مثل ذلك أن يرفع المستأجر على المؤجر دعوى تخفيض الأجرة ، وفي أثناء نظر الدعوى يبيع المؤجر العين المؤجر ، ثم يصدر الحكم بعد البيع في مواجهة المؤجر بتخفيض الأجرة . فالحكم الصادر في هذه المنازعة الإيجارية يكون حجة على المشتري للعين المؤجرة لأنه خلف خاص للمؤجر ، وهو بهذه الصفة كان ممثلا في الدعوى( [[736]](#footnote-736) ) . فيجوز إذن للمستأجر أن يحتج بتخفيض الأجرة على المشتري . ولكن يجوز من جهة أخرى للمشتري أن يعترض على هذا الحكم اعتراض الخارج عن الخصومة ، وعليه أن يثبت أن المؤجر ، بعد أن باع العين وأصبح لا يهمه أن تخفض الأجرة ، قد تواطأ مع المستأجر أو تعمد أن $1276 يخسر الدعوى أو أهمل فيها إهمالا جسيما ، حتى تمكن المستأجر من الحصول على هذا الحكم بفضل هذا الغش أو هذا الإهمال الجسم الذي يعدل الغش( [[737]](#footnote-737) ) . ولا يقال للمشتري ليس لك أن تعترض على حكم صادر في منازعة إيجارية لأن هذا الحكم نهائي لا يقبل أي طعن إذ يستطيع المشتري أن يدفع هذا القول بأن اعتراضه على الحكم لا يعتبر طعنا فيه حتى يمتنع ذلك عليه ، وإنما هو طريق يهدف بسلوكه إلى تقرير أن الحكم غير نافذ في حقه . وهو ليس بالطريق الوحيد أمامه ، إذ يستطيع أن يسلك طرقاً أخرى ، ومنها رفع دعوى أصلية بعدم نفاذ الحكم في حقه .

2- شخص لا يعتبر الحكم الصادر في المنازعة الإيجارية حجة عليه ، دون حاجة في ذلك إلى إثبات تواطؤ أو غش أو إهمال جسيم في جانب من كان يمثله في الدعوى . مثل ذلك أن يرفع المؤجر على أحد المستأجرين المتضامين دعوى بزيادة الأجرة ، ويحصل على حكم في مواجهته بهذه الزيادة . فهذا الحكم لا يكون حجة على مستأجر متضامن آخر ولو لم يثبت أي تواطؤ أو غش أو إهمال جسيم من المستأجر الذي كان خصما في الدعوى ، فإن الفقرة الأولى من المادة 296 مدني تقول : "إذا صدر حكم على أحد المدينين المتضامين ، فلا يحتج بهذا الحكم على الباقين" . ومع ذلك يجوز للمستأجر المتضامن الآخر أن يعترض على هذا الحكم اعتراض الخارج عن الخصومة ، وله أن يبدي في هذا الاعتراض أوجه دفاع أخرى قد تأخذ بها المحكمة فترفض الدعوى بزيادة الأجرة ، ويستفيد هو دون المستأجر الأول من ذلك . وكان المستأجر يستطيع ألا يسلك هذا الطريق ، ويكتفي بالتمسك بعدم حجية الحكم في حقه طبقاً لأحكام المادة 196/1 مدني سالف الذكر( [[738]](#footnote-738) ) .

$1277 ويرفع الخارج عن الخصومة اعتراضه إلى الدائرة الإيجارية لتي أصدرت الحكم بطلب يقدم إلى قلم كتاب المحكمة وفقاً للإجراءات المرسومة في رفع دعاوي المنازعات الإيجارية . فالمشتري للعين المؤجرة في الحالة الأولى ، والمستأجر المتضامن الأخر في الحالة الثانية ، يرفع كل منهما اعتراضه أمام الدائرة الإيجارية التي أصدرت حكم تخفيض الأجرة أو حكم زيادتها . ولا يوجد ميعاد معين لرفع الاعتراض ، فيبقى الحق في رفعه قائماً ، ما لم يسقط بمضي المدة ( م 453 مرافعات ) ( [[739]](#footnote-739) ) . ويجوز أن يتربص الخارج عن الخصومة فلا يرفع دعوى أصلية بالاعتراض اعتمادا على أن الحكم غير نافذ في حقه ، فإذا احتج عليه بالحكم قدم اعتراضه في صورة طلب عارض في دعوى فرعية . ويتحقق ذلك في الحالة الأولى بأن يرفع المشتري للعين المؤجرة دعوى على المستأجر يطالبه فيها بالجرة الأصلية دون تخفيض ، فيحتج المستأجر بالحكم القاضي بتخفيض الأجرة ، وعندئذ يتقدم المشتري باعتراضه على هذا الحكم في صورة دعوى فرعية تبعا للدعوى القائمة . ويتحقق ذلك في الحالة الثانية بأن يرفع المؤجر على المستأجر المتضامن الآخر دعوى يطالبه فيها بالأجرة المزيدة مستنداً إلى الحكم الصادر بزيادة الأجرة في مواجهة المستأجر المتضامن الأول ، فيتقدم المستأجر المتضامن الآخر باعتراضه على هذا الحكم في صورة دعوى فرعية . ويشترط $1278 في الحالتين أن تكون الدعوى الأصلية ، وهي الدعوى التي رفعها المشتري على المستأجر ا الدعوى التي رفعها المؤجر على المستأجر المتضامن ، مرفوعة أمام المحكمة الكلية بأن تكون من نصاب هذه المحكمة ، وذك حتى يتمكن المعترض من أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى فرعية أمام محكمة كلية ، إذ هي وحدها المختصة بنظر المنازعات الإيجارية والاعتراض ليس إلا إحدى هذه المنازعات . فإذا كانت الدعوى الأصلية من نصاب القاضي الجزئي فرفعها المدعي أمام المحكمة الجزئية ، لم يكن للمعترض أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى فرعية أمام هذه المحكمة وهي غير مختصة اختصاصاً نوعياً بنظر المنازعات الإيجارية . فلا يبقى إذن للمعترض إلا أن يرفع اعترضاه في صورة دعوى أصلية أمام المحكمة التي أصدرت الحكم . وتنص المادة 452 مرافعات على كل هذه الأحكام إذ تقول : "يجوز رفع الاعتراض على صورة طلب عارض بطريق التبع لدعوى أخرى قائمة ، ما لم تكن المحكمة غير مختصة نوعياً بذلك أو كانت أدنى من التي أصدرت الحكم ، ففي هذه الحالة لا يجوز الاعتراض إلا بدعوى أصلية ترفع إلى المحكمة التي أصدرت الحكم" .

وتنظر الخصومة عند الاعتراض على مرحلتين ، في المرحلة الأولى تقضي المحكمة بقبول الاعتراض ، ويترتب على ذلك إلغاء الحكم المعترض عليه وعودة الخصوم إلى الحالة القانونية التي كانوا عليها قبل صدور الحكم .وفي المرحلة الثانية تنظر المحكمة في موضوع الخصومة ، وللمعترض أن يدلي أمامها بدفوعه وبأوجه دفاعه . فإذا أجابته المحكمة إلى طلبه قضت بإلغاء الحكم المعترض عليه أو بتعديله ، وذلك لمصلحته هو وحده ، دون الخصم المحكوم عليه في الأصل وهو في الحالة الأولى المؤجر الذي باع العين المؤجرة وفي الحالة الثانية المستأجر المتضامن الأول( [[740]](#footnote-740) ) .

والحكم الصادر في الاعتراض ، باعتباره صادرا في منازعة إيجارية ، لا تقبل أي طعن . وإنما يجوز تصحيحه أو تفسيره ( م 455 مرافعات ) . ويجوز طلب الفصل $1279فيما أغفل الفصل فيه من طلبات موضوعية . ويجوز أخيراً الاعتراض عليه من الخارج عن الخصومة( [[741]](#footnote-741) ) . في الحالة الأولى وهي حالة المشتري للعين المؤجرة ، يعترض عليه المتري من هذا المشتري إذا وقع البيع الثاني بعد رفع الاعتراض الأول . وفي الحالة الثانية وهي حالة المستأجرين المتضامنين ، يعترض عليه مستأجر ضامن ثالث لم يدخل في الخصومة الأصلية ولا في الاعتراض عليها( [[742]](#footnote-742) ) .

\* \* \*

**ملاحظة هامة** : بعد تصحيح تجارب هذا الكتاب ،نشر في الصحف أن مجلس الرياسة وافق بجلسته المنعقدة في 12 ديسمبر سنة 1962 ، على تعدل المادة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على الوجه الآتي : "تسري أحكام هذا القانون ، يما عدا الأراضي الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنوعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك امن من مستأجر لها ، امن من مستأجر لها ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم 124 لسنة 1960 . أما القرى فلا تسري عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص" . فألغي بهذا التعديل الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن ، وأصبح هذا القانون سارياً على جميع عواصم المحافظات وعلى جميع المدن ، أما القرى فلا يسري عليها القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص .

**الفصل الثاني**

**إيجار الأراضي الزراعية**

**729- طريقتان لإيجار الأراضي الزراعية** : نظم التقنين المدني طريقتين لإيجار الأراضي الزراعية : ( الطريقة الأولى ) هي طريقة الإيجار العادي ، وتسري في شأها في الأصل الأحكام العامة التي قدمناها في عقد الإيجار . ولكن القانون خصها ببعض أحكام تتلاءم مع طبيعتها ، نظراً لأهمية الزراعة في مصر . هذا إلى أن قانون الإصلاح الزراعي أتى بنصوص هامة في تحديد العلاقة بين مستأجري الأرض الزراعية ومالكيها ، عدلت في بعض النواحي ما كان يسري على هذا الإيجار من أحكام عامة . ( الطريقة الثانية ) هي طريقة المزارعة . وللمزارعة خصائص تتميز بها عن الإيجار العادي ، وقد عني التقنين المدني بإيراد النصوص التي تتضمن هذه الخصائص . وتدخل قانون الإصلاح الزراعي أيضاً في المزارعة ، لا فحسب باعتبارها إيجار لأرض زراعية ، بل أيضاً من حيث هي مزارعة تتميز بخصائصها .

ونبحث كلا من هاتين الطريقتين في إيجار الأراضي الزراعية( [[743]](#footnote-743) ) .

**الفرع الأول**

**الإيجار العادي للأراضي الزراعية**

**730- النصوص التي تنطبق على إيجار الأراضي الزراعية وما تتناوله هذه النصوص** : بعد أن فرغ التقين المدني من إيراد النصوص المتعلقة بعقد الإيجار بوجه عام ، انتقل إلى "بعض أنواع الإيجار" وبدأ بإيجار الأراضي $1181 الزراعية فأورد المواد من 610 إلى 618 ينص فيها على أحكام خاصة بهذه الأراضي تتعلق بالمواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض ، وبالسنة الزراعية ، وبكيفية استغلال المستأجر بالأرض إما لتعذر تهيئتها للزراعة أو لهلاك البذر أو لهلاك الزراعة نسه ، وبحق المستأجر عند انتهاء الإيجار أن يبقى في العين إلى أن تنضج الغلة ، وبواجبه في أن يسمح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها .

ثم أتي قانون الإصلاح الزراعي( [[744]](#footnote-744) ) ، فعقد الباب الخامس منه ( م 3 - 37 ) لتحديد العلاقة بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها( [[745]](#footnote-745) ) . ومنع في هذا الباب $1282 تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زارعتها بنفسه ، ووضع حداً أقصى للأجرة ، وحداً أدنى للمدة ، وأوجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة ، وألا تزيد جملة ما ينتفع به الشخص من الأراضي الزراعية على خمسين فداناً أو على القدر الجائز له تملكه أيهما أكثر( [[746]](#footnote-746) ) . وفي نهاية قانون الإصلاح الزراعي ( م 39 مكررة و م 39 مكررا ا ) أوجب المشرع امتداد عقود الإيجار بحكم القانون لمدة معينة ، أطالها بعد ذلك بتشريعات متعاقبة ، وصدر قانون خاص ( رقم 476 لسنة 1953 ) ينشئ لجاناً للفصل في المنازعات الناشئة عن امتداد هذه العقود .

هذه هي جملة النصوص التي وردت في إيجار الأراضي الزراعية في كل من التقنين المدني وقانون الإصلاح الزراعي( [[747]](#footnote-747) ) ، ونتولى الآن بحثها ، ملتزمين في ذلك نفس $1283 الترتيب الذي اتبعناه في بحث الإيجار بوجه عام . فنبحث هذه الأحكام الخاصة : ( ألا ) فيما يتعلق بأركان الإيجار . ( ثانياً ) وفيما يتعلق بآثار الإيجار . ( ثالثاً ) وفيما يتعلق بانتهاء الإيجار .

$1284 **المبحث الأول**

**الأحكام المتعلقة بأركان الإيجار**

**731- ما تتناوله هذه الأحكام** : يبين مما قدمناه أن أحكام إيجار الأراضي الزراعية المتعلقة بأركان هذا الإيجار تتناول المسائل الآتية : ( أولا ) وجوب انعقاد الإيجار بالكتابة : م 36 من قانون الإصلاح الزراعي . ( ثانياً ) فرض حد أدنى للمدة ، وهو ثلاث سنوات أي ثلاث دورات زراعية سنوية : م 35 من قانون الإصلاح الزراعي . ( ثالثا ) فرض حد أقصى للجرة ، وهو سبعة أمثال الضريبة : م 33 من قانون الإصلاح الزراعي .

**§ 1- انعقاد الإيجار بالكتابة**

**732- النصوص القانونية** : تنص المادة 36 من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي :

"يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتا بالكتابة ، مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من أصلين ، يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر" .

"فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار مزارعة لمدة ثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات" .

**733- الكتابة للانعقاد لا للإثبات** : ويوهم النص المتقدم الذكر لأول وهلة أنه يتطلب الكتابة في إيجار الأرض الزراعية للإثبات( [[748]](#footnote-748) ) ، لا للانعقاد . وبهذا قاتل الكثرة الغالبة من الفقهاء في مصر( [[749]](#footnote-749) ) . ولكننا نؤثر الأخذ برأي الأقلية( [[750]](#footnote-750) ) ، ويذهب هذا الرأي إلى أن الكتابة ركن شكلي في إيجار الأرض الزراعية ، لا ينعقد هذا الإيجار بدونه . إذ لو كان الكتابة غير مطلوبة إلا للإثبات ، لترتب على ذلك أن الإيجار غير المكتوب يكون صحيحاً بالرغم من انعدام الكتابة ، وإذا كان $1285 لا يجوز إثبات بالبينة أو بالقرائن ، فإنه مع ذلك يجوز إثباته بالإقرار أو باليمين( [[751]](#footnote-751) ) . ولكن النص صريح في أنه إذا لم يوجد عقد مكتوب في إيجار الأرض الزراعية ، كان العقد باطلا كإيجار عادي . وإذا تحول بعد ذلك إلى مزارعة ، فإن ذلك يكون بحكم نص خاص ورد في القانون . وكان الواجب لو أن الكتابة كانت للإثبات ، ولم توجد ، وتصادق الطرفان مع ذلك على وجود عقد الإيجار ، أو وجه أحدهما اليمني الحاسمة إلى الآخر فنكل ، أو ردت اليمين إلى من وجهها فحل ، أن يثبت عقد الإيجار ولو لم توجد الكتابة . ولكن الإيجار يكون في جميع هذه الأحوال باطلا ، وهذا دليل على أن الكتابة للانعقاد لا للإثبات( [[752]](#footnote-752) ) .

**734- الشكل المطلوب وحكمته** : الشكل الذي تطلبه القانون هو الكتابة ولو كانت عرفية . ويجب أن يكتب عقد الإيجار من أصلين ، يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر .

وحكمة هذا النوع من الشكل أن المشرع أراد أن يقضي به على أسلوب من أساليب الاستغلال التي كان كثير من كبار الملاك يلجأون إليها للتعسف بالفلاحين . فكان مالك الأرض يكتب الشروط التي يريدها ويمضي عليها الفلاح أو يختم ، ويبقى العقد المكتوب من أصل واحد في يد المالك وحده . وفي أحيان كثيرة يجعل المالك الفلاح يمضي أو يختم على بياض ، ثم يملأ المالك البياض بعد ذلك بما يشاء . والفلاح في جميع الأحوال لا يعلم ما هي شروط العقد التي أمضاها ولا يدرك ماهية هذه الشروط ، وبخاصة أن العقد ليس بيده . ثم يتصرف المالك بعد ذلك حسبما تقتضيه مصلحته ، فإذا رأى أن هذه المصلحة تقتضي إبراز العقد ليلزم الفلاح به أبرزه ، وإلا أخفاه ويس في يد الفلاح أصل آخر من العقد المكتوب حتى يستطيع أن يبرزه هو . فأوجب القانون أن يكون عقد الإيجار مكتوباً من أصلين ، أحدهما يبقى مع المالك والآخر مع المستأجر .

**$1286 735- جزاء الإخلال بالشكل** : فإذا لم يكن عقد الإيجار مكتوباً أو كان مكتوبا من أصل واحد ، أو كان مكتوباً من أصلين ولكن المالك استبقاهما في يده ولم يعط المستأجر واحداً منهما ، كان العقد باطلاً( [[753]](#footnote-753) ) .

وكان مقتضى هذا البطلان أن العقد لا ينتج أن أثر ، ويعتبر الفلاح في الأرض دون سند فيستطيع المال أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة الحكم بطرده . لذلك لم يقف المشرع عن د حد البطلان ، بل حول العقد من إيجار عادي باطل إلى مزارعة صحيحة ، وجعل مدتها ثلاث سنوات وهي أقل مدة لأي إيجار يقع على أرض زراعية كما سنرى ، وجعل نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات وهو أكبر نصيب يستطيع المالك أن يأخذه في المزارعة كما سيجيء . ويغلب أن يكون ذلك في مصلحة الفلاح ، وإن كان غير مجحف بالمالك فهو يأخذ في المزارعة أكبر نصيب ممكن . ولكنه في الوقت ذاته مجبر على قبول الفلاح مزارعاً وقد أراد أن يكن مستأجراً ، والمزارعة يعتد فيه باعتبارات شخصية لا يعتد بها في المستأجر .

وتحول العقد هنا من إيجار إلى مزارعة ليس هو التحول المنصوص عليه في المادة 144 مدني . فهذه المادة تفترض عقداً باطلا توافرت فيه أركان عقد آخر ، فيتحول العقد الباطل إلى هذا العقد الآخر الذي توافرت أركانه ، ويكون صحيحاً بهذا الاعتبار إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا العقد الآخر $1287 وهنا لم تتوافر أركان المزارعة في عقد الإيجار العادي الذي أبرمه المتعاقدان دون كتابة ، وما كانت نية المتعاقدين لتنصرف إلى إبرام المزارعة أو في القليل لم تكن نية المالك لتنصرف إلى ذلك . وإنما تحول الإيجار العادي إلى مزارعة بسلطان القانون ، لا على أساس إرادة مفترضة أو إرادة محتملة للمتعاقدين . فالتزام المتعاقدان بالمزارعة لأن القانون هو الذي أراد ذلك ، وهذا ضرب من ضروب الإجبار على التعاقد .

وحتى نتصور إعمال هذه الأحكام في العمل ، نفرض أولا أن عقد إيجار لم يكتب ، ثم نفرض بعد ذلك أن عقد الإيجار قد كتب . فإذا كان عقد الإيجار لم يكتب ، وأنكره المؤجر ، جاز للمستأجر أن يثبت عقد الإيجار في ذاته بجميع الطرق بما في ذلك البينة والقرائن ، وتنفيذ الإيجار في ذاته يصلح قرينة على وجوده . فإذا ما ثبت الإيجار على هذا الوجه؛ فقد ثبت أنه إيجار غير مكتوب ، ومن ثم يتحول إلى مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها النصف( [[754]](#footnote-754) ) . إذا كتب المالك عقد الإيجار من أصل واحد استبقاه في يده وفقاً لما ألفه من قديم ، ورأى بعد ذلك أن يبرز العقد حتى يلزم به المستأجر ، دفع هذا ببطلان العقد لأنه كتب من أصل واحد ، ويقع عبء إثبات أن العقد كتب من أصلين على المؤجر لا عل المستأجر . ذلك لأن المؤجر يدعي أن عقد إيجار صحيح قد أبرم بينه وبين المستأجر ، فعليه أن يثبت أن هذا العقد قد استوفى أركانه ومنها كتابة العقد من أصلين . فإذا عجز عن إثبات ذلك ، تبين للقاضي عندئذ أن عقد الإيجار الذي أبرم بين الطرفين ، ودل عليه الأصل الذي أبرزه المالك ، هو عقد إيجار باطل لعدم استيفائه الشكل المطلوب ، فيقضي بتحوله إلى مزارعة . ويستطيع المالك أن يحتاط إذا كان عقد الإيجار كتب من أصلين سلم احدهما للمستأجر . ويكفيه في ذلك أن يكتب في الأصل الذي احتفظ به أن العقد جرر من أصلين سلم أحدهما للمستأجر وبقي الآخر معه ، ويمضي المستأجر هذه العبارة . فيتمكن المالك عندئذ من تقديم دليل كتابي على أن العقد حرر من أصلين ، ويقع في هذه الحالة عبء إثبات أن العقد حرر من أصل واحد على المستأجر( [[755]](#footnote-755) ) .

$1288 **§ 2- الحد الأدنى للمدة**

**736- النصوص القانونية** : تنص المادة 35 من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي :

"لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض عن ثلاث سنوات" .

وجاء في المذكرة الإيضاحية في صدد هذا النص : "لضمان استقرار الزراع في الأرض استغلالها على وجه مرض ، ضع حد أدنى لمدة عقد الإيجار - ثلاث سنوات - تمشياً مع الدورة الزراعية الثلاثة" .

ثم جاءت تشريعات لاحقة أضافت إلى المادة 35 من قانون الإصلاح الزراعي الفقرتين الآتيتين :

"ويستثنى من ذلك الأراضي المستولي عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون" .

"ويجوز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي إلغاء عقود إيجار الأراضي المستولى عليها إذا استلزمت إجراءات التوزيع ذلك ، أو أخل المستأجر بالتزام جوهري يقضي به العقد أو القانون . ويكون هذا القرار نهائياً وينفذ بالطريق الإداري ، واستثناء من أحكام قانون مجلس الدولة وقانون نظام القضاء لا يجوز الطعن بإلغاء هذا القرار أو وقف تنفيذه"( [[756]](#footnote-756) ) .

$1289 وتنص المادة 614 من التقنين المدني على ما يأتي :

"إذا ذكر في عقد إيجار الأراضي الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات"( [[757]](#footnote-757) ) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادة 384/469( [[758]](#footnote-758) ) .

ويقابل في التقنيات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م 579 - وفي التقنين المدني الليبي م 611 - وفي التقنيني المدني العراقي م 799 - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 603 و 615 و 616( [[759]](#footnote-759) ) .

$1290 **737- الحد الأدنى للمدة ثلاث سنوات زراعية** : ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن القانون فرض حداً أدنى للمدة في إيجار الأراضي الزراعية : ثلاث سنوات( [[760]](#footnote-760) ) أي ثلاث دورات زراعية سنوية . والسنة الزراعية غير السنة التقويمية ، فهي تختلف عنها في المبدأ وفي النهاية( [[761]](#footnote-761) ) . تبدأ السنة الزراعية في أكثر المحصولات في نوفمبر وتنتهي في أكتوبر( [[762]](#footnote-762) ) ، وفي بعض المحصولات الأخر كالقصب تبدأ وتنتهي في ميعاد آخر . والمهم أن تكون السنة الزراعية دورة زراعية كاملة ، تستغرق في أكثر المحصولات الزراعية الشتوية والزراعة الصيفية . ولم يضع التقنين المدني للمدة في إيجار الأراضي الزراعية حداً أدنى ولا حداً أعلى ، $1291 فإيجار الأراضي الزراعية كغيره من عقود الإيجار يخضع في مدته للقواعد العامة . فلا يجوز أن تزيد المدة في هذا الإيجار على ستين سنة ، ويصح أن تنزل عن ثلاث سنوات بل عن سنة واحدة ، والمهم أنه إذا ذكرت السنة في هذا الإيجار كان المقصود بها السنة الزراعية لا السنة التقويمية كما سبق القول . فأتى قانون الإصلاح الزراعي ووضع حداً أدنى للمدة ، وترك الحد الأعلى خاضعاً للقواعد العامة . ووضع الحد الأدنى مراعاة لمصلحة الفلاح ، حتى يستقر في الأرض ويستغلها مدة كافية ، هي مدة الدورة الزراعية الثلاثة ، فلا يكون مهدداً بإخراجه من الأرض كل سنة ، وإنما يبقى فيها ثلاث سنوات متواليات يستوفي فيها طاقته في الإنتاج وفي الاستغلال وفي الإفادة من محصولات الأرض المختلفة وبخاصة محصول القطن إذ يستطيع زراعته في جميع المساحة خلال الثلاث السنوات ، أي ثلث المساحة في كل سنة . بل إن القانون قد قضي ، كما سنرى ، بأن يمتد الإيجار إلى ما بعد ثلاث السنوات . وليس معنى أن الحد الأدنى للمدة قد وضع مراعاة لمصلحة الفلاح أنه يستطيع أن ينزل عن هذه الحماية وأن يقبل استئجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، بل إن فرض هذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام ، لا يجوز النزول عنه ، ولا يجوز الاتفاق على مخالفته .

وقد استثنى قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، من الحد الأدنى للمدة الأراضي المستولي عليها تنفيذاً لأحكامه ، فيجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، بل يجوز إلغاء عقود إيجارها القائمة قبل انقضاء مدتها ، إذا استلزمت إجراءات التوزيع ذلك . ويرجع السبب في هذا إلى أن المادة 14 من قانون الإصلاح الزراعي تقضي بأنه عند توزيع الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين ، فوجب إذن إلغاء عقد الإيجار القائم عند تسليم الأرض للفلاح ، ووجب كذلك من البداية أن تتمكن الهيئة العامة لصلاح الزراعي من إيجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنين إذا توقعت أن تسليمها لصغار الفلاحين سيجرى في وقت قريب . وقرار إلغاء الإيجار قرار إداري ، كان ينبغي جواز الطعن فيه أمام القضاء الإداري ، فأرد للقانون تفادي ذلك إذ نص على أن هذا القرار نهائي لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء $1292 ولا وقف تنفيذه ، كما نص على أن ينفذ بالطريق الإداري( [[763]](#footnote-763) ) .

ونستعرض الآن أثر فرض حد أدنى لمدة الإيجار فيما إذا اتفق المتعاقدان على مدة معينة ، وفيما إذا ترك المتعاقدان المدة دون تحديد .

**738- المتعاقدان اتفقا على مدة معينة** : ونفرض أن المتعاقدين قد عنيا مدة الإيجار في العقد . فإن كانت هذه المدة ثلاث سنوات أو أكثر ، التزم المتعاقدان بما عيناه من مدة ، على أن تحسب بالسنين الزراعية لا بالسنين التقويمية( [[764]](#footnote-764) ) كما قدمنا .

وإن كانت المدة التي عيناها اقل من ثلاث سنوات ، وجبت زيادة المدة المعينة إلى ثلاث سنوات زراعية ، لأن فرض حد أدنى للمدة يتعلق بالنظام العام كما قدمنا فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، والاتفاق المخالف يكون باطلا . والبطلان هنا يقتصر على مدة الإيجار وحدها ، فيكون الإيجار غير معين المدة ، ومن ثم تكون مدته ثلاث سنوات زراعية وهي اقل مدة تجوز قانوناً( [[765]](#footnote-765) ) .

وإذا كان هناك عقد إيجار عينت فيه مدة أقل من ثلاث سنوات ، وكانت المدة المعينة لم تنقض وقت صدور قانون الإصلاح الزراعية ، وجبت زيادة المدة إلى $1293 ثلاث سنوات ، لأن فرض حد أدنى للمدة يتعلق بالنظام العام كما قدمنا فينطبق بأثر فوري حتى على العقود التي أبرمت من قبل . فإذا فرضنا أن إيجار أرض زراعية كانت مدته سنتين ، وانقضت منهما سنة وقت صدور قانون الإصلاح الزراعي ، فإن مدة هذا الإيجار تصبح ثلاث سنوات انقضت منها سنة ، فيبقى لانقضاء المدة سنتان .

وهناك نوع المحصولات - القصب - تختلف سنته الزراعية عن السنة الزراعية للمحصولات الأخرى ويبقى في الأرض أكثر من سنة ، فوجب تعيين كيفية حساب مدة ثلاث السنوات بالنسبة إلى هذا المحصول . وقد صدر من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي تفسير عادي ( غير تشريع ) بجلسة 4 نوفمبر سنة 1952 في هذاالصدد على الوجه الآتي : "لما كانت زراعة القصب تسبق في بعض الأحوال بدء السنة الزراعية المتعارف عليها ، كما أنها تمتد دائماً إلى ما بعد انتهاء السنة الزراعية لمدة تتراوح بين أربعة أشهر وخمسة ، فإن للمالك في المناطق التي يؤخذ فيها محصولان من القصب - غرس وخلفة أولى - إتباع إحدى الطريقتين الآتيتين : 1- تأجير الأرض بما لا يزيد عن سبعة أمثال الضريبة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من نوفمبر أو أبريل حسب المتبع في كل منطقة . 2 - تأجير الأرض بالمزارعة لمدة بقاء المحصول في الأرض وتبلغ حوالي سنتين وأربعة أو خمسة أشهر ، على أن يؤجر نفس المساحة لزراعة محصول نيلي أو خضار أو مقات في المدة السابقة أو اللاحقة لزراعة القصب حسب كل منطقة ، على ألا تزيد الأجرة في أي المدتين على ثلثي سبعة أمثال الضريبة" . والواضح من هذا التفسير أن إيجار الأرض لزراعة القصب يتقيد هو أيضاً بمدة لا تقل عن ثلاث سنوات . فإن أجر المالك الأرض إيجاراً عادياً ، استغل المستأجر الأرض في زراعة القصب لمدة سنتين وأربعة أشهر أو خمسة ، وفي الباقي من ثلاث السنوات يزرع الأرض زراعة نيلية أو خضاراً أو مقاتا . وإن آجر المالك الأرض جزءاً من المحصول على الوجه الذي حدده القانون في المزارعة وسيأتي بيانه ، أما في الثمانية الأشهر الباقية فإن المزارع يستمر في الأرض بموجب عقد إيجار عادي ، وزرعها إما زراعة نيلية ( ذرة $1294 أو أرزاً ) ، وإما خضاراً أو مقاتاً . ويدفع الأجرة عن ثلثي السنة بما يعادل ثلثي سبعة أمثال الضريبة .

ثم إن هناك محصولات جرى العرف الزراعي على أن لها اعتباراً خاصاً لا تتقيد فيه بمدة ثلاث السنوات . وقد صدر في شأنها تفسير تشريعي من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي في صدد مدة الإيجار نم الباطن سيأتي بيانه . وقد أجيز ، طبقاً لهذا التفسير ، أن يؤجر المستأجر الأرض م باطنه لمدة تقل عن سنة ، لزراعتها برسميا لغذاء المواشي ، أو ذرة أو أرزاً لغذاء الفلاح ، أو خضراً أو مقاتاً زراعة واحدة . فإذا كان هذا يجوز للمستأجر ، فإنه يجوز أيضاً للمالك إذا زرع الأرض على ذمته أن يؤجرها لمدة تقل عن سنة لزراعة هذه المحصولات( [[766]](#footnote-766) ) .

**739- المتعاقدان لم يعينا مدة للإيجار** : أما إذا لم يعين المتعاقدان مدة للإيجار ، أو عقدا الإيجار لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فقد رأينا أن التقنين المدني ( م 563 ) يجعل الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، على أن ينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة في هذا النص . ففي الراضي الزراعية إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير . ويترتب على ذلك أنه إذا كانت أجرة الأرض الزراعية تدفع كل سنة كما هو المألوف ، كانت مدة الإيجار سنة واحد تمتد سنة ثانية فثالثة وهكذا ، إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بثلاثة أشهر على الأقل . ويجوز ، بناء على ذلك ، أن تكون مدة الإيجار سنة واحدة ، وذلك إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة الأولى بثلاث أشهر .

ولما كان لا يجوز في قانون الإصلاح الزراعي أن تكون مدة إيجار الأرض $1295 الزراعية أقل من ثلاث سنوات كما قدمنا ، فإنه إذا لم يتفق المتعاقدان على المدة وكانت الأجرة تدفع كل سنة ، فالإيجار تكون مدته ثلاث سنوات لا سنة واحدة ، بشرط أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء ثلاث السنوات بثلاثة أشهر على الأقل . وذلك لأن ميعاد دفع الأجرة هو سنة واحدة ، فلا يمتد الإيجار لأكثر من هذه السنة . وإنما جعلنا الفترة الأولى ثلاث سنوات حتى لا يقل الإيجار عن هذه المدة تطبيقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعي ، ومتى استوفي المستأجر مدة ثلاث السنوات في الفترة الأولى فإن امتداد الإيجار لمدة سنة واحدة بعد ذلك لا يخل بأحكام هذا القانون إذ تكون مدة الإيجار في مجموعها قد بلغت أربع سنوات . ويمتد الإيجار في هذه الحالة سنة بعد سنة ، إلى أن يقوم أحد الطرفين بالتنبيه على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بثلاث أشهر على الأقل . ولا يتغير الحكم إذا كان ميعاد دفع الأجرة في الأرض الزراعية كل سنتين أو كل ثلاث سنوات ، فيما عدا أن الإيجار يمتد سنتين أو ثلاثاً عند عدم التنبيه . فإذا كان الميعاد كل مدة تزيد على ثلاث سنوات ، كخمس سنوات مثلا - وهذا نادر - فإن الإيجار تكون مدته في هذه الحالة خمسة سنوات لا ثلاثاً ، ويمتد بعد ذلك خمسا فخمسا إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر قبل انقضاء الخمس السنوات السارية بثلاثة أشهر على الأقل( [[767]](#footnote-767) ) .

**§ 3- الحد الأقصى للأجرة**

**740- النصوص القانونية** : تنص المادة 33 م قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي :

"لا يجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعي على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها . وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة ، لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات" .

$1296 وقد ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي في هذا الصدد : "حددت المادة 33 أجرة الأرض بما لا يزيد على سبعة أمثال الضريبة المربوطة عليها . وبذلك تتساوى أجرة الأرض مع قيمتها الإيجارية التي اتخذتها الحكومة أساساً لربط ضريبة الأطيان ، إذ أن ضريبة الأطيان تساوي 14% من القيمة الإيجارية للأرض أي  هذه القيمة تقريباً . وهذا التحديد يجعل نصيب صاحب الأرض متعادلا مع دورة في الإنتاج؛ ويمنع الارتفاع الفاحش في الأجور الذي يقع عبؤه على عاتق صغار الزراع وعلى سواد الشعب من مستهلكي الحاصلات الزراعية" .

وكانت المادة 34 من قانون الإصلاح الزراعي تنص على ما يأتي :

"لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما أداه بأية صورة زيادة على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة . وله أن يثبت أداءه الزيادة بطرق الإثبات كافة" .

ثم جاء القانون رقم 24 لسنة 1958 فالغي نص المادة 34 سالف الذكر ، وأحل محله النص الآتي تحت نفس الرقم :

"يعاقب الحبس مدة لا تزيد على ثلاث أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً م المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة ، وكل مستأجر يخالف عمدا أو يهمل التزاماته في العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدي إلى نقص جسيم في معدنها أو في غلتها" .

"ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي تقاضاها من المستأجر" .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 24 لسنة 1958 في هذا الصدد : "وقد تناول المرسوم بقانون رقم 178 لسنة 1952 الخاص بالإصلاح الزراعي في الباب الخامس منه تنظيم علاقة المستأجر بالمالك على أساس تحقيق العدالة بحماية المستأجر من استغلال المالك ورعاية حقوق هذا الأخير بتقدير أجرة الأرض الزراعية تقديراً عادلا ، فبينت المادة 33 من المرسوم بقانون المشار إليه الحد الأقصى الذي لا يصح أن تتجاوزه أجرة الأرض الزراعية ، $1297 وقد قصد بهذا التحديد جعل نصيب المالك متعادلا مع دوره في الإنتاج وحتى لا يصبح تحديد هذه الأجرة بيد المالك يجريه كما يشاء . ولما كان بعض المؤجرين قد تعمد مخالفة حكم المادة 33 المذكورة ، فعمدوا إلى اقتضاء أجرة تزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالمادة 33 ، ومن جهة أخرى فقد أهمل بعض المستأجرين العناية بالأرض المؤجرة فأدى ذلك إلى إضعاف غلتها ونقص معدنها ، لذلك اقتضى الأمر فرض عقوبة على المؤجر الذي يتعمد تقاضي أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة 33 المشار إليها ، وكذلك الحكم بالنسبة للمستأجر الذي يهمل التزامه بالعناية بالأرض وزراعتها أو يتعمد ذلك" .

**741- الحد الأقصى للأجرة سبعة أمثال الضريبة الأصلية** : لا يوجد في القانون حد أدنى للأجرة ، فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على المقدار الذي يرتضيانه أجرة للعين المؤجرة( [[768]](#footnote-768) ) ، ولو كانت الأجرة بخسة ، إلا في الوقف حيث لا تجوز الأجرة البخسة التي يتحقق بها الغبن الفاحش كما سيجيء . ولكن لا يجوز أن تكون الأجرة صورية أو تافهة ، وقد سبق بيان ذلك( [[769]](#footnote-769) ) .

كذلك لم يعين التقنين المدني حداً أقصى للأجرة بل ترك الأمر في ذلك لقانون العرض والطلب ، يتعاقد المؤجر مع المستأجر على الأجرة التي يتفقان عليها مهما علت ، ما دامت الإرادة حرة غير مشوبة بغلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال . ولكن قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، جاء يعين الحد الأقصى للأجرة في إيجار الأماكن ، وها نحن في صدد إيجار الأراضي الزراعية نرى قانون الإصلاح الزراعي في النصوص سالفة الذكر يعين حداً أقصى للأجرة( [[770]](#footnote-770) ) . $1299 وقد عمد قانون الإصلاح الزراعي إلى ذلك حتى يمنع استغلال المالك للفلاح ، فلا يفرض عليه أجرة باهظة متوسلا في ذلك بقوة مركزه وضعف مركز الفلاح . وهذه الأجرة الباهظة ، كما تقول المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي فيما رأيناه ، يقع عبؤها لا على الفلاح وحده بل أيضاً على سواد الشعب من مستهلكي الحاصلات الزراعية .

وقد اتخذ قانون الإصلاح الزراعي القيمة الإيجارية للأرض حداً أقصى لأجرتها الفعلية . ذلك أن المرسوم بقانون رقم 53 لسنة 1935 ( المعدل بالقانون رقم 225 لسنة 1951 ) نص على كيفية تقدير القيمة الإيجارية للأرض الزراعية التي تتخذ أساساً للضريبة التي تفرض على هذه الأراضي . فأوجب أن تقوم بتقسيم أراضي كل حوض بحسب معدنها لجان إدارية تسمى بلجان التقسيم ، ثم تقوم لجان إدارية أخرى تسمى لجان التقدير بتحديد متوسط إيجار الفدان الواحد من كل حوض أو قسم من حوض . وفرض القانون رقم 113 لسنة 1939 ضريبة الأراضي الزراعية على أساس الإيجار السنوي المقدر لهذه الأراضي ، فجعلها في المادة الثالثة منه بنسبة 14% من هذا الإيجار السنوي . فالضريبة على الأرض الزراعية تبلغ إذن نحو قيمتها الإيجارية ، ومن ثم جعل قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، أحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية سبعة أمثال الضريبة الأصلية( [[771]](#footnote-771) ) . وهذا التحديد ، كما تقول المذكرة الإيضاحية فيما رأينا ، يجعل $1300 نصيب صاحب الأرض متعادلا مع دوره في الإنتاج ، فلا يزيد على هذا المقدار الذي قام بتعيينه قيمة إيجارية للأرض لجان فنية متخصصة . ومن ثم تتعادل هذه القيمة الإيجارية مع الأجرة الفعلية ، ويبقى للفلاح نصيبه العادل من إنتاج الأرض في نظير عمله .

فيجب إذن ألا تزيد أجرة الفدان على سبعة أمثال الضريبة المفروضة عليه( [[772]](#footnote-772) ) . وقد صدر تفسير عادي من الهيئة العليا للإصلاح الزراعي - قرار رقم 2 بجلسة 8 أكتوبر سنة 1952 - يقضي بأن الفدان الذي يجوز تأجيره لغاية سبعة أمثال الضريبة يجب ألا تقل سماحته عن 300 قصبة بما فها المصاريف والقنوات الحقلية الداخلة في المساحة المؤجرة ، بشر ألا يزيد مجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد في تكليف المالك .ويقول هذا التفسير أن نفقة الري $1301 بالآلات الميكانيكية تحسب على المستأجر ، إلا إذا اتفق مع المالك على غير ذلك . ويقول التفسير أيضاً أنه لما كانت المادة 561 من التقنين المدني تنص على أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أية تقدمة أخرى ، فيباح أن يكون الإيجار بمقادير من الحاصلات ، على ألا يزيد ثمن ما يأخذه المالك من الحاصلات مقوما بحسب الأسعار الرسمية ، في يوم الاستحقاق المحددة في عقد الإيجار ، على سبعة أمثال الضريبة( [[773]](#footnote-773) ) .

وصدر قرار بتفسير تشريعي - المادة 2 من القرار رقم 1 سنة 1952 - يقضي بأن يكون الحد الأقصى لأجرة الأرض في زراعة الخضر والمقات جزءاً من سبعة أمثال الضريبة يقدر بنسبة وضع يد المستأجر إلى السنة الزراعية الكاملة . ويستثنى من ذلك الحالات التي تزرع فيها الأرض عروة أو عروتين إذا كانت هذه هي كل ما تمكن زراعته في السنة ، ففي هذه الحالات يكون الحد الأقصى للأجرة سبعة أمثال الضريبة( [[774]](#footnote-774) ) .

$1302 وقد وزع نفس القرار بالتفسير التشريعي ، في المادة الأولى منه ، أجرة الأرض على محصوليها الشتوي والنيلي ( الصيفي ) ، فقضي بأنه "إذا استؤجرت الأرض لمحصول واحد شتوي حسب الإيجار بثلثي القيمة الإيجارية ، وإذا استؤجرت لمحصول نيلي حسب بثلث القيمة الإيجارية"( [[775]](#footnote-775) ) .

742- عدم سران الحد الأقصى للأجرة على إيجار الحدائق وأراضي المشاتل والزهور : وصدر قرار بتفسير تشريعي ( م 1 من القرار رقم 1 لسنة 1953 ) يقي بأنه "لا يسري تحديد الحد الأقصى للأجرة بسبعة ماثل الضريبة على إيجار الحدائق وأراضي المشاتل والزهور" . ذلك أن هذه الأراضي تكلف ملاكها نفقات كبيرة ، فيكون من الغبن عليهم أن يلتزموا بسبعة أمثال الضريبة حداً أقصى للأجرة . وليس نمن العدل أن يجني المستأجر من هذه الأراضي ريعاً يفوق كثيراً ما تغله الأرض الزراعية العادية ، ولا يشترك المالك مع المستأجر في ذلك .ولا يعترض على هذا التفسير التشريع أنه جاوز حدود التفسير إلى تعديل القانون نفسه( [[776]](#footnote-776) ) ، فإن الأرض الزراعية التي يكون الحد الأقصى لأجرتها سبعة أمثال الضريبة يقصد بها أرض تؤجر دون أن يكون معها شيء آخر ينتفع $1303 به . وهذا لا ينطبق على أراضي لحدائق فإنها تشمل فوق الأرض الأشجار التي عليها ، وكذلك أراضي الزهور فإنها تتطلب في إعدادها عناية خاصة وتكاليف كثيرة . أما المشاتل ، فكما يقول بعض شراح قانون الإصلاح الزراعي إن إيجارها "يتضمن انتفاع المستأجر بالتربة ذاتها ، إذ يستخدمها لملء الأصص والأواني وتكوني الشتل وما إلى ذلك"( [[777]](#footnote-777) ) .

فهذه الأراضي الخاصة لا تخضع إذن في أجرتها لحد أقصى ، ويجوز إيجارها بأي مبلغ يتفق عليه المؤجر والمستأجر ، فهي غير خاضعة في تحديد أجرتها لغير قانون العرض والطلب( [[778]](#footnote-778) ) .

**743- جزاء الإخلال بالحد الأقصى للأجرة** : وتعيين الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية بسبعة أمثال الضريبة يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا الاتفاق على ما يخالفه . وكل اتفاق يجعل الأجرة تزيد على هذا الحد يكون باطلا . ويجب في هذه الحالة إنقاص الأجرة إلى الحد الأقصى الذي سمح به القانون ، أي إلى سبعة أمثال الضريبة . ويستطيع المستأجر أن يتمسك بهذا البطلان في أي وقت ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضي خمسة عشرة سنة . وله أن يسترد ما دفعه للمؤجر زائداً على الحد الأقصى بموجب دعوى استرداد ما دفع دون حق ، ويجوز أن يثبت الزيادة التي دفعها بجميع الطرق ولو زادت على عشرة جنيهات ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضي ثلاث سنوات من وقت علمه بأنه دفع أكثر مما يجب أو بمضي خمسة عشرة سنة من وقت العقد . وكل ما ذكرناه في دعوى البطلان ودعوى استرداد غير المستحق في خصوص الحد الأقصى لأجرة الأماكن( [[779]](#footnote-779) ) يسري في جملته هنا ، مع ملاحظة ما يختص به إيجار الأماكن من أحكام استثنائية من ناحية الإجراءات .

$1304 وقد كانت هذه الأحكام واردة في المادة 34 من قانون الإصلاح الزراعي في أول صدوره إذ كان النص ، كما رأينا ، يجري على الوجه الآتي : "لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما أداه بأية صورة زائداً على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة . ولهان يثبت أداءه الزيادة بطرق الإثبات كافة" . وليس النص على هذا الوجه إلا تقريراً للقواعد العامة ، فإلغاؤه لا يمنع تطبيق هذه القواعد على النحو الذي قدمناه .

ولكن المشرع رأى بعد ذلك ، في القانون رقم 24 لسنة 1958 ، أن يتشدد في جزاء مخالفة الحد الأقصى للأجرة ، لما لاحظ أن بعض المؤجرين - كما تقول المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فيما رأينا - "قد تعمدوا مخالفة حكم المادة 33 المذكورة ، فعمدوا إلى اقتضاء أجرة تزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالمادة 33" . فأبدلت بالمادة 34 في نصها الأصلي المادة 34 في نصها الجديد الذي أصبح يجري كما رأينا على الوجه الآتي : "يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بأحد هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً م المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة . . ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالفة ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغً تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي تقاضاها من المستأجر" . فلم يكتف القانون بالجزاء المدني المتقدم الذكر ، بل أضاف إليه جزاء جنائياً أدمج فيه الجزاء المدني بعد أن شدد فيه . فأصبح المؤجر الذي يتقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى وهو عالم بذلك مرتكباً لجنحة حدد القانون عقوبتها على النحو المتقدم الذكر . ويجوز فوق ذلك أن يحكم القاضي للمستأجر بمبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي دفعها للمؤجر ، فيحكم له بمقدار الزيادة أو بأكثر منها إلى ثلاثة أمثالها . وفي هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق في المطالبة بتعويض آخر ، أو باسترداد ما دفعه دون حق ، فقد استرده وزيادة . ولا يحكم القاضي بأقل مما دفعه المستأجر زيادة على الحد الأقصى ، لأن هذا هو حق المستأجر الذي تقضي به القواعد العامة . ولكن يجوز أن يحكم بأكثر من ذلك ، فما يزيد يكون غرامة مدنية تذهب إلى المستأجر .

**$1305 المبحث الثاني**

**الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار**

**744- التزامات المؤجر والتزامات المستأجر** : أورد كل من التقنين المدني وقانون الإصلاح الزراعي أحكاماً خاصة بإيجار الأراضي الزراعية ، فيما يتعلق بالتزامات المؤجر ويما يتعلق بالتزامات المستأجر .

**المطلب الأول**

**الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر**

**745- التزامات المؤجر الأساسي هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة** : رأينا عند بحث التزامات المؤجر ، في الإيجار بوجه عام ، أن التزامات الأساسي ، الذي تتفرع عنه التزاماته التفصيلية من تسليم العين وتعهدها بالصيانة وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ، هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملا .

وفي سبيل تأكيد التزام المؤجر الأساسي بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملا ، أورد التقنين المدني في إيجار الأراضي الزراعية طائفتين من الأحكام : ( الطائفة الأولى ) أحكام تتعلق بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها . ( الطائفة الثانية ) أحكام تتعلق بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة ، إما لتعذر تهيئتها للزراعة أو لهلاك البذر أو لهلاك الزرع نفسه .

**§ 1- الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها**

**746- الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض - المواشي والأدوات الزراعية - نص قانوني** : تسري الأحكام التي قدمناها في صدد التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر في إيجار الأراضي الزراعية كما تسري في غيره $1306 من عقود الإيجار( [[780]](#footnote-780) ) . ويجب إتباع هذه الأحكام في تعيين ما الذي يجب أن يسلم من أرض زراعية( [[781]](#footnote-781) ) وملحقاتها ، وعلى أية حال يجب أن تسلم ، وكيف ومتى وأين يكون التسليم ، وجزءا عدم القيام بالتزام التسليم .

ويتبع في تحديد ملحقات الأرض الزراعية ما سبق إيراده في شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة( [[782]](#footnote-782) ) . فالأرض الزراعية يتبعها السواقي والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحصولات وزرائب المواشي والشرب والطريق والمباني الملحقة بالأرض للعمال أو لغيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها( [[783]](#footnote-783) ) .

أما في خصوص المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض ، فقد ورد نص خاص يتعلق بها ، وهو المادة 610 من التقنين المدني وتجري على الوجه الآتي : "إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم $1307 المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها"( [[784]](#footnote-784) ) . ويخلص من هذا النص أن إيجار الأرض الزراعية لا يشمل في الأصل ما يوجد فيها م مواشي وأدوات زراعية كأدوات الحرث والري والحصاد . فهذه لأهميتها لا تعد مجرد ملحقات للأرض ، ومن ثم لا يشملها العقد . فإذا أريد أن يشملها ،وجب أن يذكر ذلك ، ويكون الإيجار في هذه الحالة مصباً لا على الأرض فحسب ، بل أيضاً على المواشي والأدوات الزراعية . ويترتب على ذلك أن الأجرة التي يدفعها المستأجر تكون قسمين ، قسما منها للأرض وقسما آخر للمواشي والأدوات الزراعية . ومن ثم يجوز أن يدفع المستأجر في إيجار الأرض والمواشي والأدوات الزراعية أجرة تزيد على $1308 الحد الأقصى المفروض لإيجار الأرض وحدها ، والزيادة تكون أجرة للمواشي والأدوات الزراعية . ويشترط لجواز ذلك ألا يكون هناك تحايل على القانون ، وألا يبالغ في الأجرة المخصصة للمواشي والأدوات الزراعية ليتخذ من ذلك ذريعة لإخفاء زيادة في أجرة الأرض تجعلها مجاوزة للحد الأقصى المسموح به قانوناً .

فإذا لم يشمل عقد الإيجار ذكر المواشي والأدوات ، فإنها لا تدخل في الإيجار كما قدمنا ، ولا يطالب المستأجر عند نهاية الإيجار برد شيء لم يتسلمه . أما إذا ذكرت فدخلت في الإيجار ، فإن المستأجر يكون مطالباً بردها بالحالة التي تسلمها بها . لذلك يكون من مصلحة كل من المؤجر والمستأجر أن يكتب محضر جرد بها ، توصف فيه وصفاً دقيقاً ، وتبين فيه حالتها ، وتقدر قيمتها . وقد قدمنا عند الكلام في الإيجار بوجه عام( [[785]](#footnote-785) ) أنه إذا لم يتفق المتعاقدان على عمل محضر جرد بالعين المؤجرة وملحقاتها وما يشتمل عليه عقد الإيجار ، وكانت الحالة تستدعي عمل هذا المحضر ، فلكل متعاقد أن يطلب من الآخر الاشتراك معه في عمله ، لأن في ذلك تحديداً لالتزام كل منهما . ويجوز الالتجاء للقضاء في ذلك ، والمحكمة تحجج ميعاداً للقيام بهذا العمل . وهذا الحكم ينطبق على محضر الجرد الخاص بالمواشي والأدوات الزراعية فإنه من الواضح أن الحالة تستدعي عمل هذا المحضر . فإذا لم يرد أحد المتعاقدين الاشتراك في المحضر ، عينت المحكمة خبير لعمله ، ومصروفات القضية بما فيها أتعاب الخبير تكون على المتعاقد الممتنع من الاشتراك ، إلا إذا كان الخير ضرورياً لعمل المحضر أو كان المتعاقدان قد اتفقا على ضرورة تعيين الخبير ففي هاتين الحالتين تكون أتعاب الخبير داخلة في مصروفات علم المحضر نفسه . وقد كان المشرع التمهيدي للمادة 610 مدني ينص على وجوب عمل محضر الجرد ، فكانت هناك فقرة ثانية لهذا المادة تقضي بأنه إذا شمل عقد الإيجار المواشي والأدوات الزراعي "وجب أن يكتب محضر جرد بها ، تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعاً عليها من الطرف الآخر" . فحذفت هذه الفقرة في لجنة المراجعة ، " لأن حكمها $1309 تفصيلي"( [[786]](#footnote-786) ) . وليست الفقرة المحذوفة إلا تطبيقاً للقواعد العامة التي أسلفنا ذكرها ، فتسري بالرغم من حذفها . وقد ورد في شأنها في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي ما يأتي : " فالعين المؤجرة ، وهي الأرض الزراعية ، قد يوجد فيها مواش وأدوات مملوكة للمؤجر ، والأصل أنها لا تدخل في الإيجار إلا إذا اتفق على ذلك . فإذا كان هناك اتفاق ، وجب أن يكتب محضر جرد بها من نسختين ، لكل طرف نسخة موقع عيها من الطرف الآخر . وهذا المحضر وسيلة للإثبات من شأنها أن تحسم النزاع ، لا سيما أن قيمة الأدوات والمواشي تذر في المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فإذا ضاع شيء منها أو تلف ، ولم يثبت المستأجر ألا يدله في ذلك ، كان مسئولا عن هذه القيمة المقدرة"( [[787]](#footnote-787) ) . وسنرى ، عند الكلام في الأحكام الخاصة بالتزامات المستأجر ، مدى مسئوليته عما تسلمه من مواش وأدوات زراعية( [[788]](#footnote-788) ) .

فإذا لم يحرر محضر الجرد لأن أحداً من المتعاقدين لم يلزم الآخر بتحريره ، كان إثبات أن الرد قد شمل جميع المواشي والأدوات الزراعية التي دخلت في عقد الإيجار ، وأنها ردت بالحالة التي كانت بها وقت تسلمها ، يقع عبؤه على المستأجر وفقاً للقواعد العامة( [[789]](#footnote-789) ) ، وله أن يثبت ذلك بجميع طرق الإثبات . ويفترض . حتى يقيم المستأجر الدليل على العكس ، أن هذا قد تسلم المواشي والأدوات الزراعية في حالة حسنة ، ود سبق بيان ما تقضي به القواعد العامة في ذلك( [[790]](#footnote-790) ) . أما عبء إثبات الاتفاق ذاته الذي يقرر ا عقد الإيجار يشمل المواشي والأدوات الزراعية ، فيقع على من يدعيه . فإن ادعاه المستأجر وقت تسلم الأرض المؤجرة كان عليه أن يثبت ذلك ، وإن ادعاه المؤجر وقت استرداد العين المؤجرة كان هو المكلف بالإثبات( [[791]](#footnote-791) ) .

وإذا شمل الإيجار المواشي والأدوات الزراعية أو أيهما ، فإن المجر يكون $1310 ملتزماً بتمكين من الانتفاع بما أجره له من ذلك . فإن هلكت الماشية أو تلفت الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر ران هلاك الماشية أو تلف الأدوات الزراعية قد وقع بسبب لا يد له فيه ، وجب على المؤجر أن يعوض المستأجر ما هلك من الماشية وأن يصلح ما تلفت من الأدوات الزراعية أو يقدم للمستأجر أدوات بدلها . فإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه بعد أن يخطره المستأجر بذلك ، أو كان تنفيذ هذا الالتزام على يد المؤجر يقتضي تأخيراً يعوق السير المعتاد لاستغلال الأرض المؤجرة ، جاز للمستأجر أن يتولى بنفسه تعويض ما هلك من الماشية وإصلاح ما تلف عن الأدوات أو إحضار بدلها . ويكون ذلك على حساب المؤجر وللمستأجر أن يرجع به عليه ، وله أن يخصم ما أنفقه من أقساط الأجرة المستحقة( [[792]](#footnote-792) ) . وقد كان المشرع التمهيدي للمادة 611 مدني ، كما سنرى ، يتضمن في الفقرة الثانية هذه الأحكام ، إذ كان النص يقضي بأن "يكون المؤجر هو الملزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا اخطر المؤجر بهذا الهلاك ، ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفقا المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة" . فحذفت هذه الفقرة في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة( [[793]](#footnote-793) ) . وقد رأينا أن الأحكام التي تقضي بها القواعد العامة هي نفس الأحكام التي تضمنها النص المحذوف .

**747- الأحكام المتعلقة بصيانة الأرض المؤجرة - نص قانوني** : قدمنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المؤجر يلتزم بتعهد العين المؤجرة بالصيانة ، فيقوم بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً( [[794]](#footnote-794) ) . والإصلاحات التي يجوز أن تتطلبها الأرض الزراعية إما أن تكون إصلاحات تأجيرية وهذه على المستأجر ، وإما أن تكون إصلاحات $1311 غير تأجيرية وهذه على المؤجر . وقد تكلفت المادة 614 مدني ببيان كل من النوعين . والذي يعنينا هنا هو الإصلاحات غير التأجيرية التي يلتزم بها المؤجر ، وقد أتت الفقرة الثانية من هذه المادة ( 614 مدني ) بأمثلة منها ، إذ تنص على ما يأتي : "أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك . وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجاري المياه والخزانات"( [[795]](#footnote-795) ) .

ويلاحظ أن الإصلاحات الواردة في النص تتميز عن الإصلاحات التأجيرية التي تقع على عاتق المستأجر بأنها إصلاحات كبيرة ، فإقامة المباني كالمخازن والزرائب وبيوت العمال والفلاحين ، والإصلاحات الكبيرة في هذه المباني وفي الخزانات ، والإصلاحات اللازمة لموارد المياه من آبار وترع ومجار ، كل هذه إما أعمال إنشائية وإما إصلاحات كبيرة . وقد ذكرها النص على سبيل التمثيل ، لا على سبيل الحصر . والأصل أن الاتفاق هو الذي يعين الإصلاحات التي يقوم $1312 بها المؤجر . فإذا لم يوجد اتفاق ، عينها العرف الزراعي . فإن لم يوجد عرف ، سري نص القانون المتقدم الذكر( [[796]](#footnote-796) ) .

وإذا أخل المؤجر بالتزامه من القيام بهذه الإصلاحات ، وجب تطبيق القواعد العامة . وهذه تجيز ، كما تقول المادة 568 مدني : "للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة .ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد أعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب ، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة" . وقد سبق أن بسطنا هذه الأحكام تفصيلا( [[797]](#footnote-797) ) .

**§ 2- الأحكام المتعلقة بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة**

**748- فروض ثلاثة** : قد يتعذر على المستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة ، ويكون هذا في أحد فروض ثلاثة :

أولا - يتعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها أو يهلك البذر .

ثانياً - ينتج المحصول ولكنه يهلك قبل حصاده .

ثالثاً - ينتج المحصول ويحصد ولكنه يهلك بعد حصاده .

فهذه فروض ثلاثة نبحثها على التعاقب ، وفها جميعاً لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض المؤجرة مع أن المؤجر ملزم بتمكينه من ذلك .

**749- الفرض الأول - تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها أو هلاك البذر - نص قانوني** : تنص المادة 615 من التقنين المدني على ما يأتي : إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها ، أو هلك البذر كله $1313 أو أكثره ، وكان ذلك بسب قوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال . كل هذا ما لم يوحد اتفاق يقضي بغيره( [[798]](#footnote-798) )" .

والأصل في ذلك أن المستأجر يتعاقد مع المؤجر على التمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا لم يتمكن من الانتفاع دون خطأ منه ، فإن العقد ينفسخ أو يفسخ ، حتى لو كان عدم تمكن المستأجر من الانتفاع لا يرجع إلى خطأ المؤجر ، بل يرجع إلى قوة قاهرة . والأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فما لم تستوف منفعته تسقط أجرته( [[799]](#footnote-799) ) . وقد مرت تطبيقات كثيرة لهذا المبدأ ، في هلاك العين المؤجرة هلاكاً ماديا أو هلاكاً قانونياً ، وفي حاجتها إلى الترميم ، وفي التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين ، $1314 وفي انطوائها على عيوب خفية . وهذا نحن ، في صدد إيجار الأرض الزراعية ، أمام تطبيق آخر لهذا المبدأ . والمستأجر هنا قد منعته قوة قاهرة من زراعة الأرض ، أي من الانتفاع بها ، فسقطت عنه الأجرة لها أو بعضها بحس الأحوال .

ويشترط في ذلك أن يكون الذي منع المستأجر من الزراعة قوة قاهرة . فلو كان المنع لخطأ من المستأجر ، بقي مرتباً بعقد الإيجار( [[800]](#footnote-800) ) . أما إذا كان المنع لخطأ من المؤجر ، فإن الأجرة تسقط من باب أولى ، وقد يرجع عليه المستأجر بالتعويض إذا كان له محل . ومن أمثلة القوة القاهرة التي تمنع من الزرع الفيضان غير العادي ، فتغمر المياه الأرض وتحول دون زراعتها ، أو كما تقول المادة 800 من التقنين المدني العراقي : "إذا غلب الماء على الأرض المؤجرة فاستبحرت ولم يمكن زراعها" . ومن أمثلتها أيضاً انخفاض منسوب النيل أو انقطاع وسائل الري ، فلا يتمكن المستأجر من ري الأرض( [[801]](#footnote-801) ) . ومن أمثلتها كذلك استيلاء الإدارة على الأرض أو صدور قانون يمنع زراعة نوع المحصول الذي أوجرت الأرض لزراعته( [[802]](#footnote-802) ) . ، أو نشوب حرب فيغير العدو على الأرض ويمنع من زراعتها ، أو حدوث زلزال يشق الأرض فيجعلها غير صالحة للزراعة أو يجعل الماء يغمرها . أما إذا امتنعت زراعة الأرض بسبب نشع بها أو عيب في تربتها أو أعشاب ضارة فيها ، فإن هذا يعتبر عيباً خفياً في الأرض ويستوجب الضمان على النحو الذي أسلفناه في ضمان العيوب الخفية( [[803]](#footnote-803) ) .

$1315 ويشترط أيضاً أن تكون القوة القاهرة قد منعت المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها ، أو إذا كان قد بذرها تكون القوة القاهرة قد تسببت في هلاك البذر أو بعض بحيث يزيد ما يهلك منه على النصف( [[804]](#footnote-804) ) .

فإذا توافر هذان الشرطان( [[805]](#footnote-805) ) ، سقطت الأجرة عن المستأجر كلها أو بعضها . والسبيل إلى سقوط الأجرة كلها هو انفساخ العقد إذا منعت القوة القاهرة المستأجر من زراعة الأرض بتاتاً ، أو هلك البذر كله ولم يتمكن المستأجر م زراعة الأرض ببذر جديد . أما إذا منع المستأجر منن تهيئة بعض الأرض للزراعة ، أو تعطلت زراعة الأرض بع الوقت ، أو هلك أكثر من نصف البذر دون أن يلهك كله( [[806]](#footnote-806) ) ، كان المستأجر بالخيار بين فسخ العقد إذا أثبت أنه لم يكن ليتعاقد لو أنه علم هذا المصير ، أو استبقاء العقد مع إنقاص الأجرة بمقدار يتناسب مع حرمانه من الانتفاع بالأرض . ولا يرجع المستأجر بتعويض على المؤجر في أي حال ، لأن المفروض أن الحادثة الجبرية لم تكن بفعل المؤجر( [[807]](#footnote-807) ) .

هذا والأحكام المتقدمة الذكر ليست من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها . ومن ثم يجوز للمجر أن يشترط على المستأجر أن يتحمل تبعة القوة القاهرة ، فلا تسقط عنه الأجرة حتى لو منعته القوة القاهرة من تهيئة الأرض للزراعة أو هلك البذر بعضه أو كله( [[808]](#footnote-808) ) . كما يجوز للمؤجر أن يشترط أنه غير $1317 ملزم بجلب المياه اللازمة لري الأرض ، وغير مسئول عن تعطل آلات الري( [[809]](#footnote-809) ) . كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر أن يكن له حق الرجوع عليه ، حتى لو لم تكن الحادثة الجبرية من شأنها أن تمنعه من الزراعة ، بل تجعل ذك أكثر مؤونة عليه ، أو حتى لو كانت الحادثة الجبرية لم تتلف أكثر من نصف البذر( [[810]](#footnote-810) ) .

**750- الفرض الثاني - هلاك المحصول قبل حصاده - نص قانوني** : تنص المادة 616 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة ، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة" .

"2- أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير في ريع الأرض ، كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة" .

"3- وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها ، أو بما حصل عليه من طريق التأمين ، أو من أي طريق آخر"( [[811]](#footnote-811) ) .

$1319 وفي هذا الفرض نرى أن المستأجر تمكن من تهيئة الأرض للزراعة وبذرها ونتج المحصول ، ولكن قبل أن يحصده هلك بقوة قاهرة . فالأرض هنا قد أنتجت ، بينما هي في الفرض السابق لم ينتج . ولكن إنتاج الأرض شيء واستيفاء منفعتها شيء آخر ، والمستأجر لا يستوفي منفعة الأرض بمجرد إنتاجها محصولا ، $1320 بل هو لا يستوفي هذه المنفعة إلا إذا حصد المحصول . والأجرة إنما تقابل منفعة الأرض ، ولا تقابل إنتاج الأرض للمحصول . فإذا لم يحصد المستأجر المحصول وهلك وهو لا يزال في الأرض ، فإن المستأجر لا يعتبر كما قدمنا مستوفياً للمنفعة فتسقط عنه الأجرة( [[812]](#footnote-812) ) .

ويتشرط هنا أن يكون هلاك المحصول بقوة قاهرة . وقد قدمنا فيما سبق أمثلة للقوة القاهرة التي تمنع من تهيئة الأرض الزراعية - الفيضان غير العادي( [[813]](#footnote-813) ) وانعدام وسائل الري واستيلاء الإدارة على الأرض وصدور قانون بمنع زراعة المحصول الذي أوجرت الأرض من أجله ونشوب حرب وحدوث زلزال - فهذه أيضاً حوادث قهرية قد تسبب هلاك المحصول قبل أن يحصد . ويكن أن يضاف إليها تفي دودة القطن في المحصول تفشياً غير عادي( [[814]](#footnote-814) ) . حتى تأتي على جزء كبير $1321 منه ، وأسراب الجراد تأكل المحصول كله أو بعضه ، والحريق يشتعل فيأتي على الزراعة أو على جزء منها ، والصاعقة تنزل من السماء فتسبب الحريق هذه كلها وغيرها( [[815]](#footnote-815) ) حوادث قهرية قد تكون هي السبب في هلاك المحصول . ويشترط كذلك ، كما قدمنا ، أن يكون المحصول قائماً في الأرض لم يحصد( [[816]](#footnote-816) ) . ويشترط أخيراً أن يكون المحصول قد هلك كله ، أو هلك جزء كبير منه ترتب على هلاكه نقص كبر في ربع الأرض( [[817]](#footnote-817) ) . فالعبرة في هذا الشرط الأخير بنقص جزءاً منها فاكهة أو زهوراً وزرع الجزء الآخر محصولا عادياً . ففي هذه الحالة قد لا يكون هلاك كل المحصول العادي من شأنه أن ينقص ريع الأرض نقصاً كبيراً ، وقد يكون هلاك نصف الفاكهة أو الزهور أو هلاك ثلثها من شأنه أن يصيب ريع الأرض بالنقص الكبير( [[818]](#footnote-818) ) . ويحمل المستأجر عبء إثبات توافر هذه $1322 الشروط الثلاثة ، وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق لأنه إنما يثبت وقائع مادية . وإثبات هلاك المحصول وهو لا يزال قائماً في الأرض متيسر ، كما أن إثبات سبب الهلاك ليس بالصعب ، وخير طريق لذلك هو المعاينة . فإذا لم يتفق المؤجر مع المستأجر على النتائج التي تستخلص من المعاينة ، جاز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء المستعجل لإثبات حالة الزرع( [[819]](#footnote-819) ) .

ومتى توافرت الشروط المتقدم ذكرها ، وجب التمييز من فرضين : ( الفرض الأول ) أن يكون المحصول كله قد هلك . وفي هذا الفرض يجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار ، فتسقط عنه الأجرة كلها ، ولا يدفعها إذا لم تكن قد دفع ويستردها إذا كان قد دفعا . وليس له أن يطلب بتعويض ، لأن هلاك المحصول لم يكن بخطأ المؤجر . ( والفرض الثاني ) أن يكون جزء من المحصول قد هلك . وهنا يجب التفريق بين الحالتين . الحالة الأولى أن يكون قد ترتب على هلاك هذا الجزء نقص كبير في ريع الأرض ، النصف أو أكثر أو أقل . ويترك ذلك لتقدير المحكمة ، فلا تتقيد برقم محدد كما تتقيد في التقنين الفرنسي حيث تقضي نصوصه بأنه يهلك نصف المحصول على الأقل في الكمية لا في القيمة . ويترك ذلك لتقدير المحكمة ، فلا تتقيد برقم محدد كما تتقيد في التقنين الفرنسي حيث تقضي نصوصه بأن يهلك نصف المحصول على الأقل في الكمية لا في القيمة . وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بما يتناسب مع ما نص من ريع الأرض ، وليس له أن يطلب تعويضاً فوق ذلك لأن المحصول لم يهلك بخطأ المؤجر كما قدمنا . والحالة الثانية ألا يكون قد ترتب على هلاك الجزء الذي هلك من المحصول نقص كبير في ريع الأرض . وفي هذه الحالة لا يحق للمستأجر أن يرجع بشيء على المؤجر ، لا بفسخ الإيجار ولا بإنقاص الأجرة .

على أنه يمتنع على المستأجر أن يطلب فسخ الإيجار وإسقاط الجرة في الفرض الأول ، أو أن يطلب إنقاص الأجرة في الحالة أولى من القرض الثاني ، إذا تحقق أحد أمرين :

$1323 أولا - إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها . ونفرض لتوضيح ذلك أن الإيجار مدته ثلاث سنوات . في السنة الأولى منها زاد ريع الأرض عن معدله فكان 180% من هذا المعدل . وفي السنة الثانية نزل ريع الأرض بسبب حادثة قهرية إلى 60% من معدله . ففي هذه الحالة لا يرجع المستأجر بشيء على المؤجر لأن الخسارة التي أصابته في السنة الثانية عوضها الكسب الذي جناه في السنة الأولى ، بل إن هذا الكسب أربى على الخسارة بمقدار 40% عن المعدل فيجب إذن على المستأجر أن يدفع إيجار السنة الثانية كاملا دون أن يستنزل منه شيئاً . وإذا فرضنا أن ريع الأرض نزل أيضاً في السنة الثالثة بسب حادثة قهرية إلى 60% عن معدله ، فإن كسب السنة الأولى وقد أربى على خسارة السنة الثانية بمقدار 40% كما قدمنا يعوض خسارة السنة الثالثة . أما إذا كان الريع في السنة الثالثة نزل عن معدله أكثر من ذلك فكان 30% من هذا المعدل مثلا ، فإن فائض كسب السنة الأولى وهو 40% لا يعوض من خسارة السنة الثالثة وهي 70% إلا بمقداره . وما بقى من الخاسرة وهو 30% يقتضي إنقاص الأجرة بهذه النسبة فلا يدفع المستأجر من أجرة السنة الثالثة إلا 70% . وإذا فرضنا في هذا المثل ذاته أن النقص في ريع الأرض بسبب الحادثة القهرية أصاب المستأجر في السنة الأولى ، فكان ريع هذه السنة 60% من معدله ، فإن المستأجر في هذه الحالة لا يحق له الرجوع على المؤجر بسبب هذه الخسارة إلا إذا تبين أنه لم يعوض عنها في السنتين التاليتين . ومن ثم يجب عليه دفع الأجرة كاملة في السنة الأولى ويتربص إلى السنيتين التاليتين . ومن ثم يجب عليه دفع الأجرة كاملة في السنة الأولى ويتربص إلى السنتين التاليتين ، فإن زاد الريع في إحداهما أو فيهما معاً عن معدله بما يعوض خسارة السنة الأولى ، كان التزامه بدفع كامل أجرة السنة الأولى نهائياً ولا يسترد شيئاً مما دفعه من هذه الأجرة . أما إذا لم يعوض ربح السنتين التاليتين خسارة السنة ألأولى ، فإن الباقي من الخسارة دون تعويض يقتضي أن يستنزل من أجرة السنة الأولى بنسبته . فإذا كان ربح السنتين التاليتين 15% من معدل الريع مثلا ، كان صافي خسارة المستأجر في السنة الأولى 25% واسترد من المؤجر 25% من أجرة السنة الأولى الذي سبق أن دفعه . أما إذا كانت السنتان التاليتان لم يحققا ربحا أو كان الريع $1324 في ا؛داهما أو في كلتيهما أقل من المعدل بما لا يعتبر نقصاً كبيراً ( 10% مثلا ) ، فإن المستأجر لا يكون قد عوض شيئاً عن خسارة السنة الأولى وهي 40% ، فيسترد من المؤجر 40% من أجرة السنة الأولى . ونرى مما تقدم أن المستأجر إذا أصابته الخسارة في أول سنة أو في السنين الأولى ، وجب عليه مع ذلك أن يدفع الأجرة كاملة ويتربص إلى السنوات الباقية من الإيجار . وقد أجاز التقنين المدني الفرنسي ( م 1769 ) ( [[820]](#footnote-820) ) ، علاجا لهذه الحالة ، أن يحصل المستأجر من القاضي على إذن في أن يوقف موقتا دفع جزء من الأجرة في مقابل الخسارة ، على أن يدفعه بعد ذلك أو يعفى منه نهائياً تبعا لما يصل إليه في السنوات الباقية . ولا نرى ما يمنع من إتباع هذا الحل في مصر ، أو في القليل يجوز للمستأجر أن يستصدر أمرا بحجز تحفظي تحت يده على الأجرة المستحقة بمقدار نسبة الخسارة في أن هذه النسبة من الخسارة دين في ذمة المؤجر معلق على شرط واقف فيجوز توقيع الحجز التحفظي من أجله( [[821]](#footnote-821) ) . ويبقى بعد ذلك أن نلاحظ أن السنوات التي يتربص فيها المستأجر حتى يتبين ما إذا كان قد عوض عن خسارته هي السنوات الفعلية التي بقي فيها عقد الإيجار قائما ، حتى لو فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته الأصلية ول بخطأ من المستأجر( [[822]](#footnote-822) ) ، أو امتد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية بحكم القانون .

ثانياً - إذا كان عوض عما أصباه من ضرر بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أي طريق آخر : فقد لا ينتظر المستأجر حتى يعوض عن خسارته في السنوات الباقية من الإيجار ، إذ يكون قد عوض عن هذه الخسارة من طريق آخر ، فلا يرجع على المؤجر بشيء ويجب عليه أن يدفع له الأجرة $1325 كاملة . وقد أورد القانون أبرز مثل لذلك أن يكون المستأجر مؤمناً على هذه الخسارة ، فتعوضه شركة التأمين ، ومن ثم لا يحتاج إلى تعوض آخر . ولو لم يذكر القانون هذا الطريق من التعويض بالذات ، لما جاز القول به تطبيقاً للقواعد العامة . ذلك أن المؤجر ليس طرفاً في عقد التأمين ، والمستأجر إنما حصل من شركة التأمين على تعويض مقابل الأقساط التي دفعها ، فكان مقتضى تطبيق القواعد العامة أن يرجع المستأجر على المؤجر بالخسارة بالرغم من حصوله على تعويض من شركة التأمين . ولكن القانون بصريح النص جعل الحصول على تعويض من شركة التأمين مانعاً من رجوع المستأجر على المؤجر بالخسارة( [[823]](#footnote-823) ) . وقد يحصل المستأجر على تعويض من طريق آخر غير طريق التأمين ، كأن يهلك المحصول بحريق ويدفع المسئول عن هذا الحريق التعويض ، أو أن يكون سبب هلاك المحصول فيضان النيل فيضاناً استثنائياً وتعطي الحكومة المستأجر تعويضاً عن ذلك . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "لا يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أو إسقاطها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق آخر ، كأن كان مؤمناً ضد التلف وعوض بمبلغ التأمين ، أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضاناً استثنائياً وأعطت الحكومة تعويضاً عن ذلك"( [[824]](#footnote-824) ) .

والأحكام المتقدمة الذكر لا تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها( [[825]](#footnote-825) ) . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط عدم مسئوليته عن الحوادث القهرية فلا يرجع عليه المستأجر بشيء إذا وقع حادث قهري تسببت عنه خسارة ، دون تمييز بين ما إذا كان هذا الحادث معتاداً كالجراد والحريق( [[826]](#footnote-826) ) $1326 أو غير معتاد كالحرب والزلزال( [[827]](#footnote-827) ) . وكذلك يجوز للمستأجر أن يشترط ضمان المؤجر لأي محصول يهلك قبل الحصاد مهما كان مقداره ، ولو كان هذا المقدار ليس من شأنه أن ينقص ريع الأرض إنقاصاً كبيراً . وقد كان هذا المقدار ليس من شأنه أن ينقص ريع الأرض إنقاصاً كبيراً . وقد كان المشرع التمهيدي يتضمن نصاً في هذا الشأن يفرق بين الحوادث القهرية المعتادة فيجيز للمؤجر أن يحمل المستأجر تبعتها باتفاق خاص ، وبين الحوادث القهرية غير المعتادة فلا يجيز للمؤجر ذلك . فكانت المادة 821 من المشروع التمهيدي تنص على أنه "يجوز للمستأجر أن يتحمل بشرط صريح في العقد تبعة الهلاك إذا نشأ عن حوادث معتادة . أما الهلاك الذي ينشأ عن حوادث غير معتادة كالحرب والفيضان في جهات غير معرضة لهذه الأخطار ، فلا يجوز أن يتحمل المستأجر تبعته( [[828]](#footnote-828) )" . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة( [[829]](#footnote-829) ) . وتطبيق القواعد العامة يقتضي ، كما قدمنا ، عدم التمييز بين $1327 الحوادث القهرية المعتادة والحوادث القهرية غير المعتادة ، وجواز أن يتحمل المستأجر تبعة هذه الحوادث جميعها بموجب اتفاق خاص( [[830]](#footnote-830) ) .

**751- الفرض الثالث - هلاك المحصول بعد حصاده** : بقي الفرض الأخير ، وهو أن يهلك المحصول بعد حصاده . وفي هذا الفرض ، بعد أن حصد المستأجر المحصول وأصبح في متناول يده ، يكون قد استوفى الانتفاع بالأرض المؤجرة ، فتجب عليه الأجرة كاملة . وإذا هلك المحصول كله أو بعضه بعد الحصاد ، أي بعد استيفاء المستأجر لمنفعة الأرض ، لم يسقط شيء من ألأجرة يقابل ما هلك من المحصول . بل يتحمل المستأجر تبعة الهلاك ، لأن المحصول هلك على ملكه بعد استوفى منفعة الأرض( [[831]](#footnote-831) ) .

$1328 ويستثنى من ذلك أن المؤجر قد اتفق مع المستأجر على أن تكون الأجرة جزءاً من المحصول ، وهذه هي المزارعة . ففي هذه الحالة يتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك . فإذا كان المؤجر قد اشترط أن تكون الأجرة نصف المحصول مثلا ، وهلك ربع المحصول بقوة قاهرة ل يتقاض المؤجر من المحصول الباقي ، وهو ثلاثة أرباع المحصول الأصلي ، إلا نصفه أي ثلاثة أثمان المحصول الأصلي . ويجب بداهة أن يكون الهلاك قد وقع بقوة قاهرة لا بخطأ المستأجر ، وأن يكون قد وقع قبل أن يعذر المؤجر المستأجر بالتسليم . أما إذا اشترط المؤجر أن تكون الأجرة عشرة قناطير من القطن مثلا ، وهلك خمس المحصول بقوة قاهرة ، فإن المؤجر يتقاضى عشرة القناطير كاملة دون أن يستنزل منها شيئاً في مقابل ما هلك من المحصول( [[832]](#footnote-832) ) .

وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة 822 من هذا المشروع ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاده ، ما لم يكن متفقا على أن يتقاضى المؤجر جزأ من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك ،على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر أو بعد أن أعذر المستأجر بالتسليم"( [[833]](#footnote-833) ) . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : "وبعد حصد المحصول تنتهي تبعة المؤجر ، فلا يتحمل هلاك الزرع المحصود ، ولو هلك الزرع كله ، إلا إذا كان جزء من المحصول الذي هلك يدخل في الأجرة ، فيهلك على المؤجر إذا كان الهلاك قد وقع قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم ، بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه( [[834]](#footnote-834) )" .

$1329 وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة . اكتفاء بتطبيق القواعد العامة( [[835]](#footnote-835) ) . والقواعد العامة تتفق مع أحكام النص المحذوف ، فتسري هذه الأحكام بالرغم من هذا الحذف( [[836]](#footnote-836) ) .

**المطلب الثاني**

**الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر**

**753- طائفتان من الالتزامات** : قدمنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة وبالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف وبردها عند انتهاء الإيجار . وقد عني التقنين المدني ، في إيجار الأرض الزراعية ، بأن يورد ، تطبيقاً لهذه الأحكام العامة ، نصوصاً خاصة تتعلق بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف . ثم جاء قانون الإصلاح الزراعي فرتب على الإخلال بهذا الالتزام عقوبة جنائية . ومنع ، قبل ذلك ، إيجار الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه . فحرم على المستأجر الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ، كما حرم على المستأجر أن يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين من الأراضي الزراعية لزراعته بنفسه .

فهناك طائفتان من الأحكام نبحثهما على التعاقب : ( 1 ) الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف . ( 2 ) الأحكام المتعلقة بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه فلا يؤجرها من الباطن ولا $1330 يتنازل عن الإيجار, وبوجوب ألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين لزراعته بنفسه ، وهي الأحكام التي فرضها قانون الإصلاح الزراعي .

**§ 1- الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة**

**على العين واستعمالها الاستعمال المألوف**

**753- الالتزام باستغلال الأرض الاستغلال المألوف وبإبقائها صالحة للإنتاج - نص قانوني** : تنص المادة 613 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج" .

"2- ولا يجوز له دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أي تغيير جوهري . يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار"( [[837]](#footnote-837) ) .

$1331 وقد قد قدمنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له ( م 579 مدني ) . فإذا استأجر شخص أرضاً زراعية ، واشترط عليه المؤجر أن يتبع نظاماً خاصاً في زراعة الأرض ، فإن المستأجر ملزم بإتباع هذا النظام في الزراعة( [[838]](#footnote-838) ) . أما إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد ، التزم المستأجر بأن يستعمل العين فيما أعدت له ، وبألا يتركها دون استعمال( [[839]](#footnote-839) ) . وتطبيقاً لذلك تنص المادة 613 مدني سالفة الذكر على أنه يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف . فمن استأجر أرضاً للزراعة يجب أن يزرعها ، وإلا كان مسئولا عما يصيب الأرض من تلف بسبب تركها غير مزروعة . ويجب أن يزرعها وفقا لمقتضيات الاستغلال المألوف . فإذا كانت الأرض معدة لزراعة المحصولات العادية ، وجب على المستأجر أن يقوم بزراعتها على النحو المألوف في زراعة هذه المحصولات . وإذا كانت معدة لزراعة الفاكهة أو الخضروات أو الزهور أو غير ذلك من المحصولات غير العادية ، وجب عليه ا يتبع المألوف في زراعة هذه المحصولات .

والمستأجر مسئول عن سلامة الأرض ، وقد رأينا المادة 583 مدني تنص على أنه "يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ من استعمالها استعمالا مألوفاً" . فالمستأجر لأرض زراعية يجب عليه أن يزرعها وفقا للأصول المألوفة في الزراعة ، فلا ينهك الأرض بزراعة محصول واحد مرات متعاقبة ، وعليه أن يقوم بتسميدها ، وأن يتعهد الأشجار بالصيانة ، بوجه عام يجب عليه أن يبقي الأرض صالحة للإنتاج . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "وعليه ( وعلى المستأجر ) بوجه خاص أن يعمل على إبقاء الأرض صالحة للإنتاج ، ولكن ليس عليه أن يزيد في صلاحيتها( [[840]](#footnote-840) ) ، وقاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا $1332 كان الاستعمال مألوفاً ، وينظر في ذلك إلى طبيعة الأرض ونوع المحصولات والشروط التي يتضمنها عقد الإيجار وما يجري به العرف الزراعي( [[841]](#footnote-841) ) .

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 580 مدني ، فيما رأينا( [[842]](#footnote-842) ) ، على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا نتج عنه أي ضرر للمؤجر" . وتطبيقاً لذلك قضت الفقرة الثانية من المادة 613 مدني سالفة الذكر بأنه لا يجوز للمستأجر دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلال الأرض أي تغيير جوهري يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار . فإذا كانت الأرض معدة لزراعة الفاكهة لم يجز له دون إذن المؤجر زراعتها زهوراً أو خضروات ، وإذا كانت معدة لزراعة الزهور لم يجزل ه دون إذن المؤجر زراعتها فاكهة أو محصولات عادية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "لا يجوز ( للمستأجر ) أن يدخل على الطرقة المتبعة في استغلالها ( الأرض ) تغييرا جوهريا يبقى إلى ما بعد انتهاء الإيجار ، كأن يحول الأرض وهي تستغل لزراعة الفواكه أو الخضروات إلى زراعة محصولات أخرى ولكن يجوز له أن يدخل تغييراً غير جوهري ، أو تغييرا جوهرياً ينتهي بانتهاء الإيجار ، أو تغييراً جوهرياً يبقى بعد الإيجار إذا كان ذلك بإذن المؤجر"( [[843]](#footnote-843) ) .

754- العناية بالمواشي والأراضي الزراعية - نص قانوني : تنص المادة 611 منن التقنين المدني على ما يأتي :

"إذا تسلم المستأجر مواشي وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف في استغلالها"( [[844]](#footnote-844) ) .

$1333 وقد قدمنا أن المؤجر لا يكون ملزماً بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها ( م 610 مدني ) ( [[845]](#footnote-845) ) . فإذا كان الإيجار يشملها وتسلمها المستأجر ، فعليه أن يبذل من العناية في رعاية المواشي وتعهد الأدوات الزراعية بالصيانة ما يبذله الرجل المعتاد ، وبحسب المألوف في استغلال هذه الأشياء . فلا يجعل المواشي تعمل أكثر من طاقتها ، ويقوم بغذائها وبعلاجها وبإيوائها . ويتعهد الأدوات الزراعية بالصيانة المعتادة من تنظيف وإصلاح ، ومن تشحيم وتزييت إذا كانت آلات ميكانيكية ، ولا ينهكها بالعمل ، كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تتلف .

وإذا نفقت ماشية أو تلفت آلة زراعية ، كان مسئولا ، ما لم يثبت أن الهلاك $1334 أو التلف كان سبب أجنبي لا يد له فيه ، أو يثبت أنه بذل العناية الواجبة في حفظها وصيانتها . فإذا أثبت ذلك ، التزم المؤجر ، كما قدمنا( [[846]](#footnote-846) ) ، بتعويض م انفق من ماشية وما تلف من أدوات . وإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه عند أخطاره بذلك ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة( [[847]](#footnote-847) ) .

وقد كان المشرع التمهيدي للمادة 611 مدني يتضمن نصاً يقضي بأن على المستأجر "أن يعوض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتاجها" . وطبقاً لهذا النص يكون المستأجر ملتزماً بأن يسلم للمؤجر في نهاية الإيجار عدداً من الماشية مساوياً لما تسلمه ، فإن نفق من الماشية التي تسلمها ، بطري طبيعي أن قضاء وقدراً ، عدد ، سلم المستأجر من نتاج الماشية الذي حصل عليه أثناء الإيجار عدداً مساويً ، واحتفظ بباقي النتاج . والأصل في ذلك أن نتاج الماشية ملك للمستأجر ، بما يقوم على الماشية من غذاء وعلاج وإيواء وصيانة( [[848]](#footnote-848) ) . فكان نص المشروع التمهيدي يقضي بألا تخلص ملكية النتاج إلا بعد أن يعوض منه ما نفق من الماشية في ظروف طبيعية . فأبدى اعتراض على هذا الحكم في لجنة مجلس الشيوخ ، وقام الاعتراض على أن العرف الزراعي يقضي بخلاف ما جاء في هذا النص . فوافقت اللجنة على حذف النص اكتفاء بالقواعد العامة( [[849]](#footnote-849) ) . والقواعد العامة في هذه المسألة تقضي بأن النتاج ملك للمستأجر كما قدمنا ، ولا يكون المستأجر مسئولا عما نفق من الماشية في ظروف طبيعية والمؤجر هو الذي عليه أن يعوض ذلك أثناء الإيجار كما سبق القول .ويحتفظ المستأجر بكل النتاج لنفسه ، سواء أثناء الإيجار أو بعد انتهائه ، هذا كله ما لم يوجد اتفاق أو عرف زراعي يقضي بغيره .

وقد قدمنا أن المستأجر يكون ملزماً برد المواشي والأدوات الزراعية عند نهاية الإيجار بالحالة التي تسلمها بها ، وفقاً لمحضر الجرد الذي يحرر عادة عند بدء $1335 الإيجار وتوصف فيه هذه الأشياء وصفاً دقيقاً وتقدر قيمتها( [[850]](#footnote-850) ) . فإذا لم يحرر محضر جرد ، فالمفروض أنه تسلمها في حالة حسنة ، ما لم يثبت غير ذلك . ومن ثم إذا تلفت آلة زراعية أو نفقت ماشية ، فإن المستأجر هو المسئول عن هذا التلف أو الهلاك ، ولا يتخلص من مسئوليته كما قدمنا إلا بأن يثبت السبب الأجنبي أو بأن يثبت أنه بذلك في حفظها وصيانتها عناية الرجل المعتاد . وليس في هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التي قررناها في مسئولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة أو تلفقها ( م 583/ 2 مدني ) ( [[851]](#footnote-851) ) . أما إذا تعذر على المستأجر رد المواشي والأدوات الزراعية لسبب غير الهلاك أو التلف ، كأن ودت ناقصة وقد ضاع ما نقص منها ، فإنه يكون مسئولا عن ضياعها ما لم يثبت السبب الأجنبي ، ولا يكفي أن يثبت أنه بذل في حفظها عناية الرجل المعتاد . وقد تقدم تفصيل ذلك( [[852]](#footnote-852) ) .

فإذا لم يستطيع المستأجر نفي المسئولية عنه على الوجه الذي قدمناه ، وجب عليه تعويض المؤجر عما تلف من الأدوات الزراعية وعما نفق من المواشي .

ومن جهة أخرى قدي يستكمل المستأجر من ماله ما ينقصه من المواشي والآلات والمهمات الزراعية ، إما لأن ما تسلمه منها قد تلف بعضه أو هلك ، وإما لأن ما تسلمه غير كافٍ لاستغلال الأرض ، وإما للسببين معاً . فعند رد هذه المهمات للمؤجر عند نهاية الإيجار - ويحصل ذلك عادة بموجب محضر الجرد - يتبين أن هناك أشياء لم يشملها المحضر ، وهي الأشياء التي استكمل المستأجر بها المهمات الزراعية من ماله . فهذه الأشياء تبقى ملكاً للمستأجر يستبقيها ، وليس للمؤجر حق فيها . ولكن يجوز أن يتفق الطرفان على أن يسترد المؤجر كل ما في الأرض من مهمات زراعية ، ويدخل في ذلك ما احضره المستأجر من ماله ، على أن يدفع له قيمة هذه الأشياء الأخيرة بحسب تقدير الخبراء . ويتم هذا الاتفاق عادة عند الرد ، ولكن يجوز أن يتم مقدماً ويكون شرطاً م شروط الإيجار . وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً في هذه المسألة هو المادة 825 من هذا المشروع ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "إيجار الأماكن كان المستأجر استكمل من ماله الخاص المهمات الزراعية المخصصة لاستغلال الأرض بمهمات أخرى لم يشملها الجرد ، $1336 كان للمؤجر ، عند انتهاء الإيجار ، إما أن يرد للمستأجر قيمتها حسب تقدير الخبراء ، أو أن يسمح له بأخذها"( [[853]](#footnote-853) ) . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : "تعرض هذه المادة لحالة ما إذا كان المستأجر ، بعد أن تسلم من المؤجر المواشي والآلات الزراعية بمقتضى محضر الجرد ، استكمالها من ماله الخاص . فعند نهاية الإيجار يكون للمؤجر الخيار بين ردها للمستأجر أو أخذها بقيمتها حسب تقدير الخبراء"( [[854]](#footnote-854) ) . ومؤدى أن للمؤجر الخيار على الوجه التقدم أنه يجوز له استبقاء المهمات التي احضرها المستأجر من ماله بعد دفع قيمتها حسب تقدير الخبراء ، ولو دون رضاء المستأجر . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بالقواعد العامة( [[855]](#footnote-855) ) . وقد رأينا هذه القواعد تقضي بأن المؤجر لا يستطيع أن يستبقى هذه المهمات بقيمتها إلا إذا قبل المستأجر ذلك .

**755- جزءا إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف** : وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على الأرض المؤجرة وباستعمالها الاستعمال المألوف على الوجه الذي بيناه فيما تقدم ، جاز للمؤجر ، طبقاً للقواعد العامة ، أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام عيناً ، فيلزمه بأن يستغل الأرض كما ينبغي ، أو بألا يتركها دون استغلال إلى حد أن تضعف صلاحيتها للإنتاج ، أو بألا يغير من طريق استغلالها كأن يمتنع عن تحويلها من زراعة الفاكهة إلى زراعة الزهور أو إلى زراعة الخضروات . ويستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريقة التهديد المالي ، بل يجوز له عند الاقتضاء أن يطلب وضع الأرض تحت الحراسة لاستغلالها على الوجه الواجب( [[856]](#footnote-856) ) .

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه .

$1337 وللمؤجر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه ، وله أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة ، كما إذا اشترط في عقد الإيجار أن تراعى في زراعة الأرض شروط معينة وأراد المؤجر التثبت من أن المستأجر يراعى هذه الشروط( [[857]](#footnote-857) ) .

وليس في هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة . وقد كان المروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد يتضمن نصاً هفي هذا المعنى ، هو نص المادة 823 من هذا المروع ، وكان يجري على الوجه الآتي : "1- يجوز للمأجور أن يطلب فسخ العقد ، مع طلب تعويض إن كان لهذا التعويض مقتض ، في الأحوال الآتية : ( أ ) إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة أو لم يبذل في زراعتها من العناية ما يبذله الشخص المعتاد . ( ب ) إذا لم يخزن المحصول في الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد . ( جـ ) إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق . ( د ) وبوجه عام إذا أخل بشروط العقد ونجم عن ذلك ضرر للمؤجر" . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : "وقد تكلفت هذه المادة بينان حالات يحق فها للمؤجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار ، وليس فيها إلا تطبيق للقواعد العامة ، ولكنه تطبيق خاص بالأراضي الزراعية . فللمؤجر أن يطلب إنهاء الإيجار إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة ، أو لم يبذل في زراعتها العناية المطلوبة أو إذا لم يخزن المحصول في الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد ( حتى يأمن المؤجر على ضمانه في استيفاء الأجرة ويستطيع إذا لم يستوفها أن يحجز على المحصول حجزاً تحفظياً في هذه الأماكن قبل أن يتسرب ) ، أو إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق ، وبوجه عام إذا أخل بشروط العقد إخلالا ينجم عنه ضرر للمؤجر"( [[858]](#footnote-858) ) . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة( [[859]](#footnote-859) ) . وليس النص المحذوف إلا تطبيقاً للقواعد العامة كما سبق القول ، فتسري أحكامه بالرغم من حذفه .

وقد أضاف قانون الإصلاح الزراعي إلى هذا الجزاء المدني جزاء جنائياً . $1338 إذا ن2ت المادة 34 من هذا القانون ( وهي مضافة بالقانون رقم 34 لسنة 1958 ) على ما يأتي : ( يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . . كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته في العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدي إلى نقص جسيم في معدنها أو في غلتها . . ) . وجاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 34 لسنة 1958 في صدد هذا النص : " . . ومن جهة أخرى فقد أهمل بعض المستأجرين العناية بالأرض المؤجرة ، فأدى ذلك إلى إضعاف غلتها ونقص معدنها . ولذلك اقتضى الأمر فرض عقوبة على . . المستأجر الذي يهمل التزامه بالعناية بالأرض وزراعتها أو يعمد إلى ذلك" . ويتبني من النص أن العقوبة الجنائية لا تطبق إلا في حالة تعمد المستأجر الإخلال بالتزاماته بالعناية بالأرض أو إهماله القيام بهذا الالتزام ، بشرط أن يترتب على ذلك نقص جسيم في معدن الأرض أو في غلتها ، فلا يكفي لتوقيع العقوبة التعمد أو الإهمال إذا لم يترتب عليه إلا نقص يسير في المعدن أو في الغلة .

**756- التزام المستأجر بالقيام بالإصلاحات التأجيرية - نص قانوني** : تنص الفقرة الأولى من المادة 614 من التقنين المدني على ما يأتي : "على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة . ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقي والمراوي والمصارف ، وكذل القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة لسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره"( [[860]](#footnote-860) ) .

$1339 وقد رأينا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك ( م 582 مدني ) . وقد قدمنا أن المراد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالا مألوفاً ، ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف ، فإذا لم يوجد عرف معين عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف . وقد عددت الفقرة الأولى من المادة 614 مدني سالفة الذكر أهم الإصلاحات التأجيرية بالنسبة إلى الأراضي الزراعية ، وهي تطهير مجراي المياه ، وصيانة ممرات الأرض من طرق وجسور وقناطر ، وكذلك صيانة الأسوار والآبار والمباني المعدة لسكني العمال والفلاحين أو للاستغلال كزرابي المواشي والمخازن . وليس هذا التعدد على سبيل الحصر ، بل كل إصلاح يقتضيه الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، كجز الحشيش ونزع الأعشاب الضارة والترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال الأدوات الزراعية والمواشي ، يكون على المستأجر( [[861]](#footnote-861) ) . وكل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .

أما الإصلاحات غير التأجيرية ، كإقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات الأرض والإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجاري $1340 المياه والخزانات ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك ( م 614/2 مدني9( [[862]](#footnote-862) ) .

وقد قدمنا أن المستأجر في التقنين المصري ملزم بإجراء الإصلاحات التأجيرية ولو كانت هذه الإصلاحات ترجع الحاجة إليها لقدم المباني أو لاستعمال العين استعمالاً مألوفاً ، بل إن الإصلاحات التأجيرية هي كما قدمنا تلك الإصلاحات التي يقتضيه استغلال الأرض المؤجرة الاستغلال المألوف ولا يستطيع المستأجر التخلص من هذا الالتزام إلا إذا أثبت أن الحاجة إلى هذه الإصلاحات إنما ترجع إلى عيب في العين أو إلى قوة قاهرة( [[863]](#footnote-863) ) .

ومتى ثبت أن هناك إصلاحات تأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذي قدمناه ، جاز إلزامه بالتنفيذ عينا ولو كان ذلك في أثناء الإيجار . وللمؤجر ، إذا لم يختر التنفيذ العيني ، أن يطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه ، والمحكمة تقدر هذا الطلب ويندر أن تجيبه إليه لأن في عدم قيام المستأجر بالإصلاحات التأجيرية مالا يستوجب عادة ضرراً للمؤجر يبرر فسخ الإيجار ، والضرر عائد في الغالب على المستأجر نسه لأنه لا ينتفع بالأرض الانتفاع المطلوب إذا لمي يقم بهذه الإصلاحات . وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو طلب فسخ الإيجار ، فله في الحالتين أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه . ويدخل في التعويض ، إذا لم يقم المستأجر بالإصلاحات بنفسه ، المصروفات التي تقدرها المحكمة لإجرائها على نفقته ، وكذلك ما عقد يصيب العين من الضرر الناشئ عن عدم قيام المستأجر بالإصلاحات في الوقت المناسب . وقد سبق تفصيل القول في كل ذلك( [[864]](#footnote-864) ) .

**§ 2- الأحكام المتعلقة بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض**

**بنفسه وبوجوب ألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين**

**757- التكييف الصحيح لهذا الوجوب** : اوجب قانون الإصلاح الزراعي على المستأجر أن يتولى زراعة الأرض بنفسه فلا يجوز إيجارها من الباطن $1341 أو التنازل عن الإيجار ، وأوجب عليه أيضاً ألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين لزراعته .

هذان الواجبات ليسا في حقيقة أمرهما بالتزامين في ذمة المستأجر . ولا يتعلقان كذلك بأهلية المستأجر ، فإن الأهلية للتصرف مناطها التمييز ، ولا شأن للتمييز هنا . وإنما فرض قانون الإصلاح الزراعي هذا الوجوب لاعتبارات تعلق بالمصلحة العامة ستأتي ذكرها ، فمنع المستأجر من التصرف في حقه بالإيجار من الباطن أو بالتنازل ، كما منعه من أن يستأجر من الأراضي الزراعية أكثر من الحد الأقصى الذي عينه . فالتكييف الصحيح لذلك هو أن القانون منع المستأجر من التصرف أو التعاقد في الحدود التي رسمها ، فهذا منع من التصرف أو من العاقد فرضه القانون وجعله من النظام العام .

ولكننا آثرنا أن نورد هذه الأحكام عقب الكلام في التزامات المستأجر ، وغلبنا الناحية العملية على الناحية الفنية ، إذ أن هذه الأحكام لصيقة بالأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ، ويبدو أنها من الناحية العملية تقوم على التزامات فرضها القانون على المستأجر .

**758- أ . وجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه - نص قانوني** : تنص المادة 32 من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي : "لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه ويستثنى ، بقرار من وزير المالية والاقتصاد وبعد موافقة وزير الأشغال العمومية ، من حكم الفقرة السابقة ، أراضي الجزائر الواقعة بين جسري نهر النيل التي تملكها الحكومة وتؤجرها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها"( [[865]](#footnote-865) ) . وجاء في المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي في صدد هذا النص ما يأتيك "نصت المادة 32 على أنه لا يجوز تأجير الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه وذلك منعاً من استغلال الوسطاء للفلاحين" . وتشير المذكرة الإيضاحية بهذا إلى ما جرت به العادة من استئجار كبار المزارعين لمقدار كبير من الأراضي لا ليزرعوه على الذمة ، بل لتأجيره من الباطن لصغار الفلاحين وتقاضي أجور مغالى فيها منهم . فأراد المشرع أن يمنع استغلال هؤلاء الوسطاء لصغر $1342 الفلاحين بتحريم تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه وما يترتب على ذلك من منع التأجير من الباطن . ويبدو أنه بعد أن وضع قانون الإصلاح الزراعي حداً أقصى لأجرة الأرض الزراعية سبعة أمثال الضريبة كما رأينا ، لم يعد من الممكن قانوناً أن يستغل الوسطاء صغار الفلاحين ، فهم لا يستطيعون أن يؤجروا من الباطن الأرض التي استأجروها بأكثر من سبعة أمثال الضريبية ، وصغار الفلاحين لا يلتزمون قانوناً بدفع أجرة أكثر نم ذلك ، سواء للوسيط أو للمالك الأصلي( [[866]](#footnote-866) ) . والوسيط في هذه الحالة يستأجر الأرض من مالكها بأقل من سبعة أمثال الضريبة ، حتى يستطيع إذا أجرها من الباطن بسبعة أمثال الضريبة أن يجد لنفسه ربحا يكافئ عمله . فإذا كان هناك استغلال ، فهو واقع على المالك لا على صغار الفلاحين ،وقانون الإصلاح الزراعي لم يأت لحماية الملاك . وإذا قيل إن الوسيط يستطيع أن يتحايل على القانون فيتقاضى من صغار الفلاحين أجرة أعلى من الحد الأقصى ، فإنه يتيسر الرد على ذلك بأنه إذا سهل ذلك على الوسيط فإنه يسهل كذلك على المالك ، ويستطيع هذا مع تحريم الإيجار من الباطن أن يؤجر مباشرة لصغار الفلاحين ويتحايل على القانون فيتقاضى منهم أجرة أعلى من الحد الأقصى . على ا الوساطة بين المالك وصغرا الفلاحين لم تكن مجردة من الفائدة ، فكثير من الملاك ليس لديهم من الوقت ما يسمح لهم بأن ينقطعوا لتأجير أراضيهم بمقادير صغيرة ، أو هم لا يستطيعون ذلك ومنهم سيدات ومسنون ، فيؤجرون أراضيهم جملة واحدة لمن يؤجرها من الباطن بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين فيكفهم ذلك مشقة إيجار الأرض بمقادير صغيرة( [[867]](#footnote-867) ) .

ثم إن المشرع لم يسلك في الوصول إلى هدفه طريقاً فنياً سليما ، فهو $1343 قد اقتصر على القول بأنه لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه . وهذا في ذاته هدف يصل المشرع إلى تحققه عن طرق صياغة فنية أكثر إحكاماً لو أنه قال لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن( [[868]](#footnote-868) ) أو أن يتنازل عن الإيجار ، وقرر في الوقت ذاته الجزاء الذي يفرضه لمخالفة هذا المنع . فتولى المستأجر زراعة الأرض بنفسه إنما يتحقق ، من الناحية القانونية ، بمنعه من الإيجار من الباطن ومن التنازل عن الإيجار ، وعندئذ لا يرى مناصاً من أن يتولى زراعة الأرض بنفسه( [[869]](#footnote-869) ) .

والذي تؤدي إليه صياغة النص على النحو الذي صيغ به هو أن يقال إنه نص آمر ، والجزاء على مخالفته هو البطلان . فإذا أجر مستأجر الأرض الزراعية الأرض من باطنه ، تبين من ذلك بأمارة مادية أنه يستأجر الأرض لا ليزرعها بنفسه ، ومن ثم يكون المؤجر قد أجر أرضه لمن لا يتولى زراعتها بنفسه ، فيكون الإيجار الأصلي باطلا ، ويسقط ببطلانه الإيجار من الباطن وحده هو الذي يكون باطلا( [[870]](#footnote-870) ) . ويذهب رأي ثان إلى التمييز بين ما إذا انصرفت نية المتعاقدين إلى أن يقوم المستأجر بالتأجير من الباطن فيكون إيجار الأصلي باطلا ويسقط معه الإيجار من الباطن ، وبين ما إذا لم تنصرف نية المتعاقدين إلى ذلك فيكون الإيجار الأصلي صحيحاً ولكن يكون للمالك أن يخرج المستأجر م الباطن( [[871]](#footnote-871) ) . ويذهب رأي ثالث إلى أن عقد الإيجار الأصلي يكون باطلان وتقوم العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن( [[872]](#footnote-872) ) . وهذا الرأي الأخير هو الرأي الراجح ، $ 1344 إذ طبق بموجب تفسير تشريعي صدر من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي ( م 2 من القرار رقم 2 لسنة 1953 ) على عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي بين المالك والوسيط والتي لا تنتهي مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند صدور القانون ، فقرر التفسير أن العلاقة تقوم مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن وذلك للمدة الباقية من العقد( [[873]](#footnote-873) ) . ولكن هذا الحل كان يقتضي نصاً تشريعايً ، وكان الأولى أن ينص المشرع على أنه لا يجوز لمستأجر الأرض الزراعية أن يؤجرها من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار ، وإلا كان الإيجار الأصلي باطلا ، وقامت العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر $1345 من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن ، أو بين المالك والمتنازل له عن الإيجار على أساس عقد الإيجار الأصلي( [[874]](#footnote-874) ) .

ويستثنى من تحريم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ما يأتي :

1 - ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 32 من قانون الإصلاح الزراعي سالفة الذكر في خصوص أراضي الجزائر الواقعة بين جسري نهر النيل التي تملكها الحكومة وتؤجرها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها . فهذه الأراضي تؤجر عادة لكبار المزارعين ممن يستطيعون القيام بنفقات الإصلاح والزراعة ، فأجيز لهم - بقرار من وزيرا المالية والاقتصاد بعد موافقة وزير الأشغال العمومية - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار لصغر المزارعين ليستعيضوا بعض ما أنفقوه في إصلاح الأرض .

2- ما قضي به تفسير تشريعي صادر من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي - م 4 م القرار رقم 1 لسنة 1952 - من أنه "ليجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برسيما لمواشيه أو أذرة أو أرزاً لغذائه ، ولا يعتبر هذا إيجاراً من الباطن . وفي أراضي الخضر والمقات يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص يزرعها خضراً أو مقاتاً زراعة واحدة بدون أن يعتبر ذلك تأجيراً من الباطن" . والأولى أن يقال إن هذا تأجير من الباطن ، ولكنه غير ممنوع( [[875]](#footnote-875) ) .

ويبدوا أنه إذا كان محظوراً على المالك أن يؤجر الأرض لمن يؤجرها من الباطن ، فليس محظوراً عليه أن يوكل شخصاً في تأجير أرضه بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين ، كأن يعهد بذلك إلى وكيل أعماله و ناظر عزبته( [[876]](#footnote-876) ) ، ما لم يكن المقصود من ذلك التحايل على القانون فيستتر الإيجار الأصلي في صورة الوكالة( [[877]](#footnote-877) ) .

$1346 **759- ب . وجوب ألا يجمع المستأجر في حيازته أكثر من مقدار معين - نص قانوني** : لم يضع قانون الإصلاح الزراعي عند صدوره حداً أقصى لحيازة الأراضي الزراعية كما وضع حداً أقصى لملكية هذه الأراضي . وبقي الأمر على هذا الحال ، فكان يجوز للشخص أن يستأجر أي مقدار من الأراضي الزراعية دون قيد ، حتى صدر القانون قم 24 لسنة 1958 بضيف إلى قانون الإصلاح الزراعي المادة 37( [[878]](#footnote-878) ) ، وتنص الفقرة الأولى منها على ما يأتي : "ابتداء من سنة 1959/1960 الزراعية لا يجوز أن تزيد جملة ما ينتفع به شخص هو وزوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية على القدر الجائز لهم تملكه قانوناً ، سواء كان وضع يدهم على هذه الأراضي بطريق التملك أو غيره . ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام" . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 24 لسنة 1958 في صدد هذا النص : "ولما كان قانون الإصلاح الزراعي لم يرد به نص يحدد المساحة التي يجوز للشخص أن يستأجرها بمفرده أو مع زوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية ، فقد أدى هذا الوضع إلى أن استمرت نافذة عقود إيجار عن مساحات شاسعة ، فاستقرت لمستأجر بها حيازة مساحات كبيرة من الأراضي . وقد أثر ذلك في أحوال صغار المزارعين ، بأن سد في وجوههم باب الرزق من الزراعة . لذل رؤى ، تمشياً مع أهداف الإصلاح الزراعي ، إضافة مادة جديدة إلى القانون تحت رقم 37" . فكان الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره مائتي فدان ، يدخل في ذلك ما هو مملوك له أو ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق انتفاع أو بموجب أي حق آخر .

ثم عدلت هذه الفقرة الأولى من المادة 37 ، بالقرار بقانون رقم 127 لسنة 1961 ، على الوجه الآتي : "مع عدم الإخلال بحق المالك في الانتفاع بما يملكه من الأراضي الزراعية وما في حكمها ، فإنه اعتباراً من سنة 1961/1962 الزراعية لا يجوز لأي شخص هو وزوجته وأولاده القصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو بأية طريقة أخرى من الأراضي الزراعية وما في حكمها $1347 غير المملوكة لهم مساحة تزيد على خمسين فداناً . كما لا تجوز الوكالة في إدارة أو في استغلال الأراضي الزراعية وما في حكمها يما يزيد على هذا القدر . ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكاً . ويقع باطلا كل قعد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام . ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين من يخالف أحكام هذه المادة مع علمه بذلك"( [[879]](#footnote-879) ) . فأصبح الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره ، بطريق الإيجار العادي أو بطريق المزارعة ، خمسين فداناً فقط ، ويدخل في ذلك ما هو مملوك له وقد أصبح بموجب القرار بقانون رقم 127 لسنة 1961 نفسه لا يجوز أن يزيد على مائة فدان ، وكلك يدخل ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق انتفاع أو بموجب أي حق آخر . ويخلص من ذلك أن الشخص الذي يملك من خمسين فداناً إلى مائة لا يستطيع أن يستأجر شيئاً ، لأن الأرض التي في ملكه قد استغرقت كل ما يستطيع أن يجمع في حيازته من الأراضي الزراعية . فإذا كان الشخص يملك أقل من خمسين فداناً ، جاز له أن يستأجر ما يكمل المقدار الذي يملكه إلى خمسين فداناً ، فإن كان يملك عشرين فداناً مثلا جاز له أن يستأجر مالا يزيد على ثلاثين فدانا أخرى( [[880]](#footnote-880) ) . فإذا كان لا يملك من الأراضي الزراعية $1348 شيئاً ، جاز له أن يستأجر ما لا يزيد على خمسين فداناً؟ ويعتبر التوكيل في إدارة أرض زراعية أو استغلالها في حكم الإيجار ، فلا يجوز لشخص أن يحوز بطريق الإيجار أو بطريق التوكيل ما يزيد على الحد الأقصى ، وقد فرض القانون هنا أن التوكيل يخفي إجارة مستمرة .

وقد رتب القانون جزاءين على المستأجر الذي جاوز ما يستأجره من الأرض الزراعية هذا الحد الأقصى : ( 1 ) جزءا مدنياً هو بطلان إيجار إلا رض التي تزيد على هذا الحد . وعلى المستأجر أن يتخلى عن هذا المقدار ويعينه بنفسه ، وإلا جاز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن تتولى هي بنفسها تعيين المقدار الزائد وتستولي عليه وتتولى إدارته إلى أن تتمكن من إيجاره للغير وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذا المقدار الزائد المستأجرين له عن طريق الهيئة العامة للإصلاح الزراعي . ( 2 ) وجزاء جنائياً هو العقوبة المذكورة في النص .ويشترط في توقيع العقوبة الجنائية أن يكون المستأجر وقت الاستئجار عالماً أنه يجمع في حيازته بهذا الاستئجار أكثر من الحد الأقصى .

وقد عالجت المادة 37 المشار إليها ، في الفقرة التالية للفقرة الأولى( [[881]](#footnote-881) ) ، حالة ما إذا كان المستأجر لا يجمع في حيازته أكثر م الحد الأقصى ، ثم وجد نفسه ، بالميراث أو بالوصية أو بأي سبب آخر غير التعاقد ، قد زاد ما يملكه من الأراضي الزراعية فزاد تبعا لذلك ما يجمع في حوزته من هذه الأرض وقد يربى على الحد الأقصى المسموح به . فنصت الفقرة الثانية من المادة 37 على ما يأتي : "فإذا ترتب زيادة فيما ينتفع به على سبب من أسباب التملك الجائز طبقاً لأحكام هذه القانون ، كان على ذوي الشأن أن ينزلوا خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أيلولة الزيادة إليهم أو المدة اللازمة لنضح المحصول الموجودة في الأرض ، أيهما أطول ، عن قدر مماثل لها مما يستأجرونه إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي . ويجوز للهيئة المذكورة أن تتظلم من تحديد القدر المتنازل عنه إلى اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة13 مكررة خلال أسبوعين من تاريخ إخطارها بالتنازل" . ولتوضيح ذلك نفرض أن شخصاً يملك عشرين فداناً ، وأستأجر عرين فداناً $1349 فجمع في حيازته أربعين فدانا وهذه دون الحد الأقصى . ثم ورث عشرين فدانا ، فأصبح في حيازته ستون فدانا ، وهذا يزيد على الحد الأقصى بعشرة فدادين . ففي هذه الحالة يكون على المستأجر أن يعين عشرة فدادين من العشرين فدانا التي يستأجرها ليتخلى عنها لهيئة الإصلاح الزراعي ، حتى ينزل بذلك ما يجمع في حيازته إلى خمسين فداناً وهو الحد الأقصى . وقد أعطي القانون للمستأجر ،لاستعمال حقه في الخيار ، مدة هي أطول الأجلين من ثلاثة أشهر أو المدة الباقية لنضج المحصول في عشرة الفدادين التي يعنيها للتخلي عنها . وإذا كان لهيئة الإصلاح الزراعي اعتراض على هذا التعيين ، كأن عين المستأجر مقداراً أقل من المقدار الواجب ، رفعت اعتراضها إلى اللجنة القضائية التي تتولى تحقي الإقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأرض المستولي عليها بموجب قانون الإصلاح الزراعي ، وهي اللجنة المنصوص عليها في المادة 13 مكررة من هذا القانون .

فإذا لم يم المستأجر بتعيين الأرض التي يتخلى عنها في المدة التي حددها القانون ، جاز لهيئة الإصلاح الزراعي ، كما رأينا في حالة عدم تخلي المستأجر عما يستأجره زيادة على الحد الأقصى ، أن تتولى هي تعيين الأرض وتستولي عليها وتتولى إدارتها إلى أن تتمكن من إيجارها للغير ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذه الأرض والمستأجرين لها . وللمستأجر أن يتظلم إلى اللجنة القضائية من تحديد المقدار المستولي عليه . وقد وردت هذه الأحكام في الفقرات الثالثة والرابعة والخامسة من المادة 37 على الوجه الآتي : "ويكون للهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، في حالة البطلان المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة ، أو في حالة عدم استعمال المنتفع للخيار المرخص له به في الفقرة السابقة ، أن تستولي من الأرض المؤجرة على الزيادة على القدر المقرر قانونا . وللمنتفع أن يتظلم من تحديد القدر المستولي عليه إلى اللجنة القضائية سالفة الذكر خلال أسبوعين من تاريخ إخطاره بقرار الاستيلاء - ويكون التظلم بكتاب موصي عليه يرسل إلى اللجنة ، ويفصل فيه على وجه السرعة ، ويكون قرار اللجنة بشأنه نهائيا ولا يقبل الطعن بأي وجه م الوجوه - وتتولى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إدارة ما يؤول إليها من أراضي زراعية طبقاً لأحكام هذه المادة إلى $1350 أن يتم توزيعها بالتأجير ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر وهؤلاء المستأجرين ، وذلك كله خلال بقية المدة المتفق عليها في العقد . وتسري الأجرة المتفق عليها ، إلا إذا كانت تزيد على أجرة المثل فتخفض إلى هذا المقدار" .

**المبحث الثالث**

**الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار**

**760- ما تتناوله هذه الأحكام** : قدمنا( [[882]](#footnote-882) ) أن قانون الإصلاح الزراعي أوجب امتداد عقود الإيجار لمدة معينة عند انقضاء المدة الأصلية ، وأن التقنين المدني جعل للمستأجر ، عند انتهاء الإيجار بانقضاء مدته الأصلية والمدة التي امتد إليها بحكم القانون ، حقا في البقاء في الأرض إلى أن تنضج الغلة ، وفرض عليه واجبا في أن يسمح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها .

فنبحث إذن طائفتين من الأحكام : ( 1 ) الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون ( 2 ) والأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة وبواجبه في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها .

**§ 1 - الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون**

**761- تتابع التشريعات الموفتة لمد الإيجار بحكم القانون** : عند صدور قانون الإصلاح الزراعي 9 سبتمبر سنة 1952 كانت المادة 37 منه تنص على ما يأتي : "مع مراعاة الأحكام السابقة واستثناء من أحكام المادتين 598 و 599 من القانون المدني ، لا يجوز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه ، سواء كان مستأجراً أصلياً أو مستأجرا من الباطن . وفي الحالة الأخيرة تقوم العلاقة بين المستأجر من الباطن والمالك" . وجاء في المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي في صدد هذه المادة : "لما كان يخشى أن يؤدي تحديد الإيجار إلى امتناع الملاك من تأجير الأرض ، فقد نص على عدم جواز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه . ." . ولكن ما لبث أن صدر المرسوم بقانون رقم 197 $1351 لسنة 1952 في 17 سبتمبر سنة 1952 ، أي بعد أيام من صدور قانون الإصلاح الزراعي ، وقد نصت المادة الأولى منه على إلغاء المادة 37 سالفة الذكر ، ونصت المادة الثانية على إضافة مادة جديدة إلى قانون الإصلاح الزراعي برقم 39 مكررا ، وهذا نصها : "مع مراعاة حكم المادة 33 تمتد عقود الإيجار التي تنتهي مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون ، وذلك لمدة سنة زراعية أخرى ، إذا كمان المستأجر يزرع الأرض بنفسه ، سواء كان مستأجرا أصليا أو مستأجرا من الباطن ، وفي الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك" . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل : "نصت المادة 35 من القانون رقم 178 لسنة 1952 على أنه لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات ، كما نصت المادة 37 على ما يأتي . . . وواضح أن غرض المشرع هو حماية المستأجر أو المزارع بعد صدور القانون سالف الذكر . على أنه من جهة أخرى فإنه ليس من صالح الاقتصاد القومي أن تصبح العلاقة أبدية بينهم ، فلا يمكن المالك من إخراج المستأجر المماطل أو العاجز عن زراعة الأرض . وتحقيقاً لهذه الأغراض أعدت وزارة المالية والاقتصاد مشروع قانون تنص المادة الأولى منه على إلغاء المادة 37 المذكورة آنفاً ، وأضيفت مادة جديدة تحت رقم 39 مكرر بعنوان "حكم وقتي" لإعطاء زراع الأرض في السنة الزراعية الحالية الحق في الاستمرار في زراعتها لسنة أخرى إذا لم يكن عقد إيجار أطول" . ثم صدر المرسوم بقانون رقم311 لسنة1952 في 4 ديسمبر سنة 1952 ، أي بعد ذلك بنحو ثلاثة أشهر ، يضيف إلى المادة 39 مكرر فقرة جديدة تنص على ما يأتي : "ويكون الإيجار في السنة الزراعية التي يمتد إليها العقد مزارعة أو نقداً بحسب اختيار المالك ، وذلك في الأراضي التي تكون ضريبتها جنيها واحداً أو أقل ، على أن تكون طريقة الإيجار واحدة في مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضي المذكورة" . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل : "قد تبين أن هناك أرضاي حديثة الاستصلاح تغل غلة مناسبة ، ولا زالت الضريبة مربوطة عليها باعتبارها أرضاً بوراً أو شبه بور ، حتى لتبلغ هذه الضريبة جنيها واحداً أو اقل من الجنيه . وليس من الإنصاف إجبار المالك على تأجيرها بسبعة أمثال الضريبية في السنة الزراعية التي يمتد إليها العقد . . بل ليس ذلك مقصودا . ولهذا رؤى إضافة فقرة جديدة إلى المادة المذكورة تجعل $1352 لملاك الأراضي التي ينطبق عليها الوصف المذكور أن يختاروا المزارعة أو النقد بالنسبة إلى سنة الامتداد ، على أن تكون طريقة الإيجار واحدة في مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضي المذكورة" .

ثم امتدت بالقوانين رقم 406 لسنة 1953 و 474 لسنة 1954 و 411 لسنة 1955 عقود الإيجار سنة فسنة إلى ثلاث سنوات متعاقبة ، بالنسبة إلى نصف المساحة المؤجرة بحسب تجنب المالك للمستأجر ، وقصد بذلك استقرار الحال لطائفة المستأجرين جميعاً حتى لا يضطرب أمر معاشهم ، وتكون أمامهم فسحة من الوقت يتدبرون فيها مورد رزقهم( [[883]](#footnote-883) ) .

ثم رؤى للاعتبارات ذاتها أن يصدر القانون رقم 315 لسنة 1956( [[884]](#footnote-884) ) ، يضيف إلى قانون الإصلاح الزراعي المادة 39 مكرراً ( ا ) ، وقد عدل بالقانون رم 24 لسنة 1958 على الوجه الآتي : "تمتد لنهاية 1958/1959 عقود الإيجار التي تنتهي بنهاية 1955/1956 الزراعية لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً للمادة السابقة والقوانين رقم 406 لسنة 1953 ورقم 474 لسنة 1954 ورقم 411 لسنة 1955 . ويكوون الامتداد بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بهذا القانون . كما تمتد لنهاية السنة المذكورة ( 1958/1959 ) عقود الإيجار التي تنتهي مدتها المتفق عليها قبل نهاية السنة الأخيرة ، ويكون امتدادها بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة في المدة امتدت إليها فقط إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بهذا القانون . ويسقط الحق في التجنيب لمن لم يستعمل هذا الحق قبل العمل بهذا القانون" .

$1353 ثم صدر القانون رقم 183 لسنة 1959 باستبدال النص الآتي بنص المادة 39 مكرراً ( أ ) السابق ذكره : "تمتد لنهاية سنة 1959/1960 الزراعية عقود الإيجار التي تنتهي بنهاية سنة 1958/1959 الزراعية ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً للمادة السابقة والقوانين رقم 406 سنة 1953 ورقم 474 لسنة 1954 ورقم 411 لسنة 1955 ورقم 315 لسنة 1956 المعدل بالقانون رقم 24 لسنة 1958 . ويكون الامتداد بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم 24 لسنة 1958 المشار إليه ، وإلا سقط حقه في هذا التجنيب . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار" . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : " . . وقد رؤى لنفس الاعتبارات المذكورة أن يستبدل بالنص السابق نص آخر يقضي بامتداد جميع العقود المشار إليها لمدة سنة زراعية أخرى ( 1959 / 1960 ) ، على أن يكون الامتداد مقصوراً على نصف المساحة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم 24 لسنة 1958 ، وإلا سقط حقه في هذا التجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم 24 لسنة 1958 ، وإلا سقط حقه في هذا التجنيب . كما رؤى أيضاً ، كي يطمئن الملاك إلى وفاء المستأجرين بالتزاماتهم كافة ، ألا يرحموا من طلب في الإيجار وإخراج المستأجر من الأرض المؤجرة ، سواء أكان التقصير في أداء الأجرة أم في الوفاء بأي التزام آخر يبرر فسخ العقد طبقاً للأصول العامة" .

صم صدر قانون مماثل في سنة 1960 يقضي بأن تمتد إلى نهاية سنة 1960 / 1961 الزراعية عقود الإيجار التي تنتهي في سنة 1959 / 1960 ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعي والقوانين الصادرة بعد ذلك . ويكون الامتداد لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم 24 لسنة 1958 ، ولكل المساحة المؤجرة لمن لمي يستعمل حقه في التجنيب قبل ذلك . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة 1958/1959 الزراعية ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار .

ثم صدر أخيراً قانون مماثل في 6 نوفمبر سنة 1961 ( قانون رقم 173 $1354 لسنة 1961 ) يقضي بأن تمتد إلى نهاية سنة 1961 / 1962 الزراعية عقود الإيجار التي تنتهي في سنة 1960 / 1961 الزراعية ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعي والقوانين الصادرة بعد ذلك . ويكون الامتداد لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم 24 لسنة 1958 ، ولكن المساحة المؤجرة لمن لم يستعمل حقه في التجنيب قبل ذلك . وذلك كله بشروط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة 1959 / 1960 الزراعية ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار .

والمنظور أن يستمر تتابع هذه التشريعات المؤقتة سنة بعد أخرى ، بنفس هذا المعنى . ولعله كان الأولى أن يصدر تشريع دائم يقضي ، كما هو الأمر في إيجار الأماكن على ما رأينا ، بأنه لا يجوز إخراج المستأجر لأرض زراعية ولو بعد انقضاء المدة المتفق عليها إلا لأسباب معينة . وتحصر هذه الأسباب ، ويمكن القياس على الأسباب المذكورة في قانون إيجار الأماكن مع استبعاد سببين إذا تلاءما مع طيعة المباني فلا يتلاءمان مع طيعة الأرض الزراعية ، وهما أيلولة المكان للسقوط والرغبة في الهم لإعادة البناء . وتبقى أسباب أربعة بمكن الأخذ بها في إيجار الأراضي الزراعية : عدم الوفاء بالأجرة ، والإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، والإخلال بشروط العقد أو إساءة استغلال الأرض المؤجرة ، ورغبة المالك في زراعة الأرض بنفسه . وهذا السبب الأخير يجب أن يحاط بقيود على غرار القيود التي أحاط بها القانون الفرنسي هذا الحق ( droit de reprise ) ، فلا يجوز للمالك أن يستعمل حقه هذا إلا بشرط أن يستمر على زراعة الأرض بنفسه مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ( في فرنسا تسع سنوات وهي الحد الأدنى لمدة إيجار الأراضي الزراعية هناك ) ، ولا يجوز له استعمال الحق إذا كان عنده مقدار معين من الأراضي الزراعية يقوم بزراعتها بنفسه ما لم يكن له ولد حرفته الزراعة يقوم هو بزراعة الأرض . فإذا أخل المالك بهذه الواجبات تعرض لعقوبة جنائية ، وكان للمستأجر الحق في العودة إلى الأرض( [[885]](#footnote-885) ) .

$1355  **762- أحكام امتداد الإيجار** : وإذا امتد إيجار الأرض الزراعية فانه يمتد بنفس الشروط السابقة والتأمينات والأجرة بحيث لا تزيد على سبعة أمثال الضريبة ، ولمدة سنة زراعية على الوجه المنصوص عليه في القانون القاضي بالامتداد . ويبقى إيجاراً عادياً أو مزارعة كما كان قبل الامتداد ، إلا إذا كانت الضريبة على الأرض لا تزيد على جنيه واحد فيكون المالك - لا المستأجر - بالخيار إن شاء اختار الإيجار العادي أو شاء اختار المزارعة ، أياً كان العقد في السنة السابقة على الامتداد .

وامتداد العقد يقع لصالح المستأجر ، فله إذا شاء أن ينزل عن حقه وأن يخلي الأرض عند انقضاء المدة المتفق عليها . أما المالك فهو ملزم بالامتداد ، فلا يحول دون أن يمتد العقد إنذار المالك للمستأجر بإخلاء الأرض ، سواء لزراعتها على الذمة أو لإنشاء بستان فيها ، ولو صدر هذا الإنذار قبل صدور القانون ( تفسير عادي بجلسة 8 أكتوبر سنة 1952 ) . وعدم إعلان المستأجر نيته في إخلاء الأرض المؤجرة يعتبر إقراراً باستمرار وضع اليد عليها ، فيمتد العقد ( تفسير عادي بجلسة 4 نوفمبر سنة 1952 ) .

وإذا امتد العقد وفي الأرض مستأجر من الباطن ، قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المالك في سنة الامتداد على أساس عقد الإيجار من الباطن لا عقد الإيجار الأصلي . وإذا كان المستأجر الأصلي مديناً للمالك بالأجرة ، كان للمالك أن يرجع بها مباشرة على المستأجر من الباطن بمقدار ما في ذمة هذا للمستأجر $1356 الأصلي ، وفيما زاد على ذلك يرجع المالك على المستأجر الأصلي ( تفسير عادي بجلسة 20 يناير سنة 1953 ) .

وإذا توفي المستأجر قبل انقضاء مدة العقد الأصلية ، فان كان الإيجار مزارعة انتهى بموت المزارع ولا يمتد . أما إذا كان الإيجار إيجاراً عادياً ، فلا ينتهي بموت المستأجر ويمتد لمصلحة الورثة( [[886]](#footnote-886) ) .

**§ 2 - الأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة**

**وبواجبه في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها**

**763- حق المستأجر في البقاء إلى أن تتضج الغلة - نص قانوني** : تنص المادة 617 من التقنين المدني على ما يأتي : "يجوز للمستأجر ، إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ، أن يبقى بالعين $1357 المؤجرة حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدي الأجرة المناسبة( [[887]](#footnote-887) )" . ويتبين من هذا النص أن المستأجر قد يبقى في العين ، حتى بعد انقضاء المدة الأصلية ، بل حتى بعد انقضاء مدة الامتداد بحكم القانون ، وذلك إذا لم تنضج غلة الأرض عند انقضاء هذه المدة( [[888]](#footnote-888) ) .

$1358 ويشترط في ذلك أن يكون عدم نضج الغلة راجعاً إلى سبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا كان ذلك راجعاً إلى خطأ المستأجر ، كأن يكون قد تأخر في الزرع ، أو يثبت أنه لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج في ميعادها ، أو يزرع محصولا لا يتم نضجه قبل انتهاء الإيجار خلافاً لما هو متفق عليه في العقد( [[889]](#footnote-889) ) ، كان هو المسئول عن ذلك ، ويجب عليه فوق أدائه الأجرة المناسبة لبقائه في العين حتى ينضج المحصول أن يدفع للمالك تعويضاً عن الضرر الذي أصابه من جراء بقاء المستأجر في الأرض بعد نهاية الإيجار( [[890]](#footnote-890) ) . أما إذا كان عدم نضج المحصول لا يرجع إلى خطأ المستأجر ، كأن يرجع السبب في ذلك إلى تغيرات الجو أو انخفاض النيل أو تأخير البدء بالزراعة بغير خطأ من المستأجر كما لو استأجر الأرض بعد بداية موسم الزراعة وكان المؤجر يتوقع أو ينبغي أن يتوقع تأخر نضج المحصول من جراء ذلك( [[891]](#footnote-891) ) ، فإن مسئولية المستأجر تنتفي ، ويكون له البقاء في الأرض حتى ينضج المحصول مع دفع الأجرة المناسبة دون تعويض . ويقدر القاضي ما إذا كان عدمن نضج المحصول يرجع إلى خطأ المستأجر أو يرجع إلى سبب لا يد له فيه( [[892]](#footnote-892) ) . $1359 ويبدأ المستأجر بإثبات حالة الزراعة وأنها لم تنضج بمجرد انقضاء مدة الإيجار( [[893]](#footnote-893) ) ، ثم يقع بعد ذلك على المؤجر عبء إثبات أن عدم النضج يرجع إلى خطأ المستأجر ، وإلا فالمفروض أنه يرجع إلى سبب لا يد له فيه( [[894]](#footnote-894) ) .

ويترتب على عدم نضج المحصول لسبب لا يد للمستأجر فيه أن يمتد الإيجار إلى أن ينضج المحصول ويحصد( [[895]](#footnote-895) ) . وامتداد الإيجار هنا يكون بحكم القانون . ويمتد بنفس الشروط والضمانات والأجرة ، ولكن للمدة اللازمة لنضج $1360 المحصول كما سبق القول . فيدفع المستأجر للمؤجر عن المدة التي بقي فيها المحصول بالأرض ، دون أن يدفع أي تعوض فوق ذلك . وتكون هذه الجرة مكفولة بجميع الضمانات التي كانت للأجرة عن المدة السابقة ، ككفالة أو تأمين عيني . ويجوز حبس المحصول من أجلها ، كما يجوز توقيع الحجز التحفظي عليه ، وللمؤجر عليه حق امتياز . وليس في ذلك كله إلا تطبق للقواعد العامة( [[896]](#footnote-896) ) .

**764- واجب المستأجر في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها نص قانوني** : تنص المادة 618 من التقنين المدني على ما يأتي : "لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملا من شأنه أن نقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه . ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا م يصبه ضرر من ذلك"( [[897]](#footnote-897) ) . وكان المشروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً يأتي بعد $1361 ذلك ، وهو نص المادة 828 من هذا المشروع ، وكان يجري على الوجه الآتي : :1- يجب على المستأجر عند إخلاء الأرض أن يترك لمن يخلفه من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة في السنة التالية ، وكذلك يجب على خلف المستأجر أن يترك له من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لحصد ما يبقى من المحصول . 2- وفي كلتا الحالتين تجب مراعاة عرف لجهة" . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة( [[898]](#footnote-898) ) . ولما كان النص ذاته ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فتسري أحكامه بالرغم من حذفه( [[899]](#footnote-899) ) .

ويتبين من المادة 618 مدني سالفة الذكر ومن نص المشروع التمهيدي المحذوف أن العلاقة ما بين المستأجر السابق للأرض الزراعية والمستأجر اللاحق $1362 يجب أن تقوم على التعاون ، فيدي كل للآخر ما يحتاج من المعونة ما دام ذلك لا يعود عليه بالضرر . والأصل في هذا أنه لا يوجد فاصل واضح ما بين الانتهاء من جميع أعمال الزراعة السابقة والابتداء في أعمال الزراعة اللاحقة ، وكثيراً ما تتدخل هذه في تلك ، فيكون المستأجر السابق قائماً بأعمال الحصاد في الوقت الذي يقوم فيه المستأجر اللاحق ، حتى قبل انقضاء مدة الإيجار السابق ، بتهيئة الأرض لزراعتها والقيام ببذرها . فلا بد من قيام تواجد للاثنين معاً في الأرض ، ولا بد من تنظيم هذا التواجد( [[900]](#footnote-900) ) . ويريد القانون التوفيق بين مصلحة المستأجر السابق ومصلحة المستأجر اللاحق ، بأن يتعاون الاثنان على ما يحقق هذا التوفيق كما قدمنا . ومن ثم وجب على كل منهما أن يسهل للآخر عمله فيم لا يعود عليه بضرر ، كما سبق القول .

فيلتزم المستأجر السابق التزاماً سلبياً بألا يأتي عملا يكون من شانه أن ينقص أو يؤخر في انتفاع المستأجر اللاحق بالأرض ، كأن يتباطأ في جني المحصول( [[901]](#footnote-901) ) . أو يعرقل المستأجر اللاحق في أعماله التي ترمي إلى إعداد الأرض للزراعة القادمة . ويلتزم التزاماً إيجابياً بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة وبذرها ، وذلك حتى لو كانت مدة الإيجار السابق لم تنقض ، بل حتى لو كان المستأجر السابق لم ينته من جني محصوله . فيترك المستأجر السابق المستأجر اللاحق يدخل في الأرض ليهيئها للزراعة ويبذرها( [[902]](#footnote-902) ) ويخلي له من المباني والمآوى ما يحتاج إليه في ذلك ، ما دام لم تعد به حاجة لهذه المباني والمآوى ولا يعود عليه ضرر من ترك المستأجر اللاحق يقوم بهذه الأعمال( [[903]](#footnote-903) ) .

$1363 ويجب على المستأجر اللاحق من جهته أن يقدم التسهيلات اللازمة للمستأجر السابق في حصد محصوله ، وأن يبقى تحت تصرفه المآوى والمباني والمخازن اللازمة لحصد المحصول وجمعه وحفظه ، حتى لو كان ذلك بعد انقضاء مدة الإيجار السابق ، مادام هذا لا يعود بضرر على المستأجر اللاحق . ويتبع في كل ذلك ، سواء فيما يتعلق بواجب المستأجر اللاحق أو فيما يتعلق بواجب المستأجر السابق ، ما جرى عليه العرف الزراعي في الجهة( [[904]](#footnote-904) ) .

على أنه لا يفهم مما قدمنا أن تقوم علاقة قانونية مباشرة ما بين المستأجر السابق والمستأجر اللاحق( [[905]](#footnote-905) ) . فقد قدمنا أن حق المستأجر حق شخصي في ذمة المؤجر ، فلا يجوز لكل من المستأجر السابق والمستأجر اللاحق إلا أن يرجع على المؤجر ، وهو الذي يتوسط بينهما . فإذا أراد المستأجر اللاحق إخلاء الأرض من المستأجر السابق ، بعد انتهاء الحصاد وجمع المحصول ، لم يستطع أن يرفع عليه دعوى مباشرة بالإخلاء ، بل يجب أن يتوسط المؤجر في ذلك . وإذا تسبب المستأجر $1364 السابق في تلف الأرض أو جعلها غير صالحة للزراعة فوراً بخطأ منه ، لم يستطع المستأجر اللاحق أن يرجع عليه مباشرة بالتعويض إذ لا رابطة تقوم بينهما ، بل يرجع على المؤجر بالتعويض ، ثم يرجع المؤجر على المستأجر السابقة( [[906]](#footnote-906) ) .

ولكن يجوز أن يستعمل المستأجر اللاحق ، باعتباره دائناً للمؤجر ، دعوى هذا الأخير ، فيطالب المستأجر السابق بالإخلاء وبالتعويض ، عن طريق الدعوى غير المباشرة( [[907]](#footnote-907) ) .

**الفرع الثاني**

**المزارعة**

**765- تعريف المزارعة وتكييفها - نص قانوني** : تنص المادة 619 من التقنين المدني على ما يأتي :

"لا يجوز أن تعطي الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول"( [[908]](#footnote-908) ) .

$1365 فالمزارعة إذن عقد إيجار يقع على أرض زراعية ، سواء كانت أرضاً عراء أو كانت مغروسة بالأشجار كأرض الحدائق . وتتميز عن الإيجار العادي للأرض الزراعية بأن الأجرة فيها نسبة معينة من نس المحصول الناتج من الأرض ، كالنصف أو الثلث .

فلو كانت الأجرة ليست نسبة معينة من المحصول ، بل مقداراً معيناً منه كعشرة قناطير من القطن أو عشرين أردباً من القمح أو خمسة قناطير من القطن مع عشرة أرادب من القمح ، لم يكن العقد مزارعة ، بل هو عقد إيجار عادي يقع على أرض زراعية ، والأجرة فيه ليست نقوداً ، لأن الأجرة في الإيجار العادي قد تكون نقوداً وقد تكون أي تقدمة أخرى ( م 561 مدني( [[909]](#footnote-909) ) ) .

ولو كانت الأجرة نسبة معينة ولكن ليست من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض ، كأن كانت النصف من صافي ثمن المحصول ، لم يكن العقد هنا أيضاً مزارعة . بل هو عقد شركة ، اقتسم فيها الشركاء صافي الأرباح( [[910]](#footnote-910) ) .

$1366 فالمزارعة ، على التحديد الذي قدمناهن عقد إيجار وليس عقد شركة( [[911]](#footnote-911) ) ، إذ هو يلزم المؤجر أن يقدم أرضا للمستأجر ينتفع بزراعتها في مقابل أجرة يتقاضاها المؤجر منه . ولكنه ليس بعقد إيجار عادي ، لأن الأجرة فيه نسبة معينة من المحصول ، فالمؤجر يساهم في الربح وفي الخسارة كما يساهم الشريك( [[912]](#footnote-912) ) . وتشبه المزارعة الشركة أيضاً في أنها عقد لشخصية المستأجر فيه اعتبار جوهري ، فتبطل للغلط في شخص المستأجر ، ولا يجوز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا برضاء المؤجر ، وتنتهي بموت المستأجر . وهذه كلها خصائص يشترك فيها $1367 عقد المزارعة مع عقد الشركة . ولكن المزارعة تتميز عن الشركة في أن نصيب المؤجر فيها حصة من نفس المحصول الناتج من الأرض لا من صافي الأرباح كما قدمنا . وتتميز عنها أيضاً في أن نية المتعاقدين لم تنصرف إلى تكوني شخص معنوي يستقل عن شخصيهما وينقل إليه كل منهما حصته التي يساهم بها في الشركة ، بل إن الانتفاع بالأرض التزم به المؤجر نحو المستأجر في مقابل أجرة التزم بها المستأجر نحو المؤجر ، ولم يلتزم أي منهما نحو شخص معنوي مستقل عنهما كما يلتزم الشركاء نحو الشركة( [[913]](#footnote-913) ) .

ومن ثم ألحق المشرع عقد المزارعة بعقد الإيجار ، وذكر صراحة في المادة 620 مدني كما سنرى حالا ، أن أحكام الإيجار تسري على المزارعة( [[914]](#footnote-914) ) .

**766- ما يسري على المزارعة من أحكام - نص قانوني** : تنص المادة 620 من التقنين المدني على ما يأتي :

"تسري أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها"( [[915]](#footnote-915) ) .

$1369 ثم جاء قانون الإصلاح الزراعي فخص لمزارعة بحكم هام ، إذ أوجب ألا يزيد نصي بالمالك على النصف في المحصول بعد خصم جميع المصروفات ( م 33 من قانون الإصلاح الزراعي ) . أما وجوب ألا تقل المدة على ثلاث سنوات ( م 35 من قانون الإصلاح الزراعي ) وامتداد العقد بحكم القانون ( م 39 مكرراً و م 39 مكررا ( ا ) من قانون الإصلاح الزراعي ) فشأن المزارعة في ذلك شأن الإيجار العادي للأرض الزراعية .

فنبحث هذه الأحكام الخاصة : ( أولا ) فيما يتعلق بأركان المزارعة . ( ثانيا ) ويما يتعلق بآثار المزارعة . ( ثالثا ) وفيما يتعلق بانتهاء المزارعة .

**المبحث الأول**

**الأحكام المتعلقة بأركان المزارعة**

**767- التراضي** : تنعقد المزارعة ، كسائر العقود ، بإيجاب وقبول من المتعاقدين . وقد قدمنا عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية أن المادة 36 من قانون الإصلاح الزراعي تنص على أنه "يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتا بالكتابة مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من أصلين ، ويبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر . فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار مزارعة لمدة ثلاث سنوات ، نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات" . وهذا النص يسري على المزارعة كما يسري على الإيجار العادي للأرض الزراعية فكلاهما إيجار واقع على أرض زراعية . وبتطبيق النص على المزارعة ، يجب القول إن المزارعة التي تكون لمدة ثلاث سنوات والتي يكون نصيب المالك فيها النصف لا يشترط فيها الكتابة ، لا للانعقاد ولا للإثبات . فيجوز للمزارع أن يثبت بجميع الطرق ، ومنها البينة والقرائن ، أنه دخل الأرض كمستأجر ، وعند ذلك يفترض القانون أن العقد مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها النصف . ويتبين من ذلك أن الكتابة ليست ركنا شكليا في عقد الزارعة ، كما هي في الإيجار العادي للأرض الزراعية( [[916]](#footnote-916) ) . ولكن يلاحظ من جهة أخرى أنه $1370 لا يجوز لأي من الطرفين إثبات عكس ما افترضه القانون إلا بالكتابة . فلا يجوز للمؤجر أن يثبت أن المزارعة لمدة أكثر من ثلاث سنوات ، كما لا يجوز للمزارع أن يثبت أن نصيب المالك أقل من النصف ، إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها .

والتراضي يقع بين المزارع والمؤجر . ولا يشترط في المؤجر أن يكون مالكاً للأرض ، فصاحب حتى الانتفاع والمستأجر الأصلي وأي شخص يملك التصرف في الانتفاع بالأرض يستطيع أن يؤجرها مزارعة كما يستطيع أن يؤجرها إيجاراً عادياً .

ويجب أن يكون التراض خالياً من العيوب ، فإذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه كانت المزارعة قابلة للإبطال . ويلاحظ هنا أن شخصية المزارع ذات اعتبار جوهري في المزارعة ، فإن المؤجر يتخير عادة المزارع لصفات شخصية فيه من الأمانة والكفاية وحسن المعاملة . فعلى هذه الصفات يتوقف حسن استغلال الأرض وما تنتجه من محصول يشارك فيه المؤجر . ومن ثم يكون الغلط في شخص المزارع غلطاً جوهرياً يترتب عليه أن تكون المزارعة قابلة للإبطال .

وإذا أبطلت المزارعة أو كانت باطلة ، كان المحصول للمؤجر على أن يرد للمزارع ما أنفقه مع تعويض عادل عما قام به من العمل ، وذلك قياساً على حالة ما إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها على ما سنرى ( 627 مدني ) . وقد تضمن التقنين المدني العراقي نصاً في هذه المسألة على خلاف ما تقدم ، فقد قضت المادة 815 من هذا التقنين بأنه "إذا فسخت المزارعة أو وقعت باطلة ، يكون المحصول كله لصاحب البذر وللطرف الأخر أجر المثل" . فإذا كان صاحب البذر هو المزارع كان المحصول له وكان للمؤجر أجرة مثل الأرض ، وإذا كان صاحب البذر هو المؤجر كان المحصول له وكان للمزارع أجر مثل العمل . وفي الحالتين يسترد كل ما أنفقه( [[917]](#footnote-917) ) .

768- العين المؤجرة : يجب أن تكون العين المؤجرة ، كما هو صريح نص المادة 619 سالفة الذكر ، أرضاً زراعية عراء أو أرضاً زراعية مغروسة بالأشجار كأرض الجنائن . والمهم أن تكون أرضا تنتج محولا زراعياً دورياً( [[918]](#footnote-918) ) .

$1371 فلا ترد المزارعة على المناجم ولا على المحاجر . وكان فريق من الفقهاء في فرنسا يجيز أن ترد المزارعة على بركة الصيد ، فيقوم المستأجر بالمحافظة عليها وصيانتها وصيد ما فيها من السمك ، ويتقاسم ما ينتج من الصيد مع المؤجر( [[919]](#footnote-919) ) . ولكن منذ صدور قانون 18 يوليه سنة 1889 الذي ينظم عقد المزارعة في فرنسا( [[920]](#footnote-920) ) هجر هذا الرأي ، إذ تقضي المادة الأولى من هذا القانون بأن المزارعة تقع على أرض زراعية يتعهد المستأجر بزراعتها ، وإن كان بعض الفقهاء لا يزال يرى بالرغم من ذلك ألا يتقيد بحرفية النص فيجيز أن ترد المزارعة على بكرة الصيد( [[921]](#footnote-921) ) .

أما في مصر فلا محل للشك ، فالمزارعة كما قدمنا لا ترد إلا على أرض زراعية تنتج محصولا زراعياً دورياً . وإذا أوجرت بركة الصيد بحصة من محصول المسكن الذي يصطاد فيها صح ذلك ، ولكن العقد لا يكون مزارعة وإنما يكون عقد إيجار عادي . ومن ثم يجز أن تكون مدته أقل من ثلاث سنوات ، وتكون حصة المؤجر فيه أكثر من النصف .

**769- المدة - نص قانوني** : تنص المادة 621 من التقين المدني على ما يأتي : "إذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت دورة زراعية سنوية"( [[922]](#footnote-922) ) . ولكن $1372 جاء بعد ذلك قانون الإصلاح الزراعي وتنص المادة 35 منه ، كما رأينا ، على أنه "لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض عن ثلاث سنوات" . ويسري هذا النص على المزارعة كما يسري على الإيجار العادي للأرض الزراعية ، ومن ثم يعتبر ناسخاً لنص المادة 621 مدني سالف الذكر ، ويكون الحد الأدنى لمدة المزارعة ثلاث سنوات أي ثلاث دورات زراعية سنوية( [[923]](#footnote-923) ) . وقد راعي القانون في ذلك مصلحة الفلاح حتى يستقر في الأرض ويستغلها مدة كافية . وهذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا يجوز الاتفاق على مخالفته . فإذا عين المتعاقدان مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، أو لم يعينا مدة أصلا ، كانت المدة ثلاث سنوات حتما . أما إذا عينا مدة تزيد على ثلاث سنوات ، كانت المدة هي ما اتفقا عليه . وقد بينا ذلك تفصيلا في الإيجار العادي للأرض الزراعية( [[924]](#footnote-924) ) .

وقد رأينا أن الأرض التي تزرع قصباً تختلف سنتها الزراعية عن السنة الزراعية للمحصولات الأخرى ، إذ القصب يبقى في الأرض أكثر من سنة . وقد صدر تفسير عادي من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، بجلسة 4 نوفمبر سنة 1952 ، يجيز لمؤجر أرض القصب أن يؤجرها مزارعة لمدة سنتين وأربعة أشهر ، وهي المدة التي يؤخذ فيها محصولان من القصب ( غرس وخلفة أولى ) ، ويستمر $1373 المزارع في الأرض الثمانية الأشهر الباقية من ثلاث السنوات بموجب إيجار عادي فيزرع الأرض إما زراعة نيلية ( ذرة أو أرزاً ) وإما خضاراً أو مقاتاً ، ويدفع الأجرة عن ثلثي السنة بما يعادل ثلثي سبعة أمثال الضريبة( [[925]](#footnote-925) ) .

**770- الأجرة - نص قانوني** : تنص المادة 624 من التقنين المدني على ما يأتي "1- توزيع الغلة بني الطرفين بالنسبة المتفق علها أو بالنسبة التي يعينها العرف . فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، كان لكل منهما نصف الغلة . 2- فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معاً تبعة هذا الهلاك ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر( [[926]](#footnote-926) )" . وجاء بعد ذلك $1374 قانون الإصلاح الزراعي فنص في المادة 33 منه ، كما رأينا ، على ما يأتي : " . . وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات" . فيجب اعتبار هذا النص مكملا للمادة 624 مدني سالف الذكر .

ويخلص من النصوص المتقدمة أنه بعد أن يقوم كل طرف بتحمل المصروفات التي تقع على عاتقه( [[927]](#footnote-927) ) على الوجه الذي سنبينه ، يوزع المحصول عيناً بين الطرفين ، فيأخذ كل منهما النسبة المتفق عليها ، كأن يأخذ المؤجر النصف والمزارع النصف الآخر أو يأخذ المؤجر الثلث والمزارع الثلثين . ولا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة المؤجر أكثر من النصف ، ومؤدي ذلك أنه لا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة المزارع أقل من النصف . وقد كانت $1375 اللجنة التشريعية في مجلس النواب ، عند مناقشة التقنين المدني الجديد ، قد قدمت اقتراحاً أكثر تواضعاً ، فاشترطت ألا تكون حصة المزارع أقل من الخمسين ، ولكن لجنة مجلس الشيوخ رفضت هذا الاقتراح( [[928]](#footnote-928) ) . فأتى قانون الإصلاح الزراعي وفرض بحق ألا تكون حصة المزارع أقل من النصف ، وهذا هو النصيب العادل للعمل عندما يشترك مع رأس المال في الإنتاج( [[929]](#footnote-929) ) . فإذا لم يوجد اتفاق على النسبة التي يوزع بها المحصول ، اتبع العرف الزراعي في تحديد هذه النسبة بشرط ألا تقل حصة المزارع عن النصف . فإذا لم يوجد عرف ، اقتسم الطرفان المحصول مناصفة ، فيكون نصيب العمل مساوياً لنصيب رأس المال ما دام الطرفان لم يتفقا ولم يقض العرف بأن يكون للعمل نصيب أكبر . وهذا الحد الأدنى لحصة المزارع في الحصول ، وهو النصف ، يسري على جميع عقود المزارعة سواء وقعت على أرض زراعية عراء أو على أرض مغروسة بالأشجار . فلا يستثني من ذلك الحدائق وأراضي المشاتل والزهور ، كما استثنيت هذه من تقدير الحد الأقصى للجرة بسبعة أمثال الضريبة في الإيجار العادي طبقاً للتفسير التشريعي الذي تقدم ذكره( [[930]](#footnote-930) ) .

ويخلص مما قدمناه أن تعيين الحد الأدنى لحصة المزارع بنصف المحصول يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا الاتفاق على ما يخالفه . وكل اتفاق يجعل حصة المزارع اقل من النصف يكون باطلا ، ويجب في هذه الحالة رفع حصة المزارع إلى النصف . ويستطيع المزارع أن يتمسك بهذا البطلان في أي وقت ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضي خمسة عشرة سنة . $1376 وله أن يسترد ما أخذه المؤجر زائداً على نصف المحصول ، ويجوز أن يثبت الزيادة بجميع طرق الإثبات ولو زادت على عشرة جنيهات( [[931]](#footnote-931) ) .

وتنص المادة 34 من قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، على أن "يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاث أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة . . ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالفة ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغً تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاث أمثال الزيادة التي تقاضاها من المستأجر" . وهذا النص يسري على المزارعة كما يسري على الإيجار العادي للأراضي الزراعية ، ومن ثم إذا تقاضى المؤجر أكثر من نصف المحصول وهو عالم بذلك ، كان مرتكباً لجنحة حدد القانون عقوبتها على النحو المتقدم الذكر .ويجوز فوق ذلك أن يحكم القاضي للمستأجر بمبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال قيمة ما تقاضاه المؤجر من المحصول زيادة على النصف .وفي هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق في المطالبة باسترداد الزيادة التي أخذها المؤجر ، فقد استرد قيمتها أو أكثر( [[932]](#footnote-932) ) .

ولما كان المحصول الناتج من الأرض ملكاً شائعاً بين المؤجر والمزارع بالنسبة التي تقدم بيان تحديدها ، فإنه إذا هلك بخطأ أي منهما كان هذا مسئولا عن تعويض الآخر قيمة ما هلك من حصته . أما إذا هلك المحصول كله أو بعضه بسبب قوة قاهرة ، فإنه يهلك عليهما كل بمقدار حصته ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر ( م 624/2 مدني ) . وليس هذا إلا تطبيقا للقاعدة $1377 التي تقضي بأن الشيء يهلك على مالكه . فإذا كانت حصة المؤجر في المحصول الثلث ، وهلك من المحصول خمسة بقوة قاهرة ، لم يأخذ المؤجر إلا أربعة أخماس الثلث ويهلك عليه خمس الثلث . وقد رأينا في الإيجار العادي للأرض الزراعية أنه يجب التفريق بين ما إذا كان المحصول قد هلك قبل حصاده فيطلب المستأجر إسقاط الأجرة أو إنقاصها ، أو هلك بعد الحصاد فلا يرجع المستأجر على المؤجر بشيء ويتحمل وحده تبعة الهلاك( [[933]](#footnote-933) ) . والفرق في الحكم بين الحالتين يرجع إلى أن المؤجر في المزارعة شريك في الحصول ، فيهلك عليه بمقدار حصته فه ولو هلك بعد الحصاد . أما المؤجر في الإيجار العادي فلا يملك من المحصول شيئاً ، فإذا هلك بعد حصاده لم يتحمل تبعة ذلك . وإنما يتحمل إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول قبل الحصاد لأنه ملتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض ، وقبل الحصاد لا يكون المستأجر قد تمكن من الانتفاع بالأرض الانتفاع الكامل . وقد سبق بيان ذلك( [[934]](#footnote-934) ) . أما إذا امتنع على المزارع تهيئة الأرض للمزارعة أو من بذرها ، أو هلك البذر كله أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، فإن تبعة الهلاك يتحملها الطرفان كل بمقدار حصته ، وهذا هو نفس الحكم الذي قدمناه في خصوص الإيجار العادي للأرض الزراعية ( م 615 مدني ) ( [[935]](#footnote-935) ) .

بقي ، لنستكمل صورة توزيع الغلة بين الطرفين ، أن نبين ما يتحمله كل منهما من مصروفات الأرض والزراعة . وقد كان المشرع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصا في هذا الخصوص ، فكانت المادة 835 من هذا المشروع تنص على ما يأتي : "1- مصروفات الزراعة وصيانة العين وجمع المحصولات وإصلاح الأدوات والترميمات التأجيرية للمباني ، كل هذا يكون على المستأجر . 2- وعلى المؤجر الترميمات غير التأجيرية والتحسينات اللازمة للأرض . 3- ويتحمل المؤجر والمستأجر ، كل بنسبة حصته في الغلة ، نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد ، وذلك إذا رغب أحد منهما في استعمال $1378 وسائل معتادة في الاستغلال لا توجد في العين المؤجرة إذا كانت هذه الوسائل مما لا تتوافر عادة عند المستأجر . 4- كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره" . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : "توزع النفقات ما بين المؤجر والمزارع على أساس وجود الشركة بينهما على النحو الآتي : يستقل المزارع بتحمل مصروفات الزراعة وما يتبعها من جمع المحصول ، وكذلك مصروفات صيانة الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للعين . ويشترك الاثنان ، بنسبة حصة كل منهما في الغلة ، في تحمل نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد . وقد تقدم أن هذه نفقات يستقل بتحملها المزارع ، وإنما يشترك الاثنان في تحملها إذا رغب أحد منهما في استعمال وسائل للاستغلال لا توجد في العين المؤجرة بشرط أن تكون وسائل معتادة ( وإلا استقل بتحملها من طلبها ) . وبشرط ألا تتوافر عادة عند المستأجر ( وإلا استقل هذا بتحملها ) . كل ذلك ما لم يقض اتفاق بغيره . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، ولم يذكر سبب الحذف( [[936]](#footnote-936) ) ، ويبدو أنه أريد ترك هذه المسألة للعرف الزراعي .

وقد صدر فعلاً من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي ، بجلسة 8 أكتوبر سنة 1952 ، تفسير عادي لعبارة ، "بعد خصم جميع المصروفات" الواردة في المادة 33 من قانون الإصلاح الزراعي ، يبين كيف توزع النفقات على المؤجر والمزارع . وقد جاء في هذا التفسير ما يأتي :

"في الأرض التي تزرع على نظام المزارعة ، يكون اقتسام المصروفات وغيرها بين المالك والمستأجر على الوجه الآتي :"

"( ا ) ما يلزم به المالك من نفقات الزراعة : 1- الأموال الأميرية والضرائب الإضافية الحالية . 2- الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للزراعة ( العين ) ومبانيه" .

"ب ) ما يلزم به المستأجر من نفقات الزراعة : 1- جميع العمليات اللازمة للزراعة ، سواء عمل فيها بنفسه أو بأولاده أو بعماله أو بالماشية من خدمة في الأرض والزراعة وعمليات الري ، مما لم ينص على اقتسام . 2- التسميد $1379 بالسماد البلدي اللازم للزارعة . 3- جمع المحصول . 4- مقاومة الآفات التي تقاوم عادة باليد . 5- تطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية . 6- آلات الري والزراعة العادية - وكل تقصير في العمليات التي يلزم المستأجر بها يكون للمالك الحق في أن يجريها بنفسه ، وتحتسب أجرتها الفعلية على المستأجر" .

"( ج ) ما يلزم به المالك والمستأجر مناصفة في المصروفات : 1- ما يشترى نقداً للزراعة من تقاو وأسمدة كيماوية ومبيدات الأمراض والحشرات التي لا تقاوم عادة باليد . 2- تكاليف الري بالآلات الميكانيكية في الحدود التي تقررها وزارة الأشغال العمومية( [[937]](#footnote-937) ) . 3- تطهير المصارف والقنوات الرئيسية . 4- ما يلزم للإشراف على الزراعة من خفراء وخولة - وكل تقصير في العلميات التي يلزم المستأجر بها يكون للمالك الحق في أن يجريها بنفسه ، وتحتسب أجرتها الفعلية على المستأجر" .

ويبدو أن الأساس الذي استند إليه هذه التقسيم يقوم على المبادئ الآتية : ( 1 ) يتحمل المستأجر الترميمات التأجيرية كتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية وإصلاح آلات الري والزراعة ، أما الترميمات غير التأجيرية كالترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للأرض ومبانيها ، وكذلك الضرائب ، فيتحملها المؤجر . ( 2 ) يقوم المستأجر بجميع ما تتطلبه الزراعة من عمل يدوي ، من خدمة في الأرض وري وتسميد بالسماد البلدي ومقاومة الآفات التي تقاوم عادة باليد وجمع المحصول . ( 3 ) يتحمل المؤجر والمستأجر مناصفة ، أو بنسبة حصة كل منهما في الحصول ، ما تقتضيه الزراعة من مصروفات ، كالمبالغ التي تصرف في شراء التقاوي والأسمدة الكيماوية ومبيدات الأمراض والحشات التي لا تقاوم$1380 عادة باليد ، وكتكاليف الري بالآلات الميكانيكية ، وكنفقات تطهير المصارف والقنوات الرئيسية ، وكأجور الخفراء أو الخولة( [[938]](#footnote-938) ) .

**المبحث الثاني**

**الأحكام المتعلقة بآثار المزارعة**

**§ 1 - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر**

**771- تسليم الأرض المؤجرة - المواشي والأدوات الزراعية - نص قانوني** : تنص المادة 622 من التقنين المدني على ما يأتي : "الإيجار في المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشي التي توجد في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر"( [[939]](#footnote-939) ) .

$1381 وقد قدمنا ، عند الكلام في الإيجار العادي للأراضي الزراعية ، أن الأحكام المتعلقة بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر ، كتعيين ما الذي يجب تسليمه من أرض زراعية وملحقاتها ، وعلى أية حالة يجب أن يسلم ، وكيف ومتى وأين يكون التسليم ، وجزءا عدم القيام بالتسليم ، هي نفس الأحكام التي قدمناها في الإيجار بوجه عام ، وهي أيضاً نفس الأحكام التي تسري على المزارعة( [[940]](#footnote-940) ) .

ويتبع في تحديد ملحقات الأرض الزراعية في المزارعة ما سبق إيراده في شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة( [[941]](#footnote-941) ) .

أما في خصوص المواشي والأدوات الزراعية فالمزارعة تختلف عن الإيجار العادي للأرض الزراعية ، فقد رأينا في الإيجار العادي للأرض الزراعية أن المواشي والأدوات الزراعية لا تعد من ملحقات الأرض ، فلا يلزم المؤجر بتسليمها للمستأجر إلا إذا كان الإيجار يشملها ( م 610 مدني ) ( [[942]](#footnote-942) ) . أما في المزارعة فإن المادة 622 مدني سالفة الذكر تنص صراحة على عكس هذا الحكم ، وتقضي بأن المواشي والأدوات الزراعية تعتبر من ملحقات الأرض ، فيلتزم المؤجر بتسليمها للمستأجر ولو لم يشملها العقد . ويرجع السبب في هذا الاختلاف في الحكم أن القاعدة في المزارعة أن يقدم المؤجر رأس المال ويقدم المزارعة العمل . ورأس المال في المزارعة يشمل الأرض الزراعية وما يوجد عليها من مواشي وأدوات زراعية ، فهذه لا يستغني عنها في الزراعة وتعدل في أهميتها الأرض نفسها( [[943]](#footnote-943) ) . ولذلك يكون من المفروض ، ما لم يتفق على غير ذلك ، أنها تدخل $1382 مع الأرض في المزارعة ، ولو لم يشملها العقد . ويشترط في ذلك أن تكون موجودة في الأرض وقت التعاقد وأن تكون مملوكة للمؤجر ، وذلك حتى يستقيم هذا الذي يفرضه القانون من أن المزارعة تشملها مع الأرض ، إذ أن وجودها في الأرض وقت التعاقد وكونها مملوكة للمؤجر كل ذلك يجعل المزارع يطمئن إلى أن العقد يشملها . وشرط أن تكون مملوكة للمؤجر يجب التوسع في تفسيره ، فيكفي أن يملك المؤجر حق الانتفاع بها ولو لم يكن مالكاً لها . فإذا كان المؤجر مستأجراً للمواشي والأدوات الزراعية أو كان له فيها حق انتفاع ، فإنها تدخل في المزارعة مع الأرض ولو لم يذر ذلك في العقد( [[944]](#footnote-944) ) .

ويلاحظ أن حصة المؤجر في المحول هي أجرة الأرض والمواشي والأدوات الزراعية جميعاً ، وأنه يجب في جميع الأحوال ألا تزيد على نصف المحصول كما سبق القول .

ويحرر محضر جرد بالمواشي والأدوات الزراعية ، وقد سبق بيان ذلك عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، وما قلناه هناك ينطبق هنا( [[945]](#footnote-945) ) . فإذا لم يحرر محضر جرد ، افترض ، حتى يقيم المزارع الدليل على العكس ، أن هذا قد تسلم المواشي والأدوات الزراعية في حالة حسنة ، وقد سبق بيان ما تقضي به القواعد العامة في ذلك( [[946]](#footnote-946) ) . أما عبء إثبات أنه يوجد بالأرض مواش وأدوات زراعية شملها العقد فيقع على من يدعي ذلكن فإن أدعاه المستأجر وقت تسلم الأرض المؤجرة كان عيه إثباته ، وإن ادعاه المؤجر وقت استرداد العين المؤجرة كان هو المكلف بالإثبات( [[947]](#footnote-947) ) .

$1383 وما دامت المزارعة تشمل المواشي والأدوات الزراعية على النحو الذي قدمناه ، فإن المؤجر يكون ملتزماً بتمكين المزارع من الانتفاع بها . فإذا هلكت الماشية أو تلفت الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن ذلك قد وقع بسبب لا يد له فيه ، وجب على المؤجر أن يعوض المزارع ما هل من الماشية وأن يصلح ما تلف من الأدوات الزراعية أو يقدم للمزارع أدوات بدلها . فإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه بعد أن يخطره المزارع بذلك ، جاز لهذا الأخير أن يتولى بنفسه تعويض ما هلك من الماشية وإصلاح ما تلف من الأدوات أو إحضار بدلها ، ويكون ذلك على حساب المؤجر( [[948]](#footnote-948) ) .

**772- تعهد الأرض المؤجرة بالصيانة** : والمؤجر في المزارعة ، كما في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، يلتزم بتعهد الأرض المؤجرة بالصيانة ، فيقوم بالإصلاحات غير التأجيرية حتى يتمكن المزارع من الانتفاع بالأرض واستغلالها على الوجه المرضي .

والأصل أن الاتفاق هو الذي يعين الإصلاحات غير التأجيرية التي يقوم بها المؤجر . فإذا لم يوجد اتفاق ، عينها العرف الزراعي . وقد رأينا في تفسير اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي ، بجلسة 8 أكتوبر سنة 1952 ، تطبيقاً لهذا العرف ، إذ قضي التفسير بأن المؤجر يلتزم بإجراء الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للأرض ومبانيها( [[949]](#footnote-949) ) . فإذا لم يوجد عرف ، سرت أحكام الفقرة الثانية من المادة 614 ، وقد رأيناها تنص على ما يأتي : "أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العف بغير ذلك . وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجاري المياه والخزانات"( [[950]](#footnote-950) ) .

وإذا أخل المؤجر بالتزامه من القيام بهذه الإصلاحات ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استرداد ما أنفقه من $1384 المؤجر ، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ . وقد سبق بيان ذلك تفصيلا عند الكلام في الإيجار بوجه عام( [[951]](#footnote-951) ) .

**§ 2 - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر**

**773- العناية بالزراعة والمحافظة على الأرض وملحقاتها - نص قانوني** : تنص المادة 623 من التقنين المدني على ما يأتي : "1- يجب على المستأجر أن يبذل في الزراعة وفي المحافظة على الزراعة من العناية ما يبذله في شؤون نفسه . 2- وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف في أثناء الانتفاع ، إلا إذا اثبت أنه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله اشخص المعتاد . 3- ولا يلزم المستأجر أن يعوض ما نفق من المواشي ولا ما يلي من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه"( [[952]](#footnote-952) ) .

$1385ويميز القانون ، كما نرى ، بين العناية الواجبة في الزراعة وفي المحافظة على الزرع( [[953]](#footnote-953) ) . وبين العناية الواجبة في المحافظة على الأرض والمواشي والأدوات الزراعية .

( أ ) أما في الزراعة والمحافظة على الزرع ، فالمزارع شريك للمؤجر في المحصول كما قدمنا . لذلك طبق القانون معيار الشركة فيما يجب على المزارع أن يبذله من العناية "ما يبذله في شؤون نفسه" ، وهذا قياساً على ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 521 مدني من أن على الشريك "أن يبذل من العناية في تدبير مصالح الشركة ما يبذله في تدبير مصالحه الخاصة" : ومؤدي ذلك أن العناية التي يجب أن يبذلها المزارع في الزراعة وفي المحافظة على الزرع هي نفس العناية التي بذلها في شؤونه الخاصة . والزراعة هنا فعلا من شؤونه الخاصة ، إذ هو يملك ما لا يقل عن نصف المحصول . والمؤجر يتحمل نتيجة اختياره للمزارع ، فإن اختاره شخصاً عادياً من أوساط الناس كما هو الغالب ، كانت العناية المطلوبة من المزارع هي عناية الشخص العادي . وإن أساء الاختيار فتعاقد مع شخص معروف بالإهمال في شؤونه الخاصة ، تحمل تبعة ذلك ، وليس له أن يطلب من $1386 هذا الشخص إلا العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة ، وهي أدنى من عناية الشخص العادي . وإن أحسن الاختيار فتعاقد مع شخص معروف بالحرص والدقة في عمله ، أفاد من ذلك ، وكان له أن يطلب من هذا اشخص العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة ، وهي أعلى من عناية الشخص العادي( [[954]](#footnote-954) ) .

وأعمال الزراعة المطلوبة من المزارع هي إجمالا جميع العمليات اللازمة للزراعة ، من خدمة الأرض ، وخدمة الزراعة ، والتسميد ، والحرث ، والبذر ، والري ، ومقاومة الآفات ، جمع المحصول ، وتخزينه . ويستوي أن يعمل في يذلك بنفسه ، أو بأولاده ، أو بعماله ، أو بالماشية ، أو بالآلات الزراعية . ففي كل هذه الأعمال ، ثم في المحافظة على المحصول قبل الجمع وبعده ، يجب أن يبذل من العناية ما يبذله في شؤونه الخاصة . وقد يرقى ذلك إلى أعلى من عناية الشخص العادي ، وقد ينزل إلى أدنى من هذه العناية ، وذلك بحسب ما هو معروف عنه من نشاط أ إهمال . والغالب أن يلتزم عناية الشخص العادي ، إذ أنه يكون عادة شخصاً من أوساط الناس في العناية بشؤونه .

وهنا تتأكد فكرة المشاركة ما بين المزارع والمؤجر ، أو مابين العمل ورأس المال . فالمزارع يشعر ، وهو يقوم بأعمال الزراعة أنه شريك لصاحب الأرض ، وأنه مطلوب منه أن يبذل من العناية في الزراعة ما يبذله في شؤونه الخاصة ولو كان ذلك أعلى من عناية الرجل العادي . والمزارعة ، على هذا الأساس ، لا تزال نظاماً زراعياً نافعاً ، وبخاصة بعد أن قلت الملكيات الزراعية غير الكبيرة . فهي من ناحية تفيد صاحب الأرض يعطي أرضه مزارعة فلا يقطع صلته بها ، ويكسب من غلتها أكثر مما يكسب في الإيجار العادي - ففي هذا الإيجار لا يأخذ كما رأينا أكثر من سبعة أمثال الضريبية - ويأمن في الأزمات الاقتصادية تقلب العملة وتغير أسعارها فيما لو أخذ الأجرة نقداً . وهي من ناحية أخرى تفيد الفلاحين إذ يشعر أنه شريك $1387 لصاحب الأرض كما سيق القول فيرتفع عن مستوى العامل الزراعي ، ثم يساهم في المسئولية وفي الكسب ، ويستعين بقدرة صاحب الأرض على الإنفاق في تحسينها ، ويستطيع أن يقترض منه ما يحتاج إليه وينظره صاحب الأرض إلى وقت بيع المحصول . وبقدر ما يقوم من التعاون بين المزارع والمؤجر ، يؤتي هذا النظام في الاستغلال الزراعي ثمرته . في الشركة التي أقامها القانون ما بين المزارع والمؤجر . قد جعل كلا منهما شريكاً على قدم المساواة مع الآخر ، يقوم بواجبه ويتقاضى حقه . ولم يجعل لأحد منهما سيطرة على الآخر ، واقتصر على أن يعين لكل منهما ما يجب أن يقوم به من التزامات ، حتى يسير الاستغلال على الوجه المرضي . وقد كان المروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً هو المادة 833 من هذا المشروع ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "المؤجر هو الذي يتولى التوجيه في استغلال الأرض ، وله الرقابة على أعمال الزراعة ، ويكون كل ذلك في حدود الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق ففي حدود العرف"( [[955]](#footnote-955) ) . فحذف هذا النص في لجنة المراجعة . وبذلك تقوم الشركة ما بين المزارع والمؤجر على أساس من المساواة والتعاون ، كل منهما مسئول عن القيام بالتزاماته ، دون أن يكون لأحد منهما حق التوجيه والرقابة( [[956]](#footnote-956) ) .

( ب ) وأما في المحافظة على الأرض وما يلحق بها من مواش وأدوات زراعية ، فقد رجع القانون هنا إلى معيار الشخص المعتاد ، لأن الأرض والمواشي والأدوات الزراعية هي ملك للمؤجر والمزارع أمين عليها وهو ينتفع بها ، فيجب $1388 أن يبذل في المحافظة عليها والعناية بها ما يبذله الشخص المعتاد ، وهذه هي العناية المطلوبة في مثل هذه الحالة . فلا يطلب إذن من المزارع عناية أعلى من عناية الشخص المعتاد ولو كانت عنايته بشؤون نفسه أعلى من هذه العناية ، كما تقتضي منه عناية الشخص المعتاد ولو كانت عنايته بشؤون نفسه أدنى من هذه العناية . ومن ثم يكون مسئولا عما يصيب الأرض من تلف في أثناء الانتفاع بها ، وكذلك يكون مسئولا عما نفق من المواشي وما يلي من الأدوات الزراعية . ولا يستطيع أن يتخلص من هذه المسئولية إلا إذا أثبت أنه بذل من العناية في المحافظة على هذه الأشياء ما يبذله الشخص المعتاد . وليس في هذا إلا تطبيق للقواعد العامة في الإيجار ، إذ تنص المادة 583 مدني ، كما رأينا ، على أنه "يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها مألوفاً"( [[957]](#footnote-957) ) .

وقد بينا ، عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، مقدار العناية المطلوبة من المستأجر بالنسبة إلى المواشي والأدوات الزراعية ، وهي نفس العناية المطلوبة منه في المزارعة . فعليه ألا يجعل المواشي تعمل أثر من طاقتها ، وأن يقوم بغذائها وعلاجها وإيوائها . وعليه أن يتعهد الأدوات الزراعية بالعناية المعتادة من تنظيف وإصلاح ، ومن تشحيم وتزييت إذا كانت آلات ميكانيكية ، ولا ينهكمها بالعلم ، كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تتلف . وإذا نفقت ماشية أو تلفت آلة زراعية ، كان مسئولا ما لم يثبت أن الهلاك أو التلف كان بسبب أجنبي لا يد له فيه ، أو يثبت أنه بذل العناية الواجبة في حفظها وصيانتها . فإذا أثبت ذلك التزم المؤجر بتعويض ما نفق من ماشية وما تلف من أدوات . أما إذا لم يستطع نفي المسئولية عنه ، التزم هو بتعويض المؤجر عما تلف من الأدوات الزراعية وعما نفق من المواشي . وقد تقدم تفصيل القول في كل ذلك( [[958]](#footnote-958) ) .

$1389 أما نتاج الماشية ، فهي في المزارعة شركة بين المزارع والمؤجر بنسبة حصة كل منهما في المحصول ، وذلك بخلاف الإيجار العادي فيه النتاج ملك المستأجر كما رأينا( [[959]](#footnote-959) ) . فإذا نفق عدد من الماشية في ظروف طبيعية ، وعوضه المزارع من النتاج ، رجع بحصته في هذا النتاج على المؤجر .

وإذا أخل المزارع بالتزامه بالمحافظة على الأرض والمواشي والأدوات الزراعية ، فلهذا الإخلال جزاء مدني هو التنفيذ العيني أو الفسخ ، مع التعويض في الحالتين ، وذلك كله على النحو الذي قدمناه مفصلا عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية( [[960]](#footnote-960) ) . وللإخلال كذل جزاء جنائي ، هو الوارد في المادة 34 من قانون الإصلاح الزراعي . وقد رأينا هذه المادة تنص على أن "يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاث أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتين جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . . . كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته في العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدي إلى نقص جسيم في معدنها أو في غلتها . . ." . وقد سبق بيان ذلك( [[961]](#footnote-961) ) .

**774- القيام بالإصلاحات التأجيرية** : والمزارع ككل مستأجر ، ملتزم بإجراء التصليحات التأجيرية . وهذه التصليحات يعينها الاتفاق أو العرف الزراعي . وقد رأينا أن تفسير اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي حدد العف في ذلك ، فذكر أن المزارع يقوم بتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية ، وبإصلاح آلات الري والزراعة العادية( [[962]](#footnote-962) ) .

فإذا لم يوجد عرف ، سرت أحكام الفقرة الأولى من المادة 614 مدني ، وقد رأيناها تنص على ما يأتي : " على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة .ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقي والمراوي والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو $1390 للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره" . وقد تقدم تفصيل القول في ذلك ، كما تقدم بيان الجزاء على الإخلال بهذا الالتزام( [[963]](#footnote-963) ) .

**775- عدم جواز لتنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن - نص قانوني** : تنص المادة 625 من التقنين المدني على ما يأتي : "لا يجوز في المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا برضاء المؤجر"( [[964]](#footnote-964) ) . ثم أتى قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، فنص في المادة 32 منه على أنه "لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه" . وقد استخلصنا من هذا النص أنه لا يجوز لمستأجر الأرض الزراعية أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار . وقررنا أنه إذا أخل المستأجر بذلك وأجر من الباطن ، فإن الرأي الراجح أن يكون عقد الإيجار الأصلي باطلا وتقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن( [[965]](#footnote-965) ) .

$1391 ففي المزارعة إذن حرم التقنين المدني على المزارع أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا برضاء المؤجر . ثم أتي قانون الإصلاح الزراعي فحرم في إيجار الأرض الزراعية - وتدخل في ذلك المزارعة - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بتاتا حتى لو رضي المؤجر . ويخلص من ذلك أن قانون الإصلاح الزراعي قد عدل التقنين المدني في هذه المسألة ، وأصبح لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن ولو برضاء المؤجر . ويلاحظ أن هذا التحريم في المزارعة يقوم على اعتبارين : الاعتبار الأول وهو خاص بالمزارعة يرجع إلى أن شخصية المزارع ملحوظة فلا يجوز تغييرها عن طريق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن( [[966]](#footnote-966) ) ، ومقتضى هذا أنه يجب أن يصح ذلك متى رضي المؤجر ، وهذا ما يقرره التقنين المدني فعلا كما رأينا( [[967]](#footnote-967) ) . والاعتبار الثاني ، وهو عام يشمل المزارعة والإيجار العادي للأرض الزراعية ، يرجع إلى أنه لا يجو إيجار الأرض الزراعية إلا لمن يزرعها بنفسه . وهذا الاعتبار الثاني هو الذي يتغلب لأنه يتعلق بالنظام العام ، فوجب إذن القول بأنه لا يجوز للمزارع أن يزارع من الباطن أو أن يتنازل عن المزارعة ولو برضاء المؤجر ، وذلك مطاوعة للاعتبار الثاني دون الاعتبار الأول .

فإذا زارع من الباطن أو تنازل عن المزارعة ، فإن الجزاء على ذلك يختلف في التقنين المدني عنه في قانون الإصلاح الراعي . فالتقنين المدني يلتزم $1392 القواعد العامة ، ويجيز للمؤجر أن يفسخ المزارعة لإخلاء المزارع بالتزامه ، فتسقط المزارعة من الباطن ا التنازل عن المزارعة ، ومن ثم يسترجع المؤجر الأرض ، وله فوق ذلك أن يطالب المزارع بالتعويض عن الإخلاء بالعقد . وقد كان المشروع التمهيدي للمادة 625 مدني يتضمن فقرة في هذا المعنى تجري على الوجه الآتي : "فإذا أخل المستأجر بذلك ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض ، وأن يطالب المستأجر بالتعويض عن الإخلاء بالعقد" . وقد حذفت هذه الفقرة اكتفاء بالقواعد العامة( [[968]](#footnote-968) ) . أما قانون الإصلاح الزراعي فقد رأيناه يبطل عقد المزارعة ، ويقيم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمزارع من الباطن على أساس المزارعة من الباطن ، أو يقيم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له عن المزارعة مع إبطال المزارعة فيما بين المؤجر والمزارع( [[969]](#footnote-969) ) .

ونرى أنه يجب في الأصل أن يسري الجزاء الذي يقضي به قانون الإصلاح الزراعي ، إذ أنه ينسخ من التقنين المدني ما يتعارض مع أحكامه . ومن ثم يكون للمؤجر أن بطل عقد المزارعة ، ويقيم العلاقة مباشرة بينه وبين المزارع من الباطن أو المتنازل له عن المزارعة ، ويعتبر هذا أو ذاك هو المزارع محل المزارع الأصلي . ولكن لما كان لشخصية المزارع في المزارعة اعتبار جوهري بحيث لا يجبر المؤجر على قبول مزارع لا يرضاه ، لذلك نرى أن يكون للمؤجر الخيار بين قبول المزارع من الباطن أو المتنازل له عن المزارعة مزارعاً محل المزارع الأصلي على الوجه الذي قدمناه ، أو الاقتصار على إبطال المزارعة فيسترجع المؤجر الأرض مع الرجوع على المزارع الأصلي بالتعويض .

**776- وجوب ألا يجمع المزارع في حيازته أكثر من خمسين فدانا - إحالة** : وقد قدمنا أن القانون رقم 127 لسنة 1961 قضي بأنه "لا يجوز لأي شخص هو وزوجته وأولاده القصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو بأية طريقة أخرى من الأراضي الزراعة وما في حكمها غير المملوكة لهم مساحة $1393 تزيد على خمسين فداناً . . ويتنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكاً . . ) . وقررنا في هذا الشأن أن الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره - بطريق الإيجار العادي أو بطريق المزارعة - خمسون فداناً فقط ، ويدخل في ذلك ما هو مملوك له ويضع يده عليه .

فالمزارع إذن لا يستطيع أن يجمع إلى الأرض التي أخذها مزارعة أرضاً زراعية أخرى بطريق الإيجار مزارعة أو بطريق الإيجار العادي بحيث يكون ما يزرعه ، ويدخل في ذلك ما هو مملوك له ، أكثر من خمسين فداناً . وقد تقدم تفصيل ذلك عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، فنحيل هنا إلى ما قدمناه هناك( [[970]](#footnote-970) ) .

**المبحث الثالث**

**الأحكام المتعلقة بانتهاء المزارعة**

**777- امتداد المزارعة بحكم القانون - إحالة** : قدمنا أنه منذ صدر قانون الإصلاح الزراعي ، تتابعت التشريعات تمد بحكم القانون إيجار الأراضي الزراعية عند انتهائه ، بالنسبة إلى نصف المساحة المؤجرة بحسب تجنيب المالك للمستأجر( [[971]](#footnote-971) ) . وهذه التشريعات تسري على المزارعة سريانها على الإيجار العادي ، ومن ثم تمتد بحكم القانون المزارعة بعد انقضاء مدتها بنفس الشروط التي تنص عليها هذه التشريعات . وقد سبق تفصيل ذلك ، فنحيل إلى ما قدمناه في هذا الشأن( [[972]](#footnote-972) ) .

**778- حق المزارع في البقاء إلى أن تنضج الغلة وواجبه في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها - إحالة** : وقدمنا أيضاً عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، انه يجوز للمستأجر ، إذ لم تنضج غلة الأرض عند $1394 انتهاء الإيجار لا يد له فيه ، أن يبقى بالعين حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدي الأجرة المناسبة ( م 617 مدني ) . وينطبق هذا الحكم على المزارعة ، على الوجه الذي تقدم تفصيله( [[973]](#footnote-973) ) ، على أن المزارع - والمؤجر شريكه في المحصول - لا يدفع أجرة عن المدة التي بقي فيها المحصول في الأرض بعد انتهاء المزارعة إلا بنسبة حصته في هذا المحصول( [[974]](#footnote-974) ) .

وقدمنا كذلك في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، أنه لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملا من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصيبه ضرر من ذلك ( م 618 مدني ) . وهذه الأحكام تسري على المزارع ، بالتفصيلات التي قدمناها في ذلك( [[975]](#footnote-975) ) .

**779- انتهاء المزارعة بموت المستأجر - نص قانوني** : تنص المادة 626 من التقنين المدني على ما يأتي : "لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضي بموت المستأجر"( [[976]](#footnote-976) ) . وقد قدمنا أنه في الإيجار العادي تنص المادة $1395 601/1 مدني على أنه "لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر"( [[977]](#footnote-977) ) . أما المزارعة فلا تنتهي هي أيضاً بموت المؤجر ، ولكنها تنتهي بموت المزارع لأن شخصيته ملحوظة في العقد كما قدمنا( [[978]](#footnote-978) ) .

فإذا مات المؤجر ، بقي المزارع ملتزماً نحو الورثة ، ويتقاسم المحصول معهم بالنسبة التي كان يتقاسمه بها مع المؤجر نفسه . ويصبح الورثة ملتزمين بجميع التزامات المؤجر في حدود التركة .

وإذا مات المزارع ، انتهت المزارعة بحكم القانون ولو قبل انقضاء $1396 مدتها( [[979]](#footnote-979) ) . على أن هذا الحكم لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ويصح الاتفاق بين الطرفين مقدماً على أن موت المزارع لا تنتهي به المزارعة ، فتلتزم الورثة بالعقد إذا كان من بينهم من يستطيع القيام بزراعة الأرض ، وإلا جاز لهم أن يطلبوا إنهاء المزارعة بالرغم من وجود هذا الاتفاق . وقد كان المشروع التمهيدي للمادة 626 سالفة الذكر يتضمن عبارة في آخره بهذا المعنى على النحو الآتي : "كل هذا ما لم يوجد اتفاق على غيره" . فحذفت هذه العبارة في لجنة المراجعة ، والظاهر أن حذفها يرجع إلى الاكتفاء بالقواعد العامة في هذا الشأن( [[980]](#footnote-980) ) .

ويلحق بموت المزارع أن يصبح عاجزاً عن زراعة الأرض ، لمرض أو لشيخوخة أو لسفر أو لتجنيد أو لحبس أو لغير ذلك من الأعذار ، فتنتهي المزارعة ولو قبل انقضاء مدتها لما ذكرناه من أن شخصية المزارع ملحوظة في العقد . وقد كان المروع التمهيدي يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة 838 من المشروع ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لأي سبب آخر . ولم يكن مستطاعاً أن يحل محله غيره من أفراد أسرته ، أو إذا أصبحت أسرة المستأجر في حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالا مرضياً ، كان للمؤجر أن يفسخ العقد" . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لشيخوخة أو لأي سبب آخر ، فلا يحل محله إلا أحد من أفراد أسرته إذا كان ذلك مستطاعاً بحيث يتحقق استغلال $1397 الأرض استغلالا مرضياً ، فإن لم يكن ذلك مستطاعاً كان للمؤجر أن يفسخ الإيجار( [[981]](#footnote-981) )" . وقد حذف هذه النص في لجن المراجعة ، والظاهر أن حذفه يرجع إلى أنه تطبيق للقواعد العامة ، فتسري أحكامه بالرغم من حذفه( [[982]](#footnote-982) ) .

**780- ما يترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها - نص قانوني** : تنص المادة 627 من التقنين المدني على ما يأتي : "1- إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذي لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل . 2- ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضاً عن استعمال قهم في استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضي"( [[983]](#footnote-983) ) .

$1398 المزارعة قبل انتهاء مدتها ، صفيت الشركة على أساس أن يرد المؤجر للمستأجر أو ورثته جميع النفقات التي صرفها على المحصول الذي لم يتمن نضجه ، مع تعويض عادل عن العمل . أما المحصول الناضج ، فيحصد ويقسم"( [[984]](#footnote-984) ) .

غير أنه في حالة انتهاء المزارعة يموت المزارع ، أجاز القانون للورثة ، بدلا من أن يستردوا النفقات والأجر العادل عن العمل ، أن يطلبوا الحلول محل مورثهم فيستمروا في الزراعة حتى ينضج المحصول الذي لم ينضج ، وليقتسموه مع المؤجر بالنسبة التي اقتسموا بها المحصول الذي نضج . ويشترط لجواز ذلك أن يكون بين الورثة من يستطيع القيام بالزراعة على الوجه المرضي ، فإن وجد وطلب الورثة الاستمرار في المزارعة لم يجز للمؤجر أن يرفض ذلك . وتقول المذكرة الإيضاحية في هذا الصدد : "ويزيد المشروع حكماً جديداً يقضي بأنه في حالة انتهاء المزارعة بموت المستأجر ، يكون للورثة الخيار بين تقاضي ما تقدم ذكره أو الحلول محل مورثهم في العمل حتى ينضج المحصول ويحصد ، فيأخذوا حصتهم منه ، ما داموا يستطيعون العمل على الوجه المرضي"( [[985]](#footnote-985) ) .

ويقاس على حالة موت المزارع حالة عجزه عن العمل لمرض أو لشيخوخة أو لسفر أو لغير ذلك من الأعذار . فإنه يجوز أيضاً في هذه الحالة ، بدلا من أن يسترد المزارع النفقات والأجر العادل عن العمل ، أن يعرض على المؤجر من أفراد أسرته من يكون قادراً على أن يحل محله ويقوم بالزراعة على الوجه المرضي ، وعند ذلك يبقى المزارع في الأرض ممثلا بأفراد أسرته حتى ينضج المحصول فيقتسمه مع المؤجر( [[986]](#footnote-986) ) . أما إذا كانت أسرة المزارع في حالة لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالا مرضياً ، فلا مناص عند ذك من انتهاء المزارعة ، ويترد المزارع النفقات التي صرفها وأجراً عادلا عن العمل . وقد كانت المادة 838 من المشروع التمهيدي تنص صراحة على هذا الحكم ، إذا تقول كما رأينا : "إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لأي سبب آخر ، ولم يكن $1400 مستطاعا أن يحل محله غيره من أفراد أسرته ، أو إذا أصبحت أسرة المستأجر في حالة لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالا مرضياً ، كان للمؤجر أن يسخ العقد"( [[987]](#footnote-987) ) .

$1403 **الفصل الثالث**

**إيجار الوقف وعقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع**

\_\_\_

**الفرع الأول**

**إيجار الوقف**

**781- أحكام إيجار الوقف مصدرها الشريعة الإسلامية** : عرض التقنين المدني الجديد لإيجار الوقف في مواد سبع ( م 628 - 634 ) ، وقد أخذ هذه النصوص من الشريعة الإسلامية ، وهي مصدر النظام القانوني للوقف وما يتعلق به من أصل وإدارة . ولا يوجد مقابل لهذه النصوص في التقنين المدني القديم ، فلم يعرض هذا التقنين لإيجار الوقف على أهميته العلمية في العهد الماضي . بل ترك الأمر للقضاء ، وطبق القضاء المختلط دون القضاء الوطني أحكام الشريعة الإسلامية في ذلك( [[988]](#footnote-988) ) ، وقنن التقنين المدني الجديد هذه الأحكام كما طبقها القضاء المختلط .

$1405 لذلك عندما اقترح بعض مستشاري محكمة النقض أمام لجنة مجلس الشيوخ ، عند النظر في مشروع التقنين المدني الجديد ، حذف هذه النصوص لأنها تقنين للشريعة في أحكام إيجار الوقف ، بدعوى أن قضاء محكمة النقض استقر في أحكام عديدة على سريان أحكام القانون المدني على معاملات الوقف ومنها الإيجار ، وبدعوى أنه لا مبرر للتمييز في المعاملة بين مستأجري العقارات الموقوفة ومستأجري غيرها( [[989]](#footnote-989) ) ، رفضت اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح . ولاحظت بحق "أن هناك دعوى إلى اقتباس أحكام الشريعة الإسلامية ، وحي نقتبسها في مواضيعها يطلب حذف هذا الاقتباس"( [[990]](#footnote-990) ) . وجاء في تقرير اللجنة في هذا الصدد : "لم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح ، لأن للوقف نظاماً خاصاً روعيت فيه مصلحته ، وتقنين أحكام الشريعة في المشروع أكفل برعاية هذه المصلحة . ويلاحظ أن قضاء محكمة النقض في صدد الوقف بني على اجتهاد مرجعه غموض التشريع الحالي ( القديم ) ونقصه ، وهو بعد اجتهاد لا يمنع من تضارب الأحكام واختلاف المحاكم فيما بعد . وإذا لم يكن بد من منع هذا الخلاف وذلك التضارب من طريق التصريح بالحكم ، فأحكام الفقه الإسلامي هي الخليقة وحدها بأن تكون مرجعا للتقنين ، لأن الناس ألفواها منذ مئات السنين ، فضلا عن صدورها عن إدراك دقيق لحاجات الوقف وما ينبغي له من حماية .ويراعى من ناحية أخرى أن الوقف أحوج إلى الحماية من غيره . والاعتراض على التفريق بين مستأجري العقارات الموقوفة ومستأجري غيرها هو اعتراض على أساس التشريع وحكمته في الحماية ، وهو من هذا الوجه لا يختلف عن الاعتراض على التفريق بين مشتري عقار البالغ ومشتي عقار القاصر"( [[991]](#footnote-991) ) .

**782- نطاق تطبيق أحكام إيجار الوقف - نص قانوني** : والأحكام التي أوردها التقنين المدني في إيجار الوقف يقتصر تطبيقها على حالة ما إذا كان الشيء المؤجر عينا موقوفة ، وفي المسائل التي عرضت لها هذه الأحكام . فإذا $1406وجدت مسألة في إيجار الوقف لم يعرض لها نص من النصوص الواردة في هذا الصدد ، سرت على هذه المسألة أولا أحكام عقد الإيجار بوجه عام ، ثم تسري بعد ذلك أحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها مصدراً من مصادر القانون .

وتنص المادة 634 من التقنين المدني في هذا الصدد على ما يأتي : "تسري أحكام عقد الإيجار على إجارة الوقف ، إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة"( [[992]](#footnote-992) ) . ويخلص من هذا النص أن إجارة الوقف تسري عليها المصادر الآتية بالترتيب الآتي :

أولا - نصوص المواد 628 إلى 634 من التقنين المدني ، وهي النصوص الخاصة بإيجار الوقف .

ثانياً - فإن لم يوجد نص من ذلك ، سرت أحكام قانون إيجار الأماكن فيما إذا كانت التعين الموقوفة من المباني ، وسرعت أحكام قانون الإصلاح الزراعي والنصوص المتعلقة بإيجار الأراضي الزراعية وبالمزارعة فيما إذا كانت العين الموقوفة أرضاً زراعية .

ثالثاً - فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سرت أحكام عقد الإيجار بوجه عام ، ثم أحكام العقد بوجه عام .

رابعاً - فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سري العرف .

خامساً - فإن لم يوجد عرف ، سرت مبادئ الشريعة الإسلامية في الوقف ثم في الإيجار بوجه عام .

$1407 سادساً - فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سرت مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة .

والذي يعنينا بحثه هنا من كل هذه المصادر هو المصدر الأول ، وهو المواد 628 إلى 634 من التقنين المدني الخاصة بإيجار الوقف . وتعرض هذه النصوص : ( 1 ) لمن له الحق في إيجار الوقف . ( 2 ) ومن له الحق في استئجاره . ( 3 ) وكيف تقدر أجرة الوقف . ( 4 ) ولاية مدة يجوز إيجار الوقف .

وقبل بحث هذه المسائل على هذا الترتيب ، نلاحظ أن موضوع إيجار الوقف ، وإن كان من الموضوعات الهامة في الماضي ، قد فقد كثيراً من أهمية بعد إلغاء الوقف الأهلي . فقد نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم 180 لسنة 1952 ( المعدل بالمسوم بقانون رقم 342 لسنة 1952 ) على أن "يعتبر منتهياً كل وقف لا يكون مصرفه في الحال خالصاً لجهة من جهات البر" . ولم يعد هناك إلا الوقف الخيري ، إذ نصت المادة الأولى من المسوم بقانون سالف الذكر على أنه "لا يجوز الوقف على غير الخيرات" . ونصت الفقرة الثانية من المادة الثانية من نفس المرسوم بقانون على ما يأتي : "فإذا كان الواقف قد شرط في وقف لجهة بر خيرات أو مرتبات دائمة معينة المقدار أو قابلة للتعيين مع صرف باقي الريع إلى غير جهات البر ، اعتبر الوقف منتهياً فيما عدا حصة شائعة تضمن غلتها الوفاء بنفقات تلك الخيرات أو المرتبات" .

فلم يعد خاضعاً للحكام التي سنتولى بحثها الآن إلا إيجار الوقف الخيري( [[993]](#footnote-993) ) .

**§ 1 - من له الحق في إيجار الوقف**

**783- ولاية إيجار الوقف - نص قانوني** : تنص المادة 628 $1408 من التقنين المدني على ما يأتي : "1- للناظر ولاية إجارة الوقف . 2- فلا يملكها المقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق ، إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف ، أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض"( [[994]](#footnote-994) ) . وهذا النص مأخوذ من المادة 681 من مرشد الحيران ، وتجري على الوجه الآتي : "للناظر ولاية إجارة الوقف ، فلا يملكها الموقف عليه إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض" . وقد نص فقهاء الشريعة الإسلامية على أن إجارة مستغلات الوقف لا يملكها إلا الناظر ، فلا يملكها الموقوف عليهم ولو كان واحداً وانحصر الاستحقاق فيه ، على ما عليه الفتوى( [[995]](#footnote-995) ) .

فالذي يملك إيجار الوقف إذن هو الناظر وحده( [[996]](#footnote-996) ) . ويشترط ألا يكون $1409 قد نصب ناظراً لعمل معين غير الإجارة تنتهي نظارته به ، كما إذا عين شخص ناظراً على وقف لاسترداد عين من أعيانه تحت يد الغير وحفظها عنده على ذمة الوقف دون أن يكون له الحق في إيجارها( [[997]](#footnote-997) ) .

ولا يملك إيجار الوقف الموقوف عليه ، أي المستحق فيه( [[998]](#footnote-998) ) ، ولو كان المستحق واحداً وانحصر فيه الاستحقاق . ذلك أنه ، وإن كان له في هذه الحالة ريع الوقف ، لا يملك إدارته ، فلا يملك إيجاره ، والذي يملك ذلك هو النظار دون غيره وقد يكون المستحق متولياً من قبل الواقف ، فيملك الإيجار بصفته متولياً لا بصفته مستحقاً . وقد يأذن الناظر أو القاضي للمستحق في إجارة الوقف فتجوز إجارته ، لا بصفته مستحقاً بل بصفته وكيلا عن الناظر أو متولياً من القاضي( [[999]](#footnote-999) ) .

وإذا أجر الناظر الوقف ، صحت إجارته . وتبقى سارية حتى لو مات الناظر $1410 أو عزل قبل انقضاء مدة الإيجارة . وفي هذه الحالة يسري الإيجار في حق الناظر الذي يأتي بعده . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني تضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة 849 من هذا المشروع ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "لا تنتهي إجارة الوقف بموت الناظر ولا بعزله" . فحذف هذا النص في لجنة المراجعة( [[1000]](#footnote-1000) ) . ولكن الحكم يتفق مع القواعد العامة ، فيعمل به بالرغم من هذا الحذف( [[1001]](#footnote-1001) ) .

**784- ولاية قبض الأجرة - نص قانوني** : تنص المادة 629 من التقنين المدني على ما يأتي : "ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه ، إلا إن أذن له الناظر في قبضها( [[1002]](#footnote-1002) )" . والنص مأخوذ من المادة 682 من مرشد الحيران .

ونرى منه أن الذي يملك قبض الأجرة قبضاً مبرئاً للذمة هو ناظر الوقف( [[1003]](#footnote-1003) ) . فلا يجوز للمستأجر أن يعطي الأجرة لغيره ، ولو كان هذا الغير هو $1411 المستحق في الوقف وقد انحصر فيه الاستحقاق( [[1004]](#footnote-1004) ) . فهذا المستحق إنما يستحق ريع الوقف ولا يملك إدارته كما قدمنا ، وقبض الأجرة عمل من أعمال الإدارة فلا يملكه . وإذا أذن له الناظر في قبض الأجرة ، جاز له قبضها ولكن كوكيل عن الناظر( [[1005]](#footnote-1005) ) . وإذا دفع المستأجر الأجرة لغير ناظر الوقف لم يكن هذا الدفع $1412 مبرئاً لذمته ، وجاز للناظر أن يرجع عليه بالأجرة ، وللمستأجر أن يرجع على من دفع له .

وللناظر ولاية قبض الأجرة حتى لو كان المؤجرة غيره ، كأن كان المؤجر ناظراً سبقه .

ولكن ليس للناظر المعزول قبض الأجرة ولو أن عن إيجار عقده بنفسه وقت أن كان ناظراً ، بل للناظر الذي حل محله قبض هذه الأجرة كما قدمناه . فلو دفعها المستأجر للناظر المعزول ، أجبر على دفعها مرة ثانية للناظر المنصوب ، ورجع بها على الناظر المعزول( [[1006]](#footnote-1006) ) . ويجب أن يعلم الناظر بعزله حتى ينعزل ، وعلى ذلك يكون جميع التصرفات التي باشرها بعد العزل وقبل العلم به صحيحة متى كان مسلطاً عليها شرعاً( [[1007]](#footnote-1007) ) .

ويجوز للناظر أن يقبض الأجرة معجلة ، بشرط ألا يجاوز المقبوض مقدماً حدود الناظر في الإيجار ، بمعنى ألا تزيد الأجرة المقبوضة مقدماً على مجموع أجرة الثلاث السنوات الجائز للناظر أن يؤجر فيها الأعيان الموقوفة( [[1008]](#footnote-1008) ) . فإذا $1413 ما أصيب المستحق بضرر من قبض الناظر الأجرة معجلا في هذه الحدود ، فله الرجوع على الناظر أو على تركته ،ولا يجبر المستأجر على دفع الأجرة مرة ثانية إلا إذا ثبت أن المستأجر كان سيء النية ومتواطئاً مع الناظر( [[1009]](#footnote-1009) ) .

**§ 2- من له الحق في استئجار الوقف**

**785- أي مستأجر يتعاقد معه الناظر** : ويجوز إيجار الوقف لأي مستأجر يتعاقد معه الناظر ، مع مراعاة القيود التي سيأتي ذكرها من حيث الأجرة والمدة . فيجوز إذن ، مع مراعاة هذه القيود ، أن يستأجر الوقف مستحق فيه ، وبذلك يكون المستحق مديناً للوقف بالأجرة ودائناً بمقدار استحقاقه ، وقد تقع المقاصة بين الدينين إذا توافرت شروطها( [[1010]](#footnote-1010) ) .

وقد كان المروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا المعنى ، هو المادة 844 من هذا المروع ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "يجوز للموقوف عليه أن يستأجر الوقف ، دون إخلال بالقيد الوارد في الفقرة الثانية من المادة السابقة" ، أي دون إخلال بأن تكون الأجرة هي أجرة المثل إذا كان الموقوف عليه المستأجر هو أحد أصول الناظر أو أحد فروعه . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "أما من له حق استئجار الوقف فمن يتعاقد معه الناظر على الإيجار ، ولو كان مستحقاً في الوقف"( [[1011]](#footnote-1011) ) . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، لأن حكمة وارد في النص السابق عليه( [[1012]](#footnote-1012) ) .

**789- الأحكام الخاصة بناظر الوقف وأصوله وفروعه - نص قانوني** : وتنص المادة 630 من التقنين المدني على ما يأتي : "1- لا يجوز للناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل . 2- ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه ، على أن يكون ذلك بأجر المثل"( [[1013]](#footnote-1013) ) . ونرى من ذلك أن هناك فريقين من الأشخاص يخضعان لأحكام خاصة في استئجار الوقف :

$1415 ( الفريق الأول ) ناظر الوقف نفسه ( أو ولده الذي هو في ولايته ) . فهذا ليس له أن يستأجر الوقف ولو باجر المثل ، بل ولو بأكثر من أجر المثل . ويعللون ذلك بأن الناظر هو المؤجر فلو جاز له استئجار الوقف لكان مستأجراً من نفسه ، فعلقت به التهمة . والواحد لا يتولى طرفي العقد إلا في مسائل مخصوصة ، ليست هذه منها . ولهذا لو قبل الإجارة من القاضي صحت ، لانتفاء ما ذكر( [[1014]](#footnote-1014) ) . أما لو استأجر الناظر أعيان الوقف من نفسه ، لا من القاضي ، فإن الإيجار يكون باطلا ، ويجبر على الإخلاء مع دفع أجر المثل عن المدة التي بقي فيها بأعيان الوقف مع التعويض إن كان له مقتض ، وكذلك يجوز عزله من النظارة على الوقف .

( والفريق الثاني ) أصول ناظر الوقف وفروعه . وهؤلاء يجوز لهم استئجار الوقف من الناظر ، بشرط أن يدفعوا أجر المثل ، فلا يجوز الغبن اليسير ، وذلك نفياً للتهمة( [[1015]](#footnote-1015) ) . وهذا هو قول الصاحبين ، وبه أخذ التقنين المدني . أما الإمام أبو حنيفة فيقول بوجوب أن تكون الأجرة أكثر من أجر المثل( [[1016]](#footnote-1016) ) ، وقد أخذ بهذا القول قبل صدور التقنين المدني الجديد المحكمة العليا الشرعية . فقض بأنه من موجبات عزل ناظر الوقف إجارته لمن لا تقبل شهادته له من أصوله وفروعه ، بدون أن يكون للإجارة خير للوقف ولو كان بأجر المثل( [[1017]](#footnote-1017) ) .

$1416 أما أقارب ناظر الوقف غير الأصول والفروع ، كالأخ والعم والخال وابن الأخ وابن العم وابن الخال ، فتصح الإجارة لهم ، كما تصح لغير الأقارب أصلا ، إن كانت بأجر المثل أو بغبن يسير كما سنرى .

ونرى مما تقدم تدرجاً ملحوظاً : فناظر الوقف لا يصح له استئجار الوقف أصلا . أما أصوله وفروعه فيصح لهم استئجار الوقف ، بشرط أن يدفعوا أجر المثل . وأما الأقارب الآخرون وغير الأقارب فيصح لهم استئجار الوقف بأجر المثل أو بغبن يسير . ولا يصح الغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف كما سيأتي .

**§ 3- أجرة الوقف**

**787- نصوص قانونية** : تنص المادة 631 من التقنين المدني على ما يأتي : "لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين" .

وتنص المادة632 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- في إجارة الوقف تكون العبرة في تقرير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك" .

"2- وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد"( [[1018]](#footnote-1018) ) .

$1417 ونبادر إلى ملاحظة أن المادتين 631 و 632 سالفتي الذكر وقع في ترتيبهما خطأ مادي . فقد كانتا في المشروع النهائي للتقنين المدني مادة واحدة من فقرات ثلاث ، الفقرة الأولى منها هي المادة 631 ، والفقرتان الأخريان هما المادة 632 $1418 بفقرتها . وفي لجنة مجلس الشيوخ تقرر إفراد الفقرة الثانية - أي الفقرة الأولى من المادة 632 - بمادة خاصة . فأصبحت الفقرة الثالثة - أي الفقرة الثانية من المادة 632 - فقرة ثانية في المادة 631 . فكان الواجب أن تكون المادة 631 من فقرتين ، وتكون فقرتها الثانية هي الفقرة الثانية من المادة 632 ، وأن تكون المادة 632 من فقرة واحدة هي فقرتها ألأولى . ويكون الترتيب الصحيح للنصوص هو على الوجه الآتي :

م 631 : "1- لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين - 2- وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد" .

م 632 : "في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك" .

وهذا هو الترتيب الطبيعي للنصوص . أما الترتيب الذي جاء في التقنين المدني فغير طبيعي ، وهو نتيجة خطأ مادي وقع عند نقل النصوص . ويتبين ذلك من الرجوع إلى الأعمال التحضيرية ، وقد أثبتناها في هامش هذه الفقرة .

**788- لا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش** : ويخلص من النصوص التي قدمناها أن الناظر لا يجوز له إيجار الوقف بغبن فاحش( [[1019]](#footnote-1019) ) . والغبن الفاحش في الشريعة الإسلامية هو ما يزيد على الخمس( [[1020]](#footnote-1020) ) ، وقد كان المشروع $1419 التمهيدي ينص صراحة على أنه "لا تصح إجارة الوقف بأقل نم أربعة أخماس أجر المثل" ، وكان المشروع النهائي ينص كذلك على أن "الغبن الفاحش هو ما يزيد على خمس أجرة المثل" . ولكن لجنة مجلس الشيوخ رأت ألا تعين نسبة الغبن الفاحش في النص وتركت تقديرها لأحكام الشريعة الإسلامية( [[1021]](#footnote-1021) ) . فإذا كانت أجرة المثل للعين الموقوفة عشرين جنيها مثلا ، جاز للناظر أن يؤجرها بعشرين وبأكثر وبأقل بحيث لا تنقص الجرة عن ستة عشر جنيها( [[1022]](#footnote-1022) ) .

وقد قدمنا أنه إذا أجر الناظر العين لأحد من أصوله أو فروعه ، لم يجز حتى الغبن اليسير ، ووجب أن تكون الأجرة هي أجرة المثل أو أكثر ، فتكونن عشرين جنيها أو أكثر ولا تنزل عن ذلك .

وكما يجب ألا تكون ألأجرة فيها غبن فاحش ، كذلك يجب ألا تكون مجهلة . فإذا أجر الناظر أرض الوقف وجعل الأجرة تقصيب الأرض وتصليحها ، كان ذلك موجبا للجهالة في مقدار الأجرة ، لأن ما يصرف على التقصيب والتصليح في كل سنة غير مقدر في العقد ولا هو معروف عادة ، لاختلافه باختلاف حالة الأطيان المراد تصليحها وباختلاف الزمان وباختلاف ما يستعمل في التصليح من الماشية والآلات ، وذلك موجب لفساد الإجارة( [[1023]](#footnote-1023) ) .

ويستثنى من عدم جواز أن يكون بالأجرة غبن فاحش أن يكون الناظر $1420 الذي أجر العين بالغبن الفاحش هو المستحق الوحيد في الوقف( [[1024]](#footnote-1024) ) ، لأن الضرر في هذه الحالة لا ينال أحد غيره ، وقد قبله ونزل عن حقه في تكملة الأجرة فيصبح ذلك( [[1025]](#footnote-1025) ) . ولكن إذا تعدى الضرر إلى غيره ، بأن مات قبل أن ينتهي الإيجار ، كان للناظر الذي يليه أن يطلب تكملة الأجرة من وقت موته مراعاة لحق المستحقين التالين . وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 631 إذ تقول كما رأينا : "لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق يليه من المستحقين",

وإذا أجر الناظر بالغبن الفاحش في غير الاستثناء المتقدم ، لم يقع العقد باطل ، بل يطلب الناظر من المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل من وقت العقد( [[1026]](#footnote-1026) ) ، ولا يكفي أن يكمل الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل( [[1027]](#footnote-1027) ) . فإن رفض $1421 المستأجر ذلك ، جاز للناظر طلب فسخ العقد( [[1028]](#footnote-1028) ) . ومما يوجب عزل الناظر أن يؤجر الوقف بغبن فاحش وهو متعمد ذلك . فإن كان غير متعمد ، بل أجر بغبن فاحش لسلامة نيته ، كان مأمونا ، جاز للقاضي أن يبقيه في وظيفته( [[1029]](#footnote-1029) ) . ولا يملك المستحقون أن يرفعوا دعوى على المستأجر مباشرة بتكملة الأجرة للغبن( [[1030]](#footnote-1030) ) ، وإنما يملكون طلب عزل الناظر الذي أجر بغبن فاحش ، فإذا عزل ونصب ناظر جديد طلب هذا من المستأجر تكملة الجرة . وإذا بقي الناظر ولم يعزل لسلامة نيته ولأنه مأمون ، فالظاهر أنه بصفته ممثلا للوقف تكون له صفة في رفع دعوى تكملة الأجرة ولو كان هو الذي صدر منه الإيجار( [[1031]](#footnote-1031) ) .

**789- يقدر أجر المثل وقت العقد ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك** : وتقدير أجر المثل لمعرفة ما إذا كان في الأجرة غبن فاحش أو غبن يسير إنما يكون وقت إبرام عقد الإيجار ، ولا يعتد بما يطرأ على أجر المثل بعد ذلك من نقص أو زيادة ( م 632/1 مدني ) . فإذا أجر الناظر بأجر المثل وقت إبرام العقد ، وفي أثناء الإجارة تغير هذا الأجر نقصاً أو زيادة ، فإن نقص أجر المثل مما كان $1422 عليه وقت الإيجار ، ألزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها ، ولا يجاب إلى إنقاص الأجرة ولا إلى فسخ العقد ، لما يترتب على ذلك من الضرر بالوقف ، ولأن الناظر لا يمك الإقالة إلا إذا كان فيها خير للوقف( [[1032]](#footnote-1032) ) . وإن زاد أجر المثل ، فلا يلتفت إلى الزيادة اليسيرة وهي التي تدخل تحت تقويم المقومين( أو لا تزيد على خمس المبلغ المتفق عليه ) . أما إذا كانت الزيادة فاحشة ولم تكن نتيجة تعنت بأن يقصد أحد الناس ألإضرار بالمستأجر فيعرض أجرة كبيرة بل كان هذا نتيجة طبيعية لكثرة الرغبات في العين المؤجرة ، فإن هذه الزيادة لا يعتد بها أيضاً وتبقى الأجرة على حالها إلى انتهاء المدة ، وهذا هو ما يقضي به صريح النص في التقنين المدني الجديد إذ تقول المادة 632/1 مدني كما رأينا : "في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقف الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك" وقد أخذ التقنين المدني الجديد في هذا برأي مرجوح في الشريعة الإسلامية مراعاة للاستقرار( [[1033]](#footnote-1033) ) . ولكن الرأي الراجح في الشريعة الإسلامية هو أنه يعتد بهذه9 الزيادة مراعاة لمصلحة الوقف ، ويخير المستأجر بين قبول الزيادة أو فسخ العقد( [[1034]](#footnote-1034) ) . وفي عهد التقنين $1423 المدني القديم ، حيث لم يكن هناك نص صريح كنص المادة 632/1 من التقنين المدني الجديد ، أخذ القضاء مع ذلك بالرأي المرجوح الذي أخذ به التقنين المدني الجديد ، فلم يعتد بزيادة أجرة المثل أثناء مدة الإيجار( [[1035]](#footnote-1035) ) . ولا شك في أن هذا الرأي هو الذي يحقق استقرار التعامل ، وقد أحسن التقنين المدني الجديد صنعا في الأخذ به بنص صريح( [[1036]](#footnote-1036) ) .

**§ 4- مدة إيجار الوقف**

**790- لا يجوز أن تزيد مدة إيجار الوقف على ثلاثة سنوات - نص قانوني** : تنص المادة 632 من التقنين المدني على ما يأتي : "1- لا يجوز للناظر ، بغير إذن القاضي ، أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة ، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول أنقصت إلى ثلاث سنين . $ 1424 2- ومع ذلك إذ كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي ، وهذا دون إخلال يحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين"( [[1037]](#footnote-1037) ) . ويتبين من النص المتقدم الذكر أنه لا يجوز للناظر إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات . ويستوي في ذلك أن تكون العين المؤجرة من المباني أو من الأراضي الزراعية .

والشريعة الإسلامية تميز بين ما إذا كانت العين من المباني أو من الأراضي . والقول المعول عليه فيها ألا تزيد مدة الإجارة على سنة في الدار والحانوت ، وعلى ثلاث سنين في الأراضي ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار والحانوت أو النقص في إجارة الأرض( [[1038]](#footnote-1038) ) . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة 847 من هذا المشروع ، وكانت $1425 تجري على الوجه الآتي : "إذا أهمل الواقف تعين مدة الإجارة في كتاب الوقف ، تؤجر الدار والحانوت وما إليها سنة ، والأرض ثلاث سنين ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار والحانوت ، أو النص في إجارة الأرض" . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بنص المادة 633 مدني( [[1039]](#footnote-1039) ) . وما دام حذف النص كان للاكتفاء بنص المادة 633 مدني ، وجب الرجوع إذن إلى هذه المادة . وقد رأينا أنها تقضي بأنه لا يجوز إيجار أعيان الوقف - دون تمييز بين ما إذا كانت العين من المباني أو من الأراضي - لمدة تزيد على ثلاث سنوات( [[1040]](#footnote-1040) ) . ومن ثم يجوز إيجار المباني لمدة تزيد على سنة ، $1426 كما يجوز إيجار الأراضي لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، وذلك فيما عدا الأراضي الزراعية فلا يجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات وفقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعي ولا لمدة تزيد على ثلاث سنوات وفقاً لأحكام إيجار الوقف فيجب إذن أن تكون مدة إيجارها ثلاث سنوات دائماً .

والمهم ألا تزيد مدة إيجار العين الموقوفة ، مبني كانت أو أرضاً ، عن ثلاث سنوات( [[1041]](#footnote-1041) ) . ويستوي أن يكون ذلك بعقد واحد أو بعقود مترادفة . فلا يجوز إيجار الوقف لمدة أربع سنوات في عقد واحد . كما لا يجوز إيجاره في عقدين مترادفين يتخللهما وقت قصير ، ويكون العقد الأول مدته سنتان ، والعقد الثاني مدته سنتان أيضاً تبدآن بعد السنتين الأوليين . فهذه طريقة للتحايل على القانون ، تفادي بها الناظر أن يبرم عقداً واحداً مدته أربع سنوات( [[1042]](#footnote-1042) ) . كذلك يعتبر تحايلا على القانون أن يبرم الناظر عقداً لمدة ثلاث سنوات ، ويجدده قبل انقضاء مدته الأولى بوقت طويل لمدة ثلاثة سنوات أخرى( [[1043]](#footnote-1043) ) . ولكن إذا جدد الإيجار قبل انتهائه بمدة قصيرة تقدر حس ب الظروف ، جاز ذلك ، ولو كانت المدة السابقة والمدة الجديدة تزيدان معاً على ثلاث سنوات ، $1427 إذا كان هذا التجديد يستدعيه حسن الإدارة( [[1044]](#footnote-1044) ) . وإذا جدد الإيجار قبل نهاية مدته ، لم يجز إنقاص مجموع المدة إلى ثلاث سنوات إذا لم ترفع الدعوى بذلك إلا بعد البدء في تنفيذ الإيجار الجديد( [[1045]](#footnote-1045) ) . وإذا أجر الناظر العين الموقوفة لمدة سنة تمتد سنة بعد أخرى إذا لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة بشهرين مثلا ، جاز ذلك ، حتى لو بقي المستأجر في العين مدة أكثر من ثلاث سنوات لأن تنبيهاً بالإخلاء لم يصدر من أي من الطرفين . كذلك إذا أجر الناظر العين الموقوفة دون أن يعين مدة ، على أن تدفع الأجرة كل شهر أو كل سنة ، فاعتبرت المدة شهراً أو سنة بحسب مواعيد دفع الأجرة على أن ينتهي الإيجار إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، فإن ذلك يجوز حتى لو بقي المستأجر في العين أكثر من ثلاث سنوات بسبب عدم صدور التنبيه بالإخلاء .

وتراعى في كل ما تقدم أحكام قانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعي من حيث امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية .

**791- حكم إيجار الوقف إذا زادت مدته على ثلاث سنوات** : فإذا أجر الناظر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، سواء كان ذلك بطريق مكشوف أو بطريق مستتر تحايلا على القانون ، لم يقع العقد باطلا ، ولكن تنقص مدته إلى ثلاث سنوات( [[1046]](#footnote-1046) ) . ولما كان الناظر بعمله هذا قد جاوز حدود سلطته ، $1428 فإنه يمكن طلب عزله أو ضمن ناظر إليه . فإذا عزل أو انضم إليه ناظر آخر ، كان الذي يطلب إنقاص المدة هو الناظر الجديد الذي يخلفه أو الناظر المنضم إليه( [[1047]](#footnote-1047) ) بحسب الأحوال . ولا نرى ما يمنعن إذا لم يعزل الناظر الذي صدر منه العقد ولم ينضم إليه ناظر آخر لثبوت حسن نيته ، من أن يتولى هذا الناظر نفسه طلب إنقاص المدة بالرغم من صدور العقد منه( [[1048]](#footnote-1048) ) . ذلك أنه لا يمثل نفسه بل يمثل الوقف ، سواء في إبرام الإيجار أو في طلب إنقاص المدة ، فيكون الوقف هو الذي يطلب إنقاص المدة وهذا من حقه دون شك( [[1049]](#footnote-1049) ) .

ولا يجوز للمستحقين طلب إنقاص المدة ، لنهم ليسوا طرفاً في عقد الإيجار . وإنما يجوز لهم أن يطلبوا من المحكمة عزل الناظر الذي جاوز حدود سلطته معتمداً ، وتعيين ناظر آخر مكانه . والناظر الجديد هو الذي يطلب إنقاص المدة كما سبق القول . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في عهد التقنين المدني القديم ، بأن ناظر الوقف هو الممثل الشرعي الوحيد للوقف بالنسبة إلى الغير فيما يتعلق بأعمال الإدارة ، فلا يجوز للمستحقين أن يطلبوا إبطال الإجارات الصادرة منه ، وليس لهم إلا دعوى مباشرة ضد الناظر للمطالبة باستحقاقهم . أما في حالة سوء تصرف الناظر ، فلهم أن يطلبوا عزله وتعيين آخر مكانه من الجهة المختصة( [[1050]](#footnote-1050) ) .

$1429 **792- استثناءان يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات** : وهناك استثناءات نصت عليهما المادة 633 مدني سالفة الذكر يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات :

( الاستثناء الأول ) نصت عليه الفقرة الأولى من المادة مدني ، إذ تقول كما رأينا : "لا يجوز للناظر بغير إذن القاضي أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين . ." . فيجوز إذن للناظر أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات إذا أذن القاضي له في ذلك . ويأذن القاضي إذا وجد مسوغ للإذن . ويقع ذلك غالباً إذا كانت العين الموقوفة مخربة ، ولا يجد الناظر من يصلحها ويعمرها إلا بشرط استئجارها لمدة طويلة( [[1051]](#footnote-1051) ) . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "ومع ذلك يجوز الإيجار لمدة أطول من ثلاث سنوات في حالتين : ( أ ) إذا أذن القاضي : ويأذن للضرورة كما لو كان الوقف محتاجاً للعمارة . ." ( [[1052]](#footnote-1052) ) .

( والاستثناء الثاني ) نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 633 مدني ، إذ تقول كما رأينا : "ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، جاز له $1430 أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي ، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين" .

فإذا كان ناظر الوقف هو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر أعيان الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات بلا حاجة إلى إذن القاضي( [[1053]](#footnote-1053) ) . وذلك لنفس الاعتبارات التي قدمناها في جواز إيجار الناظر للوقف بغبن فاحش إذا كان هو المستحق الوحيد ، فالضرر من زيادة المدة على ثلاث سنوات لا ينال أحداً غيره ، وقد قبله فيصح ذلك( [[1054]](#footnote-1054) ) . ولكن إذا تعدى الضرر إلى غيره ، بأن مات قبل أن ينتهي الإيجار ، كان للناظر الذي يليه أن يطلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنوات مراعاة لحق المستحقين التالين( [[1055]](#footnote-1055) ) . فإذا أجر ناظر الوقف الذي هو المستحق الوحيد الوقف لمدة خمس سنوات مثلا ، ومات بعد سنتين ، لم يسر الإيجار في حق الناظر الذي يخلفه إلا لمدة سنة واحدة لاستكمال الثلاث السنوات ، ويكون لهذا الناظر الحق في إنقاص المدة من خمس سنوات إلى ثلاث . وإذا مات الناظر المؤجر بعد ثلاث سنوات أو أربع من بدء الإيجار ، لم تسر بقية المدة في حق الناظر الخلف وجاز لهذا أن يطلب الإخلاء فوراً لأن المستأجر قد استوفى مدة الثلاث السنوات التي تسري في حق هذا الناظر( [[1056]](#footnote-1056) ) .

$1431 وإذا كان ناظر الوقف هو الواقف نفسه ، سواء كان هو المستحق الوحيد أو لم يكن ، فإنه يجوز له أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات بلا حاجة إلى إذن القاضي . والأصل في ذلك أنه يجوز ، في الشريعة الإسلامية ، أن يؤجر الواقف أعيان وقفه أكثر من ثلاث سنوات( [[1057]](#footnote-1057) ) ، بل له أن يعين مدة إجارة وقفه في كتاب الوقف . فإن عينها لم يكن للناظر مخالفته ، إلا إذا رخص الواقف في ذلك المنفعة الوقف كأن يشترط عدم إيجار أعيان وقفه لمدة تزيد على سنة إلا إذا كانت مصلحة الوقف في مدة أطول من ذلك ، ففي هذه الحالة يجوز للناظر الإيجار لمدة أطول دون رجوع إلى القاضي . أما إذا لم يرخص الواقف في الاستثناء ، فلا يجوز للناظر الإيجار لمدة أطول من سنة ، حتى لو تحققت مصلحة الوقف في ذلك ، ويجب عليه الرجع إلى القاضين وه الذي يؤجرها للمدة التي يرى فيها مصلحة الوقف . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا المعنى ، فكانت المادة 846 من هذا المشروع تنص على أنه "1- يراعى شرط الواقف في إجارة وقفه ، فإن عين الواقف مدة الإجارة اتبع شرطه وليس للمتولي مخالفته . 2- إذا كان لا يغب في استئجار الوقف المدة التي عينها الواقف ، أو كانت الإجارة أكثر من تلك المدة أنفع للوقف ، جاز للناظر ، بعد $1432 استئذان القاضي ، أن يؤجر الوقف لمدة أطول ، إذا لم يكن مأذوناً في ذلك من قبل بكتاب الوقف" .وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بنص المادة 633 مدني( [[1058]](#footnote-1058) ) . فوجب إذن الرجوع إلى هذه المادة لمعرفة مقدار المدة التي يستطيع الناظر أن يصل إليها في إيجار الوقف إذا كان الناظر هو الواقف نفسه . وقد رأينا أن الفقرة الثانية من هذه المادة تقضي بأنه إذا كان الناظر هو الواقف ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي . فإذا أجر الوقف لمدة ست سنين مثلا ، سرت هذه المدة ما دام الواقف حياً . فإذا مات بعد خمس سنين مثلا ، كان للناظر الذي يخلفه أن ينقض الإجارة في السنة السادسة( [[1059]](#footnote-1059) ) . أما إذا مات بعد سنتين ، بقي المستأجر في العين سنة أخرى حتى يستكمل الثلاث السنوات التي تنقص إليها المدة فتصبح ثلاثا بدلا من ست .

**793- العبرة في هذه القيود بأن تكون العين وقفاً عند إبرام الإيجار** : والعبرة في القيود التي قدمناها متعلقة بمدة إيجار ، وكذلك في القيود التي سبق ذكرها فيما يتعلق بالأجرة ، بأن تكون العين المؤجرة وفقاً عند إبرام الإيجار ، أي بأن يكون الإيجار واقعاً منذ البداية على عين موقوفة . أما إذا كان واقعاً على ملك ثم وقف هذا الملك أثناء الإيجار ، فلا تطبق هذه الأحكام . فإذا أجر المالك ملكه لمدة تسع سنوات بأجرة فيها غبن فاحش وكان هذا الإيجار صحيحاً عند إبرامه ، فإنه يسري لمدته وبأجرته ، حتى لو وقف المالك العين أثناء الإيجار . ولا يجوز في هذه الحالة لناظر الوقف ، سواء كمان هو الواقف نفسه أو غيره ، أن يطل إنقاص $1433 مدة الإيجار إلى ثلاث سنوات ، أو تكملة الأجرة إلى أجر المثل . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في هذا المعنى بأنه إذا أجر المالك ملكة بعقد إيجار ثابت التاريخ ، ثم وقف هذا الملك ، فلا يجوز لناظر الوقف بعد انعقاد الوقف أن يطلب تنقيص مدة الإيجار ، ولا أن يطلب رفع سعر الإيجار ، بناء على أن أعيان الوقف لا يجوز إيجارها لمدة طويلة كما لا يجوز إيجارها بغبن على جهة الوقف ، لأن العبرة بتاريخ انعقاد الإجارة ، والإجارة انعقدت في يوقت كان للمالك أن يتصرف في ملكه كيف يشاء( [[1060]](#footnote-1060) ) .

وعلى العكس من ذلك ، إذا أجر ناظر الوقف العين الموقوفة لمدة تسع سنوات بأجرة فيها غبن فاحش ، وحل الوقف بعد سنة طبقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم 180 لسنة 1952 ، فأصبحت العين المؤجرة ملكاً ، فإن المستحق الذي أصبح مالكاً للعين ، ولو كان هو نفسه ناظر الوقف الذي أجر العين عدما كانت وقفاً ، يستطيع أن يطلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنوات فلا يبقى لانقضاء مدة الإيجار غير سنتين ، كما يستطيع أن يطلب تكملة الأجرة إلى أجر المثل منذ بداية الإيجار إلى انقضاء الثلاث السنوات ، وذلك كله بالرغم من أن العين قد أصبحت ملكاً . إذ العبرة ، كما قدمنا ، في كون العين ملكاً أو وقفا ، بوقت إبرام الإيجار .

**الفرع الثاني**

**عقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع**

794- الإيجارات طويلة المدة : إلى جانب الإيجار الموقت الذي كان محل البحث إلى هنا وهو إيجار محدود المدة في بداية أمره على الأقل ، توجد إيجارات طويلة المدة يعرفها كثير من الشرائع ، وكان بعضها عند نشأته التاريخية إيجاراً دائمياً . والإيجار الدائمي أو طويل المدة يسد حاجة اقتصادية وحاجة اجتماعية . أما الحاجة الاقتصادية فهي تعمير الأراضي والمباني الخربة التي لا يستطيع الملاك تصليحها ، فيؤجرونها إلى من يستطيع ذلك ، ويميل المستأجر في الغالب إلى أن يكون الإيجار دائمياً أو لمدة طويلة حتى يطمئن إلى أن الأموال $1434 التي سينفقها في التصليح والتعمير ستثمر ولو بعد زمن طويل ثمرة يساهم في جنيها . والحاجة الاجتماعية هي رغبة طبقة الملاك أن يبقوا ملاكاً ، مع جعل حق الملكة يتجزأ بينهم وبين من هم أكثر صلاحية منهم لاستغلالها( [[1061]](#footnote-1061) ) .

وقد عرفت مصر والبلاد العربية الأخرى ، ولا تزال تعرف حتى اليوم ، ضروباً من هذه الاجارات الدائمية أو طويلة المدة . كما عرفت ذلك ولا تزال تعرفه البلاد الغربية .ونستعر في عجالة سريعة بعضاً مما تعرف البلاد العربية وما تعرفه فرنسا باعتبارها البلد الغربي الذي يتصل بمصر اتصالا قانونياً وثيقاً . ثم نتفرغ بعد ذلك لبحث هذه الإجارات في مصر .

يعرف التقنين المدني السوري حق السطحية ( م 994 - 997 مدني سوري ) وحق الإجارتين ( م 1004 - 1016 مدني سوري ) وحق المقاطعة أو الإجارة الطويلة ( م 1017 - 1027 مدني سوري ) . فحق السطحية هو حق المالك في أبنية أو منشآت أو أغراس قائمة على أرض هي لشخص آخر ، ويسقط هذا الحق بهدم الأبنية أو المنشآت أو نزع الأغراس القائمة على الأرض . وقد نصت المادة 997 من التقنين المدني السوري على أن "يظل ممنوعاً إنشاء حق سطحية جديد . وعقد الإيجارتين "عقد يكتسب بموجبه شخص ما ، بصورة دائمة ، حق استعمال عقار موقوف واستغلاله ، مقابل تأدية ثمنه . ويقوم هذا الثمن بمبلغ معين من المال يعتبر كبدل إيجار معجل معادل لقيمة الحق المتفرغ عنه ، ويضاف إلى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعد 3 بالألف من قيمة العقار حسبما تحد القيمة المذكورة بالتخمين المتخذ أساساً لجباية الضريبة العقارية" . ولصاحب الإجارتين الحق في استعمال العقار واستلاله كمالك حقيقي ، وله أن يشتري في أي وقت ملكية العقار المجردة مقابل بدل معادل لقيمة ثلاثين قسطاً سنوياً . والإجارة الطويلة "عقد يكتسب به صاحبه ، مقابل بدل معين ، حق إحداث ما شاء من الأبنية وغرس ما شاء من الأعراس في عقار موقوف" .ولا يكون عقد الإجارة الطويلة إلا بالمقاطعة ، أي ببدل سنوي مقطوع ، ويكون هذا البدل مبلغاً معينا من المال معادلا لقيمة الحق المتفرغ عنه مضافاً إلى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل 2 .5 بالألف من قيمة العقار كما هي محددة فالتخمين المتخذ $1435 أساساً لجباية الضريبة للعقارية . وصاحب حق المقاطعة مالك لكل الأبنية المشيدة ولكل الأغراس المغروسة في العقار الموقوف ، ويجوز له أيضاً أن يشتري الملكية المجردة للأرض ذاتها في أي وقت مقابل بدل معادل لقيمة ثلاثين قسطاً سنويا . وإذا لم يبق في الأرض أثر للأبنية أو للأغراس ، سقط عن صاحب المقاطعة حقه إذا من يجدد هذه الأبنية أو الأغراس بعد إنذار موجه إليه من متولي الوقف .

ويعرف التقنين المدني العراقي حق المساطحة ( م 1266 - 12270 مدني عراقي ) ، وهو حق عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أخرى غير الغراس على أرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض ، ويحدد هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته . ولا يجوز أن تزيد مدة حق المساطحة على خمسين سنة ، ويملك المساطح ملكا خاصاً ما أحدث على الأرض من بناء أو منشآت أخرى ، وله أن يتصرف فيه مقترنا بحق المساطحة ، وتنتقل ملكية البناء والمنشآت الأخرى عند انتهاء حق المساطحة إلى صاحب الأرض ، على أن يدفع للمساطح قيمتها مستحقة للهدم ، ما لم يوجد شرط يقضي بغير ذلك .

وتعرف القوانين الفرنسية ضروبا مختلفة من الإجارات طويلة المدة ، وهي مبنية على العرف والعادات الفرنسية ، وتختلف باختلاف الأقاليم( [[1062]](#footnote-1062) ) . وأهم هذه الاجارات وأكثرها انتشاراً هو عقد الأمفتيوز( [[1063]](#footnote-1063) ) ، وهو شبيه بالحكر( [[1064]](#footnote-1064) ) ، ويقال إن الحكر مأخوذ عنه( [[1065]](#footnote-1065) ) . وعقد الأمفتيوز منشأه القانون الروماني . $1436 وانتقل إلى القانون الفرنسي القديم ، وكان من الجائز في هذا القانون أن يكون دائميا ، حتى صدر قانون 18 ديسمبر سنة 1790 في عهد الثورة الفرنسية فقضى بأن تكون أقصى مدته تسعا وتسعين سنة أو ثلاثة أجيال . ولم يتعرض تقنين نابليون لذكره . ولكن صدر قانون 25 يونيه سنة 1902 ( م 937 - 950 من التقنين الزراعي ) ينظم هذا العقد ويختلف عن عقد الإيجار العادي في أن مدته طويلة لا تقل عن ثماني عشرة سنة ولكن لا تزيد على تسع وتسعين ، وفي أن المستأجر ( emphyteote ) يلتزم عادة بتصليح العقار أو الأرض يجعلها قابلة للزراعة ، وفي أن الأجرة ( canon ) نظراً لوجود هذا الالتزام مضافا إليها تكون زهيدة ، وفي أن حق المستأجر حق عيني ويستطيع أن يرهنه وأن يبيعه وأن يرتب له أو عليه حق ارتفاق . وعند نهاية الأمفتيوز يرد المستأجر العقار خاليا من كل تصرف ، ولا يدفع المؤجر شيئاً مقابل ما استحدثه المستأجر من الإصلاحات . ويجوز فسخ العقد إذا لم يقم أحد المتعاقدين بالتزاماته ، ولكن إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة فلا يجوز فسخ العقد إلا إذا كانت الأجرة المتأخرة أجرة سنتين على الأقل . وأهم ما يفترق فيه الأمفتيوز ع الحكر هو أن الأجرة في الأمفتيوز ثابتة ، أما في الحكر فهي أجرة المثل فتختلف زيادة أو نقصاً ومن ثم يجوز تصقيع الحكر إذا زادت أجرة المثل كما سنرى .

**795- منشأ الإجارات طويلة المدة في مصر وفي البلاد الإسلامية الأخرى** : ويبدو أن مصر والبلاد الإسلامية الأخرى قد عرفت الاجارات الدائمية الطويلة المدة بسبب قيام نظام الوقف فيها . فالأعيان الموقوفة ، وهي خارجة عن التداول؛ تنتهي عادة إلى أن تكون أراضي بوراً أو مباني مخربة ، دون أن يستطيع الوقف أن يصلحها . ولما كانت القيود على إيجار الوقف كثرة كما رأينا ، ولا يمكن إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن القاضي ، وقبل أن يوجد مستأجر يقبل هذه القيود ويغامر بالكثير من النفقات لإصلاح العين ثم يخرج منها دون طائل . ولما كان يندر أن يكون للوقف مال يصلح به أعيانه المخربة ، ولا يستطيع أن يبيعها إلا عن طريق الاستبدال ، ولا يجد مشتريا إلا بأقل الأثمان ، وتنقطع بذلك صلة الوقف بالعين نهائيا . ومن أجل ذلك $1437 نشأت فكرة إيجار العين الموقوفة المخربة إيجارا دائميا أو لمدة طويلة ، فيأخذ الوقف أجرة زهيدة - حتى لا تنقطع صلته بالعين - من شخص يقوم على إصلاح العين ثم استغلالها بعد ذلك فيسترد ما دفع من نفقات كبيرة على المدى الطويل . وقد قامت على هذه الفكرة الأساسية عقود مختلفة ، منها الخلو( [[1066]](#footnote-1066) ) . والمرصد ( [[1067]](#footnote-1067) ) . $1438 والجدك( [[1068]](#footnote-1068) ) . والكر دار( [[1069]](#footnote-1069) ) ، وأهمها الحكر وما ينطوي تحته من صورتين خاصتين هما عقد الإجارتين وخلو الانتفاع . وقد تكون هذه العقود تأثرت بأحكام عقد الأمفتيوز المعروف في القانون الروماني ، ولكن الباعث على إيجارها دائماً هو التحايل على أحكام الوقف الجامدة ، وتلمس ثغرة تنفذ منها يد الإصلاح إلى الأعيان الموقوفة المخربة . وقد كان الوقف ، عند صدور $1439 التقنين المدني الجديد ، قائماً بقسميه الأهلي والخيري ، فاحتفظ هذا التقنين من هذه الإجارات بالحكر والإجارتين وخلو الانتفاع . وأضاف إليها مشروع التقنين المدني حقاً جديداً استقاه من مصادر أجنبيه هو حق القرار ، ولكن النصوص المتعلقة بهذا الحق في المشروع حذفت في لجنة نجلس الشيوخ على ما سنرى . ونقول كلمة موجزة عن حق القرار كما نظم في مشروع التقنين المدني ، ثم كلمة تمهيدية في حقوق الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع وهي الحقوق التي وردت في التقنين المدني ذاته .

**796- حق القرار في مشروع التقنين المدني** : جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي ، في صدد الموازنة بين حق الحكر وحق القرار ، وقد تضمن المشروع كليهما ، ما يأتي : "هذان حقان يشتركان في أن كلا منهما حق عيني يترتب لصاحبه على أرض للغير ، ويراد به الانتفاع بهذه الأرض مدة طويلة ، وهذا ما يدعو إلى أن يكون الحق عينيا حتى يكن له من الاستقرار والبقاء ما ليس للحق الشخصي الذي يعطيه القانون للمستأجر . ولكن الحقين يختلفان أحدهما عن الآخر في المصدر وفي الغض الاقتصادي . أما في المصدر فحق الحكر مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، وحق القرار مستمد من التقنينات الأجنبية . وأما في الغرض الاقتصادي ، فالغرض من الحكر أرض في حاجة إلى الإصلاح إلى شخص يصلحه وينتفع بها مدة طويلة ، حتى يتمكن من استثمار الأرض استثمارا يجزي ما انفق عليها في إصلاحها . ولذلك يغلب أن تكون الأرض استثمارا يجزي ما انفق عليها في إصلاحها . ولذلك يغلب أن تكون الأرض استثمارا يجزي ما انفق عليها في إصلاحها . ولذلك يغلب أن تكون الأرض المحكرة وقفا مخربا ، وإن كان يجوز تحكير الأعيان غير الموقوفة . والغرض من حق القرار إيجاد طريقة أكثر استقراراً من الإيجار لاستغلال الأرض بالبناء عليها أو بالغرس فيها ، والقرار يفضل الإيجار من حيث الاستقرار بأنه حق عيني وبأن مدته تكون عادة طويلة . وليس الغرض من القرار استصلاح أرض مخربة كما هو الأمر في الحكر"( [[1070]](#footnote-1070) ) . وتقول المذكورة الإيضاحية في ناحية أخرى : "استحدث المروع حق القرار لمواجهة حالة خاصة ، فقد يحتاج شخص للانتفاع بأرض مدة طويلة ، يبني فيها أو يغرس ، ولا يكفيه في $1440 ذلك أن يستأجر الأرض فإن حق المستأجر لا يكفل له القدر الكافي من الاستقرار ، ولا يريد صاحب الأرض أن يحكرها فإن الحكر تصرف خطير لا يبرره إلا أن الأرض مخربة والحكر هو الوسيلة إلى استصلاحها ، يختار الطرفان عقد القرار ليكون وسطاً بين الإيجار والحكر ، وليترتب للمنتفع بالأرض حق عيني لمدة طويلة . والمهم في حق القرار هو تسوية علاقة مالك الرقبة بصاحب القرار عند انتهاء الحق ، وتحديد مصير ما أحدثه صاحب القرار على الأرض من بناء أو غراس ، وهذا ما تكفلت ببيانه المادة . . من المشروع"( [[1071]](#footnote-1071) ) .

وقد عرفت المادة 1279 من المشروع حق القرار بأنه حق عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء أو غرسا على أرض الغير . وينشأ حق القرار بعقد رضائي . فهو يختلف عن الحكر في ذلك ، ويختلف عنه أيضاً في أنه لا يبيح لصاحبه إلا البناء أو الغراس ، وفي أنه ليس من الضروري أن تكون الأجرة في القرار هي أجرة المثل فلا محل للتصقيع فيه . ولا يجوز أن تزيد مدة حق القرار على خمسين سنة . ولا ينتهي حق القرار بزوال البناء أو الغراس ، وينتقل هذا الحق بالميراث . وإذا تأخر صاحب القرار عن دفع الأجرة مدة سنتين ، كان لمالك الرقبة أن يطلب فسخ العقد . ويملك صاحب القرار ملكا خاصاً ما أقام عل الأرض من بناء أو غراس ، وله أن يتصرف فيه وحدة أو مقترنا بحق القرار . وتنتقل ملكية البناء أو الغراس ، عند إنهاء حق القرار ، إلى مالك الرقبة ، على أن يدفع هذا لصاحب القرار قيمة البناء أو الغراس وق انتقال ملكيتهما . ولمالك الرقبة أن يطلب من صاحب القرار أن يبقى طوال المدة التي يمكن فها الانتفاع بالبناء أو الغراس ، فإن رفض صاحب القرار ذلك سقط حقه في المطالبة بقيمة البناء أو الغراس ولم يكن له إلا أن ينزعهما على أن يعيد الأرض إلى حالتها الأولى( [[1072]](#footnote-1072) ) .

وقد اجتازت نصوص حق القرار مراحل التشريع واحدة بعد أخرى ، حتى وصلت إلى لجنة مجلس الشيوخ . فاعترض عليها في هذه اللجنة ، "ورؤى أن حق القرار حق جديد على المصريين ، ولا يوجد ما يبرره في البيئة المصرية ، ويغني $1441 عنه حق الحكر والإيجار" . فرد على ذلك بأن "هناك فرقاً بين حق الحكر وحق القرار ، وأن حق الحكر له وظيفة اقتصادية هي تعمير أرض مخربة ، أما حق القرار فلا يشترط فيه أن تكون الأرض مخربة ، وإنما هو يفترض أن شخصاً عجز عن استغلال ملكه فاتفق مع آخر على أن يستعمل هذا الملك بأن رتب له حق قرار على الأرض" . وبعد مناقشة رؤى حذف المواد الخاصة بحق القرار "تفادياً من وضع أحكام مختلفة لصور متقاربة ، ولأن نظام الحكر في مصر يواجه بعض الحاجة ، والإجارة الطويلة بما تتضمنه مشروط تواجه الباقي ، وإذا وجدت بعض مصلحة فهي يسيرة لا تتطلب استبقاء أحكام هذا الحق"( [[1073]](#footnote-1073) ) .

**797- حقوق الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع** : هذه الحقوق مأخوذة من الشريعة الإسلامية ، وقد اقتصر التقنين المدني الجديد على أن تقنين أحكام الشريعة الإسلامية فيها على الوجه الذي قرره القضاء المصري من وطني ومختلط ، ووضعها في مكانها لا مع عقد الإيجار بل بين الحقوق العينية .

وكان معمولا بهذه الحقوق ، في عهد التقنين المدني القديم ، ولم يكن منصوصاً عليها في هذا التقنين( [[1074]](#footnote-1074) ) . فكان القضاء ينقل أحكام الشريعة الإسلامية ويطبقها في أقضيته( [[1075]](#footnote-1075) ) . ومن ثم كان الحكر عقداً يؤجر به مالك العقار( [[1076]](#footnote-1076) ) عقاره لمستأجر إلى الأبد أو لمدة طويلة في مقابل أجرة المثل( [[1077]](#footnote-1077) ) . والعادة أن العقار المحكر يكون وقفاً مخرباً ، ولا يكفي ريعه لتصليحه ، ولا يمكن استبداله ، فيلجأ ناظر الوقف $1442 إلى تحيكره( [[1078]](#footnote-1078) ) بعد أخذ إذن القاضي ، لأن الحكر يعتب رمن أعمال الإدارة إذ أنه يعطي للمحتكر حقاً عينياً على العقار المحتكر( [[1079]](#footnote-1079) ) . ولكن كان من الجائز أيضاً أن يكون الحكر موضوعه عقار غير موقوف( [[1080]](#footnote-1080) ) .

وإذا كان التقنين المدني الجديد ق قنن أحكام الشريعة الإسلامية كما قررها القضاء ، فإنه مع ذلك "استرشد في الحكر بسياسة عامة هي العمل على تحديد انتشاره والتضييق فيه . فهو قيد خطير على حق الملكية ، بل هو ملكية تقوم على الملكية الأصلية ، مما يجعل أمر الاستغلال والتصرف في الأرض المحكرة من الأمور غير الميسرة . فقصر التقنين المدني الجديد الحكر على الأرض الموقوفة ، وحدد من مدة الحكر وجعل أقصاها ستين سنة ، وجعل لكل من مالك الرقبة والمحتكر أن يشفع في حق الآخر ، ونص على أن أحكام الحكر هذه تسري على الأحكار القائمة على أرض غير موقوفة في وقت العمل بهذا القانون . كما ذكر التقنين نوعين خاصين من الحكر ، هما حق الإجارتين وحق خلو الانتفاع ، وكل منهما لا يكون إلا على عين موقوفة ، ولكن أولهما حق عيني والآخر حق شخصي"( [[1081]](#footnote-1081) ) .

وقد طاوع الظروف التي تلت صدور التقنين المدني الجديد سياسة هذا التشريع في التضييق من الحكر ، إذ صدر القانون رقم 180 لسنة1952 بحل الأوقاف الأهلية ، فنجم عن ذلك انتهاء حق الحكر الذي كان مترتباً على الأعيان $1443 الموقوفة طبقاً للمادة 1008/3 وهي الكثرة الساحقة من الأحكار . ولم يعد باقياً من الأحكار القديمة إلا تلك المترتبة على الأوقاف الخيرية وعلى الأعيان غير الموقوفة . ثم صدر القانون رقم 649 لسنة 1953( [[1082]](#footnote-1082) ) فأجاز بقرار من وزير الأوقاف بعد موافقة المجلس الأعلى للأوقاف أن ينهي الأحكار المترتبة على الأوقاف الخيرية إذا اقتضت المصلحة ذلك . ويخلص من كل هذا أن الحكر قد أصبح الآن ، بفضل هذه التشريعات المتعاقبة ، ذا مجال ضيق محدود . فهو منذ صدور التقنين المدني الجديد ، لا يمكن ترتيبه على أرض موقوفة . والأرض الموقوفة التي يمكن ترتيب حق الحكر عليها قد انحصرت في الوقف الخيري بعد إلغاء الوقف الأهلي . وحتى في هذا المجال الضيق - الوقف الخيري - يندر ترتيب حكر جديد ، وما هو قائم من أحكار قديمة يمكن إنهاؤه بقرار إداري .

**المبحث الأول**

**عقد الحكر**

**§ 1- أركان عقد الحكر**

**798- أركان أربعة** : للحكر نفس الأركان الأربعة التي للإيجار : التراضي والعين المحتكرة والمدة والأجرة . ولكن لكل من هذه الأركان الأربعة في الحكر أحكام خاصة به يختلف فيها الحكر عن الإيجار .

**799- ( 1 ) التراضي في الحكر - نص قانوني** : تنص المادة 1000 منن التقنين المدني على ما يأتي :

"لا يجوز التحكير إلا لضرورة أو مصلحة وبإذن من المحكمة الابتدائية الشرعية التي تقع في دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة . ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة أو من يحيله عليه من القضاء أو الموثقين . ويجب شهره وفقاً لأحكام تنظيم الشهر العقاري"( [[1083]](#footnote-1083) ) .

$1445 ويخلص من هذا النص أن الحكر عقد شكلي ، فلا ينعقد إلا بتوثيق رسمي .ولما كان ، من وقت العمل بالتقنين المدني الجديد ، لا يجوز إنشاء الحكر إلا على عين موقوفة ، فيجب قبل التوثيق استصدار إذن بإنشائه من المحكم الكلية( [[1084]](#footnote-1084) ) . التي تقع في دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة . ذلك أن الحكر ينشئ حقاً عينياً على العين المحتكرة ، فيعتبر تصرفاً في عين موقوفة ، ولا يجوز التصرف في الوقف إلا بإذن من القاضي . والذي يطلب الإذن في التحكير هو ناظر الوقف . ويجب أن يثبت أن تحكير الوقف أمر اقتضته الضرورة بأن كان الوقف مخرباً ولا مال له يستصلح به ، أو أملته مصلحة الوقف بأن يكون المحتكر أقدر بكثير من الوقف على استصلاح الأعيان التي يراد تحكيرها . فلحكر ليس حقاً عينياً عادياً كحق المنفعة يزول حتما بموت المنتفع ، بل هو حق طويل ألمد ، ويصح أن يبقى ستين سنة . فهو إذن تصرف خطير ، ومن ثم وجب إذن المحكمة في إنشائه .

ومتى أذنت المحكمة ، وجب أن يكون إنشاؤه ، لا بموجب ورقة رسمية عادية توثق في مكتب التوثيق ، بل بأن يستصدر المتعاقدان ، ناظر الوقف والمحتكر ، حجة به على يد رئيس المحكمة التي أنت في إنشاءه ، وهي المحكمة التي يقع في دائرتها العين المحتكرة كلها أو أكثرها قيمة ، أو على يد من يحيل رئيس المحكمة عليه من القضاء أو المؤثقين من كتبة المحكمة . فلا ينعقد الحكر إذن إلا بعد الإذن على الوجه المتقدم ، وبهذا الضرب من التوثيق سالف الذكر .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "يكون $1446 الحكر بورقة رسمية إشعارً بخطره ، والرسمية شرط للانعقاد . فإن كانت العين موقوفة ، وهو الغالب( [[1085]](#footnote-1085) ) ، فلا تكفي الرسمية العادية ، بل يجب أن يستصدر ناظر الوقف من المحكمة الشرعية ( المحكمة الوطنية الآن ) التي تقع في دائرتها الأرض الموقوفة حجة شرعية ، لأن الحكر ضرب من ضروب التصرف ، ولا يجوز التصرف في الوقف إلا بإذن من القاضي . ويجب أن يقدم الناظر مبرراً للتحكير ، بأن يثبت أن إنشاء الحكر أمر تقتضيه المحافظة على العين الموقوفة ، ويكون ذلك عادة بإثبات أن الوقف مخرب ولا يكفي ريعه لإصلاحه ، فيحكر حتى يستصلحه المحتكر( [[1086]](#footnote-1086) )"

ولما كان الحكر حقاً عينياً كما قدمنا ، وهو حق عيني أصلي ، فإنه لا ينشأ ، لا فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة إلى الغير ، إلا إذا سجل وفقاً لأحكام المادة 9 من قانون تنظيم الشهر العقاري ، وإلا فلا يكون لعقد الحكر غير المسجل من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن( [[1087]](#footnote-1087) ) .

والحكر على هذا النحو لا يجوز إثباته إلا بالورقة الرسمية التي ينعقد بها . فهو ، كالرهن الرسمي والهبة والوقف ، تصرف شكلي ولكن الاحكار القديمة التي أنشئت على أعيان غير موقوفة ، إذا لم تكن هناك أوراق لإثباتها( [[1088]](#footnote-1088) ) ، فإنه يكفي أن يكون قد مضي على المحتكر وهو واضع يده على الحكر ويدفع أجرته لغير مالك العقار مدة التقادم ، حتى يكسب الحق بالتقادم الطويل أو بالتقادم $1447القصير على حسب الأحوال( [[1089]](#footnote-1089) ) . وهذا لا ينطبق على الحكر الذي ينشأ منذ العمل بالتقنين المدني الجديد ، فإن هذا الحكر لا يترتب إلا بموجب عقد شكلي . وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً هو المادة 1258 من المشروع ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "يجوز أن يكسب حق الحكر بالتقادم" . وجاء في المذكر الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "كسب الحكر بالتقادم مبدأ سار عليه القضاء المختلط . فإذا وضع شخص يده على أرض موقوفة باعتباره محتكراً دون أن يكون له هذا الحق ، واستمر يدفع أجرة الحكر ثلاثاً وثلاثين سنة ، كسب حق الحكر بالتقادم . أما إذا كان الأرض غير موقوفة ، فإنه يملك حق الحكر بالقادم الطويل في خمس عشرة سنة ، أو بالتقادم القصير في خمس سنوات ( استئناف مختلط 15 مايو سنة 1901م 13 ص 308 - أول فبراير سنة 1917م 29 ص 195 - 31 يناير سنة 1918م 30 ص 193( . على أن كسب الحكر بالتقادم فيه نظر ، لأن الحق في الأرض الموقوفة لا ينشأ إلا بعد استصدار حجة شرعية . . والأصل أن الحق الذي لا ينشأ إلا بعد مراعاة إجراءات شكلية موضوعة لا يكسب بالتقادم ، كما هو الحال في الرهن الرسمي وفي الوقف . وقد أصبح هذا الأصل أولى بالإتباع بعد أن قرر المشرع الرسمية في تقرير الحكر . . لذلك يحسن أن يحذف هذا النص من المشروع ، ويستبدل به نص ييسر إثبات الحكر إذا كان قديماً ، فيفي ببعض $1448 الأغراض التي أريد تحقيقها بالنص القائم" . وقد حذف هذا النص فعلا في لجنة المراجعة ، وفقاً لتوجيه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي( [[1090]](#footnote-1090) ) .

**800- ( 2 ) العين المحتكرة - نص قانوني** : تنص المادة 1012 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة 1008 الفقرة الثالثة . 2- والأحكار القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسري في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة"( [[1091]](#footnote-1091) ) .

ويتبين من هذا النص أن العين المحتكرة لا بد أن تكون عيناً موقوفة ، $1449 فلا يجوز إنشاء حق الحكر على عين غير موقوفة . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد على خلاف ذلك ، إذ كانت الفقرة الأولى من المادة 1257 من هذا المشروع تجري على الوجه الآتي : "يجوز ترتيب الحكر على عين موقوفة أو على عين غير موقوفة( [[1092]](#footnote-1092) )" . فحذف هذا النص في لجنة المراجعة( [[1093]](#footnote-1093) ) ، إذ رأت هذه اللجنة قصر الحكر على الأرض الموقوفة ، وأقرت نصاً في هذا المعنى هو الفقرة الأولى من المادة 1074 من المشروع النهائي على الوجه الآتي : "الحكر عقد به يكسب المحتكر حقاً عينياً على أرض موقوفة يخوله الانتفاع بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للغرس أو لأي غرض آخر وذلك في مقابل أجرة معينه" . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت هذه القرة "لوضوح حكمها بالنسبة إلى حقوق المحتكر ، ولأن الحكم الخاص بقصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد في المادة 1012( [[1094]](#footnote-1094) )" . وبقيت بذلك المادة 1012 مدني وحدها هي التي تقضي بأن الحكر لا يجوز ترتيبه على أرض غير موقوفة ، ومعنى ذلك بدلالة مفهوم العكس أن الأرض الموقوفة وحدها هي التي يجوز ترتيب حق الحكر عليها . وقد ضاق بذلك نطاق تطبيق الحكر ، وبخاصة بعد أن ألغيت الأوقاف الأهلية ، ثم بعد أن أصبح أمر إلغاء الحكر على الوقف الخيري منوطاً بقرار إداري كما سبق القول( [[1095]](#footnote-1095) ) . وقد قدمنا أنه لا بد أن تكون هناك ضرورة أو مصلحة في تحكير العين الموقوفة . فلا يكفي أن تكون العين موقوفة حتى يجوز تحكيرها ، بل يجب فوق ذلك أن تكون مخربة أو في القليل في حاجة إلى الإصلاح ، وليس لها ريع بكيفي لإصلاحها ، ولا يوجد من يقبل استئجارها عن طريق الإيجار العادي ، في يبقى أمام ناظر الوقف إلا أن يطلب الإذن من المحكمة في تحكيرها( [[1096]](#footnote-1096) ) .

ولم يكن هذا هو الحكم في عهد التقنين المدني القديم . فقد كانت أحكام الشريعة الإسلامية هي التي تطبق في ذلك العهد ، وهذه تجيز تحكير الوقف وغير $1450 الوقف . فجرى القضاء على جواز تحكير الأعيان غير الموقوفة ، ولم يعترضه في ذلك أن حق الحكر حق عيني والحقوق العينية في التقنين المدني القديم مذكورة على سبيل الحصر وليس حق الحكر من بينها ، فقد كان هذا الحق مستمداً من قانون معمول به في نطاقه المخصص له وهذا القانون هو الشريعة الإسلامية( [[1097]](#footnote-1097) ) . فانبنى على ذلك أن أنشئت أحكار على أعيان غير موقوفة ، وإن كان الغالب أن الحكر حتى في ذلك العهد يترتب على الوقف .

ولما كان التقنين المدني الجديد لا يجيز ، كما رأينا ، ترتيب الحكر إلا على الوقف ، فإن هذا الحكم المستحدث لا يكون له أثر رجعي ، ولا يعمل به إلا ابتداء من العمل بالتقنين المدني الجديد ، أي ابتداء من 15 أكتوبر سنة 1949 ، فمن ذلك اليوم لا يجوز إنشاء الحكر إلا على أرض موقوفة . وقد حرص التقنين المدني الجديد على أن ينص على ذلك صراحة ، فقضت الفقرة ألأولى من المادة 1012 ، كما رأينا ، بأنه "من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة 1008 الفقرة الثالثة" . وسنرى أن الفقرة الثالثة من المادة 1008 مدني تقضي بانتهاء حق الحكر "إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الوقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ، ففي هذه الحالة يبقى الحكر إلى انتهاء مدته" . فإذا أصبحت العين الموقوفة المحكرة ملكا حراً ، وكان ذلك بسبب رجوع الواقف في وقفه أو بسبب إنقاصه لمدته ، فإن الحكر يبقى مع ذلك على الأرض بالرغم من أنها أصبحت ملكا لا وقفاص ، وذلك لأن الواقف بعد أن وقف رجع في وقفه رجوعاً كلياً أو رجوعاً جزئياً ، فيكون قد نقض ما تم من جهته ، فيرد ذلك عليه ، ويبقى الحكر الذي رتبه على الأرض عندما كانت موقوفة باقيا عليها بالرغم من أنها أصبحت ملكا وذلك إلى نهاية مدة الحكر .

ومقتضى ألا يكون للتقنين المدني الجديد أثر رجعي أن الأحكار القائمة على أراضي غير موقوفة قبل 15 أكتوبر سنة1949 تبقى صحيحة قائمة حتى بعد $1451 صدور التقنين المدني الجديد ، ولا يمس من صحتها أنها قائمة على أراضي غير موقوفة ، وتسري عليها جميع الأحكام التي أوردها التقنين المدني الجديد في شأن الحكر( [[1098]](#footnote-1098) ) فيما عدا وجوب أن تكون العين المحتكرة أرضاً موقوفة . وقد نصت الفقرة الثانية من المادة 1012 مدني على هذا الحكم صراحة ، إذ تقول كما رأينا : "والأحكار القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسري في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة" . ومن باب أولى تسري الأحكام الواردة في التقنين المدني الجديد على الاحكار القائمة قبل 15 أكتوبر سنة 1949 على أراضي موقوفة ، بل إن الأحكام هنا لا يستثنى منها حتى الحكم القاضي بأن تكون العين المحتكرة أرضاً موقوفة . ومن ثم تخضع جميع الأحكار القائمة قبل 15 أكتوبر سنة 1949 ، سواء قامت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، لجميع أحكام الحكر التي نتولى بحثها الآن . وذلك فيما عدا الحد الأقصى للمدة ، فسنرى أن هذه الأحكار لا تخضع في مدتها لحد أقصى إلى أن يصدر في شأنها تشريع خاص( [[1099]](#footnote-1099) ) .

**801- ( 3 ) المدة في الحكر - نص قانوني** : تنص المادة 999 من التقنين المدني على ما يأتي :

"لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة . فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنة( [[1100]](#footnote-1100) ) .

$1452 ويتبين من هذا النص أن الحد الأقصى لمدة الحكر في التقنين المدني الجديد هو ستون سنة . ولم يكن لمدة الحكر في عهد التقنين المدني القديم حد أقصى ، بل كان يصح أن يعقد الحكر لمدة غير معينة وفي هذه الحالة يبقى الحكر ما بقي البناء أو الغراس في الأرض وما بقي المحتكر يدفع الأجرة . وتقضي المادة 702 من مرشد الحيران بأنه "لا يكلف المحتكر برفع بنائه ولا قلع غراسه وهو يدفع أجر المثل المقرر على ساحة الأرض خالية من البناء والغراس" . كما تقضي المادة 704 بأنه "يثبت للمستحكر حق القرار في الأرض المحتكرة ببناء الأساس فيها أو بغرس شجرة بها ، ويلزم بأجر مثل الأرض ما دام أس بنائه وغراسه قائماً فيها ، ولا تنزع منه حيث يدفع أجر المثل" . فكان الحكر على هذا النحو يصح أن يكون دائميا( [[1101]](#footnote-1101) ) .

$1453 فحدد المشروع التمهيدي لمدة الحكر حداً أقصى للتضييق منه جرياً على سياسته ، وكانت هذه المدة تسعا وتسعين سنة .وخفضت لجنة مجلس الشيوخ هذه المدة إلى ستين سنة ، "توخيا لإبراز معنى توقيت الحكر . ولا سيما بعد أن أصبح تعمير العين المحكرة واستبدالها ميسورين في مدة اقصر من المدة التي كان يقتضيها تحقيق هذين الغرضين في الزمن الماضي"( [[1102]](#footnote-1102) ) . فأصبحت الاحكار التي يصح أن تنشأ ابتداء من يوم 15 أكتوبر سنة 1949 على أراض موقوفة لا يجوز أن تزيد مدتها على ستين سنة . فإذا اتفق المتعاقدان على مدة أقل جاز ذلك ، وإن اتفقا على مدة اكبر انقضت المدة إلى ستين سنة . وإذا أغفل المتعاقدان تحديد المدة ، أو ذكرا أن المدة غير معينة ، كانت المدة في الحالتين ستين سنة .

أما الأحكار التي أنشئت قبل 15 أكتوبر سنة 1949 ، سواء أنشئت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، فهذه تبقى خاضعة للأحكام التي كانت سارية وقت إنشائها . فإذا لم تكن لها مدة محددة ، بقيت ما دام البناء أو الغراس قائما في الأرض وما دام المحتكر يدفع الأجرة( [[1103]](#footnote-1103) ) . وقد كانت هذه المسألة مثاراً لمناقشات طويلة أثناء المراحل التشريعية التي اجتازها التقنين المدني الجديد . وكاد يستقر الأمر في لجنة مجلس الشيوخ على إقرار النص الآتي : "1- في الأحكار القائمة وقت العمل بهذا القانون ، إذا مضي على عقد الحكر ستون سنة على الأقل من وقت إنشائه ولم تكن مدته قد انقضت ، جاز لكل من المحتكر والمحكر أن يطلب إنهاء العقد . 2- فإذا كان المحتكر هو الذي يطلب ذلك طبقت أحكام المادة السابقة ( 1010 مدني ) ، إلا إذا اختار تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب . 3- وأما إذا كان من يطلب إنهاء الحكر هو المحكر ، ألزم بأن يدفع إلى المحتكر ما فات هذا من فائدة بسبب إنهاء العقد قبل حلول الأجل المعين لانتهاء أو قبل انقضاء تسع وتسعين سنة إذا لم يكن $1454 للعقد أجل معين ، بشرط ألا تنقص المدة التي تحسب عنها الفائدة في الحالة الأخيرة عن خمس عشرة سنة ، وبأن يدفع فوق ذلك قيمة البناء أو الغراس مستحقي الإزالة أو قيمتهما مستحقي البقاء أيهما أقل ، وذلك كله في مقابل تملكه للبناء أو الغراس . كل هذا ما لم يطلب المحتكر تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب" . وقد بنت لجنة مجلس الشيوخ الأحكام الواردة في النص المتقدم على أساس ثلاثة : ( أولها ) أن يكون حكم النص قاصراً على الأحكار القائمة وقت العمل بالتقنين المدني الجديد ، ففي هذه الأحكار إذا كان قد انقضى على عقد الحكر ستون سنة من وقت إنشائه ولم تكن مدته قد انقضت ثبت لكل من المتعاقدين حق طلب إنهاء الحكر . ( الأساس الثاني ) أنه جعل للمحتكر حق تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب أيا كان صاحب الرغبة في إنهاء الحكر ، لأن المحتكر يبذل عادة في استغلال العين من الجهد ما هو خليق بالتشجيع . ( والأساس الثالث ) هو إلزام المحكر بأن يدفع للمحتكر ما فاته من فائدة بسبب إنهاء العقد قبل حلول أجله ، لأن العدالة تقتضي احترام الحق المكتسب الذي ثبت للمحتكر قبل العمل بالتقنين الجديد( [[1104]](#footnote-1104) ) .

$1455 ولكن لجنة مجلس الشيوخ لم تثبت نهائياً على هذا النص ، وانتهت إلى حذفه دون أن تستعيض عنه بنص آخر "حتى لا تقطع بالرأي في مسألة تعارضت فيها المصالح والحقوق تعارضاً يستعصى على التوفيق ، وبحسن أن تترك هذه $1456 الحقوق والمصالح على حالها إلى أن يصدر في شأنها تشريع خاص"( [[1105]](#footnote-1105) ) .

وإلى أن يصدر هذا التشريع الخاص ، تبقى الأحكار القديمة على الأعيان غير الموقوفة سارية لمدتها ولو زادت على ستين سنة ، بل لو كانت مؤبدة . أما بالنسبة إلى الأعيان الموقوفة وقفاً خيرياً فقد صدر القانون رقم 649 لسنة 1953 بإنهاء الحكر على هذه الأعيان ، وأعقبه القانون رقم 295 لسنة 1954 فالقانون رقم 92 لسنة 1960 ، وسنورد أحكام هذه القوانين عند الكلام في انتهاء الحكر( [[1106]](#footnote-1106) ) .

**802- ( 4 ) الأجرة في الحكر - نصوص قانونية** : تنص المادة 1004 من التقنين المدني على مايأتي :

"1- لا يجوز التحكير بأقل من أجر المثل . 2- وتزيد هذه الأجرة أو تنقص كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً يجاوز الخمس زيادة أو نقصاً ، على أن يكون قد مضى ثماني سنوات على آخر تقدير" .

وتنص المادة 1005 على ما يأتي :

"يرجع في تقدير الزيادة والنقص إلى ما للأرض من قيمة إيجارية وقت التقدير . ويراعى في ذلك صقع الأرض ورغبات الناس فيها ، بغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس ، ودون اعتبار لما أحدثه المحتكر فيها من تحسين أو إتلاف في ذات الأرض أو في صقع الجهة ، ودون تأثر بما للمحتكر على الأرض من حق القرار" .

وتنص المادة 1006 على ما يأتي :

"لا يسري التقدير الجديد إلا من الوقت الذي يتفق الطرفان عليه ، وإلا فمن الأرض يوم رفع الدعوى"( [[1107]](#footnote-1107) ) .

$1457 ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أن الأجرة في حكر الأرض الموقوفة $1458 لا يجوز أن تكون اقل من أجر المثل وقت التحكير ، وهذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية ( قانون العدل والإنصاف م 332 و 335 و 336 ) . فينطبق الحكم على الأحكار الجديدة التي تنشأ منذ 15 أكتوبر سنة 1949 على أعيان موقوفة ، كما ينطبق على الأحكار القديمة التي أنشئت قبل ذلك على أراض موقوفة( [[1108]](#footnote-1108) ) . وإذا لم يبين كتاب الوقف قيمة الحكر ، جاز للمحكمة انتداب خبير لتقديره( [[1109]](#footnote-1109) ) . ولما كان الحكر لا بد فيه من إذن المحكمة ، فالمحكمة لا تأذن إلا إذا كان بأجر المثل . ولكن إذا وقع خطأ وحكرت العين الموقوفة بأقل من أجر المثل ، وجب رفع الأجرة إلى أجر المثل .

ولا يكفي أن يكون الحكر بأجر المثل وقت التحكير ، بل إن هذا الأجر يزيد وينقص تبعاً لزيادة أجرة المثل أو نقصه( [[1110]](#footnote-1110) ) ، وهذا ما يسمى بتصقيع الحكر . وهو أيضاً حكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية ( قانون العدل والإنصاف م 336 و 337 ) ، فينطبق على جميع الأحكار المنشأة على أعيان موقوفة ، جديدة ، كانت أو قديمة . وتصقيع الحكر مختلف فيه ، فلم تتفق عليه كل المذاهب ، ولا تقول به المالكية ، ويقول به الصاحبان في المذهب الحنفي وهو الرأي الراجح في المذهب ، وبه أخذ التقنين المدني الجديد ومن قبل ذلك سار عليه القضاء المصري كما سنرى ، وقد وضع له التقنين المدني الجديد ضوابط فأوجب ألا تزيد أجرة الحكر أو تنقص $1459 إلا "كلما بلغ التغيير في أجر المثل حداً يجاوز الخمس زيادة أو نقصاً ، على أن يكون قد مضى ثماني سنوات على آخر تقدير" ( م 1004/2 مدني . فليس أي تغيير في أجر المثل يجيز تصقيع الحكر . بل يجب أن يكون ذلك غير راجع إلى تحسين أو تلف أحدثه المحتكر بالأرض المحتكرة ، وغير راجع إلى ما أنشاه المحتكر في الأرض من بناء أو غراس ، كما سنرى عند الكلام في طريقة تصقيع الحكر ، وأن يكون التغيير فاحشاً وقد قدره التقنين المدني الجديد كما رأينا بما يزيد على الخمس قياساً على الغبن الفاحش . وتقول المادة 703 من مرشد الحيران في هذا الصدد : "إذا زاد أجر مثل الأرض المحتكرة بسبب بناء المستحكر أو غراسه فلا تلزمه الزيادة ، فإن زاد أجر المثل في نفسه زيادة فاحشة لزمته الزيادة . فإن امتنع من قبولها أمر برفع البناء والغراس ، وتؤجر لغيره بالأجرة الزائدة" . و يصقع الحكر إلا كل ثماني سنوات ، حتى يكون هناك شيء من الاستقرار في التعامل ، فلا تكون الأجرة عرضة للتغيير في كل وقت . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد لا يضع حداً زمنياً ، بل قال "كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً كبيراً زيادة أو نقصاً" . ثم وضع المروع النهائي حداً زمنياً ثلاث سنوات ، فقال : "على أن يكون قد مضي ثلاث سنوات على آخر تقدير" . ثم رفعت لجنة مجلس الشيوخ ثلاث السنوات إلى ثماني سنوات "تمشياً مع النظام المقرر في إعادة تقدير الضرائب الخاصة بالعقارات"( [[1111]](#footnote-1111) ) . وإذا صقع الحكر بأن يعاد تقديره في المواعيد المقررة قانوناً - أي كل ثماني سنوات - وتبين أن أجرة الثمل قد زادت أو نقصت بما يجاوز الخمس ، فإن التقدير الجديد لا يسري على المحتكر من تلقاء نفسه ، بل يجب أن يقبل المحتكر الزيادة أو يقبل المحكر النقص ، ومن يوم الاتفاق على الزيادة أو النقص يسري التقدير الجديد . فإذا لم يتم الاتفاق ، وجب الرجوع إلى القضاء ، لأن التصقيع لا يكون إلا برضاء أو قضاء . ويسري التقدير الجديد ، إذا صدر به حكم ، لا من يوم الحكم بل من يوم رفع الدعوى ، طبقاً للقاعدة التي تقضي بأن الحكم يستند إلى يوم رفع الدعوى ( م 1006 مدني )( [[1112]](#footnote-1112) ) .

$1460 وتسري أحكام تصقيع الحكر المتقدمة الذكر ، وكذلك الطريقة التي يتم بها التصقيع وهي التي سنبينها فيما يلي ، على كل حكر جديد أو قديم ، أنشئ على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، "إلا أن الأراضي غير الموقوفة - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي( [[1113]](#footnote-1113) ) - يمكن الاتفاق في تحكيرها على غير أجرة المثل وعلى بقاء الأجرة دون تغيير" . وقد كان المروع التمهيدي يتضمن نصاً في هذا المعنى ، فكانت المادة 1266 من المروع تجري على الوجه الآتي : "تسري على الأراضي غير الموقوفة الأحكام الخاصة بالأراضي الموقوفة من حيث تقدير الأجرة وزيادتها ونقصها ، ما لم يوجد شرط يقضي بغير ذلك" . وحذف هذا النص في لجنة المراجعة دون بيان سبب الحذف( [[1114]](#footnote-1114) ) ، ولكن الظاهر أنه حذف اكتفاء بالقواعد العامة . ويتبين من ذلك أن تقدير أجرة الحكر بأجر المثل ، وتغير هذه الأجرة زيادة أو نقصاً أي تصقيع الحكر ، يعتبر من النظام العام إذا كانت الأرض المحتكرة موقوفة( [[1115]](#footnote-1115) ) ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . ولا يعتبر من النظام العام إذا كانت الأرض المحتكرة غير موقوفة ، فيكون هو القاعدة الواجبة الإتباع إلا إذا اتفق المتعاقدان على خلاف ذلك( [[1116]](#footnote-1116) ) .

**8703- طريقة تصقيع الحكر** : بقي أن نعرف الطريقة التي تصقع بها الحكر . وقد كانت هذه الطريقة محل خلاف شديد حتى حسمت محكمة النقض هذا الخلاف قبل صدور التقنين المدني الجديد ، وقد أخذ هذا التقنين بالرأي الذي أقرته محكمة النقض .

فقد كان لطائفة المحتكرين نظرية تعرف بنظرية "النسبة" راعوا فيها مصلحتهم ، وجارتهم عليها كثير من المحاكم . وتقضي هذه النظرية بالرجوع إلى $1461 النسبة بين أجرة الحكر وقت التحكير وقيمة الأرض في ذلك الوقت ، ثم تزاد الأجرة بالنسبة التي زادت بها قيمة الأرض وقت التصقيع . فإن كانت الأجرة وقت التحكير جنيهاً مثلا وكانت قيمة الأرض ألف جنيه ، ثم زادت قيمة الأرض وقت التصقيع إلى عشرة آلاف ، وجبت زيادة الأجرة إلى عشرة أمثالها ، أي تكون أجرة الحكر بعد التصقيع في هذه الحالة عشر جنيهات . وظاهر أن هذه الطريقة هي في مصلحة المحتكرين ، وقد طالبوا بها أمام لجنة مجلس الشيوخ( [[1117]](#footnote-1117) ) ، إذ أن أجرة الحكر وقت التحكير تكون في العادة زهيدة جداً ، فمضاعفتها ولو عشر مرات أو أكثر لا يعود على المحركين بفائدة محسوسة( [[1118]](#footnote-1118) ) .

$1462 وكان لطائفة المحكرين ، وعلى رأسهم وزارة الأوقاف ، نظرية أخرى راعوا فيها هم الآخرون مصلحتهم . وتتلخص هذه النظرية في أن يقدر الحكر وهو حق مالك الرقبة بالثلث ، وحق المحتكر وهو صاحب المنفعة بالثلثين ، وذلك من قيمة أجرة الأرض المحكرة حرة خالية من البناء ، وأن تحسب هذه الرجة باعتبار 5% من ثمن الأرض حرة ، وألا يعدل عن هذه القاعدة إلا في الأحوال التي يقضي فيها صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص عن القدر المتقدم ذكره . ففي المثل سالف الذكر ، وقد بلغت قيمة الأرض وقت التصقيع $1463 عشرة آلاف من الجنيهات ، تحسب الأجرة بمقدار 5% من هذه القيمة فتكون خمسمائة جنيه . ويكون نصيب حق المحكر من هذه الأجرة هو الثلث ، فتكون أجرة الحكر بعد التصقيع هي  جنيهاً بدلا من 10 جنيهات بحسب نظرية طائفة المحتكرين . وظاهر أن الفرق كبير بين التقديرين ، وأحدهما يستهدف مصلحة المحتكرين ، والآخر يرعى مصلحة المحكرين( [[1119]](#footnote-1119) ) .

$1465 وقد حسمت محكمة النقض هذه المسألة بحكم لها معروف ، صدر في 14 يونيه سنة 1934( [[1120]](#footnote-1120) ) . وقد رفضت المحكمة كلتا النظريتين ، نظرية المحتكرين ونظرية المحكرين . وأخذ بالنظرية التي تقضي بها الشريعة الإسلامية كما هي مبسوطة في المواد 336 و 337 و 339 من قانون العدل الإنصاف لقدري باشا ، مؤيدة بالمادتين 20 و 23 من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالي الصادر في 13 يونيه سنة 1895 . فلا ينظر إلى قيمة الأرض وقت التصقيع لأخذ نسبة منها تقدر الأجرة على مقتضاها ، وإنما تقدر الأجرة وقت التصقيع على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء ، وعلى أساس ألا يلاحظ فيها سوى حالة الصقع ( أي الجهة والناحية ) ورغبات الناس ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو بصقع الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحتكر . ذلك أن البناء الذي يقيمه المحتكر في أرض الوقف من شأنه أن يقلل من قيمة الحكر وهي أجر المثل إذا كان له دخل ما في تحسين صقع الجهة التي فيها أرض الوقف ، بحيث أن قاضي الموضوع ، متى اقتطع من أجل المثل قدراً ما مقرراً أنه ثبت له أن بناء المحتكر قد زاد في الصقع بقدر هذه الحطيطة التي يقتطعها ، فلا رقابة لأحد عليه( [[1121]](#footnote-1121) ) . ونطبق هذه الطريقة هنا $1467 أيضاً على المثل المتقدم الذكر . فنغفل من حسابنا أن الأرض المحتكرة قد بلغت قيمتها عشرة آلاف من الجنيهات وقت التصقيع ، وتقدر القيمة الإيجارية لهذه الأرض وقت التصقيع على اعتبار ا ،ها حرة خالية من البناء ، وقد يقدر الخبر هذه القيمة بما يبلغ مائة وخمسين جنيها . ولما كان الواجب ألا نلاحظ في تقدير أجرة الحكر سوى حالة الصقع ورغبات الناس بصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو بصقع الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحتكر ، ويجوز اقتطاع قدر معين من أجر المثل في مقابل هذا التحسين ، فقد يرى قاضي الموضوع أن يقتطع ثلث القيمة الإيجارية أو نصفها بحسب تقديره وبعد الاستئناس برأي الخبير ، فتهبط القيمة الإيجارية من مائة وخمسين إلى مائة أو إلى خمسة وسبعين . وتكون أجرة الحكر بحسب نظرية محكمة النقض متراوحة بين مائة جنيه $1467 وخمسة وسبعين ، بينما هي عشرة بحسب نظرية المحتكرين و  حسب نظرية المحكرين :

وتوجه محكمة النقض النظر بعد ذلك إلى مسألتين هامتين .

( المسألة الأولى ) أن تحسب القيمة الإيجارية للأرض دون تأثر بما للمحتكر عليها من حق القرار . فلا يجوز في المثل المتقدم الذكر ، وقد حسبنا القيمة الإيجارية للأرض من خمسة وسبعين إلى مائة وهي غير مشغولة بحق القرار ، أن نعيد حسابها باعتبار الأرض مشغولة بحق القرار ، فتبقى أجرة الحكر متراوحة بين مائة وخمسة . ذلك أن دفع أجرة المثل هو السبب في استمرار حق البقاء والقرار ، فإذا اقتطعنا من القيمة الإيجارية ما يقابله سقط الحق نفسه ، أو كما تقول محكمة النقض : "فإذا زال السبب سقط المسبب وهو حق البقاء . ونظرية الوزارة ( وزارة الأوقاف ) تقلب الوضع ، فتجعل حق البقاء حقاً أساسياً أصلا يكون لصاحبه ثلثا الأجرة بدون أن تبين لهذا الاستحقاق سبباً . وكأنها تقول إن المحتكر ، بمجرد حصوله على عقد الاحتكار ودفعه الأجرة أول مرة ووضع أس بنائه في الأرض ، يسقط عنه حتما ثلثا الأجرة في المستقبل ، وهذا قول بيِّن الفساد"( [[1122]](#footnote-1122) ) .

( للمسألة الثانية ) أن تقدير الأجرة على مثل أرض الوقف يقتضي معرفة ماذا كانت عليه حالة أرض الوقف عند التحكير ، "فربما كانت بركة أو قاعاً منحطاً أو تلا أو أنقاضاً متهدمة ، فردمها المحتكر أو أزال التل والأنقاض بنفقة من طرفه $1469 حتى أصبحت صالحة للبناء أو الغراس ، فمثل هذه الأرض عند تقدير أجرتها لابد من أن يكون التقدير باعتبار أنها بكرة أو قاع أو تل أو أنقاض متراكمة . وبما أن كثيراً من الأوقاف المحتكرة تصعب معرفة أصل حالتها عند التحكير لمضي الزمن ، فالمحتكر هو المكلف بإثبات حالتها تلك القديمة ، إذ هذه من قبله دعوى مخالفة للظاهر من الأمر ، وقاضي الموضوع متى تحري وحقق وقدر للأرض حالة أصلية خاصة ، أو متى قدر الخبير لها حالة خاصة ، واعتمدها القاضي وبيَّن في حكمه علة اعتباره إياها على هذه الحالة الخاصة في مبدأ التحكير ، كان رأيه في ذلك طبعاً من مسائل الموضوع التي لا رقابة عليه فيها"( [[1123]](#footnote-1123) ) . ومؤدى ذلك أننا لو فرضنا في المثل المتقدم أن قاضي الموضوع ثبت له أن الأرض المحتكرة كانت بركة مثلا وقت التحيكر ، وجب عليه أن يحسب قيمتها الإيجارية يوم التصقيع على اعتبار أنها لا تزال بركة ، لا على أنها قد ردمت وأصبحت صالحة للبناء أو الغراس ، وقد ينزل هذا بالقيمة الإيجارية إلى عشين جنيهاً أو خمسة وعشرين بدلا من مائة أو خمسة وسبعين . وعبء إثبات أن الأرض كانت بركة وقت التحكير يقع على المحتكر ، لأنه يدعي خلاف الظاهر كما تقول محكمة النقض( [[1124]](#footnote-1124) ) .

وقد اخذ التقنين المدني الجديد كما قدمنا بنظرية محكمة النقض ، فنصت المادة 1005 مدني كما رأينا على أنه "يرجع في تقدير الزيادة أو النقص إلى مالا للأرض من قيمة إيجارية وقت التقدير . ويراعى في ذلك صقع الأرض ورغبات الناس فيها ، بغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس ، ودون $1470 اعتبار لما أحدثه المحتكر فيها من تحسين أو إتلاف في ذات الأرض أو في صقع الجهة ، ودون تأثر بما للمحتكر على الأرض من حق القرار" . فنبذ بذلك نظرية المحكرين وهي الاعتداد بقيمة الأرض وقت التصقيع وحساب أجرتها على أساس 5% من هذه القيمة وتخصيص الثلث من هذه الأجرة لحق الحكر ، وإذا كان هناك وجه لهذا الحساب فإنما يكون في تقدير قيمة حق الحكر عند الاستبدال ، وقد نوهت بذلك محكمة النقض في حكمها السالف الإشارة إليه( [[1125]](#footnote-1125) ) . ونبذ التقنين المدني الجديد أيضاً نظرية المحتكرين ، فلم يأخذ بالنسبة بين أجرة الحكر عند التحكير وقيمة الأرض في ذلك الوقت ، واستبقاء هذه النسبة بين الأجرة وقيمة الأرض عند التصقيع . وما دار من المناقشات في لجنة مجلس الشيوخ في هذا الصدد قاطع في أن التقنين المدني الجديد قد نبذ هذه النظرية متعمداً نبذها ، بعد أن تقدم بها إلى اللجنة مندوب عن المحتكرين( [[1126]](#footnote-1126) ) . إذا كان قد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي إشارة صريحة إلى ألأخذ بهذه النظرية ، وقد نسبت خطأ في هذه المذكرة إلى محكمة النقض( [[1127]](#footnote-1127) ) ، فقد نسخ ذلك ما جرى بعد هذا $1471 من تعديلات أدخلت على النص في لجنة الشيوخ ، وما ظهر جلياً من اتجاه هذه اللجنة لعدم الأخذ بنظرية "النسبة" التي تقدم بها مندوب المحتكرين كما سبق القول .

**§ 2- آثار الحكر**

**804- حقوق المحتكر والتزاماته** : يتبين من النصوص الواردة في التقنين المدني في هذا الموضوع أن المحتكر له حقوق ولعيه التزامات . فحقوقه تنحصر في حق عيني يثبت له في العين المحتكرة هو حق الحكر ، وحق ملكية تامة فيما أحدثه على الأرض المحتكرة من بناء أو غراس .ويلتزم بالوفاء بالأجرة للمحكر ويجعل الأرض المحتكرة صالحة للاستغلال .

**805- حق الحكر في الأرض المحتكرة - نص قانوني** : تنص المادة 1001م التقنين المدني على ما يأتي :

"للمحتكر أن يتصرف في حقه ، وينتقل هذا الحق بالميراث"( [[1128]](#footnote-1128) ) .

وعقد الحكر ينشئ للمحتكر حقاً عينياً أصلياً في الأرض المحتكرة ، هو حق الحكر( [[1129]](#footnote-1129) ) . ويخول له هذا الحق الانتفاع بالأرض بجميع وجوه الانتفاع ، بشرط $1472 أن تكون الأعمال التي يجريها في الأرض من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها . وله بوجه خاص أن يقيم على الأرض بناء أو غراساً ، وله حق القرار في الأرض ببنائه أو غراسه إلى أن ينتهي حق الحكر . وله أن يحدث تصليحات في الأرض ، وأن يغير فيها بشرط ألا ينقص من قيمتها . وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصا هو المادة 1260 منه ، وكانت تجري بما يأتي : "للمحتكر الحق في أن يعلو بالبناء القائم على الأرض المحكرة ، وفي أن يحدث به زيادة أو تعديلا ، ما لم ينص السند المنشئ لحق الحكر على غير ذلك" . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة( [[1130]](#footnote-1130) ) ، وهو ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . فلمحتكر أن يعلو بالبناء ما شاء من طبقات( [[1131]](#footnote-1131) ) ، أما إذا كان الحكر مقصوراً على الطابق الأرضي ، فلا يجوز للمحتكر أن يبني فوق هذا الطابق أطباقاً أخرى ، لأن حقه لم يتعلق إلا بالسفل وحق العلو لا يزال مملوكاً لجهة الوقف أو للمحكر( [[1132]](#footnote-1132) ) .

وللمحتكر أن يتصرف في حق الحكر بجميع أنواع التصرفات ، فله أن يبيعه أو يهبه( [[1133]](#footnote-1133) ) ، أو يرتب له أو عليه حق ارتفاق ، أو يرتب عليه حق انتفاع ، وله أن يؤجره ، بل له أن يقفه وقفاً خيرياً ولو كانت الأرض المحتكرة ليست وقفاً( [[1134]](#footnote-1134) ) ، وأن يحكر حق حكره فينشئ حق حكر على حق الحكر( [[1135]](#footnote-1135) ) . ويجوز له أن يوصي به ، وينتقل عنه بالميراث ، فحق الحكر بخلاف حق الانتفاع يبقى بعد موت صاحبه ولا ينقضي حتما بالوفاة ، وهذا ما يجعل حق الحكر أقوى من حق الانتفاع( [[1136]](#footnote-1136) ) . والمحتكر يعد بالاختصار مالكاً مع المالك الأصلي ، فيقوم إلى جانب $1473 حتى ملكية الرقبة للمحكر حق الحكر يقترن بحق الرقبة . فهناك إذن نوع من التدخل ( juxtaposition ) ما بين الحقين( [[1137]](#footnote-1137) ) .

ويترتب على أن حق المحتكر هو حق عيني عكس النتائج التي قررتاها بالنسبة إلى حق المستأجر وهو حق شخصي( [[1138]](#footnote-1138) ) .

فيكون حق المحتكر عقاراً دائما لأنه حق عيني مترتب على عقار ، بخلاف المستأجر فهو منقول دائماً كما قدمنا( [[1139]](#footnote-1139) ) . ويترتب على ذلك أنه يجوز للمحتكر أن يرهن حق الحكر رهنا رسمياً ، ما لم يكن هذا الحق موقوفاً ، ولا يستتبع كون العين المحتكرة وقفا أن يكون حق الحكر ذاته موقوفاً ، فقد يوم حكر غير موقوفا على أرض موقوفة كما يقوم على أرض غير موقوفة ، وقد يوقف حق الحكر وهو قائم على أرض غير موقوفة( [[1140]](#footnote-1140) ) . والحجز على حق الحكر يكون حجزاً عقارياً لا حجزاً على منقول . ويجب تسجيل حق الحكر كما قدمنا لأنه حق عيني أصلي قائم على عقار ، وكذلك يجب تسجي كل تصرف ناقل $1474 له كما إذا بيع أو وهب . والمحكمة المختصة بنظر قضايا الحكر هي محكمة العقار المحتكر .ويستطيع المحتكر أن يرفع ضد المتعرض له جميع دعاوي الحيازة ( actions posse ) ، والمستأجر في ذلك مثله كما قدمنا( [[1141]](#footnote-1141) ) . ولكن المحتكر يستطيع فوق ذلك أن يرفع دعاوي الملكية ( actions petitoires ) فيسترد العقار ممن يغتصبه( [[1142]](#footnote-1142) ) . دون حاجة إلى توسيط المحكر( [[1143]](#footnote-1143) ) .

ويترتب كذلك على أن حق المحتكر حق عيني أن عقد الحكر يعتبر من أعمال التصرف ، وليس كالإيجار من أعمال الإدارة . فيجب أن تتوافر في الحكر أهلية التصرف ، ولا يدخل التصرف بالحكر في سلطة الوكيل وكالة عامة بل يجب فيه توكيل خاص( [[1144]](#footnote-1144) ) . وظهور حق حكر على عقار يوجب ضمان الاستحقاق ، حتى في عهد التقنين المدني القديم حيث لا يضمن إلا استحقاق الحق العيني( [[1145]](#footnote-1145) ) .

ولم يكن للمحتكر في عهد التقنين المدني القديم حق الأخذ بالشفعة كالمالك( [[1146]](#footnote-1146) ) . ولكن التقنين المدني الجديد ( م 936 ) أثبت الحق في الأخذ بالشفعة "لمالك الرقبة في الحكر إذا بيع حق الحكر ، وللمستحكر إذا بيعت الرقبة" . فيكون ذلك سبا من أسباب انقضاء حق الحكر عن طريق اتحاد $1475 الذمة ، جريا على السياسة التي اختطها التقنين المدني الجديد في التضييق من حق الحكر والتخلص منه بقدر الإمكان( [[1147]](#footnote-1147) ) .

**806- حق الملكية في البناء والغراس - نص قانوني** : تنص المادة 1002 من التقنين المدني على ما يأتي :

"يملك المحتكر ما أحدثه من بناء أو غراس أو غيره ملكا تاما ، وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق الحكر( [[1148]](#footnote-1148) ) .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن المحتكر إذا بني أو غرس في الأرض المحتكرة ، كان البناء أو الغرس ملكا له دون اتفاق على ذلك مع المحكر ، هذا بخلاف المستأجر إذا بني أو غرس في العين المؤجرة فإن البناء أو الغراس يصبح ملكا للمؤجر عن طريق الالتصاق ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك ( م 592 مدني ) .

ويكون للمحتكر في هذه الحالة حقان يتميزان أحدهما عن الآخر : حق عيني في الأرض المحتكرة وهو حق الحكر سالف الذكر ، وحق ملكية تامة في البناء أو الغراس الذي أحدثه في العين المحتكرة . ويجوز له أن يتصرف في كل حق مستقلا عن الحق الآخر . فيبيع مثلا البناء أو الغراس مع استبقاء حق الحكر ، ويجب على المشتري في هذه الحالة أجر مثل الأرض المحتكرة دون التفات إلى القيمة المقررة في عقد الحكر الأول( [[1149]](#footnote-1149) ) . ويبيع حق الحكر مع استبقاء البناء $1476 أو الغرس ، وفي هذه الحالة يكون عليه هو أن يدفع أجر المثل لمن اشترى حق الحكر . ولكن يغلب أن يتصرف في الحقين معاً ، فيبيع البناء أو الغراس مقترنا بحق الحكر ، ويحل المشتري في هذه الحالة مكانه في كل من الحكر والبناء أو الغراس ، وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "ما يقيمه المحتكر على الأرض من بناء أو غراس يملكه ملكا خالصا ، وتتميز هذه الملكية عن حق الحكر . وينبني على ذلك أن للمحتكر أن يتصرف في البناء أو الغراس منفصلا عن حق الحكر ، كما إذا باع البناء لمشتر واكتفى بأن يؤجر له حق الحكر ، فيكون للعقار في هذه الحالة ملاك ثلاثة ، صاحب الرقبة والمحتكر وصاحب البناء ، ويفي المحتكر بأجر الحكر لصاحب الرقبة ويستوفي الأجرة المشترطة من صاحب البناء . كما يجوز أن يتصرف المحتكر في حق الحكر دون البناء أو الغراس ، ويصبح هو المستأجر لحق الحكر في هذه الحالة مع بقائه مالكا للبناء أو الغراس . ولكن الغالب أن يتصرف المحتكر في حقيه مجتمعين ، لأن كلا منهما مكمل للأخر"( [[1150]](#footnote-1150) ) .

وإذا انقضى حق الحكر وكان البناء أو الغراس لا يزال قائماً في الأرض ، فسنرى أن للمستحكر أن يطلب إزالتهما أو استبقاءهما مقابل دفع اقل قيمتهما مستحقي الإزالة أو البقاء ( م 1010 مدني ) .

807- التزام المحتكر بدفع الجرة - نص قانوني : تنص المادة 1003 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- على المحتكر أن يؤدي الأجرة المتفق عليها إلى المحكر ، 2- وتكون الأجرة مستحقة الدفع في نهاية كل سنة ، ما لم ينص عقد التحكير على غير ذلك"( [[1151]](#footnote-1151) ) .

$1477 ويخلص من النص المتقدم الذكر أن عقد الحكر يرتب في ذمة المحتكر التزاما شخصياً بدفع الأجرة للمحكر( [[1152]](#footnote-1152) ) . ويكون للمحكر إذن حقان : حق عيني في الأرض المحكرة وهو ملكية الرقبة مجردة من حق الانتفاع الذي هو حق الحكر ، وحق شخصي في ذمة المحتكر بأن يدفع له الأجرة المتفق عليها . ويجب التمييز بين هذين الحقين . فالحق الأول حق عيني كما قدمنا ، وأي نزاع يقع عليه يكون النظر فيه من اختصاص محكمة العقار المحتكر . ويترتب على ذلك أن الدعوى بتصقيع الحكر تكون دعوى عينية لأنها متفرعة من أصل حق المحكر ، وهو يطلب فيها تعديلا في يحقه كمحكر يزيد المقابل لهذا الحق وهو أجر المثل ، ويكون نظر هذه الدعوى من اختصاص محكمة العقار المحتكر . أما الحق الثاني ، وهو حقه في استيفاء الأجرة عن مدة معينة ، فحق شخصي نظر النزاع فيه من اختصاص محكمة المدعي عليه أي المحتكر( [[1153]](#footnote-1153) ) .

$1478 وأجرة الحكر تزيد أو تنقص تبعاً لزيادة أجرة المثل أو نقصها ، وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام في تصقيع الحكر( [[1154]](#footnote-1154) ) . والأجرة تكون زهيدة في العادة( [[1155]](#footnote-1155) ) . ، وفي الأحكار القديمة المنشأة قبل 15 أكتوبر سنة 1949 تعد إيراداً دائماً إذا كان الحكر مؤبداً .

وتخضع الأجرة في الحكر للواعد العامة التي تسري على الأجرة بوجه عام . فتكون واجبة الدفع في موطن المحتكر ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك . وتتقادم بخمس سنوات( [[1156]](#footnote-1156) ) . ولكنها ، خلافاً للأجرة في اعقد الإيجار ، تكون مستحقة الدفع كل سنة ، وفي نهاية السنة أي تكون مؤجلة لا معجلة ، وذلك كله ما للم يقض الاتفاق بغيره ( م 1003/2 مدني ) .

وإذا لم يدفع المحتكر الأجرة في الميعاد القانوني ، جاز للمحكر مطالبته بها والتنفيذ عيناً مع طلب التعويض إذا كان له مقتض . ولكن لا يجوز للمحكر أن يطلب فسخ عقد الحكر لعدم الوفاء بالجرة ، إلا إذا تأخر المحتكر عن الدفع $1479 ثلاث سنوات متواليات .فقد نصت المادة 1009 من التقنين المدني ، في هذا المعنى ، على أنه "لا يجوز للمحكر ، إذا لم تدفع له الأجرة ثلاث سنين متوالية ، أن يطلب فسخ العقد( [[1157]](#footnote-1157) )" . فلا يجوز للمحكمة أن تقضي بفسخ عقد الحكر لتأخر المحتكر في دفع الأجرة سنة أو سنتين ، أو ثلاث سنوات غير متواليات كما لو تأخر سنتين ثم دفع السنة الثالثة وبعد ذلك تأخر في الوفاء بأجرة السنة الرابعة . وكل ما يملك المحكر في هذه الحالة هو أن يطلب الحك على المحتكر بالأجرة المتأخرة ، وينفذ بها على أمواله ، مع التعويض إن كان له محل . ذلك أن الحكر "يختلف عن الإجارة العادية في أنه حق عيني يكلف المحتكر نفقات كثيرة ، ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ إلا بعد الفترة الملائمة من الزمن"( [[1158]](#footnote-1158) ) .

**808- التزام المحتكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال- نص قانوني** : تنص المادة 1007 من التقنين المدني على ما يأتي :

$1480 "على المحتكر أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض صالحة للاستغلال ، مراعياً في ذلك الشروط المتفق عليها ، وطبيعة الأرض ، والغرض الذي أعدت له ، وما يقضي به عرف الجهة( [[1159]](#footnote-1159) ) .

ويخلص من النص المتقدم أن عقد الحكر يرتب في ذمة المحتكر التزاماً ثانياً ، هو الغرض الأساسي من التحكير ، وذلك بإلزام المحتكر أن يصلح الأرض المحتكرة ، فإن المحكر لم يكن ليقبل تثقيل الأرض بحق الحك ، وهو حق خطير يكاد يستغرق حق الملكية ، في مقابل أجرة زهيدة كأجرة الحكر ، إلا لأن المحتكر سيقوم باتخاذ الوسائل اللازمة لجعل الأرض صالحة للاستغلال . فيردمها إذا كانت منخفضة . ويرممها إذا كانت في حاجة إلى الترميم ، ويعيد بناءها إذا كانت خربة ، ويسوي سطحها لجعلها صالحة للزراعة إن كانت أرضاً زراعية مع تطهير الترع والمصارف أو حفر ما يلزم الأرض من ذلك إذا لم يكن موجوداً .

ويراعى المحتكر في ذلك الشروط المتفق عليها . فإذا لم تكن هناك شروط ، وجب أن راعى طبيعة الأرض ، فالأرض الزراعية غير أرض البناء . ثم يراعى بعد ذلك الغرض الذي أعدت له الأرض ، فالأرض التي أعدت لزراعة الفاكهة غير الأرض التي أعدت لزراعة الزهور وغير الأرض التي أعدت للمحصولات العادية . ويراعى أخيراً ما يقضي به عرف الجهة ، فقد يقتضيه العرف عناية خاصة أو مسلكاً خاصاً في استغلال الأرض .

$1481 وإذا لم يقم المحتكر بهذا الالتزام ، وجب تطبيق القواعد العامة . فيجوز للمحكر أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض . ولم يتطلب القانون شرطاً خاصاً لطلب الفسخ ، بخلاف التأخر في دفع الأجرة حيث تطلب القانون كما رأينا أن يكون التأخر عن أجرة ثلاث سنوات متواليات . فيترك الأمر لتقدير القاضي إذا طلب منه الفسخ ، يستجيب إلى ها الطلب أولا يستجيب ، ولا يشترط في ذلك أن يثبت إهمال جسيم في يجانب المحتكر . وقد كان المروع التمهيدي يتضمن نصاً يشترط الإهمال الجسيم ، فكانت المادة 1270 من هذا المشروع تنص على أنه "إذا وقع من المحتكر إهمال جسيم في القيام بما يجب عليه من تحسين الأرض ، فللمحتكر أن يطلب فسخ العقد" . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالمادة 1007 سالفة الذكر( [[1160]](#footnote-1160) ) ، أي أن المسألة تركت للقواعد العامة ، فلا يشترط إذن في طلب الفسخ الإهمال الجسيم .

**§ 3- انتهاء الحكر**

**809- أسباب انتهاء الحكر** : ينتهي الحكر بانقضاء الأجل . وقد ينتهي قبل انقضاء الأجل ، ويكون ذلك إما لأسباب خاصة بالحكر وإما لأسباب ترجع إلى القواعد العامة .

فالأسباب الخاصة بالحكر هي : ( 1 ) موت المحتكر قبل أن يبني أو يغرس . ( 2 ) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة . ( 3 ) صدور قرار إداري بإنهاء الحكر القائم على وقف خيري .

ومن الأسباب التي ترجع إلى القواعد العامة : ( 1 ) اتحاد الذمة . ( 2 ) هلاك الأرض المحتكرة أو نزع ملكيتها . ( 3 ) عدم الاستعمال .

$1482 **( 1 ) انتهاء الحكر بانقضاء الأجل**

**810- الأحكار الجديدة المنشأة منذ العلم بالتقنين المدني الجديد - - نص قانوني** : تنص الفقرة الأولى من المادة 1008 من التقنين المدني الجديد على ما يأتي :

"ينتهي حق الحكر بحلول الأجل المعين له"( [[1161]](#footnote-1161) ) .

وقد قدمنا أن أقصى مدة لحق الحكر في الأحكار الجديدة التي تنشأ منذ العمل بالتقنين المدني الجديد ، أي منذ 15 أكتوبر سنة1949 ، هي ستون سنة . فينتهي حق الحكر بانقضاء المدة المعينة له إن كانت هذه المدة ستين سنة أو أقل من ذلك . أما إذا كانت المدة المعينة أكثر منن ستين سنة ، انتهى حق الحكر حتما بانقضاء ستين سنة .

ولما كانت الأحكار الجديدة لا يمكن أن تقام إلا على أراض موقوفة ، فإن جهة الوقوف ، عند انتهاء الحكر بانقضاء مدته ، تخير ، فيما إذا كان للمحتكر بناء أو غراس لا يزال قائماً على الأرض المحتكرة ، بين طلب إزالته أو طلب استبقائه على الوجه الذي سنبينه فيما يلي :

**811- الأحكار القديمة المنشأة قبل العمل بالتقنين المدني الجديد** : وقد قدمنا( [[1162]](#footnote-1162) ) أن الأحكار القديمة التي أنشئت قبل 15 أكتوبر سن 1949 ، سواء أنشئت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، تبقى خاضعة من حيث $1483 المدة للأحكام التي كانت سارية وقت إنشائها ، فيجوز أن تكون مؤيدة فلا تنتهي بانقضاء أجل ما( [[1163]](#footnote-1163) ) . ويجوز أن تكون لمدة محددة ، كما يجوز ألا تكون هناك مدة معينة ، وفي الحالتين ينتهي الحكر ، حتى لو انقضت المدة المحددة ، ما دام البناء أو الغراس قائماً في الأرض وما دام المحتكر قائماً بدفع الأجرة ، وهذا كله ما لم يتفق على غيره . وقد كان نص المشروع التمهيدي في هذا المعنى ، إذ كان يجري على الوجه الآتي : "ينتهي حق الحكر بحلول الأجل المحدد له إن كان البناء الذي أقامه المحتكر قد تهدم أو الغرس الذي أحدثه قد تلف ، وإلا فإن حق الحكر يبقى ما دام المحتكر قائماً بدفع الأجرة ، ما لم يتفق على غير ذلك" . ولكن النص عدل في لجنة المراجعة ، فأصبح نص المادة 1008 كما استقر في التقنين المدني الجديد لا ينطبق على الأحكار القديمة . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك( [[1164]](#footnote-1164) ) .

ولا تثار في الأحكار القديمة مسألة تسوية حساب البناء والغراس عند انقضاء مدة الحكر ، فقد تقدم أن الحكر لا ينتهي ما دام البناء أو الغراس قائماً في الأرض . وإنما تثار في حالة استبدال الحكر ، وقد كان هذا الاستبدال في مشروع التقنين المدني إجبارياً إذا انقضت مدة معينة على الحكر ، ولكن النص الذي يشتمل على هذا الحكم حذف في لجنة مجلس الشيوخ ولم يستعض عنه بنص آخر ، فيكون الاستبدال اختيارياً بحسب اتفاق المحتكر والمحكر( [[1165]](#footnote-1165) ) .

**( ب ) انتهاء الحكر لأسباب خاصة به**

**812- ( 1 ) موت المحتكر قبل أن يبني أو يغرس - نص قانوني** : تنص الفقرة الثانية من المادة 1008 من التقنين المدني على ما يأتي :

$1484 "ومع ذلك ينتهي هذا الحق قبل حلول الأجل إذا مات المحتكر قبل أن يبني أو يغرس ، إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الحكر"( [[1166]](#footnote-1166) ) .

ويفترض النص أن المحتكر قد مات قبل أن يبدأ تنفيذ التزاماه من البناء أو الغراس في الأرض المحتكرة . ففي هذه الحالة قد تتضرر الورثة من بقاء الحكر ، إما لعجزهم عن البناء أو الغراس ،وإما لعدم اتفاقهم على ذلك . فجعل القانون الخيار للورثة ، وما لم يطلبوا جميعاً بقاء الحكر فيلتزموا بالبناء وبالغراس ويحلوا محل مورثهم في ذلك ، ينتهي الحكر بموت المحتكر وقبل انقضاء أجل الحكر . وهذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، ولكنه ورد في المادة 705 من مرشد الحيران على الوجه الآتي : "إذا مات المستحكر قبل أن يبني أو يغرس في الأرض المحتكرة ، انفسخت الإجارة ، وليس لورثته البناء أو الغراس فيها بدون إذن الناظر" . فالنص هنا لا يكتفي باتفاق الورثة ، بل يوجب أيضاً إذن الناظر ، حتى لا ينفسخ الحكر بموت المحتكر .

ويلاحظ أنه في سبب الانتهاء الذي نحن بصدد - موت المحتكر قبل أن يبني أو يغرس - لا تثار مسألة تسوية حساب البناء أو الغراس ، إذ المفروض أن شيئاً من هذا لم يبدأ .

**813- ( 2 ) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة - نص قانوني** : تنص الفقرة الثالثة من المادة 1008 من التقنين المدني على ما يأتي :

"وينتهي حق الحكر أيضاً قبل حلول الأجل إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف في وقه أو إنقاصه لمدته ، ففي هذه لحالة يبقى الحكر إلى انتهاء مدته"( [[1167]](#footnote-1167) ) .

$1485 ويرجع السبب في وضع هذا النص إلى أن قانون الوقف كان يجعل الوقف موقوتا في بعض الحالات ، فينتهي بانقضاء المدة المعينة له ، أو بانقراض الطبقات المعينة ، أو بصيرورة نصيب المستحقين قليل القيمة . فإذا انتهى الوقف لسبب من هذه الأسباب ، أو أبطل أو استبدل ، وزالت صفة الوقف عن الأرض ، وجب النظر في مصر الحكر الذي قد يكون مترتباً عليا . وقد جرى التقنين المدني الجديد على السياسة التي توخاها من التضييق في حق الحكر والعمل على إنهائه ما أمكن ذلك ، فنص على أنه إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، سواء حكرت بعد العمل بالتقنين المدني الجديد أو قبل العمل به انتهى الحكر بزوال صفة الوقف . وهنا يجب النظر في تسوية حساب البناء أو الغراس الذي قد يكون قائماً في الأرض بعد انتهاء الحكر ، وسنعرض لهذه المسألة في الفقرة التالية .

واستثنى المشرع سببين لم يجعل فيهما زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة مفضيا إلى انتهاء حق الحكر ، هما رجوع الواقف في وقفه وإنقاصه لمدته . ففي هاتين الحالتين يكون الواقف "ناقضا لما تم من جهته ، فيتعين أن يرد عليه سعيه"( [[1168]](#footnote-1168) ) . ومن ثم يبقى الحكر قائما على الأرض ، حتى بعد أن زالت عنها صفة الوقف برجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته . ويستمر الحكر قائماً على الأرض وقد أصبحت مملوكة ، وذلك إلى انقضاء مدته أو إلى أن ينتهي بسبب آخر غير انقضاء المدة .

وصدر بعد ذلك المسوم بقانون رقم 180 لسن 1952 بإلغاء نظام الوقف $1486 على غير الخيرات ، وقد نصت المادة الثانية منه بأن "يعتبر منتهيا كل وقف لا يكون مصرفه في الحال خالصا لجهة من جهات البر" . فزالت بذلك صفة الوقف عن جميع الأراضي الموقوفة وقفا أهليا ، واستتبع ذلك انتهاء الأحكار التي كانت قائم على هذه الأراضي بزوال صفة الوقف عنها . وقد أكدت المادة 7 من المرسوم بقانون رقم 180 لسنة 1952 هذا الحكم : إذ نصت على ما يأتي : "يعتبر منتهيا بسبب زوال صفة الوقف كل حكر كان مرتبا على أرض انتهى وقفها وفقاً لأحكام هذا القانون . وفي هذه الحالة تتبع الأحكام المقررة في المواد 1008 وما بعدها من القانوني المدني" . وقد قصد بوجه خاص ، من مواد التقنين المدني المشار إليها ، المادة 1010 التي تنظم تسوية حساب البناء أو الغراس الذي يكون قائماً بالأرض عند انتهاء الحكر . وهذا ما ننتقل الآن إليه .

**814- تسوية حساب البناء أو الغراس عند انتهاء الحكر - نص قانوني** : تنص المادة 1010 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- عند فسخ العقد أو انتهائه يكون للمحكر أن يطلب إما إزالة البناء أو الغرس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتيهما مستحقي الإزالة أو البقاء .وهذا كله ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره . 2- وللمحكمة أن تمهل المحكر في الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر الإمهال ، وفي هذه الحالة يقد المحكر كفالة لضمان الوفاء بما يستحق في ذمته"( [[1169]](#footnote-1169) ) .

$1487 وتطبيق هذا النص يكون في إحدى حالتين :

( الحالة الأولى ) إذا فسخ عقد الحكر ، ويفسخ كما رأينا لتأخر المحتكر في دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات ، أو إذا أهمل في إصلاح الأرض . ففسخ الحكر يستوجب ، إذا كان في الأرض بناء أو غراس قائم ، تسوية حسابه .

( الحالة الثانية ) إذا انتهى الحكر بانقضاء أجله في الأحكار الحديثة المنشأة منذ 15 أكتوبر سنة 1949( [[1170]](#footnote-1170) ) ، أو بزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة( [[1171]](#footnote-1171) ) . فانتهاؤه بأحد هذين السببين يستوجب هنا أيضاً ، إذا كان في الأرض بناء أو غراس ، تسوية حسابه .

فإذا اقتضى الأمر تسوية حساب البناء أو الغراس في حالة من الحالتين المتقدمتى الذكر ، كان الخيار للمحكر . فله أن يطلب إزالة البناء أو الغراس من الأرض ، حتى يسترد الأرض خالية . وله أن يطلب استبقاء البناء أو الغراس ، وفي هذه الحالة يدفع للمحتكر أقل قيمتهما مستحقي الإزالة أو البقاء ، فقد تكون قيمتاهما مستحقي البقاء اقل من قيمتيهما مستحقي الإزالة وذلك إذا كانت متخلفات البناء أو الأشجار بعد الهدم أو القلع لها قيمة وهي مفصولة عن الأرض أعلى من قيمتها وهي باقية فيها . وقد تكون القيمة الواجبة الدفع للمحتكر عالية لا يستطيع المحكر دفعها مرة واحدة ، فأجاز القانون للمحكمة ، إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر ذك ، أن تمنح المحكر أجلا للدفع ، أو أن تجعل الدفع على أقساط ، بشرط أن يقدم للمحتكر كفالة أو رهنا لضمان الوفاء بما يستحق في ذمته .

$1488 وهذه الأحكام تسري إذا لم يوجد اتفاق بين المحكر والمحتكر على غيرها . فقد يتفقان على أن يترك المحتكر البناء أو الغراس دون تعويض ، أو يتفقان على تعويض اكبر أو اقل مما يقرره القانون .

**815- ( 3 ) صدور قرار إداري بإنهاء الحكر القائم على وقف خيري** : بعد أن زالت الأحكار القائمة على الأراضي الموقوفة وقفا أهليا على النحو الذي رأيناه فيما تقدم ، لم تبق إلا الأحكار القائمة على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً والاحكار القائمة على الأراضي غير الموقوفة . وقد عالج المشرع من هذه الأحكار تلك التي تقوم على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً ، فنص على إجراءات حاسمة لإنهائها كما سنرى .وبقيت الأحكار القائمة على الأراضي غير الموقوفة دون علاج ، فلا يجوز بوجه عام إنهاؤها قبل انقضاء مدتها إلا بالتراضي بين المحكر والمحتكر ، ويهون من أمرها أنها قلة ضئيلة .

أما الأحكار القائمة على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً ، فقد تعاقبت في شأنها تشريعات ثلاثة تجعلها تنتهي بقرار إداري من وزير الأوقاف : القانون رقم 649 لسنة 1953 والقانون رقم 925 لسنة 1954 والقانون رقم 92 لسنة 1960 .

وقد قدمنا( [[1172]](#footnote-1172) ) أن القانون رقم 649 لسنة 1953 أجاز لوزير الأوقاف في إنهاء الحكر القائم على وقف خيري . فبعد أن حلت الأوقاف الأهلية ، ولم تبق إلا الأوقاف الخيرية وأكثرها تحت نظارة وزارة الأوقاف ، رؤى ، تمشياً مع السياسة التي تقضي بأنه يجوز لوزير الأوقاف ، بعد موافقة المجلس الأعلى للأوقاف ، أن ينهي بقرار منه أي حكر يقوم على وقف خيري إذا اقتضت مصلحة الوقف ذلك( [[1173]](#footnote-1173) ) . فإذا كان على الأرض بناء أو غراس للمحتكر ، فإن القانون المشار إليه يقضي بتسوية الحساب على الوجه الآتي :

$1489 تختص وزارة الأوقاف بثلاث أرباع ثمن الأرض ، ويختص المحتكر بالربع الباقي من ثمن الأرض وبكل ثمن البناء والغراس . أما إذا لم يكن في العين بناء ولا غراس ، فإنها يقسم بين وزارة الأوقاف والمحتكر ، للأولى ثلاث أرباع الثمن وللأخيرة الربع .

ويلاحظ أن القانون رقم 649 لسنة 1953 المشار إليه قد تحيف حق المحتكر ، إذ قدره بربع ثمن الأرض ، مع أن وزارة الأوقاف نفسها كانت كما رأينا( [[1174]](#footnote-1174) ) تعتنق نظرية تذهب فيها إلى أن حق المحتكر بقدر بالثلثين ، وقد أخذت محكمة النقض ، كما سنرى في الفقرة التالية ، بهذه النسبة في تقدير قيمة استبدال الحكر .

ثم صدر القانون رقم 295 لسنة 1954 يتضمن أحكاماً قصد منها تبسيط الإجراءات التي رسمها القانون رقم 649 لسنة 1953 وتيسيرها ، ومنها أن تقوم المحكمة عند عدم الاتفاق بين وزارة الأوقاف والمحتكر على ثمن الأرض ببيع العين الموقوفة وفقاً للأحكام المقررة للبيع الاختياري في قانون المرافعات .

"وعلى أثر صدور هذا القانون ( قانون رقم 295 لسن 1954 ) - كما تقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 92 لسنة 1960 الذي حل محله كما سنرى - أوجدت الوزارة ( وزارة الأوقاف ) من التسهيلات ما يمكن المحتكر من الاستبدال ، فقررت أن يكون الاستبدال مقسطاً بأن يدفع المحتكر خمس الثمن والباقي على خمس عشرة سنة . إلا أنه رغماً عن ذلك فإن هذا القانون لم يحقق الغاية المرجوة ، وسارت عملية الاستبدال في بطء شديد حتى كادت تتوقف . . وذلك بسبب ما صادف الوزارة من عقبات ومسائل استعصى حلها . ومن ذلك تعدد المحتكرين ، وقد يكون المحتكر وقفاً أهلياً انتهى على مستحقين كثيرين غير معروفين للوزارة ، ومن الصعوبة بمكان بل من المتعذر في كثير من الأحوال إعلانهم بقرار إنهاء الحكر ، وإن أعلنوا فقد يقبل البعض الاستبدال دون البعض الآخر . . ." .

وانتهى الأمر إلى صدور القانون رقم 92 لسنة 1960 يلغي القانون رقم 295 لسنة 1954 ويحل محله . وتنص المادة الأولى منه على أن "ينتهي حق الحكر $1490 على الأعيان الموقوفة بقرار يصدره وزير الأوقاف إذا اقتضت المصلحة ذلك ، على أن يتم إنهاء جميع الأحكار خلال مدة لا تزيد على خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون" . وتنص المادة الثانية على أن "يختص الوقف مالك الرقبة بثلاث أخماس ثمن الأرض والمحتكر بباقي الثمن . ." . وتنص المادة الثالثة على أنه "يخطر المحتكر بالقرار الصادر بإنهاء الحكر بخطاب موصي عليه بعلم الوصول ، كما ينشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين ويلصق لمدة أسبوع على الباب الرئيسي لمقر البوليس أو العمدة في المدينة أو القرية التي يوجد في دائرتا العقار . . ." . وتنص المادة السادسة على أن "تشكل لجنة الأحكار العليا من مدير إدارة الشؤون القانونية ومن مدير قسم الأملاك والأحكار ومدير قسم الأعيان والاستبدال بالوزارة وعضو من إدارة الفتوى والتشريع المختصة بمجلس الدولة وتكون الرياسة لأعلاهم درجة . وتختص هذه اللجنة بالمسائل التي تحال إليها من لجان شؤون الأحكار ( وهي اللجان التي تتولى فحص الأوراق والمستندات المتعلقة بالعقارات المحتكرة ) ، ويجوز لها أن تقرر التصرف في ثلاثة أخماس الأرض إما بالاستبدال إلى المنتفع الظاهر لها أو إلى بعض المحتكرين أو أحدهم . . كما يجوز لها أن تقرر فرز وتجنيب هذا النصيب . ويعتبر المحتكر في هذه الحالة مالكاً لخمسي الأرض ويحل محل الوزارة في جميع حقوقها .وتسري على العلاقة بين المشتري والمحتكر أحكام عقد الإيجار . وتتبع بالنسبة للمنشآت المقامة على الأرض أحكام المواد 924 و 925 و 926 من القانون المدني" . وتنص المادة السابعة على أن "يكون فرز وتجنيب نصيب الوزارة في الرقبة طبقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم55 لسنة 1960 المشار إليه . وإذا رأت لجنة القسمة بيع العقار جمعيه بالمزاد العلني لعدم إمكان قسمته بغير ضرر أو تعذر قسمته بسبب ضآلة الأنصباء ، وكانت الأرض مقاماً عليها منشآت ، فعلى لجنة القسمة تقدير ثمن للمنشآت والأرض كل على حدة ليجري البيع على أساسه . فإذا زاد أو نقص الثمن الراسي به المواد للعقار جميعه عن هذا التقدير ، وزرع الفرق بين المنشآت والأرض بنسبة الثمن الأساسي الذي قدر لكل منهما" . وتنص المادة التاسعة على أن "يتم الاستبدال بالتوقيع على العقد من وزير الأوقاف أو من ينيبه ويشهر العقد" .

$1491 ويلاحظ أن قيمة حق المحتكر قد ارتفعت في هذا القانون الأخير من الربع إلى الخمسين ، ولكنها لا تزال دون الثلثين .

**( ج ) انتهاء الحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة**

**816- ( 1 ) اتحاد الذمة** : كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد ينص في المادة 1272 منه على ما يأتي : "ينتهي حق الحكر باتحاد الذمة ، إذا تملك صاحب الرقبة المنفعة ، أو إذا تملك صاحب المنفعة الرقبة" . وقد حذف هذا النصف في لجنة المراجعة ، لأنه مجرد تطبق لأحكام اتحاد الذمة( [[1175]](#footnote-1175) ) .

فإذا ملك المحكر حق الحكر أو ملك المحتكر حق الرقبة ، كأن ورث أحدهما الآخر ، انتهى الحكر باتحاد الذمة ، وأصبح المحكر أو المحتكر باعتبارها مالكاً لها ، ويمتنع عن دفع أجرة الحكر ، وتكون حيازته للأرض كمالك خالية من الغموض ، فيتملك الرقبة بالتقادم ، وذلك بانقضاء ثلاث وثلاثين سنة إذا كانت الأرض وقفاً( [[1176]](#footnote-1176) ) وخمس عشرة سنة إذا كانت الأرض ليست بوقف( [[1177]](#footnote-1177) ) . وقد يصبح $1492 المحتكر مالكاً للرقبة بالتقادم ، فإن حق الحكر يزول باتحاد الذمة في شخص المحتكر( [[1178]](#footnote-1178) ) .

وقد يشتري المحتكر حق الرقبة ، فإذا كانت الأرض موقوفة كان الشراء بطريق الاستبدال . وعندئذ يصبح مالكاً للأرض ملكية تامة ، ويزول حق الحكر باتحاد الذمة في شخصه . وكذلك يجوز أن يشتري المحكر حق الحكر ، فإذا كان هذا الحق موقوفاً كان الشراء بطريق الاستبدال . وعندئذ يصبح مالكاً للأرض خالية من حق الحكر ، ويزول هذا الحق باتحاد الذمة في شخصه . ويطلق على انتهاء حق الحكر بطريق الشراء "استبدال الحكر" . وقد قدمنا أن استبدال الحكر كان في مشروع التقنين المدني الجديد إجبارياً بعد انقضاء مدة معينة على الحكر ، ولكن النص القاضي بذلك حذف في لجنة مجلس الشيوخ( [[1179]](#footnote-1179) ) . فأصبح الاستبدال اختيارياً ، وذلك فيما يتعلق بالأحكار القائمة على أراض غير موقوفة ، لأن الأحكار القائمة على أراض موقوفة وقفاً أهلياً قد زالت كما قدمنا( [[1180]](#footnote-1180) ) ، والأحكار القائمة على أراض موقوفة وقفاً خيرياً يجوز إنهاؤها بقرار من وزير الأوقاف كما رأينا( [[1181]](#footnote-1181) ) . وإذا وقع استبدال الحكر القائم على أرض غير موقوفة بالاتفاق بين المحكر والمحتكر ، جاز تطبيق قواعد استبدال الحكر الواردة في النصوص المحذوفة ، لأنها تتضمن الأحكام الواردة في لوائح وزارة الأوقاف ، وقد أقرتها محكمة النقض في حكمها المعروف( [[1182]](#footnote-1182) ) .

$1494 وقد يشفع المحتكر في حق الرقابة إذا بيعت ، أو يشفع المحكر في حق الحكر إذا بيع ، وفي الحالتين يزول حق الحكر باتحاد الذمة ، في شخص المحتكر في الحالة الأولى ، وفي شخص المحكر في الحالة الثانية( [[1183]](#footnote-1183) ) .

**817- ( 2 ) علام الأرض المحتكرة أو نزع ملكيتها** : كان المشرع التمهيدي للتقنين المدني الجديد ينص في المادة 1275 منه على ما يأتي : "1- ينتهي حق الحكر بهلاك الأرض المحكرة . 2- وإذا نزعت ملكية الأرض المحكرة للمنفعة العامة ، يوزع التعويض ين حق الرقبة وحق الحكر بنسبة كل منهما محسوبة على الأساس المبين في المادة السابقة ، وعلى هذا الأساس يوزع التعويض عن أي ضرر يلحق بالرقبة والحكر على السواء" . وحذفت هذه المادة في لجنة مجلس الشيوخ ، "أن في القواعد العامة ما يغني عن الأحكام الواردة( [[1184]](#footnote-1184) ) بها" والمادة السابقة التي يشير إليها النص هي المادة 1274 من المشروع التمهيدي ، وهي التي تقضي بأنه لتعيين ثمن الرقبة وثمن حق الحكر تتخذ القيمة الإيجارية للأرض أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، يختص حق الرقبة منه بالثلث وحق الحكر بالثلثين( [[1185]](#footnote-1185) ) .

ولما كانت القواعد العامة الواجبة التطبيق في هذه المسألة تقضي بأن هلاك العين المحتكرة أو نزع ملكيتها للمنفعة العامة ينهي حق الحكر ولا يكون للمحتكر الرجوع بتعويض عن حقه ، فإن نصوص المشروع التمهيدي المحذوفة ، وهي متعارضة مع القواعد العامة كما نرى ، لا يجوز تطبيقها بعد أن حذفت . فإذا هلكت الأرض المحكرة ، وهذا لا يكون إلا نادراً كما إذا أكلها البحر ، انتهى بطبيعة الحال كل من حق الرقبة وحق الحكر . والصورة العملية لهلاك الأرض المحكرة هي الهلاك المعنوي بأن تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وعند ذلك تصبح الأرض ملكاً عاماً ، وينتهي حق الحكر ، ولا يكون للمحتكر إلا التعويض عن $1495 البناء أو الغراس الذي قد يون قائما في الأرض المحكرة . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه لما كانت الشريعة الإسلامية تقضي بأنه إذا خرب البناء المحتكر أو جف شجره ، ولم يبق لهما أثر في أرض الوقف ، ومضت مدة الاحتكار ، فإن الأرض تعود إلى جهة الوقف ، ولا يكون للمحتكر ولا لورثته حق البقاء وإعادة البناء ، وبأنه إذا لم يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة فإن العقد ينفسخ وتسقط عن المحتكر أجرة المدة الباقية . لما كان ذلك كان نزع ملكية الأرض المحكورة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة يترتب عليه حتما أن يفسخ عقد الاحتكار ، ويسقط ما كان للمحتكر من حق البقاء والقرار ، ولا يكون له إلا ثمن بنائه ، أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض( [[1186]](#footnote-1186) ) .

818- ( 3 ) عدم الاستعمال - نص قانوني : تنص المادة 1011 من التقين المدني على ما يأتي :

"ينتهي حق الحكر بعدم استعمال مدة خمس عشرة سنة ، إلا إذا كان حق الحكر موقوفاً فينتهي بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة"( [[1187]](#footnote-1187) ) .

وقد قدمنا( [[1188]](#footnote-1188) ) ، أن حق الحكر منفصل عن حق الرقبة ، وأن أحدهما قد $1996 يكون موقوفاً دون الآخر . فقد تكون الأرض موقوفة وهذا هو الغالب ، ويكون حق الحكر عليها موقوفاً هو أيضاً أو يكون غير موقوف . ولا يلزم من إنشاء الحكر على أرض موقوفة أن يكون الحكر نفسه موقوفاً ، بل هو ينشأ غير موقوف ، وإذا أريد وقفه وجب إنشاء الوقف بتصرف مستقل . وقد تكون الأرض غير موقوفة ، ويكون حق الحكر عليها موقوفاً أو يكون غير موقوف . فيمكن إذن أن نتصور حق حكر موقوف على أرض غير موقوفة ، كما يمكن أن نتصور حق حكر موقوف على أرض موقوفة .

والذي يعتد به في انتهاء الحكر بعدم الاستعمال هو حالة حق الحكر ذاته لا حالة الأرض المحكرة . فإذا كان حق الحكر غير موقوف ، انتهى بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة( [[1189]](#footnote-1189) ) ، ولو كانت الأرض المحكرة موقوفة ، وذلك وفقا للقواعد العامة المقررة في سوط الحق بعدم الاستعمال . وإذا كان حق الحكر موقوفاً ، انتهى بعدم الاستعمال مدة ثلاث وثلاثين سنة ، ولو كانت الأرض المحكرة غير موقوفة ، وذلك وفقاً للقواعد العامة المقررة في شأن الوقف .

**المبحث الثاني**

**عقد الإجارتين وعقد خلو الانتفاع**

**§ 1- عقد الإجارتين**

**819- خاصية عقد الإجارتين - نص قانوني** : تنص المادة 1013 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- عقد الإجارتين هو أن يحكر الوقف أرضاً عليها بناء في حاجة إلى الإصلاح ، مقابل مبلغ منجز من المال مساو لقيمة هذا البناء وأجرة سنوية للأرض مساوية لأجر المثل . 2- وتسري عليه أحكام الحكر إلا فيما نصت عليه الفقرة السابقة"( [[1190]](#footnote-1190) ) .

$1497 ويتبين من هذا النص أن خاصية عقد الإجارتين أنه حكر يقع على أرض مشغولة ببناء في حاجة إلى الإصلاح . فهو حكر من نوع خاص ، إذ أن الحكر يقع على أرض فضاء ، سواء كانت أرضا زراعية أو أرض بناء . وإذا وقع الحكر على أرض بناء ، قام المحتكر بالبناء عليها ، حتى لو كانت الأرض مشغولة من قبل ببناء متهدم ، فإن المحتكر يزيل هذه الأنقاض ويبني على الأرض من جديد . أما في عقد الإجارتين فالمحتكر يجد البناء قائماً فعلا على الأرض ولكنه بناء في حاجة إلى الإصلاح( [[1191]](#footnote-1191) ) . فلا يهدمه ليعيده من جديد ، بل يصلحه . ويدفع المحتكر للمحكر مقابلين . المقابل الأول مبلغ منجز من المال مساو لقيمة البناء ، أي يدفع ثمن مثل البناء ، ومن ثم يكون مالكا له عن طريق الشراء . ولما كان البناء موقوفا كالأرض ، فإن هذا الشراء يعد من قبيل استبدال الوقف ، وقد أذن فيه القاضي ضمنا عند إعطائه الإذن في عقد الإجارتين ذاته . والمقابل الثاني أجرة سنوية للأرض هي أجرة المثل ، وهذه هي أجرة حق الحكر الذي كسبه على الأرض الموقوفة . فالمحتكر يعتبر مالكا للبناء عن طريق الشراء بثمن الثمل ، وصاحب حق حكر في الأرض الموقوفة يدفع في مقابله أجر المثل( [[1192]](#footnote-1192) ) .

ويخلص من كل ذلك أن عقد الإجارتين هو عقد حكر من نوع خاص . ويتميز عن الحكر العادي في أنه لا يقع إلا على أرض بناء موقوفة ، والحكر العادي يقع على أرض بناء وعلى أرض زراعية . والبناء في عقد الإجارتين $1498 يكون قائماً على الأرض فلا يحتاج المحتكر إلا إلى إصلاحه ، أما في الحكر العادي فيحتاج إلى إقامة البناء . وفي الحالتين يكون المحتكر هو مالك البناء ، في الإجارتين عن طريق الشراء وفي الحكر العادي عن طريق الإنشاء . وتقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "خاصية عقد الإجارتين أن الأرض المحتكرة لا بد أن تكون أرضا موقوفة وعليها بناء في حاجة إلى الإصلاح . فيشتري صاحب الإجارتين البناء بمبلغ منجز مساو لقيمته ، ثم يدفع أجرة سنوية مساوية لأجرة المثل"( [[1193]](#footnote-1193) ) .

**820- الأحكام التي تسري على عقد الإجارتين** : وفيما عدا الخصائص التي تقدم ذكرها وهي التي تميز عقد الإجارتين عن عقد الحكر ، تسري سائر أحكام عقد الحكر على عقد الإجارتين . فلا يجوز عقد الإجارتين إلا بإذن من المحكمة ، ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة ، ويجب شهره وفقا لأحكام قانون تنظيم الشهر العقار . ولا يقع عقد الإجارتين إلا على أرض موقوفة كعقد الحكر في عهد التقنين المدني الجديد ، ولا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنة ، ولا أن تكون الأجرة اقل من أجرة المثل وتغيير زيادة أو نقصا تبعا للتصقيع ، هذا إلى أن ثمن البناء يجب أيضاً أن يكون ثمن المثل . وللمحتكر في عقد الإجارتين كما في عقد الحكر حقان ، حق ملكية تامة في البناء المقام على الأرض وحق عيني هو حق الحكر في الأرض المحتكرة . ويلتزم المحتكر في عقد الإجارتين كما في عقد الحكر بأن يدفع الأجرة في بنهاية كل سنة ولا يفسخ العقد إلا إذا تأخر عن الدفع ثلاث سنوات متواليات ، كما يلتزم بإصلاح البناء القائم على الأرض ويجعله صالحاً للاستغلال . وينتهي عقد الإجارتين بالسباب التي ينتهي بها عقد الحكر : بانقضاء الأجل ، وبموت المحتكر قبل أن يبدأ إصلاح البناء ، وبزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة وبصدور قرار إداري بإنهاء الحق القائم على وقف خيري ، وباتحاد الذمة ، وينزع ملكية العين للمنفعة العامة ، وبعدم الاستعمال .

$1499 **§ 2- عقد خلو الانتفاع**

**821- خاصية عقد خلو الانتفاع - نص قانوني** : تنص المادة 1014 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- خلو الانتفاع عقد يؤجر به الوقف عينا ولو بغير إذن القاضي مقابل أجرة ثابتة لزمن معين . 2- ويلتزم المستأجر بمقتضى هذا العقد أن يجعل العين صالحة للاستغلال ، ويحق للوقف أن يفسخ العقد في أي وقت بعد التنبيه في الميعاد القانوني طبقاً للقواعد الخاصة بعد الإجارة ، على شرط أن يعوض الوقف المستأجر عن النفقات طبقا لأحكام المادة 179 . 3- وتسري عليه الأحكام الخاصة بإيجار العقارات الموقوفة ، دون إخلال بما نصت عليه الفقرتان السابقتان"( [[1194]](#footnote-1194) ) .

ويتبين من هذا النص أن خاصية عقد خلو الانتفاع( [[1195]](#footnote-1195) ) ، أنه عقد إيجار $1500 للوقف من نوع خاص ، وليس بعقد حكر أصلا . فهو عقد إيجار للوقف لأنه لا يقع إلا على عين موقوفة ، أرضاً مبنية كانت أو أرضاً فضاء للبناء أو أرضا زراعية ، ولا يترتب عليه إلا حق شخصي للمستأجر في ذمة المؤجر ( الوقف ) في مقابل أجرة ثابتة لا تتغير ، ومن ثم لا حاجة فيه لإذن القاضي لأنه من عقود الإدارة لا من عقود التصرف . ولكنه عقد إيجار للوقف من نوع خاص ، فالعين المؤجرة فيه تحتاج إلى الإصلاح ويلتزم المستأجر بإصلاحها( [[1196]](#footnote-1196) ) ، والمدة فيه غير معينة ومن ثم يجوز إنهاؤه بأن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة 363 مدني ، وإذا نبه الوقف على المستأجر بالإخلاء فانتهى الإيجار وجب على الوقف أن يعوض المستأجر عن النفقات التي صرفها في إصلاح العين بموجب قواعد الإثراء بلا سبب ( م 179 مدني ) ( [[1197]](#footnote-1197) ) .

$1501 وعقد خلو الانتفاع ليس بعقد حكر أصلا( [[1198]](#footnote-1198) ) ، فلا حاجة فيه إلى إذن المحكمة( [[1199]](#footnote-1199) ) كما قدمنا ، ولا يشهر ، ولا يجوز أن تكون له مدة معينة ، ولا تتغير أجرته تبعا لتغير أجرة الثمل فلا تصقيع فيه كما يصقع الحكر ، وليس للمستأجر أن حق عيني لا على الأرض ولا على ما فوقها من بناء أو غراس بل كل ذلك ملك للوقف ، وليس له إلا حق شخصي في ذمة الوقف( [[1200]](#footnote-1200) ) ، وينتهي بالأسباب التي ينتهي بها عقد إيجار الوقف لا عقد الحكر ، وأخص هذه الأسباب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية .

$1502 **822- الأحكام التي تسري على عقد خلو الانتفاع** : ونرى من ذلك أن الأحكام التي تسري على عقد خلو الانتفاع هي أحكام إيجار الوقف لا أحكام عقد الحكر ، وأن وضع خلو الانتفاع إلى جانب عقد الإجارتين باعتبارهما نوعين خاصين من الحكر هو إقحام لقعد خلو الانتفاع في مكان غير مكانه ، فإن طبيعته تختلف عن طبيعة كل من الحكر وقعد الإجارتين . وإذا صح أن عقد الإجارتين هو عقد حكر من نوع خصا ، فإن عقد خلو الانتفاع ليس بعقد حكر أصلا بل هو عقد إيجار للوقف من نوع خاص كما سبق القول .

ولقعد خلو الانتفاع أحكام خاصة يتميز بها عن عقد إيجار الوقف كما قدمنا ، فهو يقع على عين في حاجة إلى الإصلاح ، وينفق المستأجر على إصلاحها ، ويسترد عند انتهاء العقد أقل القيمتين ، قيمة ما عاد على الوقف من منفعة بسبب الإصلاح وقيمة ما أنفقه المستأجر ، وذلك طبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب( [[1201]](#footnote-1201) ) . ومدته غير معينة ، فيجوز إنهاؤه بتنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية من أحد الطرفين على الآخر ، وبذلك يحتفظ الوقف بحق استرداد العين في أي وقت يشاء ، فيستردها متى رأى أن أعمال الإصلاح المرجوة قد تمت ، ومتى توافر عنده المال اللازم لتعويض المستأجر على الوجه الذي قدمناه( [[1202]](#footnote-1202) ) .

$1503 وفيما عدا الأحكام المتقدمة الذكر ، فإن سائر أحكام إيجار الوقف هي التي تسري . وتسري بوجه خاص الأحكام المتعلقة بمن له الحق في إيجار الوقف فيؤجر العين الناظر دون المستحق ، والأحكام المتعلقة بمن له الحق في استئجار الوقف فلا يجوز لناظر الوقف أن يكون هو المستأجر ولا يجوز لأصوله ولا لفروعه أن يستأجروا بأقل من أجر المثل ، والأحكام المتعلقة باجرة الوقف فلا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش وتبقى الأجرة ثابتة لا تتغير . أما الأحكام المتعلقة بمدة الإيجار ، فقد قدمنا أن المدة في عقد خلو الانتفاع غير معينة ولا تنقضي إلا بالتنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ولو بقي المستأجر في العين أكثر من ثلاث سنوات قبل صدور هذا التنبيه . وهذه أحكام يشترك فيها عقد خلو الانتفاع مع عقد إيجار الوقف إذا أوجر الوقف لمدة غير معينة . ( [[1203]](#footnote-1203) ) .

$1505

**عقــد العارية**

$1507 **تمهيــــد** ( [[1204]](#footnote-1204)\* )

**823- التعرف بعقد العارية - نص قانوني** : تنص المادة 635 من التقنين المدني على ما يأتي :

"العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين ، على أن يرده بعد الاستعمال"( [[1205]](#footnote-1205) ) .

$1508 ويخلص من النص المتقدم الذكر أن عقد العارية محله يكون شيئاً غير قابل للاستهلاك يسلمه المعير للمستعير ليستعمله دون عوض ، على أن يرده عيناً عند نهاية العارية . وسيأتي بيان كل ذلك تفصيلا .

**824- خصائص عقد العارية** : ونقف هنا من عقد العارية عند الخصائص الآتية ، وهي خصائص يمكن استخلاصها من المادة 635 سالفة الذكر . فعقد العارية عقد رضائي ، ملزم للجانبين ، وهو دائماً من عقود التبرع .

1- فالعارية عقد رضائي ، لأنها تتم بمجرد توافق الإيجاب والقبول دون حاجة إلى شكل خاص ، وذلك بالرغم من أن العارية من عقود التبرع دائماً . فعقد التبرع الشكلي هو عقد الهبة لأنه ينقل الملكية ، ولا يقتصر كعقد العارية على ترتيب التزام شخصي .

والعارية ليست بعقد عيني ، لأنه لا يشترط في انعقادها تسليم الشيء المعار إلى المستعير ، والتسليم ليس ركناً في العارية ، بل هو مجرد التزام في ذمة المعير ينشأ بعد أن تنعقد العارية( [[1206]](#footnote-1206) ) . ولم يكن الأمر كذلك في التقنين المدني السابقة ، إذ كانت العارية في هذا التقنين عقداً عينياً لا يتم إلا بالتسليم . وكان التقنين المدني السابق يسير في ذلك على غرار التقنين المدني الفرنسي ، وكلا التقنينين ورث عينية عقد العارية عن القانون الروماني . وقد كانت العينية مفهومة في القانون الروماني ، $1509 إذ أن هذه القانون من يسلم بأن التراضي وحدة كافٍ لانعقاد العقد إلا في عدد محصور من العقود سمي بالعقود الرضائية ، وليست العارية من بينها . وكانت العقود في هذا القانون شكلية في الأصل ، ثم استغنى عن الشكل بالتسليم في العقود العينية ومنها العارية . أما اليوم فقد أصبحت القاعدة أن التراضي كافٍ لانعقاد العقد ، فلم يعد هناك مقتض لإحلال التسليم محل الشكل . وكان الواجب أن تتخلص العارية من مخلفات عن الماضي لم يعد لها اليوم مبرر ، وهذا ما تم في التقنين المدني الجديد ، وقد اقتفى في ذلك أثر بعض التقنيات الحديثة كالتقنين المدني الألماني وتقنين الالتزامات السويسري( [[1207]](#footnote-1207) ) .

2- والعارية عقد ملزم للجانبين ، فالمعير يلتزم بتسليم الشيء المعار للمستعير وسنرى أنه يلتزم ببعض التزامات أخرى ، وذلك المستعير يلتزم باستعمال الشيء في الغرض المعد له وبالمحافظة عليه وبرده عند انتهاء العارية . وليست العارية عقداً ملزماً للجانبين منذ أصبحت عقداً رضائياً فحسب ، بل هي في نظرنا كانت ملزمة للجانبين حتى لما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني السابق . ذلك أن العارية لما كانت عقداً عينياً كانت تنشئ التزاماً في ذمة المعير ، لا بالتسليم فإن هذا كان ركناُ لا التزاماً ، بل بالامتناع عن استرداد الشيء المعار قبل نهاية العارية . يؤكد ذلك ما ورد في المادة 636 مدني من أنه "يلتزم المعير أن يسلم لاشيء المعار . . وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية" . فالالتزام بتسليم الشيء المعار مكان في التقنين المدني السابق ركناً التزاماً كما سبق القول ، أما الالتزام بترك الشيء المعار للمستعير والامتناع عن المطالبة برده إلا عند نهاية العارية فهذا التزام قائم في ذمة المعير سواء كانت العارية عقداً رضائياً أو عقداً عينياً . ويتبين من ذلك أن العارية ، عندما كانت عقداً عينياًً ، كانت تنشئ التزاماً في جانب المعير بترك لاشيء المعار للمستعير إلى نهاية العارية ، يقابله في جانب المستعير التزام بالمحافظة على الشيء المعار . فإذا أخل المستعير بهذا الالتزام وقصر في المحافظة على الشيء المعار ، جاز للمعير أن يتحلل من التزامه المقابل عن طريق فسخ العقد واسترداد ما أعاده قبل انتهاء $1510 العارية . هذا التحليل يفسر ما انعقد عليه الإجماع من أن قاعدة الفسخ تسري على عقد العارية ، فلا نكون في حاجة إلى القول مع بعض الفقهاء إن قاعدة الفسخ تسري على العقود الملزمة لجانب واحد كما تسري على العقود الملزمة للجانبين ، ولا إلى مسايرة فقهاء آخين في تسمية الفسخ في عقد العارية بالإسقاط ( decheance ) . بل يبقى الفسخ على طبيعته مقصوراً على العقود الملزمة للجانبين ومنها عقد العارية حتى لو كان عقداً عينياً . وهذا التحليل لا يزال ضرورياً حتى بعد أن أصبحت العارية عقداً رضائياً ، وذلك أن المعير إذا فسخ العارية في حالة إخلال المستعير بالتزامه من المحافظة على الشيء ، فإن المعير لا يتحلل بذلك من الالتزام بالتسليم ، بل نم الالتزام بالامتناع عن المطالبة بالاسترداد إلى نهاية العارية .

3- والعارية من عقود التربع . وقد جاء في المادة 635 سالفة الذكر أن المستعير يستعمل الشيء المعار "بلا عوض" . ولو كان هناك عوض للعارية لانقلبت إيجاراً( [[1208]](#footnote-1208) ) ، إذ أن العوض هو الفرق ين الإيجار والعارية . والعارية تبرع بالنسبة إلى المعير لأنه لا يأخذ شيئاً من المستعير في مقابل استعمال هذا الشيء المعار ، وتبرع بالنسبة إلى المستعير لأنه لا يعطي شيئاً للمعير في مقابل هذا الاستعمال( [[1209]](#footnote-1209) ) . ويميز الفقه عادة في عقود التبرع بين عقود التفضل ( actes de bienfaisance ) والهبات ( liberalites ) ، فعقود التفضل يولي المتبرع فيها المتبرع له فائدة دون أن يخرج عن ملكية ماله ، أما الهبات فيخرج فيها المتبرع عن ملكية المال المتبرع به . ومن ثم تكون العارية عقد تفضل ، لأن المعير يتبرع بمنفعة العين دون أن يخرج عن ملكيتها( [[1210]](#footnote-1210) ) .

$1511 **825- تمييز العارية عن بعض ما تلتبس به من العقود** : والعارية نسبتها إلى الإيجار كنسبة الهبة إلى البيع . فالبيع إعطاء الملك معاوضة ، أما الهبة فإعطاء الملك تبرعاً . وكذلك الإيجار هو إعطاء المنفعة معاوضة ، أما العارية فإعطاء المنفعة تبرعاً . فلزم تمييز العارية عما يقابلها وهو الإيجار ، وعما يناظرها وهو الهبة . كذلك يلزم تمييز العارية عن القرض ، وقد كان التقنين المدني القديم - متابعاً في ذلك التقنين المدني الفرنسي - يجمعهما معاً تحت اسم العارية ، ثم يميز بين عارية الاستعمال وهذه هي العارية في لغة التقنين المدني الجديد وعارية الاستهلاك وهذا هو القرض .ويلزم أخيراً تمييز العارية عن الوديعة ، فكل من المستعير والمودع عنده يحفظ الشيء ، ولكن الأول يستعمله لمصلحته والآخر يحفظ دون استعمال لمصلحة المودع .

فتتماثل العارية مع الإيجار في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن سلمه لآخر ينتفع به ويرده عند نهاية العقد . ولكن العارية تكون بغير عوض( [[1211]](#footnote-1211) ) ، أما الإيجار فبعوض وهو الأجرة( [[1212]](#footnote-1212) ) . ولكن العوض يجب أن يكون جدياً $1512 لا رمزياً حتى يكون العقد إيجاراً ، فإذا أجرت الحكومة لمؤسسة أرضاً لمدة طويلة في مقابل أجرة تافهة فالعقد عارية لا إيجار . وإذا تقاضى الأجير عدا أجرة مسكناً لا يدفع فيه أجرة ، فالمسكن هو جزء من أجره ، ويكون انتفاعه بأجر ، ومن ثم يكون العقد إيجاراً أو هو عقد عمل ولكنه لا يكون عارية . ولو باع شخص داراً على أن يبقى ساكناً فيها مدة سنة بعد البيع ، فسكنى البائع الدار قد روعي في تقدير الثمن وأنقص منه بمقدار ما يقابل السكنى ، فلا يكون شرط بقاء البائع ساكناً الدار سنة عقد عارية بل هو عقد إيجار( [[1213]](#footnote-1213) ) .

وتتماثل العارية مع الهبة في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يعطيه لآخر دون مقابل . ولكن الذي يعطي في العارية هو مجرد الانتفاع بالشيء ، أما الذي يعطي في الهبة فملكية الشيء ذاتها . والعارية لا ترتب التزاماً بنقل حق عيني ، وترتبه الهبة . فإذا أعطي شخص حق انتفاع ( usufruit ) وهو حق عيني لآخر جون مقابل ، فقد نقل له حقاً عينياً ، ويكون العقد هبة لا عارية . ويلاحظ أن الهبة عقد شكلي أو عيني ، أما العارية فقعد رضائي .

وتتماثل العارية مع القرض في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يعطيه لآخر على أن يسترده منه عند نهاية العقد . ولكن الذي يرد في العارية هو عين الشيء ، وأما الذي يرد في القرض فهو مثل الشيء لا عينه . ذلك أن العارية لا تنقل ملكية الشيء والقرض ينقلها ، ومن ثم كان القرض من عقود التصرف والعارية من عقود الإدارة ، ووجب رد عين الشيء في العارية ولم يجب إلا رد مثله في القرض . ويستوجب ذلك أن يكون محل العارية غير قابل للاستهلاك حتى إذا استعمل أمكن رده بعينه بعد الاستعمال ، أما محل القرض فيكون قابلا للاستهلاك لأنه يستهلك بالاستعمال فيرد مثله . وسنرى( [[1214]](#footnote-1214) ) . أن المقصود بأن يكون الشيء قابلا للاستهلاك هو أن يكون مثلياً ، وبأنه غير $1513 قابل للاستهلاك هو أن يكون قيميا ، كما قدم ذلك عند الكلام في عقد القرض( [[1215]](#footnote-1215) ) .

وتتماثل العارية مع الوديعة في أن كلا من المستعير والمودع عنده يتسلم شيئاً للغير يحفظه عنده ويرده إليه عند نهاية العقد . ولكن المستعير في العارية يتسلم الشيء لينتفع به فالعقد لمصلحته ، أما في الوديعة فالمودع عنده يتسلم الشيء ليحفظه لصاحبه دون أن يستعمله فالعقد ليس لمصلحته بل لمصلحة المودع . ومن ثم إذا أودع شخص بضائع في مخزن لآخر وسمح له باستعمالها ، فالعقد عارية لا وديعة . وكذلك يكون العقد عارية إذا أودع شخص عند آخر أسهماً أو سندات وسمح له في أن يرهنا لدين في ذمة المودع عنده ، أو إذا أودع شخص منتجات في أحد المعارض وأذن لمدير المعرض في عرضها( [[1216]](#footnote-1216) ) .

**826- التنظيم التشريعي لعقد العارية** : قدمنا عند الكلام في القرض( [[1217]](#footnote-1217) ) . أن التقنين المدني السابق كان يجمع بين القرض والعارية في باب واحد . ولما كانت الصلة مفقودة بين العقدين ، فالعارية ترد على المنفعة والقرض يرد على الملكية ، فقد فصل بينهما التقنين المدني الجديد ،وجعل القرض في مكانه بين العقود الواردة على الملكية والعارية إلى جانب الإيجار وهما العقدان اللذان يردان على الانتفاع بالشيء . واتبع في ترتيب أحكام العارية النهج الذي سار عليه في غيرها من العقود المشابهة لها . فعرفت العارية ، ثم ذكرت التزامات المعير ، فالتزامات المستعير ، وختم الموضوع بأسباب انتهاء العارية .

**827- أهم الفروق بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم في العارية** : وتختلف أحكام التقنين المدني الجديد في العارية عن أحكام التقنين $1514 المدني القديم في مسائل أهمها - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي - ما يأتي :

1- جعل التقنين المدني الجديد العارية عقداً رضائياً ، وهو عيني في التقنين المدني القديم ، وذلك تمشياً مع التطور الحديث ، وطبقاً لما أخذ به في عقد القرض .

2- بين التقنين المدني الجديد في وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين .

3- وضع التقنين المدني الجديد أحكاماً للمصروفات التي يقوم بها المستعير ، فبين حكم المصروفات الضرورية والنافعة ، ونفقات الصيانة ، والنفقات اللازمة لاستعمال الشيء ، كما بين حكم ضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية .

4- عيَّن التقنين المدني الجديد مقدار العناية الواجبة على المستعير في المحافظة على العارية ، واقتضى منه العناية التي يبذلها في المحافظة على الشيء المملوك له . غير أنه اكتفى بأن يرد المستعير العارية بالحالة التي تكون عليها وقت الرد ، لأنه يتسلمها بالحالة التي تكون عليها وقت انعقاد العارية .

5- بيَّن التقنين المدني الجديد أسباب انتهاء العارية ، وعني بإعطاء المعير الحق في إنهاء العارية إذا احتاج إلى الشيء المار ، أو أساء المستعير استعمال ذلك الشيء ، و أصبح في حالة إعسار( [[1218]](#footnote-1218) ) .

لا : ونبحث العارية في فصول ثلاثة ، فنبحث أركان العارية في الفصل الأول ، ثم آثار العارية في الفصل الثاني ، ثم انتهاء العارية في الفصل الثالث . وهذا هو نفس السبب الذي اتبعناه في بحث عقد الإيجار .

**الفصل الأول**

**أركان العارية**

**829- أركان ثلاثة** : لعقد العارية ، شأنه في ذلك شأن سائر العقود ، أركان ثلاثة : التراضي والمحل والسبب .

**الفرع الأول**

**التراضي في عقد العارية**

**830- شروط الانعقاد وشروط الصحة** : نتكلم في شروط الانعقاد ثم التراضي ، ثم في شروط صحة التراضي .

**المبحث الأول**

**شروط الانعقاد**

**831- توافق الإيجاب والقبول كاف في عقد العارية** : قدمنا أن العارية عقد رضائي ، فيكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول من المعير والمستعير ، فلا هو عقد عيني كما كان في الماضي حتى يستلزم التسليم لانعقاده ، ولم يكن في أي وقت عقدا شكليا حتى يستوجب استيفاء شكل معين .

ولا توجد أحكام خاصة بعقد العارية في هذا الصدد ، ومن ثم تنطبق القواعد العامة المقررة في نظرية العقد ، فإذا أعطي شخص آخر شيئاً وقصد أن يكون عارية ، واعتقد الآخر أنه هبة ، لم يتوافق الإيجاب والقبول ، فلا ينعقد العقد لا باعتباره هبة ولا باعتباره عارية( [[1219]](#footnote-1219) ) . وتسري الأحكام المتعلقة $1516 بطرق التعبير عن الإرادة تعبيراً صريحا أو تعبراً ضمنيا ، والوقت الذي نتج فيه التعبير عن الإرادة أثره ، وموت من صدر منه التعبير عن الإرادة أو فقده لأهليته ، والتعاقد ما بين الغائبين ، والنيابة في التعاقد ، وغير ذلك من الأحكام .

والذي يملك أن يعبر هو من له حق التصرف في الانتفاع بالشيء المعار . فيجوز للمالك أن يعبر ملكه ، وكذلك يجوز للنائب عن المالك ، وكيلا كان أو وليا أو وصياً أو قيما . ويجوز الصحب حق الانتفاع ( usufruitier ) أن يعبر الشيء الذي تقرر له عليه هذا الحق . وكذلك تجوز الإجارة من المستأجر( [[1220]](#footnote-1220) ) ، ومن المرتهن رهن حيازة( [[1221]](#footnote-1221) ) ، ومن صاحب حق الحكر . ولهؤلاء جميعاً أن يعبروا الشيء حتى للمالك نفسه( [[1222]](#footnote-1222) ) ، أما المستعير فلا تجوز منه الإعارة من الباطن إلا بإذن العبر ، وسيأتي بيان ذلك( [[1223]](#footnote-1223) ) . ويجوز لمن لا يملك الشيء وليس له حق التصرف في الانتفاع أن يعيره ، ولكن العارية لا تنفذ في حق المالك الحقيقي . ومن ثم يجوز للسارق أن يعير الشيء المسروق وتكون العارية ملزمة له ، ولكنها لا تنفذ في حق المسروق منه( [[1224]](#footnote-1224) ) .

$1517 ومنذ أصبحت العارية عقدا رضائيا ، صار الوعد بالعارية يعدل العارية نفسها ، ولم تعد هناك أهمية للتمييز بينهما( [[1225]](#footnote-1225) ) .

**832- إثبات العارية** : والأصل في العارية أن تكون عقدا مدينا ، ما لم تكن تابعة لعمل من أعمال التجارة فتعتبر عندئذ عقدا تجارياً ، كما إذا أعرا أمين النقل لعميله آلات رافعة لنقل البضائع( [[1226]](#footnote-1226) ) .

فإذا كانت قداً تجارياً ، جاز \*إثباتها بجميع الطرق ، وتدخل في ذلك البينة والكائن ، أيا كانت قيمة العارية ، ولو زادت على عشر جنيهات .

أما ذا كانت العارية عقداً مدنياً ، وجب التقيد بالقواعد المقررة في الإثبات ، فلا يجوز إثبات العارية إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها إذا زادت قيمة العارية على عشرة جنيها( [[1227]](#footnote-1227) ) . ومن المهم أن تكون في يد المعير كتابة تثبت العارية ، حتى لا يصطدم بدعوى المستعير من أن الشيء قد سلم له على سبيل الهبة اليدوية ، والظاهر يؤيده في ذلك لأنه حائز للشيء . كذلك من المهم أن يكون في يد المستعير كتابة تثبت العارية ، حتى يدفع دعوى المعير في المطالبة بأجرة أو بتعويض عن الانتفاع بالشيء إذا أدعي هذا الأخير أن القد إيجار أو أكر أن هناك عقد عارية( [[1228]](#footnote-1228) ) .

**المبحث الثاني**

**شروط الصحة**

**833- الأهلية في عقد العارية** : العارية ، وإن كانت من عقود التبرع ، $1518 هي عقد تفضل لا عقد هبة إذ هي لا تنقل الملكية كما قدمنا( [[1229]](#footnote-1229) ) . فهي إذن ليست من عقود التصرف ، بل من عقود الإدارة .

وينبني على ذلك أن الأهلية الواجب توافرها في المعير يكفي أن تكون أهلية الإدارة( [[1230]](#footnote-1230) ) . فتجوز الإعارة من القاصر الذي له حق إدارة ماله ، كما تجوز من الولي والوصي والقيم نيابة عن القاصر أو المحجور عليه . أما القاصر الذي ليس له حق إدارة ماله فلا تجوز منه الإعارة حتى لو كان صبيا مميزا أو محجورا عليه للغفلة أو السفه .

ولما كانت العارية عقداً نافعاً نفعاً محضاً للمستعير ، فيكفي أن تتوافر فيه أهلية التعاقد دون أهلية الإدارة . ومن ثم يجوز للصبي المميز أو للمحجور عليه للغفلة أو السفه ا يستعير ، حتى لو لم يكن مأذوناً له في الإدارة . وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 111 مدني على أنه "إذا كان الصبي مميزاً ، كانت تصرفاته المالية صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً . ." . ونصت الفقرة الأولى من المادة 115 على أنه "إذا صدر تصرف من ذي الغفلة أو من السفيه بعد تسجيل قرار الحجر ، سرى على هذا التصرف ما يسري على تصرفات الصبي المميز من أحكام"( [[1231]](#footnote-1231) ) .

**834- عيوب الإرادة في عقد العارية** : ولا توجد أحكام يختص بها عقد العارية في صدد عيوب الإرادة ، فتسري القواعد العامة المقررة في هذا الشأن .

ولكن يلاحظ أن العار تبرع للمستعير ، ومن ثم يغلب أن تكون شخصيته ملحوظة في العقد ، فتبطل للغلط في شخص المستعير أو في صفة جوهرية فيه .

**الفرع الثاني**

**المحل والسبب في عقد العارية**

**835- الشروط الواجب توافرها في الشيء المعار** : المحل في عقد العارية هو لاشيء المعار . أما المدة فليست لها في العاري الأهمية التي لها في الإيجار ، فقد لا يكون هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، وعند ذلك يجوز للمعير أن يطلب إنهاء العقد في أي وقت ( م 643/2 مدني ) . وأما الأجرة التي هي ركن في الإيجار فلا وجود لها في العارية ، وقد سبق القول إن العارية عقد تبرع لا أجرة فيه .

ويجب أن تتوافر في الشيء المعار الشروط العامة التي يجب توافرها في المحل . يجب أن يكون الشيء موجوداً ، معيناً أو قابلا للتعيين ، غير مخالف للنظام العام ولا للآداب . فلو كان الشيء المراد إعارته قد هلك قبل التعاقد ، انعدم المحل ولا تنعقد العارية . كذلك يجب أن يكون الشيء المعار معيناً تعييناً كافياً نافياً للجهالة الفاحشة أو قابلا للتعيين ، وتتبع في ذلك القواعد العامة المقررة في هذا الشأن . وإذا كان الشيء غير قابل للتعامل فيه بأن كان مخالفاً للنظام العام أو الآداب ، لم تجز إعارته . والمقصود هنا أن تكون القابلية للتعامل متعلقة بالانتفاع بالشيء لا متعلقة بملكيته . فالملك العام لا يجوز بيعه ، ولكن تجوز إعارته . فهو قابل للتعامل من ناحية الانتفاع به ، ولكنه غير قابل للتعامل من ناحية تملكه . وينبني على أن الشيء يجب أن يكون قابلا للتعامل فيه أنه لا تجوز إعارة الأسلحة غير المرخص فيها ، ولا الكتب المنوعة ، ولا الأشياء المهربة( [[1232]](#footnote-1232) ) .

ويجب ، إلى جانب هذه الشروط العامة ، أن يكون الشيء المعار غير قابل $1520 للاستهلاك . ذلك أن المستعير يأخذ الشيء ليستعمله وليرده بعينه ، فإذا كان قابلا للاستهلاك واستعمله المستعير فإنه يستهلكه بالاستعمال ولا يستطيع أن يرده بعينه . ومع ذلك قد يكون لاشيء قابلا للاستهلاك وتجوز إعارته . مثل ذلك أن يعير شخص صرافاً مبلغاً من النقود يعوض به عجزاً عنده ، على أن يرد الصراف هذا المبلغ بالذات إلى المعير بعد انتهاء التفتيش . ومثل ذلك أيضاً أن يعير شخص صيرفياً قطعة من النقود على أن يردها بذاتها ( prêt ad pompem et ostenationem ) ، وأن يعير شخص آخر أسهماً ينتفع بفوائدها على أن يرد الأسهم بالذات( [[1233]](#footnote-1233) ) . ففي كل هذه الأمثلة اعتبر الشيء القابل للاستهلاك لذاته ، فأصبح غير قابل للاستهلاك . والأصح أن يقال إن الشيء القابل للاستهلاك يكون مثلياً في العادة ، فإذا اعتبر لذاته تحول من مثلى إلى قيمي . فتجوز إعارته ، لا لأنه غير قابل للاستهلاك إذ هو في الواقع قابل للاستهلاك بطبيعته ، بل لأنه أصبح قيماً في نظر المتعاقدين . فالشروط الواجب توافره في الشيء المعار هو إذن أن يكون قيمياً ، لا أن يكون غير قابل للاستهلاك . وقد قدمنا في القرض أن الشيء المقترض يجب أن يكون مثلياً ، لا أن يكون قابلا للاستهلاك( [[1234]](#footnote-1234) ) . فالعبرة إذن في الشيء لا بأن يكون قابلا للاستهلاك فيجوز إقراضه ، أو غير قابل للاستهلاك فتجوز إعارته . بل العبرة فيه بأن يكون مثلياً فيجوز إقراضه ، أو قيمياً فتجوز إعارته( [[1235]](#footnote-1235) ) .

**836- الأشياء التي تجوز إعارتها** : ونرى ما تقدمان أي شيء توافرت فيه الشروط سالفة الذكر تجوز إعارته ، ويستوي في ذلك المنقول والعقار( [[1236]](#footnote-1236) ) .

فتجوز إعارة المنقول ، وهذا هو الغالب . فكثيراً ما تعار الآلات الزراعية $1521 وغيرها من الآلات الميكانيكية ، والآلات الموسيقية ، وماكينات الخياطة ، وأجهزة الراديو والتليفزيون ، وأجهزة التبريد والتدفئة ، والملابس الجاهزة ، والمفروشات ، وأدوات المائدة والأدوات المنزلية بوجه عام ، والمركبات والسيارات ، والمواشي والخيل والدواب ، والساعات والمجوهرات والمصاغ ، والعوامات والدهبيات واللانشات ، والكتب والصحف والمجالات .

ولا يوجد ما يمنع من إعارة العقار ، وإن كان هذا لا يقع كثيراً . فتجوز إعارة قاعة لإلقاء محاضرة فيها أو لعقد اجتماع ، كما تجوز إعارة قبو و مخزن أو جراج لاستعماله في تخزين الأشياء أو في إيداع السيارات . بل تجوز إعارة دار للسكنى دون مقابل ، فإذا ما دفع مقابل كان هذا أجرة وكان العقد إيجاراً .

**837- السبب في عقد العارية** : والسبب في عقد العارية ، طبقاً للنظرية الحديثة ، هو الباعث الدافع إلى التعاقد . وقد كانت النظرية التقليدية للسبب تجعل السبب في العارية - وكانت عقداً عينياً بحسب هذه النظرية - و التسليم . على أن هذه النظرية التقليدية ، بعد أن أصبحت العارية عقداً ملزماً للجانبين في التقنين المدني الجديد ، تجعل سبب التزامات المستعير هو الالتزامات المقابلة لها في ذمة المعير . وقد بينا أنه يجب استبعاد النظرية التقليدية ، والأخذ بالنظرية الحديثة التي تقوم على الباعث الدافع إلى التعاقد( [[1237]](#footnote-1237) ) .

وإذا كان هذا الباعث غير مشروع ، كانت العارية باطلة . مثل ذلك أن يعير شص شخصاً آخر سلاحاً ليرتكب به جريمة قتل ، أو أدوات ليسطو بها على منزل فيسرقه ، أو مفروشات ليؤثث بها منزلا للدعارة أو نادياً للقمار( [[1238]](#footnote-1238) ) .

$1522 **الفصل الثاني**

**آثار العارية**

**838- التزامات المعبر والتزامات المستعير** : العارية كما قدمنا عقد ملزم للجانبين ، فينشئ التزامات في جانب المعير وأخرى في جانب المستعير .

**الفرع الأول**

**التزامات المعير**

**839- التزامات ثلاثة** : يلتزم المعير بأن يسلم الشيء المعار المستعير ، وبأن يرد له المصروفات التي أنفقها على الشيء المعار ، وبأن يضمن له الاستحقاق والعيوب الخفية في حدود ضيقة .

**المبحث الأول**

**التسليم**

**840- نص قانوني** : تنص المادة 636 من التقنين المدني على ما يأتي :

"يلتزم المعير أن يسلم المستعير الشيء المعار بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية"( [[1239]](#footnote-1239) ) .

ولا مقابل للص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولا بها في عهد هذا التقنين فيما عدا أن التسليم كان ركنا في العارية لا التزاما ينشأ عنها .

$1523 ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م 603 - وفي التقنين المدني الليبي م 635 - وفي التقنين المدني العراقي م 848 - ولا مقابل للنص في تقنين الموجبات والعقود اللبناني( [[1240]](#footnote-1240) ) .

**841- التسليم التزام في ذمة المعير** : قدنا أن العارية في التقنين المدني الجديد عقد رضائي لا عيني ، يكون التسليم التزاما في ذمة المعير لا ركنا في العقد .

وتسري ، كقاعدة عامة ، على التزام المعير بتسليم الشيء المعار للمستعير القواعد المقررة في التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر ، وفي التزام البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري ، وفي التزام المقض بتسليم الشيء المقترض للمقترض ، أي قواعد التسليم بوجه عام( [[1241]](#footnote-1241) ) .فمحل التسليم هو الشيء المعار المعين على الوجه المبين في العقد . ويسلم بالحلة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وهذا بخلاف الإيجار فقد رأينا أن المؤجر يلتزم بتسليم العين في حالة صالحة للانتفاع بها . ويرجع السبب في ذلك إلى أن الإيجار عقد معاوضة وقد دفع المستأجر مقابلا للانتفاع بالشيء فوجب أن يتسلمه في حالة صالحة للانتفاع به ، أما العارية فعقد تبرع لا يدفع المستعير فيها مقابلا للانتفاع بالشيء فاقتصر التزام $1524 المعير على أن يسلمه في الحالة التي هو عليها وقت انعقاد العارية . ويتم التسليم بوضع الشيء المعار تحت تصرف المستعير في الزمان والمكان المعينين . ويتبع يفي طريقة التسليم ووقته ومكانه ما سبق أن أوردناه من القواعد في تسليم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر . وإذا أخل المعير بالتزامه بالتسليم ، جاز للمستعير أن يطلب التنفيذ عينا ، لأن العاري عقد ملزم للمعير ولا يمنع من ذلك كونها عقد تبرع ، فإن كان الوفاء عينا غير ممكن جاز المطالبة بالتعويض( [[1242]](#footnote-1242) ) . أما الفسخ فلا مصلحة للمستعير في طلبه ، فإنه لم يدفع مقابلا للعارية حتى يسترده بالفسخ ، فإذا فسخ حرم نفسه من الانتفاع بالعين وتحمل الخسارة وحده .

وقد يعسر المستعير قبل التسليم ، فعند ذلك لا يلتزم المعير بتسليمه لاشيء المعار . ويرجع ذلك إلى أن المادة 644 مدني تقضي كما سنرى ، بأنه يجوز للمعير أن يطلب إنهاء الإعارة "إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسرا قبل ذلك دون علم من المعير" . فإذا أعسر المستعير قبل التسليم ، سواء كان الإعسار بعد انعقاد العارية أو قبل الانعقاد بشرط أن يكون ذك دون علم من المعير ، كان من العبث أن يلزم المعير بتسليم الشيء المعار ثم يسترده فوراً بإنهاء العارية ، فالمعقول إذن هو ألا يلزم بتسليم لاشيء المعار منذ البداية . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "وإذا أعسر المستعر بعد انعقاد العارية ، جاز كذلك للمعير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع من التسليم إن من يكن قد فعل ، ويسترد الشيء إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار ، وكلك إذا كان الإعسار سابقا على العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له الإلغاء"( [[1243]](#footnote-1243) ) .

**842- تبعة هلاك الشيء المعار** : ولما كانت العارية لا تنقل ملكية لاشيء المعار إلى المستعير ، بل يستبقي المعير ملكية الشيء ويسترده عيناً عند انتهاء العارية ، لذلك إذا هلك الشيء قبل التسليم أو بعده بسبب أجنبي ، كان هلاكه على المالك أي على المعير . وهذا ما قررناه بالنسبة إلى المؤجر إذا هلكت العين المؤجرة بسبب أجنبي قبل التسليم أو بعده .

$1525 وسنرى أنه إذا هلك الشيء المعار بخطأ من المستعير ، كان هذا مسئولا عن الهلاك( [[1244]](#footnote-1244) ) .

**843- التزام المعير بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية** : وقد رأينا المادة 636 مدني تقضي بأن المعير يلتزم بأن يترك الشيء المعار للمستعير طول مدة العارية ، فلا يجوز له إذن أن يطالبه برده قبل انقضاء مدة العارية إلا إذا كان في حالة من الحالات التي يجيز فيها القانون طلب الرد وسيأتي بيانها( [[1245]](#footnote-1245) ) . فالمادة 636 مدني سالفة الذكر تفرض إذن - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي( [[1246]](#footnote-1246) ) - على المعير التزامين : الالتزام الأول التزام ايجابي بتسليم الشيء إلى المستعير . والالتزام الثاني التزام سلي بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية ، ويقضي عليه هذا الالتزام بألا يسترد الشيء قبل الميعاد المتفق عليه ، وألا يتعرض للمستعير في استعماله لذلك الشيء ، بحيث إذا تعرض للمستعير أو طالبه بالرد قبل الميعاد رفضت دعواه وجاز إلزاما بالتعويض .

وقد أحسن التقنين المدني الجديد صنعاً هنا - كما أحسن صنعاً عندما عرض لعقد القرض - في إبراز هذا الالتزام السلبي . فهو التزام في ذمة المستعير دائماً ، سواء كانت في التقنين المدني السابق( [[1247]](#footnote-1247) ) . أو عقداً رضائياً كما أصبحت في التقنين المدني الجديد . وإيراد $1526 هذا الالتزام السلبي في جانب المستعير يفسر في وضوح كيف يجري فسخ العارية إذا أخل المستعير بالتزامه من المحافظة على العين ومن استعمالها على الوجه المقرر . فهذان الالتزامان متقابلان ، فإذا أخل المستعير بالتزامه جاز للمعير أن يطلب فسخ العارية فيتحلل من التزامه بعدم المطالبة برد الشيء قبل انتهاء العارية . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك( [[1248]](#footnote-1248) ) ، وتقدم مثل هذا في عقد القرض( [[1249]](#footnote-1249) ) .

**المبحث الثاني**

**رد المصروفات**

**844 - نص قانوني** : تنص المادة 637 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- إذا اضطر المستعير إلى الإنفاق للمحافظة على الشيء أثناء العارية ، التزم المعير أن يرد إليه ما أنفقه من المصروفات" .

"2- أما المصروفات النافعة فتتبع في شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التي ينفقها من يجوز الشيء وهو سيء النية( [[1250]](#footnote-1250) )" .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة 471/573( [[1251]](#footnote-1251) ) .

ويقابل في التقنيات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري $1527 لا مقابل - وفي التقنين المدني الليبي م 636 - وفي التقنين المدني العراقي م 849 - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 749 و 751( [[1252]](#footnote-1252) ) .

**845- أنواع المصروفات التي يقوم المستعير بإنفاقها** : تتنوع المصروفات التي يقوم المستعير بإنفاقها على الشيء المعار ، ولكل نوع حكمة .

فهناك مصروفات يقتضيها استعمال الشيء المعار الاستعمال المعتاد ، وكذلك مصروفات صيانة الشيء الصيانة المعتادة ، وهذه كلها يتحملها المستعير وفقاً لأحكام المادة 640 مدني وسيأتي بيانها( [[1253]](#footnote-1253) ) . وأقر نظير لها في عقد الإيجار هي المصروفات التي تقتضيها الترميمات التأجيرية ، والمستأجر كالمستعير هو الذي يتحمله . ويكن اعتبار بعض هذه المصروفات نظيراً للترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، ولكن المستعير هو الذي يتحملها لا المعير ، بخلاف الإيجار فالمؤجر هو الذي يتحملها لا المستأجر ، ويرجع ذلك إلى أن العارية تبرع والإيجار معاوضة .

وهناك مصروفات ضرورية لحفظ الشيء المعار من الهلاك ، ونظيرها في $1528 الإيجار المصروفات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك . وهذه المصروفات في الحالتين يتحملها المعير أو المؤجر .

وهناك مصروفات نافعة ينفقها المستعير ، دون أن يقتضيها استعمال الشيء الاستعمال المعتاد أو صيانته الصيانة المعتادة ، وإنما قصد المستعير من ورائها تحسين الشيء وجعله أكثر صلاحية للانتفاع به . وهذه يرجع بها المستعير على المعير في حدود ضيقة سنبينها فيما يلي . ونظير هذه المصروفات في الإيجار هي المصروفات النافعة التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة ، وقد وردت أحكاما في المادة 592 مدني وسبق تفصيلها( [[1254]](#footnote-1254) ) .

وتتولى هنا بيان حكم المصروفات الضرورية لحفظ لاشيء المعا رمن الهلاك ، وحكم المصروفات النافعة( [[1255]](#footnote-1255) ) . أما غير ذلك من المصروفات فسنبحثه عند الكلام في التزاما المستعير( [[1256]](#footnote-1256) ) .

**846- المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك** : هذه يستردها المستعير كاملة ، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 637 مدني سالفة الذكر على هذا الحكم صراحة ، فقضت بأنه "إذا اضطر المستعير إلى الإنفاق للمحافظة على الشيء أثناء العارية ، التزام المعير أن يرد إليه ما أنفقه من المصروفات" .

ويقال عادة إن هذا الالتزام في ذمة المعير برد المصروفات الضرورية لا ينشأ من عقد العارية ، وإنما ينشأ من واقعة مادية هي واقعة الإنفاق ذاتها ، فهو ليس بالتزام عقدي ولكنه التزام مصدره الإثراء بلا سبب( [[1257]](#footnote-1257) ) . ولكن الأولى $1529 أن نربط هذا الالتزام بعقد العارية ، إذ النص صريح في أن المعير يلتزم برد المصروفات الضرورية ، وهو إنما يلتزم به بوصف أنه معير ، فعقد العارية إذن هو الذي يرتب هذا الالتزام في ذمته( [[1258]](#footnote-1258) ) .

**847- المصروفات النافعة** : وهذه ورد في شأنها نص عام هو الفقرة الثانية من المادة 980 مدني ، وتجري بما يأتي : "أما المصروفات النافعة فيسري في شأنها أحكام المادتين 924 و 925" . والمادة 924 مدني تعرض لحالة من يحوز الشيء وهو سيء النية ، وتعرض المادة 925 مدني لحالة من يحوز الشيء وهو حسن النية . فجاءت الفقرة الثانية من المادة 637 مدني تبين بأية الحالتين نأخذ إذا انفق المستعير على الشيء المعار مصروفات نافعة ، فهي كما رأينا تقول : "أما المصروفات النافعة فتتبع في شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التي ينفقها من يحوز الشيء وهو سيء النية" . فتسري إذن على هذه المصروفات أحكام المادة 924 مدني . ذلك لأن المستعير - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي - "يعلم أنه ليس مالكاً للشيء ، وأنه لا يجوز له أن يقوم بالمصروفات التي ليست إلا نافعة دون أن يعرض نفسه لتحمل تبعة ذلك( [[1259]](#footnote-1259) )" .

وتنص المادة 924 مدني ، الواجبة التطبيق في المصروفات النافعة كما قدمنا ، على ما يأتي : "1- إذا أقام شخص بمواد من عند منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه ، وذلك في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت ، أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة $1530 الإزالة ، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت . 2- ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً ، إلا إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقي المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة" . فيسترد المستعير إذن من المعير ، في مقابل ما أنفقه من المصروفات النافعة ، اقل القيمتين ، قيمة ما أنشأه مستحق الإزالة أو مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الشيء بسبب ما قام بإنشائه . على أنه يجوز له ا يطلب نزع ما أنشأه على نفقته ، إن كان ذل لا يلحق بالشيء المعار ضرراً ولم يختر المعير استبقاء ما أنشأه المستعير مع رد أقل القيمتين السالف ذكرهما . ويجوز دائماً للمعير ، بدلا من أن يدفع اقل القيمتين ، أن يطلب من المستعير أن يزيل على نفقته ما أنشأه ، مع التعويض إن كان له وجه .

ويقال عادة إن التزام المعير برد اقل القيمتين مصدره ليس عقد العارية ، بل واقعة مادية هي واقعة الإنفاق ذاتها . فالالتزام هنا ، كالالتزام برد المصروفات الضرورية ، ليس بالتزام عقدي ولكنه التزام مصدره الإثراء بلا سبب . ولكن الأولى - هنا كما في المصروفات الضرورية - أن نربط هذا الالتزام بعقد العارية فيكون مترتبا على هذا العقد( [[1260]](#footnote-1260) ) .

**848- حق الحبس** : وتقضي الفقرة الثانية من المادة 246 مدني بأن يكون لحائز الشيء ، إذا انفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة ، أن يحبسه حتى يستوفي ما هو مستحق له . فيجوز إذن للمستعير أن يحبس الشيء المعار ، حتى يسترد من المعير منا أنفقه من المصروفات الضرورية أو أقل القيمتين السالف ذكرهما في حالة المصروفات النافعة . وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً خاصاً في هذا المعنى ، فكانت المادة 855 من المشروع تجري بما يأتي : "للمستعير أن يحبس الشيء تحت يده حتى يستوفي ما يستحقه بمقتضى المادتين السابقتين من مصروفات وتعويضات" . والمقصود بالمصروفات الضروري منها والنافع ، والمقصود بالتعويضات ما يستحق بسبب ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية . وقد حذف هذا النصف في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة( [[1261]](#footnote-1261) ) ، وقد رأينا القواعد العامة تقضي بثبوت حق الحبس وفقاً للمادة 246/2 مدني .

$1531 **المبحث الثالث**

**ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية**

**849- نص قانوني** : تنص المادة 638 م التقنين المدني على ما يأتي :

"1- لا ضمان على المعير في استحقاق الشيء المعار ، إلا أن يكون هناك اتفاق على الضمان ، أو أن يكون المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق" .

"2- ولا ضمان عليه كذلك في العيوب الخفية ، غير أنه إذا تعمد إخفاء العيب أو إذا ضمن سلامة الشيء منه ، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك( [[1262]](#footnote-1262) )"

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولن هذه الأحكام تتفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية : في التقنين المدني السوري م 604 - وفي التقنين المدني الليبي م 637 - وفي التقنين المدني العراقي م 850 - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 749 - 751( [[1263]](#footnote-1263) ) .

**$1532 850- الأصل عدم ضمان المعير للاستحقاق وللعيوب الخفية** : ويخلص من النص المتقدم الذكر أن الأصل هو عدم ضمان المعير لاستحقاق الشيء المعار وعدم ضمانه لما يوجد فيه من عيوب خفية . فالعارية عقد تبرع ، والمفروض أن المعير إنما التزم بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار لا بتمكينه من هذا الانتفاع ، وهذا بخلاف الإيجار إذ العقد معاوضة فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . ولهذا رأينا المعير يسلم الشيء المعار بالحالة التي هو عليها وقت انعقاد العارية ، ونراه هنا لا يضمن استحقاق الشيء المعار ولا يضمن ما ينطوي عليه من عيوب خفية . أما المؤجر فقد رأيناه يسلم العين في حالة صالحة للانتفاع بها ، ويضمن الاستحقاق والعيوب الخفية .

والعارية في ذلك كالهبة ، وكلاهما عقد تبرع . فإن الواهب لا يضمن الاستحقاق ولا العيوب الخفية ، إلا إذا وجد اتفاق على الضمان أو تعمد الواهب إخفاء سبب الاستحقاق أو إخفاء العيب أو كانت الهبة بعوض( [[1264]](#footnote-1264) ) .

**851- حالتان استثنائيتان يضمن فيهما المعير الاستحقاق والعيوب الخفية** : على أن المعير يضمن الاستحقاق والعيوب الخفية في حالتين استثنائيتين :

( الحالة الأولى ) إذا كان المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو تعمد إخفاء العيب . ولا يكفي في ذلك أن يقرر للمستعير أنه يملك حق التصرف في المنفعة أو أن الشيء غير معيب ، بل يجب ا يتعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو إخفاء $1533 والعيب . ويجب من جهة أخرى أن يكون المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفي ، إذ لو علم بذلك وقبل العارية بالرغم من علمه يكون قد نزل ضمنا عن حقه . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "نظرا لأن المعير متبرع بالمنفعة ، ضيق المشروع من التزامه بضمان الاستحقاق أو بضمان العيوب الخفية ، فجعله غير مسئول عن الإضرار التي تصيب المستعير بسب استحقاق الشيء المعار أو بسبب وجود عيب خفي فيه ، إلا إذا كان عالما بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفي وتعمد إخفاء على المستعير أو إذا ضمن سلامة الشيء من العيوب . ويفرض في ذلك طبعا أن المستعير غير عالم بسب الاستحقاق أو بالعيب الخفي وتعمد إخفاءه على المستعير أو إذا ضمن سلامة الشيء من العيوب . ويفرض في ذلك طبعا أن المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفي ، إذا علم فلا محل لمسئولية المعير"( [[1265]](#footnote-1265) ) .

وعبء الإثبات يقع على المستعير ، فعليه أن يثبت أن المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو تعمد إخفاء العيب . ومتى اثبت ذلك ، رجع على المعير بالتعويض .

ولكن في ضمان العيوب الخفية لا يلزم المعير بتعويض المستعير إلا عن الضرر الذي يسببه العيب ، فلا يعوض المستعير إذن عن العيب ذاته أي عن نقص الانتفاع بالعين بسب العيب . وإنما يعوضه عما سببه العيب من الأضرار ، كأن كان الشيء المعار حيوانا مصاباً بمرض معد خفي فأعدي حيوانات المستعير ، أو كان آلة ميكانيكية بها عيب خفي فأتلفت مالا للمستعير بسبب هذا العيب ، أو كان داراً إنهدمت بسبب عيب خفي فيها فألحق انهدامها ضرراً بمال للمستعير وضعه في هذه الدار . وكان المشروع التمهيدي لنص الفقرة الثانية من المادة 638 مدني يلزم المعير بتعويض المستعير عن الضرر الذي يلحقه بسبب العيب ، ولكن لجنة مجلس الشيوخ أدخلت تعديلا في هذه العبارة ، فصار المعير ملزما بتعويض المستعير عن كل ضرر يسببه العيب ، حتى لا يكون العيب نفسه محلا للتعويض ، بل يكون التعويض عن الضرر الذي يسببه العيب( [[1266]](#footnote-1266) ) .

$1534 ( الحالة الثانية ) إذا كان المعير قد اتفق مع المستعير على أن يضمن له استحقاق الشيء أو يضمن سلامته من العيوب . ففي هذه الحالة يكون المعير ضمانا ، ويحدد شروط ضمانه ومدى هذا الضمان ومدى التعويض الاتفاق الذي تم بينه وين المستعير . ويجب ألا يتوسع في تفسير هذا الاتفاق ، والشك يفسر لمصلحة المعير ، لا لأنه هو المدين بالضمان فحسب ، بل أيضاً لأن الأصل في العارية عدم الضمان كما سبق القول .

**852- حق الحبس** : وقد قدمنا أن المشروع التمهيدي كان يقضي في المادة 855 منه بأن للمستعير أن يحبس الشيء المعار تحت يده حتى يستوفي التعويضات المستحقة له بسبب ضمان المعير ، وأن هذا النص قد حذف في لجنة المراجعة "اكتفاء بالقواعد العامة"( [[1267]](#footnote-1267) ) . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "ليس في التقنين الحالي ( القديم ) ولا في أغلب التقنينات اللاتينية القديمة نص على حق المستعير في حبس الشيء المعار إلى أن يسترد ما أنفقه في المحافظة على الشيء ، وذلك بالرغم من أن بوتييه كان يعترف بحق الحبس في هذه الحالة : بوتييه في الالتزامات نبذة 43 ونبذة 82 ، وقد أقرت هذا الحق بعض التقنينات الحديثة : تقنين كوبيك م 1770 والتقنين المراكشي م 846 ، وجعلته مقصورا على المصروفات التي يجوز للمستعير أن يستردها دون التعويضات التي تجب له بسب الاستحقاق أو العيوب الخفية . ولما لم يكن هناك من سبب للتفرقة بين المصروفات والتعويضات في هذا الشأن ، فقد قرر المشروع حق الحبس في الحالتين ، متمشيا في ذلك مع ما ذهب إليه التقنين اللبناني في المادة 751"( [[1268]](#footnote-1268) ) .

ولما كان النص سالف الذكر قد حذف في لجنة المراجعة وتقرر الاكتفاء $1535 بالقواعد العامة؛ فإن هذه القواعد يتضمنها نص الفقرة الأولى من المادة 246 مدني ويجري بما يأتي : "لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ومرتبط به ، أو ما دام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كافٍ للوفاء بالتزامه هذا" . كذلك تنص المادة 161 مدني على أنه "في العقود الملزمة للجانبين ، إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به" . فبموجب حق الحبس بوجه عام المقرر في النص الأول ، وبموجب الدفع بعدم التنفيذ المقرر في النص الثاني ، يجوز للمستعير أن يحبس الشيء المعار تحت يده فيوقف تنفيذ التزامه برده حتى يستوفي التعويض المستحق له بسب العيب ، أو بسبب الاستحقاق على أن يكون الاستحقاق جزئياً حتى يحبس المستعير ما لم يستحق من الشيء ، أما إذا كان الاستحقاق كليا فلا سبيل إلى الحبس .

**الفرع الثاني**

**التزامات المستعير**

**853- التزامات ثلاثة** : يلتزم المستعير بأن يستعمل الشيء المعار على الوجه الواجب ، وبالمحافظة عليه ، وبرده عند انتهاء العارية .

**المبحث الأول**

**استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب**

**854- نصوص قانونية** : تنص المادة 639 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد ،وذلك طبقاً لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشيء أو يعينه العرف . ولا يجوز له دون إذن المعير أن ينزل عن الاستعمال للغير ، ولو على سبيل التبرع" .

"2- ولا يكون مسئولا عما يلحق الشيء من تغيير أو تلف يسببه الاستعمال الذي تبيحه العارية" .

$1536 وتنص المادة 640 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- إذا اقتضى استعمال الشيء نفقة من المستعير ، فليس له استردادها ، وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشيء صيانة معتادة" .

"2- وله أن ينزع من الشيء المعار كل ما يكون قد أضافه إليه ، على أن يعيد الشيء إلى حالته الأصلية"( [[1269]](#footnote-1269) ) .

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني القديم المواد 469 - 471/570 - 573( [[1270]](#footnote-1270) )

وتقابل في التقنيات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م 605 - 606 - وفي التقنين المدني الليبي م 638 - 639 - وفي التقنين المدني العراقي 851 - 856 و م 859 - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 735 - 739 و من 743 و م 746 و من 753( [[1271]](#footnote-1271) ) .

$1538 **855- كيفية استعمال الشيء المعار** : للمستعير حق استعمال الشيء المعار إلى أن ينتهي العارية ، وهذا هو الغرض الأساسي الذي قصد إليه من العقد . على أنه يتقيد في استعمال الشيء المعار بالوجه المعين وبالقدر المحدد . ويتبين ذلك أولا من الرجوع إلى العقد . فإذا كان المعير قد قيد في العارية نوع الاستعمال أو وقته أو مكانه ، فليس لمستعير أن يستعمل الشيء المعار في غير الوجه المبين في العقد أو في غير الوقت أو المكان المعين . فإذا لم يبين العقد كيفية الاستعمال ، وجب الرجوع إلى طبيعة الشيء ، فسيارة الركوب لا تستعمل للنقل ، والجراج لا يستعمل مخزناً ، والأواني المنزلية لا تستعمل إلا للأغراض التي أعدت لها بطبيعتها . وقد يعين العرف كيفية الاستعمال ووقته ومكانه ، ويقع ذلك في إعارة الآلات الزراعية والآلات الميكانيكية والمجوهرات والمصاغ وغيرها من الأشياء الثمينة . وتقول المادة 852 مدني عراقي في هذا الصدد : "إذا أطلق المعير للمستعير الانتفاع في الوقت والمكان ونوع الاستعمال ، جاز له أن ينتفع بالعارية في أي وقت وفي أي مكان وبأي استعمال أراد ، بشرط ألا يجاوز المعود المعروف ، فإن جاوزه ولكت العارية ضمنها"( [[1272]](#footnote-1272) ) .

$1539 وما دام المستعير لم يخرج في استعمال العارية عن الوجه المعين وبالقدر المحدد على النحو الذي أسلفناه ، فإنه لا يكون مسئولا عما يلحق بالشيء المعار من تغيير أو تلف بسب هذا الاستعمال ( م 639/2 مدني ) . وتقول المادة 859 مدني عراقي في هذا الصدد : "إذا حدث في استعمال العارية عيب يوجب نقصان قيمتها ، فلا ضمان على التسعير إذا استعملها استعمالا معتاداً"( [[1273]](#footnote-1273) ) .

856- مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة : وقد يقتضي استعمال الشيء المعار مصروفات ، فهذه يتحملها المستعير . مثل ذلك أن يستعير شخص سيارة أو آلة زراعية ، فمصروفات البنزين للسيارة ومصروفات تشغيل الآلة الزراعية تكون كلها على المستعير . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "وكذلك تجب عليه ( المستعير ) النفقات اللازمة لاستعمال الشيء . فإذا أنفق على الشيء المعار ما يلزم لإعداده للاستعمال ، فإنه لا يجرع بهذه النفقات ، إلا إذا كانت تلك النفقات غير متكافئة بحال مع استعمال العارية وكان المستعير قد اضطر للقيام بها بسبب حاجته إلى الشيء المعار واعتماده على $1540 العارية دون أن يعلم بما يلزم من نفقات لإعداد الشيء للاستعمال"( [[1274]](#footnote-1274) ) . فإذا استعار شخص سيارة لرحلة هامة ، وكانت السيارة في حاجة إلى إصلاحات جسيمة ليكن استعمالها ، ولم يكن المستعير على علم بذلك ، ولا هو يستطيع تأخير رحلته ، فاضطر إلى القيام بهذه الإصلاحات فجشمته نفقات لا تتكافأ بحال مع المنفعة التي أفادها من السيارة ، فإنه يجرع بهذه النفقات على المعير ، لا باعتبارها مصروفات ضرورية لأنها ليست ضرورية لحفظ الشيء من الهلاك ، ولا باعتبارها مصروفات نافعة وإلا لما استطاع الرجوع بها كاملة ، وإنما باعتبارها مصروفات غير عادية لاستعمال الشيء المعار( [[1275]](#footnote-1275) ) .

كذلك يتحمل المستعير مصروفات الصيانة المعتادة ، فتشحيم السيارة وتزييتها عليه ، وكذلك مؤونة الدواب والمواشي ، وأعمال الصيانة اللازمة للآلات الزراعية ، وما إلى ذلك .

وقد قدمنا أن هناك نوعين آخرين من المصروفات ، المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك والمصروفات النافعة . وهذه وتلك غير مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة التي نحن بصددها ، وقد بينا أحكامها فيما تقدم( [[1276]](#footnote-1276) ) .

وإذا اقتضى استعمال الشيء المعار أن يضيف المستعير إليه شيئاً من عنده ، كما إذا استعار شخص قاعة لإلقاء سلسلة من المحاصرات فاقتضى الأمر أن يجهز القاعة بأثاث أضافه إليها أو بمقاعد ثابتة في الأرض فإن له بعد انتهاء العارية أن ينزع ما أضافه على أن يعيد القاعة إلى حالتها الأصلية ( م 640/2 مدني ) . وكذلك لو استعار سيارة فاشترى لها عجلة جديدة أو بطارية للكهرباء ، فيجوز له عند انتهاء العارية أن ينزع العجلة أو البطارية .

**857- عدم جواز النزول عن الاستعمال للغير** : ولما كانت العارية تراعى فيها عادة شخصية المستعير إذ هي تتمحض تبرعاً له ، فد قضت $1541 العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة 639 مدني بأنه يجوز "دون إذن المعير أن ينزل عن الاستعمال للغير ، ولو على سبيل التبرع" . فلا يجوز إذن للمستعير ، دون إذن المعير ، أن يؤجر الشيء المعار ا يرهنه أو يعيره أو ينزل عن استعماله لشخص آخر بأي حال . فإذا فعل ، جاز للمعير فسخ العارية والرجوع عليه بالتعويض( [[1277]](#footnote-1277) ) .

وإذا حصل المستعير على إذن المعير فأعار الشيء المعار أو أجره أو رهنه ، فإن العلاقة ما بين المعير والمستعير من الباطن أو المستأجر أو المرتهن لا تكون علاقة مباشرة ، بل يتوسط بينهما المستعير كما تقضي القواعد العامة( [[1278]](#footnote-1278) ) .

**المبحث الثاني**

**المحافظة على الشيء المعار**

**858- نص قانوني** : تنص المادة 641 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- على المستعير أن يبذل في المحافظة على الشيء العناية التي يبذلها في المحافظة على ماله دون أن ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد" .

"2- وفي كل حال يكون ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة وكان في وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص ، أو كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار فاختار أن ينقذ ما يملكه( [[1279]](#footnote-1279) )" .

$1542 ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادتين 468 - 469/569 - 570( [[1280]](#footnote-1280) ) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م 607 - وفي التقنين المدني الليبي م 640 - وفي التقنين المدني العراقي م 857 - 858 - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 734 و م 739 و م 747 - 748 و م 753( [[1281]](#footnote-1281) ) .

**859- التزام المستعير بالمحافظة على الشيء التزام ببذل عناية** : كانت نظرية تدرج الخطأ ( gradation des fautes ) ، وهي نظرية قديمة مهجورة ، تقسم الخطأ العقدي غير العمد إلى أقسام ثلاثة : خطأ جسيم وخطأ يسير وخطأ تافه . وتقسم العقود إلى طوائف ثلاث : عقد لمنفعة الدائن وحدة كالوديعة وفيه لا يسأل المودع عنده إلا عن الخطأ الجسيم ، وعقد لمنفعة المتعاقدين معاً كالإيجار وفيه يسأل المستأجر عن الخطأ اليسير ، وعقد لمنفعة المدين وحده كالعارية وفيه يسأل المستعير حتى عن الخطأ التافه . فنظرية تدرج الخطأ تجعل إذن المستعير مسئولاً ، في المحافظة على الشيء المعار ، عن خطأه الجسيم وعن خطأه اليسير وعن خطأه التافه جميعاً ، وذلك لأن العقد لمنفعة وهو محض تبرع له .

$1544 ولكن هذه النظرية منتقدة ، وقد هجرت منذ عهد طويل( [[1282]](#footnote-1282) ) . وأخذ التقنين المدني الجديد بالنظرية الحدية ، وهي التي تقسم الالتزام إلى التزام بتحقيق غاية والتزام ببذل عناية . في الالتزام بتحقيق غاية يكون المدين مسئولا إذا لم تتحقق الغاية ، ولو لم يثبت خطأ في جانبه ، لأن عدم تحقق الغاية يعتبر هو الخطأ ذاته ، ولا تنتفي مسئوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي ، والسبب الأجنبي لا ينفي الخطأ وإنما ينفي علاقة السببية . وفي الالتزام ببذل عناية ، يكون المدين قد نفذ التزامه إذا هو بذل العناية التي يتطلبها منه القانون . والأصل في هذه العناية أن تكون عناية الرجل المعتاد ، وقد تزيد ا تنقص طبقاً للاتفاق أو لنص في القانون . وقد نص القانون في الإيجار على عناية الرجل المعتاد لأن المستأجر يدفع أجراً ، ونص في الوديعة بغير أجر على عناية المودع عنده في المحافظة على ماله دون أن يكلف أزيد من عناية الرجل المعتاد لأن المودع عنده متبرع ، ونص في العارية كما رأينا على عناية الرجل المعتاد دون أن ينزل عن عنايته بماله لأن المستعير متبرع له( [[1283]](#footnote-1283) ) .

**860- الجمع في العارية بين المعيارين الشخصي والمادي** : ونرى من ذلك أن القانون وضع ، لقياس العناية المطلوبة من المستعير في المحافظة على الشيء المعار ، معيارين أدهما مادي والآخر شخصي ، وأخذه بالأعلى من هذين المعيارين . فالمستعير يجب عليه أولا أن يبذل عناية الرجل المعتاد ، وهذا هو المعار المادي . ثم إذا هو كان معروفاً بالإفراط في المحافظة على ماله إلى حد يعلو عن عناية الرجل المعتاد ، وجب عليه أن يرتفع إلى هذا الحد ، وهذا هو المعيار الشخصي . أما إذا كان معروفاً بالتفريط في المحافظة على ماله إلى حد يقل عن عناية الرجل المعتاد ، لم يجز له أن ينزل إلى هذا الحد ، بل يجب أن يلتزم المعيار الأعلى وهو عناية الرجل المعتاد . فهو إذن بين المعيارين - المعيار المادي وهو عناية الرجل المعتاد والمعيار الشخصي وهو عنايته في المحافظة على ماله - يؤخذ بالأعلى مهما كما سبق القول . والمعير في ذلك ينتفع بحرص المستعير إذا كان معروفاً بالإفراط ، ولا يضار من تقصيره إذا كان معروفاً $1545 بالتفريط . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد ، بعد أن استعرضت المذاهب المختلفة في هذه المسألة المشدد منها والميسر والمتوسط( [[1284]](#footnote-1284) ) : "لذلك أخذ المشروع بحل وسط ، يلزم المستعير كبير العناية بمثل ما يبذله في المحافظة على ماله الشخصي ، ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يبذله الرجل المعتاد من العناية . فيستفيد المعير بهذا النص إذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق المتوسط ، ولا يضار إذا كانت تلك العناية دون المتوسط( [[1285]](#footnote-1285) )" .

ومن ثم يكون المستعير مسئولا عن هلاك الشيء المعار أو تلفه أو تعيبه ، إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليه العناية المطلوبة منه : عناية الرجل المعتاد أو عنايته هو في المحافظة على ماله . فإذا أساء استعمال الشيء المعار ، أو استخدمه لغير ما أعد له أو لمدة أطول ، أو أهمل اتخاذ الحيطة اللازمة لصيانته ، أو تصرف فيه لشخص آخر دون إذن المعير ، أو عهد في حفظه إلى شخص آخر دون ضرورة تدعو إلى ذلك ، كان هذا تقصيرا من جانبه يستوجب مسئوليته عن تعويض التلف ( م 734 و 747 لبناني ) . وإن غصب الشيء المعار غاصب ولم يقدر المستعير على دفعه فلا مسئولية عليه ، وإذا قصر المستعير في رفع يد $1546 الغاصب وكان ذلك ممكنا كان مسئولا ( م 858 عراقي ) . وإذا كان المستعير قاصراً لم تطلب منه إلا عناية الشخص القاصر( [[1286]](#footnote-1286) ) . وإذا تعدد المستعيرون لم يكونوا متضامنين في المسئولية ، لأن مسئوليتهم عقدية لا تقصيرية ولم ينص القانون على التضامن( [[1287]](#footnote-1287) ) .

**861- حالة القوة القاهرة** : والمستعير لا يكون مسئولا عن القوة القاهرة ، ولو ثبت أنه لم يبذل العناية المطلوبة . ذلك أن القوة القاهرة تنفي علاقة السببية بين الخطأ والضرر ، فيكون الضرر منسوبا إلى سبب أجنبي لا إلى خطأ المستعير ، ومن ثم لا يكون هذا مسئولا .

وهذه هي القاعدة العامة في العارية وفي سائر العقود . إلا أن القانون قد أورد في العارية استثناء لهذه القاعدة أراد فيه التشدد في مسئولية المستعير لأن العارية متمحضة تبرعا له ، فنص في الفقرة الثانية من المادة 641 مدني كما رأينا : "وفي كل حال يكون ضامنا لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة وكان في وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص ، أو كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكا له أو الشيء المعار فاختار أن ينقذ ما يملكه" .

فلو استعار شخص مظلة من صديق له لرحلة في يوم عاصف بعد أن تفقد مظلته فلم يجدها ، ثم وجدها قبل الخروج للرحلة ولكنه آثر الخروج بالمظلة التي استعارها ، فاقتلعتها عاصفة وأتلفتها ، كان المستعير هنا مسئولا ولو أن التل فكان بقوة قاهرة ، إذ كان في وسعه أن يتحاشى تلف مظلة المعير باستعمال مظلته( [[1288]](#footnote-1288) ) .

ولو استعار شخص عينا وحملها معه في البحر فأوشكت السفينة على الغرق ، فركب زورق النجاة ولم يكن يستطيع أن يأخذ معه في الزورق إلا العين التي استعارها أو عينا أخرى يملكها ، فأخذ العين التي يملكها ، فإنه يكون أيضاً مسئولا ، لأنه كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكا له أو الشيء المعار ، فاختار أن ينقذ $1547 ما يملكه . ويجب أن يكون متمكنا من اخذ العين المعارة بدلا من العين المملوكة له فلم يأخذها وآثر إنقاذ ملكه ، حتى لو كانت العين التي يملكها أكبر قيمة من العين المعارة( [[1289]](#footnote-1289) ) . أما إذا كان وهو في عجلته لركوب زورق النجاة أخذ معه ما وجده أمامه دون أن يتخير ، فكان ما أخذه هو العين المملوكة له دون العين المعارة ، فإنه لا يكون مسئولا لأنه لم يتعمد أن ينقذ ما يملكه بتضحية الشيء المعار( [[1290]](#footnote-1290) ) .

وقد كانت القواعد العامة تقضي بعدم مسئولية المستعير في الأحوال المتقدم ذكرها لانتفاء علاقة السببية كما قدمنا . ولا شك في أن القانون يطلب من المستعير في هذه الأحوال أكثر من عنايته بماله الخاص وأكثر من عناية الرجل المعتاد ، إذ يطلب منه بذلك ماله لإنقاذ مال المعير .ويبرر ذلك أن المعير ذو مروءة ، فوجب على المستعير أن يقابل المروءة بمثلها . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "ويفهم من ذلك أن المشروع لا يكتفي في حالة القوة القاهرة والحادث المفاجئ باشتراط أقصى ما يبذله المستعير عادة من عناية في يحفظ ماله ، بل يفرض عليه مقابل تبرع المعير أن يؤثر إنقاذ مال المعير على إنقاذ مال نفسه"( [[1291]](#footnote-1291) ) .

**862- الاتفاق على تعديل قواعد المسئولية** : وغني عن البيان أن ما قدمناه من القواعد في مسئولية المستعير لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه ، وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا المعنى : "وكل ذلك نص عليه المشروع باعتبار مقررا لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه"( [[1292]](#footnote-1292) ) .

ومن ثم يجوز الاتفاق على تشديد مسئولية المستعير ، فيكون مسئولا حتى عن القوة القاهرة وفي غير الفرضين السابق ذكرهما . كما يجوز الاتفاق على $1548 التخفيف من هذه المسئولية ، فلا يكون مسئولا أصلا إذا وقع الهلاك بقوة قاهرة ولو في الفرضين المتقدمين ، أو لا يكون مسئولا إلا عن عنايته هو في حفظ ماله دون أن يلتزم عناية الرج المعتاد ، أو لا يكون مسئولا حتى عن تقصيره . فخطأه في جميع هذه الأحوال خطأ عقدي لا تقصيري ، فيجوز الاتفاق على الإعفاء من المسئولية عنه ، إلا إذا كان غشا أو خطأ جسيما( [[1293]](#footnote-1293) ) .

**المبحث الثالث**

**رد الشيء المعار**

**863- نص قانوني** : تنص المادة 642 من التقنين المدني على ما يأتي :

"1- متى انتهت العارية وجب على المستعير أن يرد الشيء الذي تسلمه بالحالة التي يكون عليها ، وذلك دون إخلال بمسئوليته عن الهلاك أو التلف" .

"2- ويجب رد الشيء في المكان الذي يكون المستعير قد تسلمه فيه ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك"( [[1294]](#footnote-1294) ) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادة 472 فقرة أولى / 574( [[1295]](#footnote-1295) ) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م 608 - وفي التقنين المدني الليبي م 641 - وفي التقنين المدني العراقي م 860 و م 856 - وفي تقنين الموجبات ت والعقود اللبناني م 740 و م 744 - 745( [[1296]](#footnote-1296) ) .

$1549 **864- تطبيق القواعد العامة** : والتزام المستعير برد الشيء المعار تسري فيه القواعد العامة . فيجب عليه أن يرد الشيء ذاته ، لا شيئاً غيره ولو كان أكبر قيمة( [[1297]](#footnote-1297) ) . ويرد معه ملحقاته وتوابعه وزياداته ، كما لو كان الشيء المعار ماشية فيردها مع نتاجها . ومصروفات الرد تكون عليه ، لأنه هو المدين بهذا الالتزام( [[1298]](#footnote-1298) ) .

ويرد لاشيء المعار في الحالة التي يكون عليها وقت الرد ، غير أنه إذا كان قد هلك أو تلف أو تعيب ، لم يستطع أن يتخلص من المسئولية عن ذلك إلا إذا أثبت أنه قد بذل العناية المطلوبة منه ، أو أثبت أن الهلاك أو التلف أو التعيب كان بسبب أجنبي في غير الفرضين المعروفين ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك . أما إذا كان الشيء قد ضاع ، فلأن الالتزام بالرد التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية $1550 بخلاف الالتزام بالحفظ ، وقد قررنا ذلك في الإيجار ، فإن المستعير يكون مسئولا عن الضياع إلا إذا اثبت السبب الأجنبي ، ولا يكفي أن يثبت أنه بذل العناية المطلوبة .

**865- متى وأين يكون الرد** : ويكون الرد عند انتهاء العارية ، وقيل ذلك لا يجيز المستعير على الرد . وسنرى أن العارية تنتهي بانقضاء أجلها أو بسقوط الأجل أو الفسخ .

ويقع الرد في المكان الذي تسلم فيه المستعير الشيء المعار ، ما لم يتفق على غير ذلك ( م 642/ 2 مدني ) . وكانت القواعد العامة تقضي بأن يكون الرد في موطن المدين بالالتزام أي في موطن المستعير ، كما هي الحال في عقد القرض حيث يلتزم المقترض برد القرض في موطنه . ولكن لوحظ أن العارية قد يكون محلها عقاراً ، أو منقولا كبير الكفة في نقله ، فأوجب القانون على المستعير أن يقوم بنقله إلى المكان الذي تسلمه فيه لرده إلى المعير في هذا المكان . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "وقد أوجب المشروع في العارية أن يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم أولا ، ما لم يتفق على غير ذلك . وهذا بخلاف ما نص عليه في عقد القرض ، إذ أن محل القرض يغلب فيه أن يكون نقوداً أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها إلى المقترض ويرد مثلها . أما في العارية فيمكن أن يكون محلها عقاراً أو منقولا كبير الكلفة في نقله ، فلا يجبر المعير على تسلمه في موطن المستعير ، وإنما يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم . وهذا أيضاً باعتباره مطابقاً لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه"( [[1299]](#footnote-1299) ) .

866- دعاوي المعير لاسترداد العارية : وللمعير أن يسترد الشيء المعار بدعوى العارية ، وهي دعوى شخصية ترفع ضد المستعير وورثته ، ولا تتقادم إلا بخمس عشرة سنة . وله كذل ، إذا كان مالكاً ، أن يرفع دعوى المكية( [[1300]](#footnote-1300) ) ، وهي دعوى عينية ترفع ضد المستعير وضد أي شخص يكون الشيء المعار في $1551 حازته . ولا تسقط دعوى الملكية بالتقادم المسقط ، ولكن يجوز أن تكسب ملكية الشيء المعار إذا انتقل إلى حائز بالتقادم المكسب الطويل أو القصير . أما إذا بقي الشيء في يد المستعير أو ورثته ، فالحيازة مشوبة بالغموض ، ومن ثم لا تؤدي إلى كسب الملكية إلا إذا غير الحائز نيته وبيّن في وضوح أنه يحوز الشيء كمالك . وإذا كان الشيء منقولا وانتقل إلى حائز حسن النية ، ملكه هذا بالحيازة( [[1301]](#footnote-1301) ) .

وفي جميع الأحوال التي يفقد فيها المعير ملكية الشيء ، يجوز له الرجوع بالتعويض على المستعير بدعوى العارية . وكذلك يكون المستعير مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة إذا هو بدد الشيء المعار ، إذ العارية من العقود التي ترد فيها هذه الجريمة( [[1302]](#footnote-1302) ) .

$1552 **الفصل الثالث**

**انتهاء العارية**

**867- العارية لا تلزم المستعير وتلزم المعير** : العارية لا تلزم المستعير فيجوز له إنهاؤها في أي وقت ، ولو قبل انقضاء الأجل المعين لها . ذلك أن هذا الأجل إنما تقرر لمصلحته ، فيجوز له النزول عنه ، ورد الشيء المعار إلى المعير في أي وقت شاء . غير أنه إذا اختار المستعير قبل انقضاء الجل وقتا يرد فيه الشيء المعار ، وكان الرد في هذا الوقت يضر المعير ، كأن يكون على أهبة سفر أو لم يتوقع الرد فلم يستعد لتسلم الشيء ، فإنه لا يجبر على قبول الرد ، ويجب على المستعير التريث واختيار الوقت المناسب . وتقول الفقرة الثالثة من المادة 643 مدني في هذا الصدد : "وفي كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله" .

ولكن العارية تلزم المعير . فلا يستطيع إجبار المستعير على الرد قبل انتهاء العارية . وتنتهي عادة بانقضاء الأجل المعين لها وقد تنتهي قبل انقضاء الجل ، ويكون ذلك إما بسقوط الأجل ، وإما بفسخ العارية( [[1303]](#footnote-1303) ) .

**الفرع الأول**

**انتهاء العارية بانقضاء الأجل**

**868- نص قانوني** : تنص المادة 643 من التقنين المدني على ما يأتي :

$1553 "1- تنتهي العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه . فإذا لم يعين لها اجل ، انتهت باستعمال الشيء فيما أعير من أجله" .

"2- فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، جاز للمعير إنهاؤها في أي وقت" .

"3- وفي كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله"( [[1304]](#footnote-1304) ) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م 472/574 - 575( [[1305]](#footnote-1305) ) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م 609 - وفي التقنين المدني الليبي م 642 - وفي التقنين المدني العراقي م 861 - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 740 - 741( [[1306]](#footnote-1306) ) .

**869- فروض ثلاثة لانقضاء الأجل** : وهناك فروض ثلاثة لانقضاء الأجل استعرضها النص المتقدم الذكر :

$1554 أولا - أن يكون للعارية اجل معين اتفق عليه المتعاقدان ، كما إذا أعار شخص شخصاً آخر كتابا أو سيارة لمدة أسبوع . فتنتهي العارية بانقضاء الأسبوع ، سواء انتهى المستعير من قراءة الكتاب أو تحقيق الغرض الذي استعار من أجله السيارة أولم ينته من ذلك .

ثانيا - ألا يكون المتعاقدان قد اتفقا على أجل معين ، ولكنهما اتفقا على الغرض الذي أعير من اجله الشيء . فقد يتفقان على إعارة السيارة ليسافر المستعير بها إلى بلد معين ، أن هناك اتفاقا ضمنيا على أن يكون الغرض من العارية بانتهاء استعمال الشيء فيما أعير من أجله . فتنتهي عارية السيارة برجوع المستعير من السفر في غير إبطاء لا مبرر له ، وتنتهي عارية الكتاب بإتمام المستعير قراءة في وقت معقول( [[1307]](#footnote-1307) ) .

ثالثاً - ألا يتفق المتعاقدان لا على اجل ولا على غرض معين . فإذا أعار شخص شخصاً آخر داراً ليسكنها دون أن يعين مدة أو غرضا ، ولم يكن هناك سبيل آخر لتعيين مدة تنتهي باقتضائها العارية ، فإن العارية في هذه الحالة تنتهي في أي وقت يريده المعير( [[1308]](#footnote-1308) ) ، بعد إمهال المستعير مدة معقولة للإخلاء ، دون أن يتقيد المعير بالمواعيد القانونية المقررة في الإيجار . ونرى من ذلك أن العارية في الفرض الذي نحن بصدده لا تلزم المعير ولا تلزم المستعير ، فيجوز لأي منهما إنهاؤها في أي وقت . ولا يعترض على ذلك بأن التزام كل من المتعاقدين معلق على شرط إرادي ، فالشرط هنا فاسخ لا واقف .

$1555 **الفرع الثاني**

**انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل**

**سقوط الأجل وفسخ العارية**

**870- نصوص قانونية** : تنص المادة 644 من التقنين المدني على ما يأتي :

"يجوز للمعير أن يطلب في أي وقت إنهاء العارية في الأحوال الآتية" :

" ( أ ) إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة" .

" ( ب ) إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر الاحتياط الواجب للمحافظة عليه" .

" ( ج ) إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، أو كان معسراً قبل ذلك دون علم من المعير" .

وتنص المادة 645 من التقنين المدني على ما يأتي :

"تنتهي العارية بموت المستعير ، ما لم يوجد اتفقا يقضي بغيره"( [[1309]](#footnote-1309) ) .

ولا مقابل لهذه النصوص في التقين المدني القديم ، ولكن أحكامها تتفق مع القواعد العامة .

وتقابل النصوص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري $1556 م 610 - 611 - وفي التقنين المدني الليبي م 643 - 644 - وفي التقنين المدني العراقي م 862 - 863 - تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 742 و م 752( [[1310]](#footnote-1310) ) .

ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أنه إذا اتفق على اجل معين للعارية أو على غرض معين ، فإن العارية مع ذلك تنهي قبل انقضاء الأجل أو قبل تحقيق الغرض ، إما بسقوط الأجل إذا طرأت حاجة للمعير أو أعسر المستعير و مات ، وإما بفسخ العارية إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في المحافظة عليه . أما إذا لم يتفق على أجل معين ولا على غرض معين ، فإن العارية كما قدمنا تنتهي في أي وقت يرده المعير ، فلا حاجة لسقوط الأجل ولا لفسخ العارية .

**871- انتهاء العارية بسقوط الأجل** : وأسباب سقوط الأجل ثلاثة ، واحد يرجع إلى المعير وهو أن تعرض له حاجة للشيء المعار ، واثنان يرجعان إلى المستعير وهما إساره وموته .

1- فقد تعرض للمعير حاجة عاجلة للشيء لم تكمن متوقعة ، فيجوز له عندئذ إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها واسترداد الشيء المعار . وقد رأينا أن الحكم في الإيجار يختلف ، وأنه لا يجوز للمؤجر أن ينهي الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك ( م 607 مدني ) . ويرج السبب $1557 إلى أن المستأجر بدفع مقابلا لانتفاعه بالشيء ، ولا يدفع المستعير شيئا فتقدم حاجة المعير . ويشترط في الحاجة أن تكون عاجلة غير متوقعة ، فإذا كمان المعير يستطيع الانتظار حتى ينقضي اجل العارية ، أو كان يتوقع هذه الحاجة وقت انعقاد العارية ومع ذلك أقدم على التعاقد ، لم يجز له إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها . بل لو كانت الحاجة عاجلة غير متوقعة ، وكان المعير مقصراً يف إبرام العارية ، دون تبصر بحاجته إلى الشيء المعار ، أو كان إنهاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من ضرر ، جاز للقاضي أن يرضي الحكم بإنهاء العارية( [[1311]](#footnote-1311) ) .

2- وقد يعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، أو يكون معسراً قبل انعقادها دون أن يعلم المعير بذلك ، فيجوز للمعير إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها إذ يكون الأجل قد سقط بالإعسار . ويمتنع المعير عن تسليم الشيء المعار إن لم يكن قد فعل ، ويسترده إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له إنهاء العارية( [[1312]](#footnote-1312) ) .

3- وقد يموت المستعير قبل انقضاء أجل العارية ، فتنتهي العارية بموته ، لأن شخصيته محل اعتبار في العقد ، وقد قصد المعير أن يعيره هو فلا تنتقل العارية إلى ورثته ، إلا إذا وجد إنفاق على غير ذلك . والالتزامات التي تكون قد نشأت $1558 في ذمة المستعير بسبب العارية ، كالالتزام بالرد والالتزام بتعويض المعير إذا كان المستعير قد قصر في المحافظة على العارية أو في استعمالها ، تبقى في تركة المستعير يطالب المعير بها . أما موت المعير فلا ينهي العارية ، وتنتقل حقوق المعير إلى ورثته ، وكذلك تنتقل التزاماته في حدود تركته( [[1313]](#footnote-1313) ) .

**872- انتهاء العارية بالفسخ** : وتنتهي العارية "إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه " ( م 644 حرف ب مدني ) .

وهنا يتجلى في وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين ، لأن الفسخ لا يرد إلا في العقود الملزمة للجانبين . بل إن العارية عقد ملزمة للجانبين حتى لما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني القديم ، كما سبق القول( [[1314]](#footnote-1314) ) . فإن التزام المستعير باستعمال الشيء على الوجه الواجب وبالمحافظة عليه ، يقابله التزام المعير بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار طول مدة العارية . فإذا أخل المستعير بالتزامه ، وأساء استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه ، كان للمعير أن يفسخ العقد ، فيتحلل من التزامه بترك المستعير ينتفع بالشيء طول مدة العارية ، ويسترده قبل انقضاء هذه المدة . وهذا التحلي ليستقيم ، بل هو ضروري ، سواء اعتبرت العارية عقداً عينياً كما كانت في التقنين المدني القديم ، أو اعتبرت عقداً رضائياً كما أصبحت في التقنين المدني الجديد .

$1559

**فهرس**

**لمشتملات الكتاب بمجلديه**

صفحة

**عقد الإيجار**

**مقدمة**

§ 1- التعريف بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن العقود الأخرى

التعريف بالإيجار

خصائص عقد الإيجار

تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى

التباس الإيجار بالبيع ( إحالة )

التباس الإيجار بالعارية

التباس الإيجار بالقرض

التباس الإيجار المقاولة

التباس الإيجار العمل

التباس الإيجار بالوكالة

التباس الإيجار بالوديعة

التباس الإيجار بالشركة

التباس حق المستأجر بحق الانتفاع

التباس حق المستأجر بحق الارتفاع

§ 2- عقد الإيجار من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية

البيئة الاجتماعية التي ظهر فيها عقد الإيجار

أهمية عقد الإيجار

المسألة الاجتماعية والاقتصادية التي يتضمنها عقد الإيجار

أساس تحديد الأجرة في عقد الإيجار

$1560

§ 3- التنظيم التشريعي لعقد الإيجار

التقنين المدني القديم

التقنين المدني الجديد

ما استحدثه التقنين المدني الجديد من التعديلات

التشريعات الاستثنائية

بقاء التقنين المدني القديم معمولا به في بعض عقود الإيجار

خطة البحث

**الباب الأول**

**الإيجار بوجه عام**

**الفصل الأول - أركان الإيجار**

تطيق القواعد العامة

الفرع الأول - التراضي في عقد الإيجار

المبحث الأول - شروط الانعقاد

المطلب الأول - طرفا عقد الإيجار

§ 1- من له حق الإيجار

( أ ) المؤجر هو المالك

البالغ الرشيد

القاصر والمحجور

المريض مرض الموت المشتري والبائع في عقد البيع غير المسجل

المالك الذي فسخ عقد ملكيته والمال تحت شرط فاسخ

المفلس المدين الذي نتخذ ضده إجراءات نزع الملكية

( ب ) المؤجر هو من له حق الانتفاع بالشيء

مالك حق الانتفاع

$1561

مالك حق السكنى ومالك حق الاستعمال

المستأجر المستعير وحافظ الوديعة

الدائن المرتهن رهن حيازة

الدائن المرتهن رهناً رسمياً

( ج ) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء

النائب عن المالك

الوكيل

مفتش الزراعة

مدير الشركة

الزوج

الحارس القضائي

سنديك التفليسة

نظر الوقف - إحالة

( د ) المؤجر فضولي

متى يكون المؤجر فضولياً

المالك في الشيوع

الحائز للعين

غير الحائز ( إيجار ملك الغير )

§ 2- من له حق الاستئجار

القاعدة العامة

الاستثناءات

قد يكون المستأجر هو المالك للعين المؤجرة

المطلب الثاني - تطابق الإيجاب والقبول

§1- الإيجار من عقود التراضي فلا يشترط لانعقاده شكل خاص

تطبيق القواعد العامة

شكل عقد الإيجار

$1562

الإيجار المكتوب

الانتفاع بالعين دون عقد

§2- المروع الابتدائي والوعد بالإيجار

المشروع الابتدائي غير عقد الإيجار التام

الوعد بالإيجار - صوره وشروط انعقاده

الآثار التي تترتب على الوعد الإيجار

الآثار التي تترتب على الوعد بالاستئجار

الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار

3- الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط والإيجار المقترن بحق العدول والإيجار

المقترن بعربون والإيجار المقترن بوعد بالبيع

الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط

الإيجار المقترن بحق العدول

الإيجار بالعربون

الإيجار المقترن بوعد بالبيع

المبحث الثاني - شروط الصحة

المطلب الأول - الأهلية في عقد الإيجار

الوقت الذي يجب أن تتوافر فيه الأهلية

الولاية

§ 1- الأهلية والولاية بالنسبة إلى المؤجر

( ا ) الأهلية المؤجر

يكفي أن يتوافر المؤجر على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف

البائع الرشيد

عديم التمييز

الصبي المميز

القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب نم عمله

القاصر إذا بلغ الثامنة عشر وأذن له في تسليم أمواله

$1563

القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة

ذو الغفلة والسفيه

الغائب والمحكوم عليه وذو العاهتين

( ب ) الولاية في الإيجار

من له الولاية

الولي

الوصي والقيم

§2- الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر

( أ ) أهلية المستأجر

الاستئجار قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال التصرف

البائع الرشيد

عديم التمييز

الصبي المميز

القاصر إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله

القاصر إذا بلغ الثامنة عشر وأذن له في تسليم أمواله وإدارتها

ذو الغفلة والسفيه

( ب ) الولاية في الاستئجار

الولي

الوصي والقيم

المطلب الثاني - عيوب الرضاء في عقد الإيجار

تطبق القواعد العامة

الغلط في شخص المستأجر

الغلط في العين المؤجرة

الغبن والاستغلال في عقد الإيجار

$1564

الفرع الثاني - المحل في عقد الإيجار

المبحث الأول - الشيء المؤجر

المطلب الأول - شروط الشيء المؤجر

وجود الشيء المؤجر

تعيين الشيء المؤجر

قابلية الشيء المؤجر للتعامل فيه

عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك

المطلب الثاني - أنواع الشيء المؤجر

العقار

المنقول

الحقوق العينية والحقوق الشخصية

الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية

الحقوق المعنوية

المبحث الثاني - مدة الإيجار

المطلب الأول - المتعاقدان يتفقان على تحديد مدة معينة

حد التوقيت

جواز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر

جزاء الإيجار المؤبد

المطلب الثاني - المتعاقدان يسكنان عن تحديد مدة معينة أو يتعذر إثبات المدة التي اتفقا عليها

متى يعتد بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار

كيف تعين ندة الإيجار في الفروض السالف ذكرها

المبحث الثالث - الأجرة

المطلب الأول - جنس الأجرة

الأصل في الأجرة أن تكون نقودا

$1565

وقد تكون الأجرة تقدمة أخرى غير النقود

ولا يشترط أن تتساوى الأجرة في جميع مدد الإيجار ولا في جميع أجزاء العين المؤجرة

وقد تتفاوت الأجرة بتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر

المطلب الثاني - تقدير الأجرة

الأجرة الصورية والأجرة التافهة والأجر البخسة

من الذي يحدد الجرة وكيف تحدد

كيف تحدد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان أو تعذر إثباتها

الفرع الثالث - طرق إثبات الإيجار ونفاذه في حق الغير وتفسيره

المبحث الأول - طرق إثبات الإيجار

المطلب الأول - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني القديم

§ 1 - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه

حصر طرق الإثبات في الكتابة والإقرار واليمين

الكتابة

الإقرار

اليمين

§ 2- عقد الإيجار بدأ تنفيذه

( ا ) بدء التنفيذ متنازع فيه

لا يجوز الإثبات إلا بالكتابة والإقرار واليمني

أعمال البدء في التنفيذ

( ب ) بدء التنفيذ غير متنازع فيه

إثبات الأجرة

إثبات المدة

إثبات شروط الإيجار

المطلب الثاني - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني الجديد

رجوع التقنين المدني الجديد إلى القواعد العامة في إثبات الإيجار

جواز إثبات الإيجار بالبيئة أو بالقرائن فيما لا يجاوز عشر جنيهات

$1566

عدم جواز إثبات الإيجار بالبينة أو بالقرائن فيما يجاوز عشرة جنيهات يكفي في التقنين

المدني الجديد إثبات عقد الإيجار نفسه دون إثبات الأجرة أو المدة

الكتابة في إيجار الأراضي الزراعية - إحالة

المبحث الثاني - نفاذ عقد الإيجار في حق الغير

المطلب الأول - ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير

من لا يعتبر من الغير فيكون التاريخ العرفي لعقد الإيجار حجة عليه

من يعتبر من الغير فلا يكون الإيجار نافذا في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ

يشترط في الغير أن يكون حسن النية

المطلب الثاني - تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير

متى يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير

من هو الغير الذي لا ينفذ الإيجار غير المسجل في حقه

جزاء عدم تسجيل الإيجار

المبحث الثالث - تفسير عقد الإيجار

عبارة العقد واضحة - العقود المطبوعة

عبارة العقد غير واضحة

قيام الشك في التعرف على إرادة المتعاقدين وتفسير الشك في مصلحة المدين

**الفصل الثاني - الآثار التي تترتب على الإيجار**

الفرع الأول - التزامات المؤجر

المبحث الأول - تسليم العين المؤجرة

المطلب الأول - ما الذي يجب أن يسلم

§ 1 - تحديد مقدار العين المؤجرة

تطبيق أحكام تحديد مقدار المبيع

$1567

حالة نص العين المؤجرة

حالة زيادة العين المؤجرة

تقادم الدعوى التي تنشأ عن نقص العين المؤجرة واو زيادتها

§ 2- تحديد ملحقات العين المؤجرة

المقصود بملحقات العين المؤجرة

تطبيقات مختلفة في ملحقات العين المؤجرة

المطلب الثاني - على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة

§1 - التقنين المدني القديم

تسليم العين بالحالة التي هي عليها عند بدء الانتفاع

صلاحية العين للغرض الذي أوجرت من أجله

حصول خلل بالعين قبل التسليم

عدم وجود عوائق تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة

التعديل في إلزام المؤجر

§ 2- التقنين المدني الجديد

تسليم العين وملحقاتها في حالة صالحة

ارتفاع العوائق التي تحول دون الانتفاع بالعين

التعديل في التزام المؤجر

المطلب الثاني - كيف ومتى وأين يكون التسليم

§ 1 - كيف يكون التسليم

التسليم الفعلي

تطبيقات في التسليم الفعلي

التسليم الحكمي

§ 2- متى يكون التسليم

تطبيق القواعد العامة

عدم دفع الأجرة عن المدة التأجير

حبس المؤجر للعين حتى يستوفي الأجرة

$1568

§ 3- أين يكون التسليم

تطبيق القواعد العامة

مكان تسليم الشيء المصدر

§ 4- نفقات التسليم

تطبيق القواعد العامة

نفقات تسليم العين المؤجرة وردها تكون على المستأجر

المطلب الرابع - جزاء عدم القيام بالتزام التسليم

§ 1 - عدم قيام المؤجر بالتسليم لا يرجع إلى هلاك العين

الوفاء بالتزام التسليم يجب أن يكون كاملا

التنفيذ العيني

إنقاص الأجرة

فسخ العقد

التعويض

الالتزام بتسليم العين غير قابلة للانقسام

§ 2- عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين

الفرق بين هلاك العين قبل الإيجار وهلاكها بعده

لا فرق في هلاك العين بعد الإيجار بين هلاكها قبل التسليم وهلاكها بعد التسليم

هلاك العين قبل التسليم - إحالة

المبحث الثاني - تعهد العين بالصيانة

المطلب الأول - صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني القديم

عدم التزام المؤجر بعمل أية مرمة

النصوص القانونية

القضاء

المطلب الثاني - صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني الجديد

§ 1 - التزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة

( أ ) الالتزام بالصيانة

$1569

أنواع ثلاثة من الترميمات

الترميمات الضرورية لحفظ العين - إحالة

الترميمات التأجيرية - إحالة

الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين

إجراء الترميمات الضرورية دون الكمالية

جواز الاتفاق على تعديل الالتزام

( ب ) جزاء الالتزام بالصيانة

التنفيذ العيني

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة

التعويض

الفرق ما بين التقين المدني القديم والتقنين المدني الجديد

§ 2 - حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين

الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين

الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على عاتق المؤجر ويجوز للمستأجر القيام بها

حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين

حق المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة

متى يجوز للمستأجر أن يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التي أجراها المؤجر

§ 3- هلاك العين أثناء مدة الإيجار

( أ ) الهلاك الكلي

الهلاك المادية والهلاك القانوني

سبب الهلاك الكلي

انفساخ الإيجار لهلاك العين هلاكاً كلياً

( ب ) الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع بالعين

التمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والعيب في العين

الهلاك الجزئي والخلل في الانتفاع بالعين

التنفيذ العينين

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة

التعويض

$1570

المبحث الثالث - ضمان التعرض

المطلب الأول - ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي

§ 1 - أنواع التعرض وشروطه

أنواع التعرض الشخصي

التعرض المادي - تعرض قائم على أعمال مادية وتعرض قائم على تصرفات قانونية

تصرفات قانونية

التعرض المبني على سبب قانوني

شروط التعرض الشخصي

الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل

الشرط الثاني - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار

الشرط الثالث - أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخلي

بهذا الانتفاع

الشرط الرابع - عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له

§ 2- صورة مختلفة للتعرض الشخصي

( أ ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان

( ب ) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها

( ج ) الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة

( د ) مزاحة المستأجر في تجارته أو صناعته

( هـ ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاورة مملوكة للمؤجر

( و ) أعمال التعرض الصادر من إتباع المؤجر

§ 3- الجزاء المترتب على التعرض الشخصي

التنفيذ العيني - حبس الأجرة

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة

التعويض

عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرضه للانقسام

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه

$1571

المطلب الثاني - ضمان التعرض الصادر من الغير

§ 1 - التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني

( أ ) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض

الشرط الأول - صدور التعرض من الغير

الشرط الثاني - ادعاء الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر

الشرط الثالثة - وقوع التعرض بالفعل

الشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إحالة

( ب ) ما يترتب على قيام التعرض

ضمان التعرض وضمان الاستحقاق

أولا : ضمان التعرض - إخطار المؤجر بالتعرض

دفع المؤجر للتعرض

متى يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه

ثانياً - ضمان الاستحقاق

عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المني على سبيل قانوني للانقسام

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب

قانوني

§ 2- التعرض المادي الصادر من الغير

( أ ) الشروط الواجب توافرها في التعرض المادي الصادر من الغير حتى لا يكون

المؤجر مسئولا عنه

الشرط الأول - التعرض يصدر من الغير ولا شأن للمؤجر به

الشرط الثاني - التعرض مادي لا يستند فيه المتعرض إلى حق يدعيه

الشرط الثالث - حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر وأثناء انتفاعه بها

( ب ) ما يترتب على قيام التعرض المادي الصادر من الغير

لا مسئولية في الأصل على المؤجر - حق الرجع

$1572

أولا - الرجوع على المتعرض

رجوع المستأجر على المتعرض

رجوع المؤجر على المتعرض

ثانياً - الرجوع على المؤجر

اشتراط المستأجر الرجوع على المؤجر

حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجر بسبب العرض المادي

§ 3- بعض الصور المألوفة للتعرض الصادر من الغير

( أ ) تعدد المستأجرين لعين واحد من مؤجر واحد وتزاحمهم

تزاحم المستأجرين للمنقول

تزاحم المستأجرين للعقار

جواز رفع الدعوى من أحد المستأجرين المتزاحمين على الآخر - إحالة

( ب ) التعرض الصادرة من جيران مستأجرين من مؤجر واحد

التعرض المستند إلى ادعاء حق

التعرض غير المستند إلى ادعاء حق ولا علاقة له بصفة المستأجر

التعرض غير المستند إلى ادعاء حق وله علاقة بصفة المستأجر

( ج ) التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجرين مختلفين

التعرض واقع على العين المؤجر

التعرض مقصور على حدود العين التي يوجد يفها الجار المتعرض

حالة ما إذا كان الجار هو نفس المؤجر

( د ) التعرض الصادر من جهة حكومية

لا يعتبر التعرض الصادرة من جهة حكومية تعرضاً مبنياً على سبب قانوني

أعمال الجهة الحكومية تعتبر قوة قاهرة

رجوع المستأجر على المؤجر

رجوع المستأجر على الجهة الحكومية

تعرض الجهة الحكومية للمستأجر في عمل لم يدخل في عقد الإيجار

امتناع الجهة الحكومية من إعطاء رخصة لإدارة المكان المؤجر

$1573

( هـ ) التعرض الناشئ من سرقة العين المؤجرة

سرقة العين المؤجرة تعرض مادي صادر من الغير

متى يكون المؤجر مسئولا عن سرقة العين المؤجرة

مسئولية المؤجر عن تقصير البواب

اشتراط المؤجر عدم مسئوليته عن البواب

متى يكون المؤجر ملتزماً بإقامة بواب للحراسة

المبحث الرابع - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف

المطلب الأول - ضمان العيوب الخفية في التقنين المدني القديم

حق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة

لا حق للمستأجر في طلب التنفيذ العيني

لا حق للمستأجر في طلب التعويض إلا بناء على قواعد المسئولية التقصيرية

المؤجر يتحمل تبعة العيب ولكنه غير مسئول عن ضمانه

جواز الاتفاق على تعديل الأحكام المتقدمة

مسئولية المستأجر قبل الغير عن العيوب الخفية

المطلب الثاني - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في التقنين المدني الجديد

§ 1 - متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف

ضمان العيب تكملة لالتزامات المؤجر الايجابية التي قررها التقين المدني الجديد

لا يشترط في العيب أن يكون قديماً

شروط ثلاثة يجب توافرها في العيب

الشرط الأول - يجب أن يكون العيب مؤثراً

الشرط الثاني - يجب أن يكون العيب خفياً

الشرط الثالث - يجب أن يكون العيب غير معلومة للمستأجر

§ 2- ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف

الوصف

التنفيذ العيني

$1574

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة

التعويض

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان العيب

الفرع الثاني - التزامات المستأجر

التزامات المستأجر الأربعة

التزامات أخرى ثانوية

المبحث الأول - دفع الأجرة

المطلب الأول - التزام المستأجر بدفع الأجرة

§ 1- أركان الالتزام بدفع الأجرة

محل الالتزام - الأجرة

المدين بالأجرة

الدائن بالأجرة

§ 2- ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته

ميعاد دفع الأجرة

مكان دفع الأجرة

طريقة دفع الأجرة

إثبات دفع الأجرة

المطلب الثاني - الضمانات المعطاة للمؤجر

§ 1- الضمانات التي يعطيها القانون العام للمؤجر

التنفيذ العيني

فسخ الإيجار

المطالبة بالتعويض

§ 2- ضمانات مؤجرة العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة في العين المؤجرة

( ا ) وضع منقولات تضمن الأجرة

مقدار الأجرة التي يجب ضمانها والمنقولات التي يجب وضعها

$1575

متى يعفى المستأجر من هذا الالتزام

جزاء هذا الالتزام

( ب ) حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

الحق الممتاز ومرتبته

المنقولات محل الامتياز

منقولات مثقلة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين المؤجرة

( ج ) حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

تمشي الحق في الحبس مع حق الامتياز

( د ) توقع الحجز التحفيظ

فائدة الحجز التحفظي نوعاه

من يستطيع توقيع الحجز وعلى أي المنقولات ولأي دين يجوز توقيعه

إجراءات الحجز التحفظي

المبحث الثاني - استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

المطلب الأول - كيفية استعمال العين المؤجرة

استعمال العين إذا كان الاستعمال مبيناً في العقد

استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد

التزام المستأجر بعدم ترك العين بدون استعمال

جزاء الإخلال بالالتزام

المطلب الثاني - إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة

عدم جواز إحداث تغييرات ضارة إلا بإذن المؤجر

جزاء الإخلال بهذا الالتزام

وضع المستأجر أجهزة حديثة في العين

المبحث الثالث - المحافظة على العين المؤجرة

المطلب الأول - العناية الواجب على المستأجر بذلها في المحافظة على العين المؤجرة

$1576

§ 1 - مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة

عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين

إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله

عناية اشخص المعتاد في استعمال العين

مسئولية المستأجر ع أعما تابعيه

جوز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام

§ 2- قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية

تحديد الترميمات التأجيرية

الأساس الذي يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية

الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالالتزام

المطلب الثاني - مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

§ 1- مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم

عدم اختلاف حالة الحريق عن حالة الهلاك بغير الحريق - عبء الإثبات على المؤجر

في الحالتين

مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني القديم مسئولية تقصيرية

تأمين المستأجر على مسئوليته في التقنين المدني القديم

حالة تعدد المستأجر في التقنين المدني القديم

§ 2- مسئولية المستأجر عن الحريق في التقنين المدني الجديد

( أ ) المستأجر للعين شخص واحد

الفرق بين مسئولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسئوليته عن الهلاك لسبب غير الحريق

المستأجر في الحريق يحمل عبء إثبات السبب الأجنبي - كيف يكون الإثبات

نطاق تطبيق مسئولية المستأجر عن الحريق

جزاء مسئولية المستأجر عن الحريق

الاتفاق على تعديل أحكام مسئولية المستأجر عن الحريق

تأمين المستأجر على مسئوليته عن الحريق

$ 1577

( ب ) المستأجر لأجزاء العقار المختلفة أشخاص متعددون

وضع المسألة

كيف تتوزع المسئولية عن الحريق على المستأجرين المتعددين

كيف تتوزع المسئولية على المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيما معهم في العقار

المؤجر

كيف يمن التخلص من هذه المسئولية

المبحث الرابع - رد العين المؤجرة

المطلب الأول - العين المؤجرة لم تزد شيئاً

§ 1- ما الذي يجب أن يرد

رد العين المؤجرة وملحقاتها

الإثبات

§ 2- على أية حالة يجب رد العين المؤجرة

( أ ) التقنين المدني القديم

رد العين بالحالة التي هي عليها

عبء الإثبات على المؤجر في حالة حصول تلف بالعين المؤجرة

مسئولية المستأجر عن فعل تابعيه

( ب ) التقنين المدني في الجديد

الحالة التي يجب أن ترد عليها العين

تغير حالة العين بسبب الهلاك أو التلف

تغير حالة العين بسب آخر غير الهلاك أو التلف

§ 3- كيف ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة

كيف يكون الرد

متى يكون الرد

أين يكون الرد

مصروفات الرد

§ 4- جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين المؤجرة

المطالبة بتعويض

التنفيذ العيني

$1578

المسئولة الجنائية عن التبديد

التزام المستأجر برد العين المؤجرة غير قابل للانقسام

المطلب الثاني - العين المؤجرة زادت شيئاً

المصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية

المصروفات النافعة

المستأجر اوجد البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى بعلم المؤجر ودون معارضته

المستأجر اوجد البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى بدون علم المؤجر أو رغم

معارضته

حقوق المستأجر والمؤجر

الفرع الثالث - طبيعة حق المستأجر والتصرف في هذا الحق

المبحث الأول - حق المستأجر حق شخصي

المطلب الأول - إثبات شخصية حق المستأجر

§ 1 - تفنيد أدلة أنصار الحق العيني

حق المستأجر في التتبع

حق المستأجر في التقدم

حجج أخرى لأنصار الحق العيني

§ 2- المستأجر ليس له إلا حق شخصي

التقاليد

النصوص الصريحة

المطلب الثاني - ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر

§ 1 - شخصية حق المستأجر من حيث صفته - هل هو عقار أو منقول

حق المستأجر منقول دائماً

ما يترتب على أن حق المستأجر منقول

§ 2- شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير

الغير شخص متعرض للمستأجر

الغير مستأجر سابق

$1579

المطلب الثالث - هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق عيني إلى جانب حقه

الشخصي

رأي لنا قديم

تطور الإيجار في فرنسا وفي مصر يؤيد ما سبق أن كتبناه

ومع ذلك لم يعط التقنين المدني الجديد للمستأجر حقاً عينياً - الأسباب التي دعته إلى ذلك الخاصية التي تيمز حق المستأجر

المبحث الثاني - التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

تصرف المستأجر في حقه الشخصي

الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

المطلب الأول - متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

§ 1 - الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبقه

الشرط المانع الضمني

عدم التوسع في تفسير الشرط المانع

بيع المصنع أو المتجر وإبقاء الإيجار للمشتري

المنع من الإيجار من الباطن يقتضي المنع من التنازل وكذلك العكس

§ 2- الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحويرات

أمثلة على ما دخل في الشرط المانع من التحويرات

عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا لشخص يرضى به

المؤجر

§ 3- الشرط المانع من حيث الجزاء الذي يترتب عليه

التنفيذ العيني

فسخ الإيجار

التعويض

رجوع المستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار على المستأجر الأصلي

المطلب الثاني - الآثار التي تترتب على التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

$1580

§ 1 - علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار من الباطن

( أ ) علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار

تحديدها بعلاقة الحوالة

حوالة الحق

حوالة الدين

( ب ) علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

علاقة مؤجر بمستأجر

التزامات المستأجر الأصلي نحو المستأجر من الباطن

التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي

أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة المستأجر

بالتنازل له وبالمستأجر من الباطن

§ 2- علاقة المستأجر بالمؤجر

( أ ) علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار

حقوق المستأجر قبل المؤجر والتزاماته نحوه تنتقل كلها بالتنازل

التزامات المؤجر نحو المستأجر

التزامات المستأجر نحو المؤجر

ضمان المستأجر للمتنازل له ومتى يسقط هذا الضمان

( ب ) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن

بقاء عقد الإيجار الأصلي يحكم علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر

التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصلي

التزامات المستأجر الأصلي نحو المؤجر

براءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته نحو المؤجر

أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حثي علاقة المستأجر

بالمؤجر

§ 3- علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن

( أ ) علاقة المؤجر بالمتنازل له عن الإيجار

قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمتنازل عن الإيجار

$1581

للمتنازل له عن الإيجار رفع دعوى مباشرة على المؤجر

للمؤجر رفع دعوى مباشرة على المتنازل له عن الإيجار

تعاقب المتنازل لهم عن الإيجار

( ب ) علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن

علاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن

لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته

والأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته

جواز مطالبة المؤجر المستأجر من الباطن بالأجرة مباشرة

قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله

هم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث علاقة المؤجر بالمتنازل

له وبالمستأجر من الباطن

الفصل الثالث - انتهاء الإيجار

أسباب زوال العقد بوجه عام

أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام

ما استبقى من أسباب انتهاء الإيجار

الفرع الأول - انتهاء الإيجار بانقضاء مدته

المبحث الأول - كيف ينتهي الإيجار بانقضاء مدته

المطلب الأول - المتعاقدان اتفقا على تحديد مدة معينة

§ 1 - تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد

انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء

قد يجأ المؤجر لا التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية

§ 2- تحديد مدة ينتهي بانقضائها العقد بشرط التنبيه مقدما

وجوب التنبيه بالإخلاء

امتداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في الميعاد

الفرق بين امتداد الإيجار والتجديد الضمني

$1582

§ 3- تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة

كيفية تحديد المدة بهذه الطريقة

كيف ينتهي الإيجار الذي تحدد مدته بهذه الطريقة

المطلب الثاني - المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة

تحديد مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة - إحالة

كيف ينتهي الإيجار - وجوب التنبيه بالإخلاء

§ 1- ممن يصدر التنبيه بالإخلاء ولمن يصدر

ممن يصدر التنبيه بالإخلاء

لمن يصدر التنبيه بالإخلاء

§ 2- شكل التنبيه بالإخلاء ومشتملاته وتكييف وإثباته

شكل التنبيه بالإخلاء

مشتملات التنبيه بالإخلاء تكييف التنبيه بالإخلاء

إثبات التنبيه بالإخلاء

§ 3- كيفية الطعن في التنبيه بالإخلاء

الطعن في التنبيه ممن وجه إليه

طلب الحكم بصحة التنبيه ممن صدر منه

المبحث الثاني - التجديد الضمني للإيجار

§ 1 - كيف ينعقد التجديد الضمني

إيجاب وقبول ضمنيان

بعض فروض لا يتحقق فيها التجديد الضمني

من يكون طرفا في التجديد الضمني

§ 2 - الآثار التي تترتب على التجديد الضمني

التجديد الضمني إيجار جديد

شروط التجديد الضمني هي نفس شروط الإيجار السابق

انتقال التأمينات العينية التي قدمها المستأجر دون التأمينات التي قدمها الغير

المدة في التجديد الضمني هي مدة غير معينة

$1583

§ 3 - كيف ينتهي التجديد الضمني

وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية

جواز أن يعقب التجديد الضمني تجدي ضمني آخر

الفرع الثاني - انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

المبحث الأول - انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة

حالة ما إذا كان المستأجر هو الذي انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة

المطلب الأول - وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة

الاتفاق بين المؤجر والمستأجر

الاتفاق بين المؤجر والمشتري

المطلب الثاني - عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار في حالة انتقال العين المؤجرة

§ 1 - للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف النقال للملكية

تطبيق تشريعي لانصراف أثر العقد إلى الخف الخاص

( أ ) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار إلى الخلف الخاص

الخلف الخاص

الشرط الأول - وجود خلف خاص

الشرط الثاني - وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من مستلزمات العين

الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذي نقل ملية العين

المؤجرة إلى الخلف الخاص

الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي تنتقل إليه وقت انتقالها

( ب ) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص

حلول الخلف الخاص محل المؤجر في عقد الإيجار

حلول الخلف الخاص محل المؤجر في التزاماته

حلول الخلف الخاص محل المؤجر في حقوقه

$1584

§ 2 - ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية

( أ ) متلقي الملكية تمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدمن نفاذه في حقه

متى تكون لمتلقي الملكية مصلحة في التمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه في

حقه

بقاء الإيجار ولحول متلقي الملكية محل المؤجر

( ب ) متلقي الملية يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في حقه

علاقة متلقي الملكية بالمستأجر

علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر

المبحث الثاني - انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ

المطلب الأول - المبدأ العام في انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ

§ 1 - الشروط الواجب توافرها لقيام العذر الطارئ

الشروط الواجب توافرها في النظرية العامة ومدى انطباقها هنا

الشرط الأول - أن يكون الإيجار معين المدة

الشرط الثاني - أن يجد بعد إبرام الإيجار ظروف خطيرة

الشرط الثالث - أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة

الشرط الرابع - أن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرهقاً

§ 2 - الجزاء المترتب على قيام العذر الطارئ

إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية

تقاضي تعويض عادل - الحبس

المطلب الثاني - تطبيقات تشريعية مختلفة لانتهاء الإيجار بالعذر الطارئ

موت المستأجر

إعسار المستأجر

تغيير الموظف أو المستخدم لمحل إقامته

حاجة المؤجر للعين

عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين

$1585

**الباب الثاني**

**بعض أنواع الإيجار**

**الفصل الأول - إيجار الأماكن**

تمهيد

§ 1 - التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن

عجالة تاريخية في التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن

العمل بقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 بعد صدور التقنين المدني الجديد

التشريعات المعدلة لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947

طبيعة أحكام هذه التشريعات الاستثنائية

§ 2 - نطاق تطبق التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن

الأماكن

ما يخرج من هذا النطاق وما يدخل فيه

( أ ) ما يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية

ما سبق استبعاده ليخرج من نطاق تطبق التشريعات الاستثنائية

الأراضي الفضاء

المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية

الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار

( ب ) ما يدخل في نطاق التشريعات الاستثنائية

الأماكن المؤجرة الموجودة في المناطق المبينة في الجدول المرفق لقانون إيجار الأماكن

الأماكن المؤجرة لشخص معنوي عام

الأماكن المستولي عليها والأماكن المنزوع ملكيتها

الأحكام الاستثنائية التي تخضع لها الأماكن الداخلة في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية $1586

الفرع الأول - الأحكام الاستثنائية الموضوعية

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة

المطلب الأول - كيفية تحديد الأجرة

§ 1 - تقسمي الأماكن بحسب تاريخ إنشائها

القسم الأول - الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة 1944

تحديد أماكن القسم الأول

الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول

أجرة شهر أبريل سنة 1941 هي أجرة الأساس

عناصر يجب تقويمها لتدخل في تقدير أجرة الأساس

زيادة أجرة الأساس بنسب مئوية معينة

متى تسري الزيادة لتصل الأجرة إلى الحد الأقصى الذي سمح به القانون

خيار المستأجر بين قبول الزيادة وبين إنهاء الإيجار

القسم الثاني - الأماكن التي أنشئت من أول يناير سنة 1944 وكان البدء في إنشائها

سابقا على 18 سبتمبر سنة 1952

تحديد أماكن القسم الثاني

الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثاني

الأجور المستحقة لغاية آخر شهر سبتمبر سنة 1952

استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة

القسم الثالث - الأماكن التي أنشئت منذ 18 سبتمبر سنة 1952 وكان البدء في

إنشائها سابقا على 12 يونيه سنة 1958

تحديد أماكن القسم الثالث

الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثالث

الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة 1958

الأجور المستحقة من أول يوليه سنة 1958

استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة

$1587

القسم الرابع - الأماكن التي أنشئت منذ 12 يونيه سنة 1958 وكان البدء في إنشائها

سابقا على 5 نوفمبر سنة 1961

تحديد أماكن القسم الرابع

الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الرابع

الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة 1961

الأجور المستحقة من أول ديسمبر سنة 1961

استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة

القسم الخامس - الأماكن التي أنشئت أو تنشأ منذ 5 نوفمبر سنة 1961 صدور تشريع جديد وهو التشريع الأخير

تحديد أماكن القسم الخامس

الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس

كيفية تقدير قيمة الأرض وقيمة المباني

الهيئات التي تقوم بتقدير قيمة الأرض وقيمة المباني وتوزيع مجموع القيمتين على

الوحدات المختلفة للمباني

§ 2- تقسيم الأماكن بحسب مقدار أجورها

القسم الأول - الأماكن التي لا تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات في الشهر

تحديد أماكن القسم الأول

مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الأول

القسم الثاني - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاث جنيهات في الشهر ولا

تجاوز خمسة جنيهات

تحديد أماكن القسم الثاني

مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الثاني

القسم الثالث - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات في الشهر

عدم تخفيض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبي

المطلب الثاني - الجزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة

§ 1- إثبات مجاوزة الأجرة للحد الأقصى

ما الذي يجب إثباته

إثبات أجرة الأساس

إثبات ما يجب تقويمه ليضاف إلى أجرة الأساس

تحايل المؤجر بتقاضي مبلغ إضافي فوق الأجرة ( خلو الرجل )

§ 2- الجزاء على مجاوزة الأجرة للحد الأقصى

الجزاء الجنائي

الجزاء المدني

بطلان الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى فيما زادت فيه الأجرة على هذا الحد

دعوى تخفيض الأجرة

دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائدا على الحد الأقصى

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

تأثر أسباب انتهاء الإيجار بأحكام قانون إيجار الأماكن

المطلب الأول - أسباب انتهاء ألغيت

§ 1- انقضاء مدة الإيجار

امتداد الإيجار بحكم القانون

الأثر الذي يترتب على موت المستأجر

امتداد الإيجار بنفس شروط الإيجار الأصلي

القانون الواجب التطبيق في امتداد الإيجار

§ 2- انتقال ملكية العين المؤجرة

عدم اشتراط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على سند انتقال الملكية لسريانه

في حق المالك الجديد

سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الامتداد بحكم القانون

سريان الإيجار على المالك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة

المطلب الثاني - أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت

الأسباب التي ينتهي بها الإيجار مذكورة على سبيل الحصر

حصر أسباب الانتهاء يعتبر من النظام العام

تقسيم أسباب الانتهاء الستة إلى طائفتين

§ 1- أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية

1- عدم وفاء المستأجر بالأجرة

تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة

إجراءات طلب الإخلاء - مراحل ثلاث :

المرحلة الأولى - تكليف المستأجر بالوفاء

المرحلة الثانية - انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكاليف دون وفاء

المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء

2- إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن

( أ ) شروط طلب الإخلاء - حالتان استثنائيتان

الشرط الأول - التأجير من الباطن

الشرط الثاني - بغير إذن من المالك

الحالة الاستثنائية الأولى - إجارة الوقف

الحالة الاستثنائية الثانية - بيع المصنع أو المتجر

( ب ) إجراءات طلب الإخلاء

3- استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك

السبب الأول - استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة

السبب الثاني - استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المال

4- أيلولة المكان للسقوط

الفرض الأول - المكان لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه

الفرض الثاني - المكان يقبل الترميم ولا ضرورة للهدم

§ 2- أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته الأصلية وامتداده بحكم

القانون

1- رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه

( أ ) شروط طلب الإخلاء

الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية

الشرط الثاني - المكان لم يؤجر بقصد استعماله لدور التعليم

الشرط الثالث - موافقة لجنة توجيه أعما البناء والهدم

الشرط الرابع - إعادة البناء بشكل أوسع

( ب ) إجراءات طلب الإخلاء

( ج ) واجبات المالك بعد الإخلاء والجزاء عليها

2- قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده

( أ ) شروط طلب الإخلاء

الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار والجزاء عليها

الشرط الثاني - المكان مؤجر للسكنى

الشرط الثالث - المكان غير مؤجر لشخص معنوي عام أو بقصد استعماله مدرسة

أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية

الشرط الرابع - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده

( 1 ) قيام ضرورة ملجئة

ما يعتبر ضرورة ملجئة

انتزاع مسكن المؤجر

المرض

الزواج

الخطبة

الطلاق

التغيرات التي تطرأ على حياة الأسرة

$1591

نقل الموظف

إحالة الموظف إلى المعاش

مالا يعتبر ضرورة ملجئة

بيع المالك مسكنه

رغبة المالك في الانتقال إلى البلد الذي فيه العين المؤجرة

اضطرار المالك إلى اتخاذ مسكن بأجرة مرتفعة

( 2 ) الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر

( 3 ) شغل المؤجر المكان بنفسه أو بأحد أولاده

( 4 ) جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق

( ب ) إجراءات طلب الإخلاء

المرحلة الأولى - التنبيه على المستأجر بالإخلاء

المرحلة الثانية - انقضاء مهلة معينة للإخلاء

المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد

دعوة الإخلاء

دعوى الطرد

( ج ) واجبات المؤجر بعد الإخلاء والجزاء عليها

المبحث الثالث - قيود مفروضة على المؤجر وأخرى مفروضة على المستأجر

الهدف من هذه القيود

المطلب الأول - قيود مفروضة على المؤجر

1- عدم ترك المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاث أشهر

2- الأولوية للموظف المنقول

3- تحريم احتجاز أكثر من مسكن واحد في البدل الواحد

المطلب الثاني - قيود مفروضة على المستأجر

1- تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد

2- إلزام الموظف المنقول من بلد بإخلاء مسكنه فيه

$1592

الفرع الثاني - الأحكام الاستثنائية الإجرائية

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بالاختصاص

§ 1 - تحديد المنازعات الناشئة عن تطبق أحكام التشريع الاستثنائي

أهمية تحديد هذه المنازعات وكيف تحدد

( أ ) المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي

1- الحد الأقصى للأجرة - دعاوي الأجرة

2- انتهاء الإيجار - دعاوي الإخلاء

3 - القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر - دعاوي التأجير على المؤجر

ودعاوي إخراج المستأجر لتعدد سكنه أو لنقله من البلد

( ب ) المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي

§ 2- قواعد الاختصاص في المنازعات الناشئة عن تطبق أحكام التشريع الاستثنائي

( أ ) الاختصاص النوعي

الاختصاص النوعي في مسائل الإيجار بحسب أحكام القواعد العامة

اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية

( ب ) الاختصاص المحلي

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بالإجراءات

§ 1- الإجراءات المبسطة

( أ ) الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى

( ب ) وجوب الفصل في النزاع على وجه الاستعجال

§ 2- الإجراءات العادية

حضور الخصم وغيابهم

الدفوع وإجراءات الإثبات

$1593

اتساع نطاق الخصومة

انقضاء الدعوى دون حكم

الحم الذي يصدر في الدعوى

التنفيذ

المبحث الثالث - الحكم الصادر في منازعة إيجارية نهائي لا يقبل أي طعن

§ 1- ما يشترط في الحكم ليكون نهائيا

الشرط الأول - أن يكون الحكم صادرا من محكمة كلية

الحكم الصادر من محكمة جزئية

الحكم الصادر من محكمة استئناف

الشرط الثاني - أن يكون الحكم صادراً في منازعة إيجارية

§ 2- عدم قابلية الحكم لأي طعن

( أ ) وجود الطعن العادية

المعارضة

الاستئناف

( ب ) وجوه الطعن غير العادية

النقض

التماس إعادة النظر

( ج ) دعوى البطلان المبتدأة

( د ) تصحيح الحكم وتفسيره

( هـ ) اعتراض الخارج ع الخصومة

**الفصل الثاني - إيجار الأراضي الزراعية**

الفرع الأول - الإيجار العادي للأراضي الزراعية

النصوص التي تنطبق على إيجار الأراضي الزراعية وما تتناوله هذه النصوص

$1594

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بأركان الإيجار

§ 1- انعقاد الإيجار بالكتابة

الكتابة للانعقاد لا للإثبات

الشكل المطلوب وحكمته

جزءا الإخلال بالشكل

§ 2- الحد الأدنى للمدة

الحد الأدنى للمدة ثلاث سنوات زراعية

المتعاقدان اتفقا على مدة معينة

المتعاقدان لم يعينا مدة للإيجار

§ 3- الحد الأقصى للأجرة

الحد الأقصى للأجرة سبعة أمثال الضريبة الأصلية

عدم سريان الحد الأقصى للأجرة على إيجار الحدائق وأراضي المشاتل والزهور

جزاء الإخلال بالحد الأقصى للأجرة

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار

المطلب الأول - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر

§ 1- الأحكام المتعلقة بتسلمي الأرض المؤجرة وبصيانتها

الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة - المواشي والأدوات الزراعية

الأحكام المتعلقة بصيانة الأرض المؤجرة

§ 2- الأحكام المتعلقة بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة

الفرض الأول - تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها أو هلاك البذر

الفرض الثاني - هلاك المحصول قبل حصاده

الفرض الثالث - هلاك المحصول بعد حصاده

$1595

المطلب الثاني - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر

§ 1- الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال

المألوف

الالتزام باستغلال الأرض الاستغلال المألوف وبإبقائها صالحة للإنتاج

العناية بالمواشي والأراضي الزراعية

جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف

التزام المستأجر بالقيام بالإصلاحات التأجيرية

§ 2- الأحكام المتعلقة - بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه وبوجوب ألا يجمع

في حيازته أكثر من مقدار معين

التكييف الصحيح لهذا الوجوب

( أ ) وجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه

( ب ) وجوب إلا يجمع المستأجر في حيازته أكثر م مقدار معين

المبحث الثالث - الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

§ 1- الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون

تتابع التشريعات الموقتة لمد الإيجار بحكم القانون

أحكام امتداد الإيجار

§ 2- الأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة وبواجبه في السماح

لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها

حق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة

واجب المستأجر في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها

الفرع الثاني - المزارعة

تعريف المزارعة وتكييفها

ما يسري على المزارعة من أحكام

$1596

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بأركان المزارعة

التراضي

العين المؤجرة

المدة

الأجرة

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بآثار المزارعة

§ 1 - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر

تسليم الأرض المؤجرة - المواشي والأدوات الزراعية

تعهد الأرض المؤجرة بالصيانة

§ 2- الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر

العناية بالزراعة والمحافظة على الأرض وملحقاتها

القيام بالإصلاحات التأجيرية

عدم جواز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن

وجوب ألا يجمع المزارع في حيازته أكثر من خمسين فداناً

المبحث الثالث - الأحكام المتعلقة بانتهاء المزارعة

امتداد المزارعة بحكم القانون - إحالة

حق المزارع في البقاء إلى أن تنضج الغلة وواجبه في السماح لخلفه بتهيئة الأرض

وبذرها - إحالة

انتهاء المزارعة بموت المستأجر

ما يترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها

**الفصل الثالث - إيجار الوقف وعقود الحكر**

**والإجارتين وخلو الانتفاع**

الفرع الأول - إيجار الوقف

أحكام إيجار الوقف مصدرها الشريعة الإسلامية

نطاق تطبيق أحكام الوقف

$1597

§ 1- من له الحق في إيجار الوقف

ولاية إيجار الوقف

ولاية قبض الأجرة

§ 2- من له الحق في استئجار الوقف

أي مستأجر يتعاقد معه الناظر

الأحكام الخاصة بناظر الوقف وأصوله وفروعه

§ 3- أجرة الوقف

لا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش

يقدر أجر المثل وقت العقد ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك

§ 4- مدة إيجار الوقف

لا يجوز أن تزيد مدة إيجار الوقف على ثلاث سنوات

حكم إيجار الوقف إذا زادت مدته على ثلاث سنوات

استثناءان يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات

العبرة في هذه القيود بأن تكون العين وقفاً عند إبرام الإيجار

الفرع الثاني - عقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع

الإيجارات طويلة المدة

منشأ الإيجارات طويلة المدة في مصر وفي البلاد الإسلامية الأخرى

حق القرار في مشروع التقنين المدني

حقوق الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع

المبحث الأول - عقد الحكر

§ 1- أركان الحكر

( 1 ) التراضي في الحكر

( 2 ) العين المحتكرة

( 3 ) المدة في الحكر

( 4 ) الأجرة في الحكر

طرقة تصقيع الحكر

§ 2- أثار الحكر

حقوق المحتكر والتزاماته

حق الحكر في الأرض المحتكرة

حق الملكية في البناء والغراس

التزام المحتكر بدفع الأجرة

التزام المحتكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال

§ 3- انتهاء الحكر

( أ ) إنهاء الحكر بانقضاء الأجل

الأحكار الجديدة المنشأة منذ العمل بالتقنين المدني الجديد

الأحكار القديمة المنشأة قبل العمل بالتقنين المدني الجديد

( ب ) انتهاء الحكر لأسباب خاصة به

( 1 ) موت المحتكر قبل أن يبني أو يغرس

( 2 ) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة

تسوية حساب البناء أو الغراس عند انتهاء الحكر

( 3 ) صدور قرار إداري بإنهاء الحكر القائم على وقف خيري

( ج ) انتهاء الحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة

( 1 ) اتحاد الذمة

( 2 ) هلاك الأرض المحتكرة أو نزع ملكيتها

( 3 ) صدور قرار إداري بإنهاء الحكر القائم على وقف خيري

المبحث الثاني - عقد الإجارتين

§ 1- عقد الإجارتين

خاصية عقد الإجارتين

الأحكام التي تسري على عقد الإجارتين

§ 2- عقد خلو الانتفاع

خاصية عقد خلو الانتفاع

الأحكام التي تسري على عقد خلو الانتفاع

$ 1599

**عقد العارية**

**تمهيد**

التعريف بعقد العارية

خصائص عقد العارية

تمييز العارية عن بعض ما تلتبس به من العقود

التنظيم التشريعي لعقد العارية

أهم الفروق بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم في العارية

خطة البحث

**الفصل الأول - أركان العارية**

الفرع الأول - التراضي في عقد العارية

المبحث الأول - شروط الانعقاد

توافق الإيجاب والقبول كاف في عقد العارية

إثبات العارية

المبحث الثاني - شروط الصحة

الأهلية في عقد العارية

عيوب الإرادة في عقد العارية

الفرع الثاني - المحل والسبب في عقد العارية

الشروط الواجب توافرها في الشيء المعار

الأشياء التي تجوز إعارتها

السبب في عقد العارية

$1600

**الفصل الثاني - آثار العارية**

الفرع الأول - التزامات المعير

المبحث الأول - التسليم

التسليم التزام في ذمة المعير

تبعة هلاك الشيء المعار

التزام المعير بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية

المبحث الثاني - رد المصروفات

أنواع المصروفات التي يقوم المستعير بإنفاقها

المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك

المصروفات النافعة

حق الحبس

المبحث الثالث - ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية

الأصل عدم ضمان المعير للاستحقاق وللعيوب الخفية

حالتان استثنائيتان يضمن فيهما المعير الاستحقاق والعيوب الخفية

حق الحبس

الفرع الثاني - التزامات المستعير

المبحث الأول - استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب

كيفية استعمال الشيء المعار

مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة

عدم جواز النزول عن الاستعمال للغير

المبحث الثاني - المحافظة على الشيء المعار

التزام المستعير بالمحافظة على الشيء التزام ببذل عناية

الجمع في العارية بين المعيارين الشخصي والمادي

$1601

حالة القوة القاهرة

الاتفاق على تعديل قواعد المسئولية

المبحث الثالث - رد الشيء المعار

تطبيق القواعد العامة

متى وأين يكون الرد

دعاوى المعير لاسترداد العارية

**الفصل الثالث - انتهاء العارية**

العارية لا تلزم المستعير وتلزم المعير

الفرع الأول - انتهاء العارية بانقضاء الأجل

فروض ثلاثة لانقضاء الأجل

المتعاقدان اتفقا على أجل معين

المتعاقدان لم يتفقا على اجل معين ولكنهما اتفقا على الغرض من العارية

المتعاقدان لم يتفقا لا على أجل ولا على غرض معين

الفرع الثاني - انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل

انتهاء العارية بسقوط الأجل

حاجة المعير العاجلة للشيء المعار

إعسار المستعير

موت المستعير

انتهاء العارية بالفسخ

القاهرة

مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر

1963

تصويب

جاء في صفحات 498 و 499 و 508 أن الأجرة التي يضمها حق امتياز المؤجر يجوز أن تزيد على أجرة سنتين . والصحيح أن هذا هو حكم التقنين المدني القديم . أما في التقنين المدني الجديد فلا يجوز أن تزيد الأجرة التي يضمنها هذا الامتياز على أجرة سنتين ، كما هو صريح نص المادة 1143 من هذا التقنين .

1. ( ) جاء في كتاب الإيجار للمؤلف بيان لهذه التشريعات على الوجه الآتي :

   "أما في مصر فقد صدر أولا قانون نمرة 11 سنة 1920 لتقييد أجور المساكن . وقد جاء في ديباجة هذا القانون ما يأتي : ( بما أن الحرب قد جعلت تشييد المساكن في البلاد المصرية في حيز المتعذر منذ سنوات كثيرة ، نظراً لارتفاع أثمان المواد ولصعوبة الحصول عليها ، وبما أنه كان من نتائج الاحتكار الفعلي الذي نشأ عن هذه الحالة أن ارتفعت أجور المساكن في بعض الأحوال ارتفاعاً فاحشا ، وبما أن المصلحة العامة تقضي بالتعجيل في تقييد هذا الارتفاع تقييداً مؤقتاً إلى أن تتيسر العودة إلى حرية التعامل على قاعدة العرض والطلب ) . ثم صدر بعد ذلك قانون نمرة 4 سنة 1921 لتقييد الأجر بالنسبة للمساكن ولغيرها من الأمكنة ، وجاء في ديباجة هذا القانون ما يأتي : ( بعد الاطلاع على القانون نمرة 11 سنة 1920 الخاص بتقييد أجر المساكن ، وبما أن المصلحة العامة تقضي بالتعجيل في اتخاذ تحوطات بالنسبة للأمكنة المستعملة لأي غرض آخر غير السكنى التحوطات التي نصر عليها في القانون المذكور آنفاً بالنسبة للمساكن ، وبما أنه من المفيد في الوقت نفسه إدخال تعديلات متنوعة على القانون نمرة 11 سنة 1920 ) . وقد جعل هذا القانون يسرى على الأجانب بفضل إعلان القائد العام لجيوش جلالة ملك الإنجليز بمصر القاضي أن يكون لأحكام القانون نمرة 4 سنة 1921 فيما يختص بجميع سكان القطر المصري ، مهما كانت جنسيتهم ، نفس القوة والنتائج التي للإعلانات الصادرة بمقتضى الأحكام العسكرية . وجاء في المادة الأولى من القانون المذكور أنه اعتباراً من 23 فبراير سنة 1920 لا تزيد أجر المساكن غير المفروشة عن الأجر المعينة في عقود الإيجار السارية في أول أغسطس سنة 1914 مضافاً إليها 50% . وجاء في المادة الثالثة أنه في جميع الأحوال التي تكون قد دفعت فيها من تاريخ 23 فبراير سنة 1920 أجرة بقيمة تتجاوز الحد الأقصى المسوح به ، يكون للمستأجر الحق في أن يقاضي المؤجر لمطالبته برد الزيادة أو خصمها من أية أجرة استحقت أو تستحق عليه ، حتى لو كانت قد دفع باختياره . وجاء في المادة الخامسة والثلاثين أنه لا يسرى مفعول هذا القانون إلا لغاية 30 يونيه سنة 1922" .

   "هذا وقد جدد العمل بهذا القانون من سنة إلى سنة ، بقوانين نمرة 26 سنة 1922 ونمرة 16 سنة 1923 ونمرة 2 سنة 1924 ، ولم يحدد بعد ذلك . فانهى العمل به في أول يوليه سنة 1925 . وصدر قانون في 13 يونيه سنة 1925 يعطى للمحكمة الحق في إعطاء مهلة للمستأجر ، إذا طلب المؤجر الإخلاء ، بعد أن انتهى العمل بقانون نمرة 4 سنة 1921 . وقد جاء في المادة الرابعة من قانون 13 يونيه سنة 1925 أن العمل يستمر بهذا القانون الأخير حتى 30 يونيه سنة 1923" .

   ( الإيجار للمؤلف فقرة 138 ص 181 – ص 183 ) . [↑](#footnote-ref-1)
2. ( ) وقد اقتصر أصحاب هذا الرأي على نشره في الصحف ( انظر محمد عبد العزيز يوسف فهمي في عدد الأهرام الصادر في 20 أكتوبر سنة 1949- محمود زكي سالم في عدد الأهرام الصادر في 23 و 25 أكتوبر سنة 1949 ) . [↑](#footnote-ref-2)
3. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 1 ص 168 – ص 170 – وجاء في تقرير لجنة مجلس الشيوخ : "رؤى حذف الفقرة الثانية من المادة الأولى ونصها : وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدني المرافق لهذا القانون – وقد أقرت اللجنة هذا الاقتراح ، لأن ثمة تشريعات خاصة كالقوانين المقررة لاستثناءات من قواعد القانون المدني ، ومن أمثلتها قانون تجزئة الضمان وهو القانون رقم 13 لسنة 1942 بمنح تيسير للوفاء بالديون العقارية المفترضة ، وقانون تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين . 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 في إحلال نصوص المشروع محل نصوص القانون المدني القائم في خارج حدود النطاق الذي قصد من وراء حذف الفقرة المتقدم ذكرها إلى إبقائه بمعزل عن متناول الإلغاء" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 1 ص 170 ) .

   وكان قد اقترح قبل ذلك ، في الجلسة الثالثة والستين من جلسات لجنة مجلس الشيوخ ، حذف الفقرة الثانية من المادة الأولى من مشروع قانون الإصدار المشار إليها فيما تقدم ، لأن المراد أن يحل التقنين الجديد محل التقنين القديم على أن يبقى مكملا بالقوانين الخاصة . فوافقته اللجنة على حذف هذه الفقرة ، "على أن يكون معلوماً أن المقصود بهذا الحذف هو الإبقاء على التشريعات الخاصة التي صدرت استثناء من القانون المدني منشئة أوضاعاً دائمة أو موقوتة ، حتى لا ينصرف النص في عمومة إلى إلغاء هذه الأوضاع ، الأمر الذي لا يدخل في قصد المشرع" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 1 ص 168 – ص 169 ) . [↑](#footnote-ref-3)
4. ( ) انظر في هذا المعنى محكمة مصر الكلية 3 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 430 ص 791 – وقد جاء في هذا الحكم ، "إن القانون 121 لسنة 1947 ليس قانوناً ملحقاً بالقانون المدني الذي ألغى ولا معدلا لنصوصه ومواده ، حتى يقال إنه قد ألغى بإلغاء القانون المدني الذي يتبعه وجوداً وعدماً . إنما هو قانون خاص نص على حالات خاصة حدد لها أحكام خاصة – اقتضتها حالة الحرب وشدة أزمة المساكن – استثناء من نصوص القانون المدني التي بقيت على حالها ولم تلغ نهائياً ، بل ظلت قائمة تحكم العلاقة بين المستأجرين والملاك فيما عدا ما نص عليه القانون 121 لسنة 1947" . وانظر أيضاً مصر الكلية 28 أبريل سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 2042 سنة 1953 – وانظر سليمان مرقس في قانون إيجار الأماكن الطبعة الثالثة سنة 1959 فقرة 4 – محمد كامل مرسي فقرة 347 . [↑](#footnote-ref-4)
5. ( ) نقض مدني 14 ديسمبر سنة 1950 مجموعة أحكام النقض 2 رقم 30 ص 158 – استئناف مصر 4 أبريل سنة 1948 التشريع والقضاء 1 رقم 213 ص 297 – الإسكندرية الكلية مستعجل 2 مايو سنة 1943 المحاماة 23 رقم 241 ص 583 – 16 أكتوبر سنة 1944 المحاماة 26 رقم 102 ص 278 – بنها الكلية 23 مارس سنة 1953 المحاماة 23 رقم 566 ص 1314 . [↑](#footnote-ref-5)
6. ( ) مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 184 ص 612 – الإسكندرية المختلطة 24 أبريل سنة 1947 م 60 ص 12 . [↑](#footnote-ref-6)
7. ( ) مصر الكلية مستعجل 23 يناير سنة 1956 قضية رقم 554 سنة 1956 . [↑](#footnote-ref-7)
8. ( ) انظر في هذا المعنى حسن كيرة في أصول القانون فقرة 206 . [↑](#footnote-ref-8)
9. ( ) وذلك فيما عرضت له هذه التشريعات من أحكام ، وتكاد تنحصر في تحديد الأجرة وامتداد الإيجار ، أما فيما عدا ذلك فتسرى أحكام القانون العام . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلسة بأنه إذا لم يكن النزاع متعلقاً بتحديد الأجرة أو بامتداد الإيجار ، ولكنه تعلق بتقديم المياه الساخنة والتدفئة المركزية ، فإن النزاع يخرج من نطاق التشريع الاستثنائي ، وتسرى عليه أحكام التقنيني المدني ( استئناف مختلط 22 فبراير سن 1944 م 56 ص 62 ) . [↑](#footnote-ref-9)
10. ( ) استئناف مصر 6 مايو سنة 1949 المحاماة 32 ص 581 مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 184 – ص 612 – استئناف مختلط 7 فبراير سنة 1945 م 57 ص 97 – 12 مارس سنة 1946 م 58 ص 74 – الإسكندرية المختلطة 24 أبريل سنة 1947 م 60 ص 12 .

    وإذا كان القانون الجديد يترتب نتيجة على حدوث واقعة معينة ، فإنه لا يسرى على عقد إيجار أبرم قبل صدوره إلا إذا كانت الواقعة المعينة قد حدثت بعد صدوره . وقد قضت محكمة مصر الكلية في هذا المعنى بأن المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ، الذي جعل التأجير من الباطن سبباً من أسباب الإخلاء كما جعله سبباً لزيادة الأجرة بمقدار 70% إذا أوجر المكان من الباطن مفروشاً ، لا يخول المؤجر هذا الحق أو ذاك إذا كان التأجير من الباطن قد سمح به قبل صدور هذا المرسوم بقانون ( مصر الكية 5 أبريل سنة 1953 قضية رقم 4521 سنة 1951 ) . [↑](#footnote-ref-10)
11. ( ) انظر آنفاً فقرة 106 . [↑](#footnote-ref-11)
12. ( ) ويتبادر إلى الذهن ، بعد استبعاد الأراضي الزراعية والأراضي الفضاء ، أن ما يبقى من العقار بعد ذلك هو المباني ، وأن المشرع كان يستطيع أن يستعمل هذا اللفظ بدلا من لفظ "الأماكن" إذ هو أكثر وضوحاً . ولكن سنرى أن لفظ "الأماكن" أوسع من لفظ "المباني" ، وأن المشرع قد قصد إلى هذا لتوسع . ويقابل لفظ "الأماكن" بالعربية لفظ "Locaux" بالفرنسية ، والفظ الأول ليس إلا ترجمة للفظ الثاني . [↑](#footnote-ref-12)
13. ( ) ولا يتشرط للدخول في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية أن تسرى كل أحكام هذه التشريعات على المكان ، فيكفي أن تسرى بعض هذه الأحكام على مكان ليكون داخلا في نطاق تطبيق هذه التشريعات . وسنرى أن بعض الأماكن ، كالأماكن المستولى عليها والأماكن التي يفرشها المالك فيؤجرها مفروشة ، تسرى عليها التشريعات الاستثنائية في الأحكام التي قررتها فيما عدا ما يتعلق منها بتحديد الأجرة . [↑](#footnote-ref-13)
14. ( ) ومع ذلك يستثنى من المنقول العوامات والذهبيات إذ هي أماكن كثيرا ما تستعمل للسكنى ( انظر ما يلي فقرة 575 ) .

    وقد قدمنا أن إيجار المتاجر والمصانع ( fonds de commerce ) باعتبارها مجموعاً من المال ( universalite ) يعتبر إيجار منقول ( انظر آنفاً فقرة 110 في الهامش ) . وعلى ذلك يخرج هذا الإيجار من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، فلا تخضع الأجرة فيه للحد الأقصى المفروض بموجب هذه التشريعات ، ولا يمتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، ولا تسري عليه الأحكام الاستثنائية الخاصة بإجراءات التقاضي . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد كيف الدعوى بأنها نزاع على بيع محل تجاري ( جدك ) ، وأجاز على هذا الاعتبار استئناف الحكم الصادر فيها استناداً إلى قواعد المرافعات العامة ولم يطبق المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 الخاص بإيجار الأماكن ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ( نقض مدني 12 يناير سنة 1950 مجموعة أحكام النقض 1 رقم 53 ص 184 ) . وقضى أيضاً بأنه إذا أوجرت مدبغة جلود بها عدد وآلات ميكانيكية ، وكان المؤجر مسئولا عن إدارتها بالكهرباء وعن العوايد ورسوم الرخصة ، فإن الغرض الأول من الإجارة هنا ليس هو المكان المبني في حد ذاته ، بل المنشأة بما لها من سمعة تجارية وما اشتملت عليه من أدوات وماكينات التي بدونها لا يكون للمكان المبني أية قيمة في نظر المستأجر ، ومن ثم لا يسري قانون إيجار الأماكن على النزاع المطروح ( مصر الكلية 30 سبتمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 1140 سنة 1961 ) .

    فإيجار وابور حليج أو وابور طحين لا يعتبر إيجاراً للمكان الموجود فيه الوابور وإيجاراً لآلات الوابور ، بحيث يكون كل منهما منفصلا عن الآخر فتسري التشريعات الاستثنائية على الإيجار الأول الخاص بالمكان الموجود فيه الوابور ، بل هو إيجار المتجر وليس إيجار المكان إلا أحد عناصره . ويفنى هذا العنصر مع العناصر الأخرى – الآلات والاسم التجاري والعملاء والصقع التجاري وغير ذلك من العناصر – في هذا المجموع الذي هو محل عقد الإيجار ، ومن ثم لا يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، إذ هو إيجار لا يقع على مكان بل على مجموع من المال ، ولا يقع على عقار بل على منقول . وقد قضى بأنه وإن كان القانون قم 4 لسنة 1921 القاضي بتقييد أجور الأمكنة المؤجرة للسكنى يطبق على الأمكنة المؤجرة لاستعمال آخر غير السكنى ، إلا أنه لا يجوز مع ذلك تطبيقه على إجارة وابور لحلج القطن ، إذ أن الغرض الأصلي من الإيجارة في هذه الحالة هو آلة الحليج نفسها لا المكان الموضوعة فيه ( طنطا الجزئية 28 مارس سنة 1922 المجموعة الرسمية 23 رقم 116 ص 171 ) ، ولا على مصنع للحلوى لأن الغرض الرئيسي هو استغلال رخصة صرف السكر ( كفر الشيخ الكية 17 مارس سنة 1953 المجموعة الرسمية 55 رقم 108 ص 278 ) . وقضى أيضاً بأن المقصود بلفظ الأمكنة ( locaux ) الواردة بنص المادة 14 من الأمر رقم 598 لسنة 1945 هو الأماكن المبنية دون غيرها ، فالمنازعة التي تقع بين مستأجر وابور طحين وبين المؤجر له حول قانونية الإيجار المتعاقد عليه بالاستناد إلى نص المادة 3 من الأمر المذكور لا تنطبق عليها نصوص هذا الأمر ، ولو ثبت أن الوابور يتبعه بعض مخازن أو مكاتب 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 منصباً على وابور طحين الذين هو الغرض الأول من الإجارة ( مصر الكلية 20 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 275 ص 644 ) . وقضى كذلك بأنه إذا ثبت من نصوص عقد الإيجار ومن ظروفه وملابساته أن الغرض الأول من الإيجارة لم يكن المكان المبني في حد ذاته ، بل كان الغرض الأول منه استغلال الاسم التجاري للمحل وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك والاستفادة أيضاً من موقعه التجاري ورواج تجارته من قبل ، فإن الدعوى التي يرفعها المستأجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها في مثل هذه الصورة إلى أجر المثل للمبنى وحده في أبريل سنة 1941 تكون غير مقبولة في حكم الأمر رقم 598 ( مصر الكلية 11 نوفمبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 276 ص 645 ) . وانظر أيضاً استئناف مختلط أول يونيه سنة 1948 م 60 ص 132 – سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 9 – منصور مصطفى منصور فقرة 145 ص 336 – محمد لبيبي شنب فقرة 11 ص 9 – ص 10 – جلال العدوي ص 14 – وانظر عكس ذلك استئناف أسيوط 10 فبراير سنة 1954 التشريع والقضاء 6 رقم 49 ص 198 ( الأماكن التي يراعى عند تأجيرها عوامل مادية ومعنوية علاوة على شغل المكان المؤجر تعد من الأماكن التي يسرى عليها القانون رقم 121 لسنة 1947 ، إذ لم يستثن هذا القانون من تطبيقه غير الأراضي الفضاء ) . وانظر عكس ذلك أيضاً عصام الدين حواش في شرح قانون رقم 55 لسنة 1958 فقرة 5 فقرة 31 .

    أما إذا كان إيجار المكان الذي فيه المتجر منفصلا عن إيجار المتجر نفسه ، وقد عين لكل من المكان والمتجر أجرة على حده ، فعند ذلك تسري التشريعات الاستثنائية على إيجار المكان ( الإسكندرية المختلطة 24 أبريل سنة 1947 م 60 ص 12 : الأجرة 40 جنيهاً في الشهر ، منها 28 جنيها للمتجر و 12 جنيها للمكان – استئناف مختلط 2 مايو سنة 1944 م 56 ص 139 – سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 9 – محمد لبيب شنب فقرة 11 ص 10 – ص 11 ) . [↑](#footnote-ref-14)
15. ( ) انظر أيضاً المادة 14 من الأمر العسكري رقم 598 لسنة 1945 ، والمادة الأولى من المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 – وكان أول تشريع استثنائي منذ الحرب العالمية الثانية – الأمر العسكري رقم 151 لسنة 1941 – مقتصراً على الأماكن المخصصة للسكن أو للتجارة . ثم صدر الأمر العسكري رقم 315 لسنة 1942 عاماً تشمل أحكامه الأمانة المؤجرة للسكن أو للاستغلال التجاري أو الصناعي أو لغير ذلك من الأغراض . ولكن التشريعات التي تلت – الأمر العسكري رقم 598 لسنة 1945 والمرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 وقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1927 – استثنت جميعها صراحة من أحكامها الأراضي الفضاء . [↑](#footnote-ref-15)
16. ( ) وقد قضى بأن تخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الأرض الفضاء المؤجرة لضرب الطوب ولو ثبت أنها مسورة ومقام عليها غرفة لإيواء خفير المضرب ( مصر الكلية 14 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 274 ص 644 ) . [↑](#footnote-ref-16)
17. ( ) نقض مدني 12 ديسمبر سنة 1946 مجموعة عمر 5 رقم 123 ص 274ز [↑](#footnote-ref-17)
18. ( ) وكذلك يجوز للمستأجر الإيجار من الباطن ، إذا لم يكن هناك شرط مانع ، وهذا بخلاف ما لو سرت التشريعات الاستثنائية فلا يجوز ذلك بغير إذن كتابي من المال ( مصر الكية 16 يناير سنة 1954 قضية رقم 1603 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-18)
19. ( ) وقد يبدو أنه بعد أن آل البناء إلى صاحب الأرض أصبح الشيء المؤجر مكاناً ، فكان ينبغي أن تسري التشريعات الاستثنائية ، لا فحسب بالنسبة إلى من يستأجر الأرض مقاماً عليها البناء ، بل أيضا بالنسبة إلى من استأجرها أرضاً فضاء وأقام عليها البناء . ويرد على ذلك بأن من يستأجر أرضاً فضاء ليقيم عليها بناء ، يستأجرها عادة بأجرة زهيدة ولمدة طويلة حتى يتمكن من استغلالها استغلالا يعوض عليه ما أنقه من المصروفات في إقامة البناء . وبحسبه ذلك ، ولا حاجة به إلى حماية التشريعات الاستثنائية بعد أن جني من المال الذي صرف ثمرة كافية . وقد قضت محكمة استئناف مصر في هذا المعنى بأنه يجب أن يستبعد إجارة الأراضي الفضاء من تطبيق أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 حتى في حالة ما إذا كان الغرض من الإيجار إقامة مباني على الأرض الفضاء ولو اتفق على أن تؤول ملكية المباني إلى المؤجر ، إذ أن مستأجر الأرض في هذه الحالة يستثمر ما لديه من رأس مال في مشروع تجاري الغرض منه استغلال تلك المنشأة التي يقوم ببنائها لأجل معين في التعاقد . فليس له بعد نهايته استغلال المنشأة لأجل يتجاوز تقدير الطرفين مما يضفي على المستأجر من الأرباح في هذا العمل التجاري فوق ما كان يؤمله ، وينزل بالمؤجر خسارة تأبى العدالة أو القانون أن يتحملها ولا تبررها الظروف الاستثنائية الطارئة ( استئناف مصر 8 مايو سنة 1949 المحاماة 32 ص 851 – انظر انتقاداً لهذا الوضع مع التسليم بأن هذا هو الحكم القانوني الصحيح و لكن ينبغي تعدي التشريعات الاستثنائية حتى تسري في هذه الحالة سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 8 ص 21 هامش 1 ) . [↑](#footnote-ref-19)
20. ( ) الإسكندرية الوطنية مستعجل 2 مايو سنة 1943 المحاماة 33 رقم 241 ص 583 – وقضى قبل ذلك بأن القانون رقم 4 لسنة 1921 يسري على المباني المملوكة لصاحب الأرض والمؤجرة للمستأجر كما يسري على المباني التي يكون المستأجر نفسه قد أقامها في الأرض المؤجرة إليه بإذن المؤجر ، لأن السبب الذي حدا بالشارع إلى سن هذا القانون وهو تعذر إنشاء المساكن وغيرها وارتفاع أجورها يقضي بحماية المستأجر الذي أنشأ مسكنه بنفسه أسوة بالمستأجر الذي يشغل بناء غيره ( الأزبكية 4 ديسمبر سنة 1923 المحاماة 4 رقم 355 ص 461 – انظر عكس ذلك اللبان 28 أبريل سنة 1921 المحاماة 2 رقم 131 ص 410 ) . [↑](#footnote-ref-20)
21. ( ) نقض مدني 28 ديسمبر سنة 1944 مجموعة عمر 4 رقم 181 ص 514 – 12 ديسمبر سنة 1946 مجموعة عمر 5 رقم 123 ص 278 – 14 ديسمبر سنة 1950 مجموعة أحكام النقض 2 رقم ص 158 – 18 يونيه سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 1953 مجموعة أحكام النقض 5 رقم 14 ص 115 ( إيجار أرض فضاء مع الترخيص للمستأجر في إقامة دار للسينما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها ) – 12 مايو سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رق 148 ص 11245 – أول مارس سنة 1956 مجموعة أحكام النقض 7 رقم 37 ص 260 – 23 أبريل سنة 1959 مجموعة أحكام النقض 10 رقم 56 ص 369 .

    وقد قضت محكمة النقض أيضاً بأنه لما كان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي ارض فضاء ، وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بأنها ارض فضاء لا يسري عليها القانون قم 1211 لسنة 1947 ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الإيجار في العقد وإرفاق رسم به موضح فيه معالم النادي الذي أقامه المستأجر ، لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الإيجار الجديد تناول تأجير مبنى النادي أسوة بالأرض التي أقيم عليها متى كان لم يذكر في أي نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مباني ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإخلاء تأسيسا على أن العين المؤجرة هي من الأماكن التي يسرى عليها القانون قم 121 لسنة 1947 يكون قد خالف القانون ( نقض مدني 5 فبراير سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 65 ص 456 ) .

    وقضى كذلك بأن إقامة جراج أو مبان أو خلافها على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها إنما هو أمر خاص يكيفه انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا شأن فيه للمؤجر ، ومن ثم يبقى القانون رقم 121 لسنة 1947 غير سار في هذه الحالة ، ول كان متفقا بين الطرفين على أن للمؤجر الحق عند انتهاء الإيجار في استبقاء المباني لنفسه في الحدود الواردة بالمادتين 924 و 925 مدني ( مصر الكلية 29 أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 183 ص 612 ) – وانظر أيضا مصر الكلية 7 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 373 ص 644 – 29 أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 183 ص 612 – 17 ديسمبر سنة 1951 المحاماة 32 رقم 595 ص 1488 ( أجرة للأرض الفضاء وأجرة أخرى للجراجات فلا ينطبق قانون رقم 121 لسنة 1947 إلا على الجراجات وحدها ) – 8 أكتوبر سنة 1953 قضية رقم 2640 سنة 1952 – 13 مارس سنة 1955 قضية رقم 1115 سنة 1955 . [↑](#footnote-ref-21)
22. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 8 ص 21 هامش 1 في آخره . [↑](#footnote-ref-22)
23. ( ) والإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ( م 558 مدني ) . فمتى انطبق هذا التعريف على عقد فهو عقد إيجار ، ولو سماه المتعاقدان باسم عقد آخر ، أو وصفاه بأنه شغل مؤقت للعين تفاديا من سريان أحكام التشريعات الاستثنائية ( نقض فرنسي 20 ديسمبر سنة 1948 داللوز الأسبوعي 1950 ص 190 – السين 26 مارس سنة 1950 داللوز الأسبوعي 1950 ص 273 – محمد لبيب شنب فقرة 13 ص 12 – 13 ) . ومتى كان العقد إيجارا فيستوي أن يكون المؤجر هو المالك أو صاحب حق الانتفاع أو المستأجر الأصلي آخر المكان من الباطن ، بل حتى لو كان مجرد حائز ولو عن طريق الاغتصاب ( عصام الدين حواس في شرح القانون رقم 55 لسنة 1958 فقرة 8 ص 12 – محمد لبيب شنب فقرة 13 ص 13 ) .

    وقد يكون عقد الإيجار محررا باسم الزوجة كمستأجرة فيستفيد الزوج ، إذ أن عقد الإيجار قد تم لصالحهما معا ( مصر الكلية 29 ديسمبر 1952 قضية رقم 4335 سنة 1952 )ز ولكن إقامة الزوج في منزل زوجته يعد من قبيل التسامح ، فإذا عدلت الزوجة عن هذا التسامح أصبحت إقامته في مسكنها دون سند قانوني ، وأصبح غاصباً يصح طرده من المسكن ( مصر استئنافي مستعجل المحاماة 34 رقم 59 في كتاب المرجع في قانون إيجار الأماكن للأستاذ كامل محمد بدوي ص 19 ) . [↑](#footnote-ref-23)
24. ( ) فإذا شغل شخص مكاناً بعقد عارية ، لم يدخل ذلك في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ( مصر المختلطة 21 ديسمبر سنة 1944 م 57 ص 71 ) . وفي قضية طلبت المؤجرة إخلاء المدعي عليه بمقولة إنه استأجر منها العين وتأخر في سداد الأجرة ، فدفع المدعي عليه بعدم وجود علاقة إيجارية بينه وبين المدعية ، وأنه إنما شغل العين على أساس أنه تزوج بابنة المدعية فتبرعت هذه الأخيرة لابنتها وزوج ابنتها ( المدعي عليه ) بالسكن في العين ، ثم حصل بينهما نزاع فرفعت عليه دعوى الإخلاء بحجة التأخر في سداد الأجرة ، . وقد قضت المحكمة بأن أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 لا تسري إلا على الأماكن المؤجرة بموجب عقد إيجار ، فإذا انتفت العلاقة الإيجارية فلا سبيل لإعمال هذا القانون . وعلى ذلك لا يطبق على الأماكن المشغولة دون سد أصلا أو بموجب عقد آخر غير عقد الإيجار ، فيكون هذا التداعي خارجاً عن اختصاص المحكمة . ولما كانت الأجرة السنوية المدعية هي 48 ج و 360 م ، فتكون الدعوى من اختصاص القاضي الجزئي ( مصر الكلية 2 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 9320 سنة 1960 ) . [↑](#footnote-ref-24)
25. ( ) فإذا جاز للغير التمسك بعقد الإيجار الصوري ، أصبح هذا العقد حقيقياً بالنسبة إليه ، فيسري قانون إيجار الأماكن . ويتحقق ذك إذا أجر شخص عيناً لآخر إيجاراً صوريا ، ثم أجر المستأجر العين من باطنه إيجاراً حقيقياً ، فإن للمستأجر من الباطن في هذه الحالة أن يعتبر الإيجار الأصلي وهو صوري إيجاراً حقيقياً ، ويتمسك بقانون إيجار الأماكن بالنسبة إلى عقد الإيجار من الباطن ( جلال العدوي ص 19 ) . [↑](#footnote-ref-25)
26. ( ) استئناف مختلط 27 مايو سنة 1947 م 59 ص 224 – 27 يناير سنة 1948م 60 ص 46 – 26 يونيه سنة 1949 م 61 ص 134 – مصر المختلطة أول فبراير سنة 1945م 57 ص 72 – وقد قضى بأنه إذا قام نزاع في صحة الإيجار أو في قيمة الأجرة المتفق عيها أو كانت الأماكن المتنازع عليها مشغولة دون سند أو بموجب سند آخر خلاف عقد الإيجار ، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لا تسري . وقع قضت المحكمة بحالة الدعوى على المحكمة الجزئية المختصة لدخول قيمة الأجرة المدعي بها في نصاب المحكمة الجزئية ، ( مصر الكلية 2 مارس سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 541 سنة 1961 ) . [↑](#footnote-ref-26)
27. ( ) مصر مستعجل 30 أغسطس سنة 1965 في كتاب الأماكن للأستاذ سليمان مرقس فقرة 12 ص 30 هامش 1 . [↑](#footnote-ref-27)
28. ( ) طنطا الاستئنافية 20 يناير سنة 1950 التشريع والقضاء 4 – 3 رقم 55 ص 157 . [↑](#footnote-ref-28)
29. ( ) انظر آنفاً فقرة 573 . [↑](#footnote-ref-29)
30. ( ) مصر المختلطة 21 ديسمبر سنة 1944 م 57 ص 71 – سواء كان ذلك سكناً مجانياً أو كان بموجب عقد إيجار . قد قضت محكمة النقض بأن المشرع لم يقصد بالقانون رقم 121 لسنة 1947 هو وما سبقه من تشريعات استثنائية سوى حماية المستأجرين من عسف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ، ولا مجال لتطبيق أحكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال . ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل ، بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعمالها وحدهم رغبة منها في انتظام العمل بها ، وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضي بانقضاء رابطتهم بها . وعلى ذلك فمتى تبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد إيجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديها ، واتفق في العقد على أنه يعتبر مفسوخاً في حالة وفاة المستأجر وفي حالة ما إذا لم يعد من مستخدمي الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ، ثم أقامت الشركة بعد إحالته إلى المعاش دعوى لمطلب إخلاء ذلك المسكن ، فإن الحكم يكون قد أخطأ إذ قرر سريان أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 على وقاعة الدعوى ( نقض مدني 23 يناير سنة 1958 مجموعة أحكام النقض 9 رقم 7 ص 88 ) . وقضت محكمة بور سعيد الكلية بأن شركة قنال السويس المؤممة إذ أنشأت مساكن لسكني موظفيها رغبة منها في انتظام العمل بها ، وتأجيرها لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضي بانقضاء رابطتهم بها ، فإن هذا الاتفاق تنطبق بشأنه القواعد العامة الواردة بالقانون المدني ، ولا محل لسريان أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 ( مصر الكلية 8 نوفمبر سنة 1959 سنة 1959 المحاماة 41 رقم 358 ص 691 ) – وانظر آنفاً فقرة 5 . [↑](#footnote-ref-30)
31. ( ) مصر المختلطة أول فبراير سنة 1945م 57 ص 72 – أما حق السكنى الذي يعطيه البنك لمديره كجزء من مقابل مكافأة المدير على عمله ، فلا يدخل في نطاق التشريعات الاستثنائية . فإذا انتهت مدة خدمة المدير سقط حق انتفاعه بالمسكن ،ووجب عليه إخلاء المكان ، وإلا اعتبر غاصبًا وحق لقاضي الأمور المستعجلة الحكم بإخراجه ( استئناف مختلط 12 يونيه سنة 1924 المحاماة 5 رقم 324 ) . [↑](#footnote-ref-31)
32. ( ) استئناف مختلط 24 ديسمبر سنة 1947م 60 ص 52 – مصر الكلية 13 فبراير سنة 1954 قضية رقم 4804 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-32)
33. ( ) نقض مدني 8 ديسمبر سنة 1949 مجموعة أحكام النقض 1 رقم 20 ص 72 – 9 يناير سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 57 ص 395 . [↑](#footnote-ref-33)
34. ( ) انظر ما يلي فقرة 577 . [↑](#footnote-ref-34)
35. ( ) انظر آنفاً فقرة 570 . [↑](#footnote-ref-35)
36. ( ) أنظر آنفاً فقرة 570 . [↑](#footnote-ref-36)
37. ( ) نقض مدني 7 مايو سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 151 ص 960 . [↑](#footnote-ref-37)
38. ( ) انظر عكس ذلك استئناف مختلط 22 أبريل سنة 1947م 59 ص 201 : ويعتبر هذا الحكم واجهات المباني في حكم الأراضي الفضاء فلا يخضع إيجارها للتشريعات الاستثنائية . [↑](#footnote-ref-38)
39. ( ) انظر آنفاً فقرة 570 في الهامش . [↑](#footnote-ref-39)
40. ( ) استئناف مختلط 20 أبريل سنة 1944 م 56 ص 109 – 22 أبريل سنة 1947م 59 ص 201 . [↑](#footnote-ref-40)
41. ( ) وتأجيرها – كما يقول التقرير – "يدخل تحت الفقرة الأولى ( من المادة 4 من قانون إيجار الأماكن ) الخاصة بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية ، ولا تعد بالتالي من الأراضي الفضاء التي استثنيت من حكم المادة الأولى ( من قانون إيجار الأماكن )" . [↑](#footnote-ref-41)
42. ( ) ولكن إذا أوجرت أرض فضاء لإقامة كشك استحمام عليها ، فالشيء المؤجر هو الأرض الفضاء لا كشك الاستحمام ، ومن ثم لا يسري قانون إيجار الأماكن . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان عقد الإيجار صريحاً في أن المستأجر إنما استأجر قطعة أرض فضاء ليقيم عليها بيتاً من خشب لأغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم أن العين المؤجرة هي من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه في الأمر العسكري رقم 315 لسنة 1942 ، آخذاً في ذلك برأي أجنبي عن العقد وبأن المستأجر قد اتخذ من العين مسكناً له ، في حين أنه إذا فعل كان مخالفا لعقده ، فهذا الحكم يكون قد خالف القانون ( نقض في 12 ديسمبر سنة 1946م 58 ص 49 \_قد قضي الحكم قبل قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 بأن كشك الاستحمام لا يخضع للتشريعات الاستئنافية لأنه ليس معداً للسكن ) . [↑](#footnote-ref-42)
43. ( ) انظر آنفاً فقرة 571 في الهامش – جلال العدوي ص 13 . وهناك رأي يذهب إلى أن المكان يجب أن يكون مبنيًا ( محمد لبيب شنب فقرة 11 ص 7 – مصر الكلية 13 فبراير سنة 1954 قضية رقم 4804 سنة 1953 ) ، ويذهب مع ذلك إلى أن العوامة مكان إذ يعتبرها مكاناً مبنياً من الخشب ( محمد لبيب شنب فقرة 11 ص 8 ) . [↑](#footnote-ref-43)
44. ( ) فإلى جانب المحافظة القديمة – القاهرة والإسكندرية وبورسعيد ( وبور فؤاد ) والإسماعيلية والسويس ( وبور توفيق ) – شمل الجدول البلاد الآتية :

    ( أ ) الوجه البحري - البحيرة : دمنهور – رشيد – كفر الدوار – إيتاي البارود – شبراخيت – المحمودية – كوم حمادة – أبو حمص – الرحمانية – إدكو – أبو قير .

    الغربية : طنطا – كفر الزيات – المحلة الكبرى – زفتى – سمنود – طلخا – شربين – بلقاس – منشاة السنطة .

    كفر الشيخ : كفر الشيخ – دسوق – فوة – بيلا .

    المنوفية : شبين الكوم – منوف – بركة السبع – الشهداء – ميت شهالة – سرسنا – تلا .

    الدقهلية ودمياط : المنصورة – ميت غمر – كوم النور – المنزلة – المطرية – دكرنس – السنبلاوين – أجا – دمياط – فارسكور .

    الشرقية : الزقازيق – ههيا – الإبراهيمية – فاقوس – نيا القمح – أشمون – منشأة صبري – بلبيس – أبو كبير ( بقرار وزاري ) .

    القليوبية : بنها – القناطر الخيرية – قليوب – طوخ – شبين القناطر – المرج – شبلنجة – شبرا الخيمية .

    وقد أضيفت بقرارات وزارية إلى مدن الوجه البحري البلاد الآتية : الدلنجات – أبو حماد – قويسنا المحطة – الباجور – كفر صقر – القنطرة شرق – شبرا بخوم .

    ( ب ) الوجه القبلي - الجيزة : - إمبابة – الحوامدية – البدرشين .

    بني سويف : بني سويف – ببا – المدينة الفكرية – الوسطى .

    الفيوم : الفيوم – سنورس .

    المنيا : المنيا – بوش – بني مزار – معصرة سمالوط – مغاغة – الفشن .

    أسيوط : أسيوط – ديروط – منفلوط – أبو تيج – البداري – أبنوب – النخيلة – ملوي – القوصية – الروضة .

    جرجا : سوهاج – جرجا – البلينا – أخميم – طهطا – طما .

    قنا : قنا – إسنا – أرمنت – دشنا – نجع حمادي – قوص – الأقصر .

    أسوان : أسوان

    وقد أضيفت بقرار وزارية إلى مدن الوجه القبلي البدل الآتية : العياط – إبشواي – سمالوط – ديرمواس – المنشأة – جزيرة شندويل – المراغة – نقادة – إدفو – كوم أمبو . [↑](#footnote-ref-44)
45. ( ) ومن البلاد التي أضيفت بقرار وزارة الداخلية : الباجور بقرار في 5 يوليو سنة 1948 – الدلنجات بقرار في 14 نوفمبر سنة 1950 – كفر صقر بقرار في 24 سبتمبر سنة 1951 – العياط بقرار في 15 أكتوبر سنة 1951 – كوم أمبو بقرار في 15 يناير سنة 1953 – أبو حماد بقرار في 2 فبراير سنة 1953 – القنطرة شرق بقرار في 24 سبتمبر 1953 .

    منذ إنشاء وزارة الإسكان والمرافق ، كان ينبغي أن يكون الوزير المختص بالإضافة أو بالحذف هو وزير الإسكان والمراق لا وزير الداخلية 0محمد شنب فقرة 12 ص 11 هامش 3 ) . [↑](#footnote-ref-45)
46. ( ) انظر ما يلي فقرة 577 . [↑](#footnote-ref-46)
47. ( ) انظر آنفاً فقرة 574 . [↑](#footnote-ref-47)
48. ( ) بل هو عقد مختلط ( contrat d'hotellerie ) – انظر آنفاً فقرة 574 . [↑](#footnote-ref-48)
49. ( ) وقد قضي بان تأجير شقة للتصييف مدة الصيف يفهم منه أن للمستأجر مسكناً أصلياً غير هذه الشقة ، وأنه لم يقصد بإيجار الشقة غير تدبير مسكن مؤقت مدة فصل الصيف ، فينتهي الإيجار بانقضاء فصل الصيف ولا يمتد بحكم القانون إلى ما بعد ذلك وفقاً للمادة 2 من قانون إيجار الأماكن ( الإسكندرية المختلطة 28 نوفمبر سنة 1946م 59 ص 54 ) . [↑](#footnote-ref-49)
50. ( ) انظر ما يلي فقرة 586 . [↑](#footnote-ref-50)
51. ( ) وقد حل محل مجلس المديرية والمجلس البلدي والمجلس القروي مجلس المحافظة ومجلس المدينة ومجلس القرية . [↑](#footnote-ref-51)
52. ( ) انظر ما يلي فقرة 754 . [↑](#footnote-ref-52)
53. ( ) انظر ما يلي فقرة 584 . [↑](#footnote-ref-53)
54. ( ) انظر آنفاً فقرة 574 وفقرة 575 . [↑](#footnote-ref-54)
55. ( ) مصر الكلية 29 مايو سنة 1955 قضية رقم 939 سنة 1955 . [↑](#footnote-ref-55)
56. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 14 – وقد ذكر أن إحدى محاكم الإسكندرية الجزئية قضت بأن مقابل الانتفاع الذي تحدده لجان التعويض عن الأماكن المستولي عليها لمصلحة وزارة التربية والتعليم لا يعتبر أجرة ، ولا يحدد على أساس أجرة المثل في ابريل سنة 1941 ، ولا يسري عليه القانون رقم 199 لسنة 1952 المعدل للقانون رقم 121 لسنة 1947 والقاضي بتخفيض أجرة الأماكن التي أنشئت بعد أول يناير سنة 1944 بنسبة 15% ( حكم صادر في 2 سبتمبر سنة 1953 مجلة التشريع والقضاء 6 رقم 40 ص 159 – سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 14 ص 40 ) . فإذا امتنعت وزارة التربية والتعليم عن دفع الأجرة المستحقة والمقدرة طبقاً للمرسوم بقانون رقم 15 لسنة 1945 ، جاز الحكم بإخلائه اللعين التي تشغلها بموجب قرار استيلاء ، وذلك بناء على المادة الثانية فقرة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ( مصر الكلية 14 أبريل سنة 1956 قضية رقم 2929 سنة 1955 – سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 14 ص 40 هامش 1 ) .

    وقد ذهبت محكمة الإسكندرية المختلطة إلى أن الأجرة التي يجب أن تدفعها وزارة التربية والتعليم مقدرة طبقاً للمرسوم بقانون رقم 15 لسنة 1945 يجب في جميع الأحوال ألا تقل عن الأجر المقرر طبقاً للتشريعات الاستثنائية ، وذلك لأن نظام الاستيلاء وهو نظام إذ لا يجوز أن يؤدي إلى خفض الأجرة التي يحق للمالك أن يتقاضاها عن ملكه طبقاً لهذه التشريعات الاستثنائية ( الإسكندرية المختلطة 7 يونيه سنة 1947 م 60 ص 26 ) . [↑](#footnote-ref-56)
57. ( ) انظر ما يلي فقرة 632 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-57)
58. ( ) انظر آنفاً فقرة 574 وفقرة 575 . [↑](#footnote-ref-58)
59. ( ) وبعد كتابة هذه الكلمات أصدر المشرع تشريعا نهائياً يفرض حداً أقصى للأجرة ويتناول جميع الأماكن التي تنشأ في المستقبل ، وسيأتي ذكر ذلك تفصيلا فيما يلي . [↑](#footnote-ref-59)
60. ( ) وإذا كان جزء من المباني قد أنشئ في تاريخ يجعله داخلا في أحد هذه الأقسام ، وجزء آخر أنشئ في تاريخ يجعله داخلا في قسم آخر . فكل جزء تحدد أجرته بحسب القسم الذي يدخل فيه ( مصر الكلية 22 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 925 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-60)
61. ( ) ومن ثم يعتبر الأصل في المبنى أنه منشأ قبل أول يناير سنة 1944 ، ما لم يثبت المؤجر أنه أنشئ بعد ذلك . [↑](#footnote-ref-61)
62. ( ) انظر ما يلي فقرة 598 . [↑](#footnote-ref-62)
63. ( ) كامل محمد بدوي فقرة 190 ص 171 . [↑](#footnote-ref-63)
64. ( ) مصر الكلية 10 أبريل سنة 1955 دائرة 13 دائرة 13 قضية رقم 886 سنة 1955 . [↑](#footnote-ref-64)
65. ( ) والعبرة بتاريخ إبرام العقد لا بتاريخ بدء الانتفاع ( استئناف مختلط 13 مايو سنة 1943 م 55 ص 151 ) – فإذا لم يكن هناك عقد إيجار ، فلا محل لتطبيق أحكام التشريعات الاستثنائية . وقد قضى بأنه إذا كانت الأجرة المتفق عليها بين البائع والمشتري الثابتة في صلب عقد البيع لم يكن ملحوظاً فيها أنها في مقابل أجرة المكان أكثر من أنها شرط جزائي وضعه المشتري حتى يلزم البائع بالتعجيل في إخلاء المكان وتسليمه ، فإن هذا الشرط ليس من شأنه أن يغير من طبيعة عقد البيع وأن يضيف إليه عقد إيجار . وعلى ذلك فمتى انتهت المدة المتفق عليها لا يجوز للبائع أن يتمسك بامتدادها ، بل يعتبر شاغلا العين دون سند ويمكن طلب الإخلاء بحكم من قاضي الأمور المستعجلة ، كذلك لا يكون للبائع الحق في طلب تخفيض الأجرة ، وتكون الدعوى المقامة منه بطلب ذلك هي من قبيل التحايل على التخلص من التزام تعاقدي شرطة عقد البيع وأبرمت الصفقة على أساه ( استئناف مختلط 12 فبراير سنة 1947 من 59 ص 92 – 8 أبريل سنة 1947م 59 ص 174 – مصر الكلية الوطنية 5 ديسمبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 279 ش 649 – 13 يناير 1949 المحاماة رقم 416 – وقرب مصر الكلية الوطنية 19 ديسمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 571 ص 1231 – وانظر عكس ذلك الإسكندرية الكلية الوطنية 29 أبريل سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 147 ص 500 – وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 32 ص 84 – ص 85 ) . [↑](#footnote-ref-65)
66. ( ) ولكن إذا كانت مدة الإيجار مقسمة إلى فترتين ويمتد الإيجار إلى الفترة الثانية إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء ، وكان بدء الفترة الثانية بعد أول مايو سنة 1941 وقد امتد إليها الإيجار لعدم حصول التنبيه ، وجبت زيادة الأجرة في الفترة الثانية طبقاً للتشريعات الاستثنائية القائمة في ذلك الوقت ( استئناف مختلط 29 أبريل سنة 1943 م 55 ص 139 ) . [↑](#footnote-ref-66)
67. ( ) ولا يصلح أساسا لتعيين الأجرة المتفق عليها تقديرات البلدية للعوايد التي تفرض على العقار ( الإسكندرية 23 أكتوبر سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 153 ص 502 – وانظر أيضاً مصر 4 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1142 سنة 1953 ) – وقد تكون الأجرة المتفق عليها بعضها غير نقد ، كعمل يقوم به المستأجر للمؤجر ( حراسة المنزل – التدريس لأولاد المؤجر – معالجة أسرته – توريد ما يلزمه من شيء معين – إصلاح الحديقة . القيام ببعض الترميمات بالعين المؤجرة إلخ إلخ ) ، فيقوم هذا الجزء من الأجرة ويضاف إلى الجزء النقدي ، ومجموع ذلك يكون هو الأجرة المتفق عليها ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 19 ص 49 ) .

    وقد قضي بأنه لا يعتد بالأجرة المتفق عليها إذا ثبت أن هذه الأجرة كانت ، لظروف خاصة ، تختلف عن أجرة المثل زيادة أو نقصاً ( مصر الكلية 10 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4182 سنة 1952 وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 21 ص 52 ) ، وكان ذلك يرجع مثلا لاعتبارات إنسانية التسامح نظراً لفقر المستأجر ( مصر الكلية 25 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5229 سنة 1952 : المستأجرة السابقة امرأة فقيرة تعيش من تأجير الكتب التي ترسلها لها الناس مجاناً ) ، أو لمجاملة قريب أو صديق ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 32 ص 66 ) . [↑](#footnote-ref-67)
68. ( ) انظر ما يلي فقرة 614 . [↑](#footnote-ref-68)
69. ( ) ولا يصار إلى أجرة المثل إذا ثبتت الأجرة المتفق عليها ، وقد قضى بأن القانون يجعل من الأجرة المتفق عليها شهر أبريل سنة 1941 الأصل الواجب الإتباع ، ولا يبحث عن أجرة المثل إلا عند فقدان هذا الأصل ( مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1143 سنة 1953 ) . ويجب أن تكون الأجرة المتفق عليها هي "أجرة" بالتكييف القانوني الصحيح ، فإذا لم تكن كذلك لم يعتد بها واعتبرت أجرة المثل . وقد قضى في هذا المعنى بأنه إذا اتفق بائع العقار مع مشتريه على أن يبقى البائع شاغلا العقار بعد البيع لمدة شعر سنوات في مقابل مبلغ جزافي يخصم من الثمن ، وقد وصف هذا المقابل بأنه أجرة ، فليس من حق المشتري بعد انتهاء عشرة السنوات أن يتخذ هذا المقابل أساسا لتحديد الأجرة في تعاقد آخر مع مستأجر جديد ( مصر الكلية 19 ديسمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 571 ص 1231 ) . [↑](#footnote-ref-69)
70. ( ) فإذا آجر صاحب الفندق جزءاً من المكان الذي يشغله الفندق لاستعمال هذا الجزء كناً عادياً ، فلا يجوز اعتبار أجرة النزول في الفندق هي أجرة المثل بالنسبة إلى الجزء المؤجر سكناً عادياً ( مصر الكلية 9 يناير سن 1955 دائرة 12 قضية رقم 272 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-70)
71. ( ) مصر الكلية 30 سبتمبر سنة 1953 قضية رقم 4653 سنة 1952 . [↑](#footnote-ref-71)
72. ( ) مصر الكلية 6 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 564 ص 1228 . [↑](#footnote-ref-72)
73. ( ) وقد يكون المكان محل النزاع يمتاز عن غيره بمميزات واضحة ، بحيث لا يكون له مثل ومن ثم لا تكون له أجرة مثل ، ففي هذه الحالة تسري الأجرة المتفق عليها دون تخفيض إذا لا يوجد أساس تخفض على مقتضاه الأجرة بحيث لا تزيد على أجرة المثل إلا بالنسبة القانونية . وقد قضي في هذا المعنى بأنه إذا كانت فيلا النزاع على درجة رفيعة من الفن المعماري ، وهي مزودة بالبانوهات والمدافئ ونافورات المياه والأعمدة الرخامية وما إلى ذلك من أعمال الزخرفة والتجميل ، وكانت الفيلات التي استشهد بها الخبير في تقريره هي عبارة عن منازل مبانيها عادية تقل عن مستوى فيلا النزاع التي هي فريدة في بنائها وتنسيقها وجمالها ولا وجه للمقارنة بينها وبين الفيلات الأخرى ، فإن عناصر الموازنة والمقارنة التي يمكن اتخاذها أساسا سليماً لتقدير أجرة المثل تنعدم . ولا يغيب عن البال أن المثل لغة هو الشبه الذي يقضي أن تتوافر لشيئين معالم وخصائص تجعل التمييز بينهما دقيقاً ، ولا يجوز في المنطق القانوني الانحراف عن هذا المعنى اللغوي لأن المشرع حين أوجب التقدير بأجرة المثل لم يشأ أن يظلم أحداً ، بل جعل في حسابه أن التقدير يكون على هذا المناط كلما توافرت عناصره العادلة السليمة . أما الحالات النادرة التي يقل فيها النظير وتتعذر المقارنة لعدم توافر عناصرها المادية أو ميل المستأجر إلى الترف ، فإنها تكون محكومة بضوابط أقل تزمتا وهي الأدلة والقرائن المستمدة من ظروف النزاع . لأنه ليس من العدل في شيء أن تقاس أجرة عقار منفرد أو ممتاز على أجور عقارات تقل عن مستواه بدرجة كبيرة ولو كانت أكثر اتساعاً وأوفر غرفاً . ولما كان الخبير قد أوضح في تقريره انعدام التماثل ، ثم قدر أجرة ( شهرية ) على أساس المقارنة بمبلغ 25 جنيهاً ( الأجرة السنوية المتفق عليها لفيلا النزاع 500 جنيهاً ) ، فإن هذا التقدير يعتبر جزافيا ينبغي عدم التعويل عليه ، وبذلك تكون الدعوى خليقة بالرفض ( مصر الكلية 12 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 2688 سنة 1953 ) . وقد قضي في المعنى نفسه بأنه إذا عجز طرفا النزاع عن تقديم أماكن مشابهة للعين المؤجرة لتقدير أجرة المثل على ضوئها ، كان المستأجر بذلك قد عجز عن إثبات أن القيمة الايجارية المتفق عليها تزيد على أجرة المثل لها في أبريل سنة 1941 رغم إتاحة الفرصة له ، فترفض دعوى التخفيض ( مصر الكلية 4 مارس سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 2311 سنة 1957 ) . [↑](#footnote-ref-73)
74. ( ) مصر الكلية 17 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 920 سنة 1953 : الغرفة محل النزاع تمتاز كمحل تجاري بوجودها بالطابق الأرضي ولها باب مستقل عن باقي غرف الشقة وتتمتع بالضوء والاتساع .

    وقد تكون الطبقة محل النزاع لم تنشأ إلا في سنة 1942 أو في سنة 1943 حيث كانت تكاليف البناء تزيد كثيراً عن تكاليف قبل سنة 1942 . ويذهب القضاء في هذه الحالة إلى الوقوف عند تكاليف البناء في شهر أبريل سنة 1941 ، فيبحث عن طبقة أنشئت في هذا الشهر وتكون مماثلة للطبقة محل النزاع ، فتجعل أجرتها في شهر أبريل سنة 1941 هي أجرة المثل ، ولا يعتد بالفرق في تكاليف البناء بين هذه الطبقة والطبقة محل النزاع فهذا الفرق تقابله النسبة المئوية التي يضيفها القانون إلى أجرة شهر أبريل سنة 1941 ، اعتد بهذا الفرق . فلو كانت أجرة هذه الطبقة 18 جنيهاً في الشهر ، كانت أجرة المثل هي 20 جنيهاً حتى تراعى النسبة في التكاليف . ثم تضاف إلى أجرة المثل النسبة المئوية التي يفرضها القانون ( مصر الكلية 25 نوفمبر سنة 1953 قضايا رقم 5203 ة 5204 و 5205 و 5208 كلي مصر – سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 20 ص 50 هامش 1 ) . [↑](#footnote-ref-74)
75. ( ) وينبه بعض الفقهاء إلى أن هناك مناطق أخرى غير الإسكندرية كانت عرضة مثلها للغارات الجوية ، كالمدن الساحلية الأخرى ومنطقة مصر الجديدة بسبب قربها من مطارين كبيرين ، فكان من الإنصاف معاملة هذه المناطق معاملة مدينة الإسكندرية ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 19 ص 48 ) . ولعل المشرع خص مدين الإسكندرية بهذه المعاملة لأنها دون غيرها انفردت بأشد الغارات وطأة حتى هجرها الكثير من سكانها ، ولم يرد أن يتوسع في هذه المعاملة المستثناة . [↑](#footnote-ref-75)
76. ( ) وقد قضت محكمة الإسكندرية المختلطة بأنه إذا كان عقد الإيجار عن شهر أغسطس سنة 1939 يختلف في شروطه وفي مدة الإيجار وفي مساحة العين المؤجرة وفي حق الإيجار من الباطن وفي غر ذلك من الشروط عن عقد إيجار شهر أبريل سنة 1941 ، فإن العقدين يتهاتران ، ويجب الرجوع إلى أجر المثل في كل من هذين الشهرين ( الإسكندرية المختلطة 17 أبريل سنة 1947م 59 ص 178 ) . [↑](#footnote-ref-76)
77. ( ) ويقول الأستاذ كامل محمد بدوي في هذا الصدد : "ثم إن الحكمة غير واضحة في اختلاف الأشهر المتخذة قياساً باختلاف جهات الحكومة ، إلا أن يكون القصد إيقاع القارئ في حيرة من الأمر" ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 160 ص 137 ) . [↑](#footnote-ref-77)
78. ( ) انظر آنفاً فقرة 576 . [↑](#footnote-ref-78)
79. ( ) انظر في هذا لمعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 160 ص 137 . [↑](#footnote-ref-79)
80. ( ) انظر ما قدمناه في هذا الصدد من أن المؤجر يجوز له أن يزيد الأجرة على الحد الذي فرضه القانون بما يقابل التزامه الجديد من إجراء الترميمات الضرورية : آنفا فقرة 220 في الهامش .

    وإذا أبرم عقد الإيجار قبل 15 أكتوبر سنة 1949 – أي قبل العمل بالتقنين المدني الجديد – فإن المؤجر لا يكون ملتزماً بصيانة العين المؤجرة وفقاً لأحكام التقنين المدني القديم ، فلا محل لتقويم هذا الالتزام لإضافته إلى أجرة الأساس . وإذا امتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون بقي المؤجر غير ملتزم بصيانة العين المؤجرة لأن أحكام التقنين المدني القديم هي التي تسري في هذه الحالة طوال مدة امتداد الإيجار ، فلا تزاد الأجرة شيئاً . ولكن يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على أن يقوم بإصلاحات في العين المؤجرة ( كترميم أو استحداث غرف أو مرافق أو إدخال مصعد أو إصلاحه ) في مقابل زيادة في الأجرة تتناسب مع هذه الإصلاحات ولا يكون في ذلك مجاوزة للحد الأقصى للأجرة ، قياساً على التحسينات التي استحدثت قبل الإيجار فإنها تقوم وتضاف إلى الأجرة كما سنرى ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 23 ص 60 هامش1 ) . [↑](#footnote-ref-80)
81. ( ) أما إذا كانت موجودة في شهر أبريل سنة 1941 ، فلا تقوم ولا تجوز زياد الأجرة من أجلها ( مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 1882 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-81)
82. ( ) أما التحسينات التي يدخلها المؤجر بعد الإيجار فلابد من موافقة المستأجر عليها ، حتى لا يتخذ المؤجر من تحسينات يدخلها دون موافقة المستأجر ذريعة لزيادة الأجرة على الحد الأقصى . فإن لم يوافق المستأجر على التحسينات ولكنه قبل بعد ذلك أن ينتفع بها ، كان عليه أن يدفع ما يقابلها ( مصر الكلية 13 مارس سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 1597 سنة 1953 ) . وهذا كله ما لم تكون هذه التحسينات قد نجمت عن إصلاحات ضرورية قام بها المؤجر لحفظ العين ، فهذه لا ترقى إليها شبهة أن المؤجر اتخذ منها ذريعة لزيادة الأجرة ، فقد كان مضطراً إلى إجرائها للمحافظة على العين . فإن عادت على المستأجر ينفع ملحوظ ، استحق المؤجر زيادة لها في الأجرة ولو أجراها دون موافقة المستأجر ( مصر الكلية 30 يونيه سنة 1949 المحاماة 29 رقم 219 ص 450 – 14 يناير سنة 1954 قضية رقم 3237 سنة 1953 ) . وإن لم تعد المستأجر بنفع بل اقتصرت على حفظ العين كما هي ، فلا تزداد الأجرة في مقابلها ( مصر الكلية 2 يناير سن 1958 دائرة 13 قضية رقم 4004 لسنة 1956 ) . ومع ذك فقد قضي بأنه وإن كان الأصل في الإصلاحات الضرورية لحفظ العين أنها تقع على عاتق المالك وحده ، إلا أنه إذا زادت هذه التكاليف كثيراً عما كانت عليه في شهر أبريل سنة 1941 ألزم المستأجر تحقيقها للعدالة بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الإصلاحات وقت إجرائها وقيمة تكاليفها في أبريل سنة 1941 ( محكمة مصر 3 نوفمبر سنة 1956 دائرة 19 قضية رقم 4759 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-82)
83. ( ) مصر الكلية 30 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 3843 سنة 1953 ( أوصل المؤجر المنزل بالمجاري العامة ) – وانظر أيضاً مصر الكلية 5 ديسمبر سنة 1954 دائرة 4 قضية 2345 سنة 1952 – 22 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3494 سنة 1952 – 40 يونيه سنة 1953 قضية رقم 4181 سنة 1952 – 10 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 1020 سنة 1953 – 17 يناير سنة 1955 قضية رقم 257 سنة 1954 – 19 يناير سنة 1955 قضية رقم 5251 سنة 1952 – 4 أبريل سنة 1955 قضية رقم 1535 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-83)
84. ( ) وقد جرت العادة على توزيع قيمة التحسينات على خمس سنوات ، فتزاد الأجرة على هذا الأساس ( مصر الكلية 178 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 257 – 29 مارس سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3351 سنة 1957 .

    وقد قضي بأنه إذا كانت أجرة غرفتين في شقة مكونة من خمس غرف هي 6 جنيهات في الشهر – إذ أن أجرة الشقة كلها 15 جنيهاً في الشهر – ولكن المستأجر من الباطن حصل على حق استعمال التلفون واستهلاك الكهرباء والمياه واستخدام الفراش والبواب فقبل أن يدفع في الغرفتين أجره مقدارها 12 جنيهاً ، فإن هذه الزيادة هي مقابل ما حصل عليه المستأجر من مزايا . ويجب على المستأجر احترام التقدير الذي ارتضاه ، ولا تملك المحكمة أن تتدخل في تقدير هذه المزايا التي كان من الممكن استئجار العين بدونها ، وللطرفين المتعاقدين كامل الحرية في تقويم هذه الزيادة وتحديد مقابل لها ولا يدخل لأحد في ذلك ( مصر الكلية 20 فبراير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 144 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-84)
85. ( ) مصر الكلية 5 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 2345 سنة 1953 – 14 أبريل سن 1956 قضية رقم 4611 سنة 1955 – 30 نوفمبر سنة 1956 قضية رقم 3597 سنة 1956 – 14 أبريل سنة 1958 قضية رقم 4611 سنة 1957 .

    وإذا ثبت أن الاتفاق صوري ، وسكن المستأجر مدة طويلة عن المطالبة باسترداد ما دفعه زائداً على الحد الأقصى ، فقد يحمل سكوته هذا على انه نزول عن حقه في الاسترداد . أما إذا ثبت أن الاتفاق جدي وأن المؤجر ألزم حقيقة بإجراء تحسينات ، وأدعى المستأجر أن المؤجر لم يقم بالتزامه ، فإن الزيادة المتفق عليها تكون واجبة الدفع ، وليس للمستأجر إلا مطالبة المؤجر أمام القضاء العادي – لا قضاء الإيجارات – بإجراء التحسينات على الوجه المتفق عليه ( مصر الكلية 9 مارس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 565 ص 1309 – 2 يناير سنة 1954 قضية رقم 3543 سنة 1953 – 17 مارس سنة 1956 قضية رقم 4562 سنة 1954 ) .

    أما إذا كان الذي أدخل التحسينات هو المستأجر نفسه ، بإذن المؤجر أو بغير إذنه ، فالأصل أن المستأجر ينتفع بهذه التحسينات دون زيادة في الأجرة لأنه هو الذي قام بنفقاتها ( مصر الكلية 9 مارس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 565 ص 309 ) . وذلك ما لم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على زيادة في الأجر مقابل الانتفاع بهذه التحسينات ، فيعمل بهذا الاتفاق ، ولا يجوز للمستأجر أن يطالب تخفيض الأجرة بعد أن رضي بالزيادة ( مصر الكلية 10 يناير سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 1673 سنة 1954 ) . [↑](#footnote-ref-85)
86. ( ) وكذلك إذن المؤجر الكتابي الخاص في الإيجار من الباطن في حالة ما إذا كان الإيجار الأصلي غير لاحق لآخر ديسمبر سنة 1943 أو كان لاحقاً ولكنه لا يتضمن ترخيصاً صريحاً ( م 2 فقرة ب من قانون إيجار الأماكن ) . [↑](#footnote-ref-86)
87. ( ) ولما كانت النسبة المئوية التي تضاف إلى أجرة الأساس في حالة الترخيص في إيجار العين من الباطن مفروشة لا يجوز أن تزيد على 70% كما يجيء ( انظر ما يلي فقرة 586 ) ، فإن الترخيص في إيجار العين من الباطن غير مفروشة يجب أن يقوم بأقل من 70% ، وعلى كل حال لا يجوز أن يزيد التقويم على ذلك ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 25 ص 68 ) . [↑](#footnote-ref-87)
88. ( ) مصر الكلية 26 أكتوبر سنة 1953 قضية رقم 1897 سنة 1953 – 27 نوفمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 560 ص 1382 – 19 يونيه سنة 1955 قضية رقم 2846 سنة 1952 – 15 يناير سنة 1956 دائرة 19 قضية رقم 1855 قضية سنة 1953 – 21 أبريل سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 2485 سنة 1955 – وانظر عكس ذلك وأن المؤجر لا يتقاضى مقابلا للترخيص في التأجير من الباطن لأن هذا الترخيص لا يعتبر من المزايا التي تقوم مصر الكلية 12 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 763 سنة 19053 – 25 نوفمبر سنة 1955 دائرة 13 رقم 2461 سنة 1954 – عصام الدين حواس في شرح قانون رقم 55 لسنة 1958 فقرة 34 . [↑](#footnote-ref-88)
89. ( ) ويذهب بعض الفقهاء إلى أنه يجوز للمستأجر الأصلي أن يتقاضى من المستأجر من الباطن أجرة تزيد على الأجرة التي يدفعها هو للمؤجر ولو كانت هذه الأجرة الأخيرة هي الحد الأقصى ، وذلك بالقدر الذي يكفي لتعويض المستأجر الأصلي من احتمال خسارة يتكبدها فيما لو لم تتح له فرصة استعمال الترخيص في الإيجار من الباطن ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 25 ص 68 ) . [↑](#footnote-ref-89)
90. ( ) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 26 – وقارن محكمة استئناف المنصورة 20 ديسمبر سنة 1956 استئناف رقم 24 مدني سنة 8 قضائية المنصورة – وقد ألغت المحكمة أحكاماً ابتدائية صادرة من محكمة بور سعيد الكلية وترفض هذه الأحكام الابتدائية زيادة الأجرة بما يقابل تحسين الصنع ، ولكن محكمة استئناف المنصورة – وقد استؤنفت أمهامها هذه الأحكام لأنها فصلت في مسائل ليست كلها مما يعتبر ناشئاً عن تطبيق التشريعات الاستئنافية – ألغت هذه الأحكام مستندة إلى أن سكوت المستأجر عن المطالبة باسترداد ما دفعه زيادة في الأجرة في أوقات الرواج التي مرت بمدينة الإسماعيلية وقبول المؤجر تخفيض الأجرة إلى الحد القانوني عند انتهاء أوقات الرواج هذه ، كل هذا يقطع بعدم جدية منازعة المستأجر في قانونية الأجرة – ويرى الأستاذ سليمان مرقس بحق أن هذه الأسباب لا تصلح لبناء الحكم ، وأنه كان الأولى بمحكمة استئناف المنصورة أن تبني حكمها على المبدأ الذي يقضي بجواز زيادة الأجرة في مقابل تحسين الصقع ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 26 ص 71 هامش 1 ) . [↑](#footnote-ref-90)
91. ( ) ومع ذلك فقد قضي بأن توسيع شارع الخليج الذي يقع فيه مكان النزاع لا يعتبر تحسيناً يستحق عنه المؤجر زيادة في الأجرة ، فإن المؤجر لم يتكلف شيئاً والحكومة هي التي قامت بتوسيع الشارع على نفقتها ( مصر الكلية 16 مارس سنة 1955 دائرة 13 قضية رقم 1355 سنة 1954 ) . [↑](#footnote-ref-91)
92. ( ) ولا يعترض على هذا الرأي بأن المستأجر أن يخلي الحانوت بعد التنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني ، فلا ترهقه الأجرة العالية ( 16 جنيهاً في الشهر ) ، إذ يستطيع أن يتحلل منها بإخلاء الحانوت . ذلك أن المستأجر قد يرى من مصلحته البقاء في الحانوت بالرغم من انخفاض صقعه ، فإذا بقي وجب ألا يدفع أجرة تزيد على الحد المقرر قانوناً . هذا إلى أنه بفرض أن المستأجر أخلى الحانوت ، فإن المؤجر لا يستطيع إيجاره لغيره بأجرة تزيد على 4 .35 جنيهات على أساس أجرة مثله في صقعه المنخفض شهر أبريل سنة 1941 ، فأولى أن يبقى المستأجر القديم في الحانوت بنفس الأجرة . [↑](#footnote-ref-92)
93. ( ) وقد قدمنا أنه قضى بأنه إذا كانت أجرة غرفتين في شقة مكنة من خمس غرف هي 6 جنيهات في الشهر ، ولكن المستأجر من الباطن حصل على حق استعمال التلفون واستهلاك الكهرباء والمياه واستخدام الفراش والبواب فقبل أن يدفع في الغرفتين 12 .5 جنيهاً في الشهر ، وجب على المستأجر احترام التقدير الذي ارتضاه ، ولا تملك المحكمة أن تتدخل في تقدير هذه المزايا لأنها ليست لاصقة بذات العين المؤجرة ( مصر الكلية 20 فبراير سنة 1955 دائرة 12 رقم 144 سنة 1955 - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش - وانظر عصام الدين حواس ص 264 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 27 ) . [↑](#footnote-ref-93)
94. ( ) أو أجرة أغسطس سنة 1939 بالنسبة إلى مدينة الإسكندرية ، أو أجرة أغسطس سنة 1943 أو أغسطس سنة 1944 أو يوليه سنة 1945 بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها ولمجالس المحافظات والمدن والقرى في المناطق - غير المبينة بالجدول طبقاً للمادة 14 من قانون إيجار الأماكن . [↑](#footnote-ref-94)
95. ( ) أو بعد أن يستنزل منها التزامات مفروضة على المستأجر أو ما يقابل انخفاض الصقع وما إلى ذلك على الوجه الذي بيناه فيما تقدم . هذا ويجوز للمؤجر ألا يطلب من مستأجر معين مقابلا للمزايا فتحدد الأجرة دون هذا المقابل ، ويطلب المقابل من مستأجر آخر سابق أو لاحق ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 24 ص 64 - منصور مصطفى منصور فقرة 153 ص 360 - محمد لبيب شنب فقرة 51 ص 66 ) . [↑](#footnote-ref-95)
96. ( ) وهذا هو الحد الأقصى للأجرة ، ومن ثم يجوز التعاقد على أجرة أقل . وليس في ذلك مخالفة للنظام العام ، فالتشريع الاستثنائي إنما يحمي المستأجر من أن يلتزم بدفع أجرة تجاوز الحد الأقصى ، ولا يحمي المؤجر من أن يقبل أجرة تقل عن هذا الحد . وقد قضي بأن القانون لم يحتم تثبيت الأجر التعاقدية على أساس أجرة أبريل سنة 1941 ، بل كل ما ورد فيه هو حظر التعاقد بالزيادة على الأجرة في ذلك التاريخ أو أجرة المثل فيه . ومؤدي ذلك بداهة جواز التعاقد على ما يقل عن تلك الأجرة ، ومثل هذا التعاقد يكون ملزماً للمؤجر ، فلا تكون مقبولة الدعوى التي يقيمها على المستأجر لطلب رفع الإيجار التعاقدي إلى مستوى أجرة المكان في ذلك التاريخ ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 194 ص 173 - ص 174 ، ويشير إلى حكم منشور في المحاماة 27 رقم 272 ) . ولكن إذا انقضت المدة الأصلية للإيجار ، وامتد الإيجار بحكم القانون ، جاز للمؤجر طلب رفع الأجرة المتفق عليها إلى الحد الأقصى المسموح به قانوناً . وإذا سرت الأجرة التي تقل عن الحد الأقصى على المؤجر مدة الإيجار الأصلية ، فإنها تسري أيضاً على المشتري للعين المؤجرة مادامت مدة الإيجار الأصلية لم تنقض ، فإذا انقضت جاز عند ذلك للمشتري طلب رفع الأجرة إلى الحد الأقصى ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 201 ص 18\79 ويشير إلى حكم منشور في المحاماة 31 رقم 406 ) . [↑](#footnote-ref-96)
97. ( ) كما جاء في التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب في صدد قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ( انظر آنفاً فقرة 575 ) . [↑](#footnote-ref-97)
98. ( ) أما المكان المؤجر ليكون فندقاً أو بنسيوناً فسنرى أنه مكان أوجر بقصد استغلاله مفروشاً وأن نسبته المئوية هي 70% . [↑](#footnote-ref-98)
99. ( ) أما المكان المؤجر لإدارة مجلة وليكون مقراً لمطبعة في الوقت ذاته فهو مكان مؤجر لأغراض تجارية ، ويكون من أماكن الفئة الأولى ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 22 ص 56 هامش 2 - ويثير إلى حكم صادر من محكمة مصر الكلية في القضية رقم 3135 سنة 1947 ) . [↑](#footnote-ref-99)
100. ( ) والأعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعي المصري لا تعتبر مؤجرة لأغراض تجارية ، لأن هذا البنك مؤسسة مدنية بالرغم من اتخاذ الشكل التجاري إذ يقوم بأداء خدمة عامة للجمعيات التعاونية والمزارعين ، وإنما يكون حكم هذه الأعيان هو حكم الأعيان المؤجرة كمكاتب للمحامين وعيادات للأطباء وغيرهم من أصحاب المهن غير التجارية ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 22 ص 56 هامش 2 - ويشير إلى حكم محكمة مصر الكلية قضية رقم 453 سنة 1946 وإلى حكم آخر من نفس المحكمة قضية رقم 930 سنة 1947 ) . [↑](#footnote-ref-100)
101. ( ) مصر الكلية 2 يناير سنة 1947 المحاماة 27 رقم 280 ص 647 - وانظر أيضاً مصر الكلية 3 أبريل سنة 1955 دائرة 12 رقم 1144 سنة 1954 ( رخص للمستأجر باستعمال الشقة مسكناً ومشغلا للحياكة ، فزيدت الأجرة 60% باعتبار أن الشقة مؤجرة للحياكة ) - وإذا خالف المستأجر الشرط الذي يمنعه من استعمال السكن مكتباً تجارياً أو من استغلاله مفروشاً وإيجاره من الباطن ، ولو في جزء من المكان فقط ، جاز للمؤجر أن يطالب بعلاوة المكتب التجاري أو استغلال المكان مفروشاً عن كامل الأجرة ، لأنه غير مكلف بالتحري عما إذا كانت المخالفة تتناول كل المكان أو جزءًا منه فقط . وتبقى العلاوة الجديدة سارية مادامت المخالفة قائمة ، وتنتهي بانتهائها وترجع علاوة مسكن بعد إخطار المستأجر المؤجر بذلك ( مصر الكلية 11 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 646 ) - أما إذا استأجر شخص مكاناً لاستعماله لغرض غير السكنى ، فإنه يجب زيادة الأجرة بالنسبة التي حددها القانون للغرض المتفق عليه ، ولا تخفض النسبة لتنزل إلى النسبة التي حددها القانون للسكن لو استعمل المستأجر المكان للسكن مخالفاً بذلك الغرض المتفق عليه ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 162 ص 139 ) . [↑](#footnote-ref-101)
102. ( ) وقد قدمنا أن الأماكن المستولي عليها من وزارة التموين ووزارة التربية والتعليم وضع القانون لها أسساً لتقدير مقابل الانتفاع بها ، فلا تخضع للتشريعات الاستثنائية من حيث الحد الأقصى للأجرة ( انظر آنفاً فقرة 577 ) . [↑](#footnote-ref-102)
103. ( ) انظر آنفاً فقرة 575 . [↑](#footnote-ref-103)
104. ( ) انظر آنفاً فقرة 575 . [↑](#footnote-ref-104)
105. ( ) فإذا دخل المكان في أكر من فئة من الفئات الأربع ، كأن يؤجر مكان ليكون عيادة لطبيب ومستشفى خاصاً له ، فيدخل في فالفئة الثانية باعتباره عيادة وتكون النسبة 30% ، ويدخل في الفئة الثالثة باعتباره مستشفى وتكون النسبة 25% ، فالعبرة بالفئة الأعلى ، وتكون النسبة في هذه الحالة 30% باعتبار المكان مؤجراً كعيادة ( انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 164 ) . [↑](#footnote-ref-105)
106. ( ) مصر الكلية 24 أبريل سنة 1949 المحاماة 29 رقم 217 ص 417 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 22 ص 57 هامش 1 - منصور مصطفى منصور فقرة 153 - ص 364 - محمد لبيب شنب فقرة 51 ص 68 . [↑](#footnote-ref-106)
107. ( ) الإسكندرية المختلطة 5 ديسمبر سنة 1946 م 59 ص 35 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 189 ص 170 ويشير إلى حكم منشور في المحاماة 39 رقم 217 - وقد يستخلص من القرائن ، كتقدير زيادة في الأجرة على حدة ، أنه قصد الترخيص للمستأجر في إيجار المكان من الباطن مفروشاً ( مصر الكلية 25 نوفمبر سنة 1955 دائرة 13 رقم 2461 سنة 1954 ) . [↑](#footnote-ref-107)
108. ( ) وتكون هذه العلاوة مستحقة مادام المستأجر قد استأجر المكان بقصد استغلاله مفروشاً ، حتى لو عدل عن ذلك واستعمل المكان لسكناه ، أو لم يجد من يؤجر له المكان من الباطن مفروشاً . ذلك أن القانون قد خول للمؤجر الحق في تقاضي هذه العلاوة في مقابل تأجيره العين بقصد استغلالها مفروشة ، والمستأجر حر في الانتفاع بهذه الرخصة ، فإن هو لم ينتفع بها فلا يصح أن في ضار المؤجر من وراء ذلك ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 22 ص 58 هامش 1 - ويشير إلى حكمين صادين من محكمة مصر الكلية أحدهما في القضية رقم 3658 سنة 1949 والآخر بتاريخ 11 مارس سنة 1953 في القضية رقم 1399 سنة 1951 - منصور مصطفى منصور فقرة 153 ص 364 - محمد لبيب شنب فقرة 51 ص 67 ) .

     أما إذا كان المستأجر قد استأجر المكان كسنك خاص ، ثم اتفق بعد ذلك مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشاً ، فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة 70% في هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستغلال للمكان مفروشاً وينتهي بانتهائه وبعد إخطار المستأجر له بذلك ، بحيث إذا استمر المؤجر رقم هذا الإخطار في اقتضاء العلاوة بالنسبة المذكورة اعتبر قبضه لها بغير سبب ، وجاز للمستأجر استردادها منه ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 22 ص 58 هامش 1 - ويشير إلى القضية رقم 3658 سنة 1949 ) . [↑](#footnote-ref-108)
109. ( ) أما إذا آجره من الباطن غير مفروش فلا تستحق علاوة 70% ، وإنما يقوم الترخيص في التأجير من الباطن وتضاف قيمته إلى أجرة الأساس ، قد سبق بيان ذلك ( انظر آنفا فقرة 585 ) [↑](#footnote-ref-109)
110. ( ) وهذا الإذن العام يكون إذناً في تأجير العين من الباطن غير مفروشة ، ويكون قد تقوم وأضيفت قيمته إلى أجرة الأساس كما سبق القول ( انظر آنفاً فقرة 585 ) . فإذا أجر المستأجر العين من الباطن مفروشة ، وجبت إعادة النظر في أجرة الأساس ، وخصم ما سبق أن أضيف إليها من قيمة الترخيص في الإيجار من الباطن إيجاراً عادياً ، ثم إضافة علاوة 70% في مقابل الترخيص في تأجير العين من الباطن مفروشة . [↑](#footnote-ref-110)
111. ( ) انظر ما يلي فقرة 644 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-111)
112. ( ) ولو تقيد المستأجر الأصلي في الأجرة التي يتقاضاها من المستأجر من الباطن بعلاوة 70% ، لكان مغبوناً كل الغبن ، فهو ملتزم بدفع هذه العلاوة نفسها إلى المؤجر باعتبار انه استأجر مكاناً خالياً بقصد استغلاله مفروشاً ، فإذا اقتصر على أخذ العلاوة من المستأجر من الباطن يكون قد اقتصر على استرداد ما دفعه هو للمؤجر ، ويكون الأثاث الذي فرش به المكان قد أعطي للمستأجر من الباطن حق الانتفاع به دون مقابل . [↑](#footnote-ref-112)
113. ( ) أما الأجرة التي يدفعها المستأجر الأصلي للمؤجر فتتقيد بعلاوة 70% كما سبق القول . [↑](#footnote-ref-113)
114. ( ) وعندما رأى المشرع فيما مضى أن يواجه حالة ما إذا آجر المؤجر المكان مفروشاً ، سواء كان المؤجر ه المالك أو كان هو المستأجر الأصلي في حالة الإيجار من الباطن ، فإنه لم يغفل أجرة الفرش ، بل جعل له أجرة على حدة فوق أجرة المكان . فقد صدر أمر عسكري رقم 365 لسنة 1942 - في الوقت الذي كان فيه الأمر العسكري رقم 315 لسنة 1942 هو القانون الذي ينظم علاقة المؤجرين بالمستأجرين - ينص في المادة الأولى منه على ما يأتي : "فيما يتعلق بالأماكن المعدة للسكنى والمؤجرة مفروشة ، يراعى في تقدير أجرة المثل في شهر أبريل سنة 1941 ، المشار إليها في المادة 4 فقرة أولى من الأمر رقم 315 ، أن تكون مساوية لأجرة المكان في ذلك الشهر خالياً من المفروشات مضافاً إليها النسبة المئوية المبينة في ( ثانياً ) من المادة 4 المتقدم ذكرها وكذلك مبلغ شهري يوازي مقابل الانتفاع بالأثاث والأدوات الموجودة في المكان المؤجر . ولا يسري الحكم المبين في الفقرة السابقة على الفنادق والبنسيونات ، بل تظل خاضعة لحكم الفقرة الرابعة من المادة 4 من الأمر المذكر" . ولما صدر الأمر رقم 598 لسنة 1945 ، ألغي الأمر رقم 315 لسنة 1942 ، وألغى تبعاً لذلك الأمر رقم 365 لسنة 1942 ولم يعرض المشرع في الأمر رقم 598 لسنة 1945 ولا فيما تلاه من التشريعات إلى إيجار الأمكنة المفروشة ، فدل ذلك على انصراف نيته عن تحديد أجور هذه الأماكن وتركها خاضعة لقانون العرض والطلب ، إذ أن الأثاث عنصر هام في المكان المفروش ، فيخرج إيجار هذا المكان عن أن يكون مجرد إيجار لمكان ( انظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 13 ص 36 ) . [↑](#footnote-ref-114)
115. ( ) مصر الكلية 10 نوفمبر سنة 1957 دائرة 19 قضية رقم 2009 سنة 1957 - وانظر أيضاً مصر الكلية 15 يونيه سنة 1952 دائرة 12 قضية رقم 2452 سنة 1951 - محكمة مصر المختلط 28 مايو سنة 1946 م 58 ص 196 - محكمة الإسكندرية المختلطة 5 ديسمبر سنة 1946م 59 ص 35 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 13 - منصور مصطفى منصور فقرة 153 ص 364 محمد لبيب شنب فقرة 51 ص 67 - ص 68 .

     وإذا خلص أن المكان الذي يؤجر مفروشاً لا يخضع من حيث الأجرة للتشريع الاستثنائي ، فإنه يترتب على ذلك أن المنازعة ، في مقدار الأجرة لا تكون منازعة إيجارية ، ويكون نظرها من اختصاص القضاء العادي . ولكن إيجار المكان المفروش يبقى خاضعاً للتشريع الاستثنائي فيما عدا الأجرة ، فيمتد بحكم القانون وتكون الدعوى بإخلائه من اختصاص دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية . [↑](#footnote-ref-115)
116. ( ) مصر الكلية 9 يناير سنة 1958 دائرة 13 قضية رقم 1828 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-116)
117. ( ) فإذا كانت الأجرة ، في أي عقد إيجار أيا كان تاريخ إبرامه ، تزيد على الحد الأقصى ، جاز للمستأجر تخفيضها إلى الحد الأقصى من وقت سريان التشريعات الاستثنائية ، أي من وقت سريان الأمر العسكري رقم 151 ، إلى الوقت الذي تلغي فيه هذه التشريعات . ويستوي في ذلك أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، أو كانت قد انقضت فامتد الإيجار بحكم القانون .

     وهنا يتبين الفرق بين ما إذا كانت الأجرة تزيد على الحد الأقصى أو تقل عن هذا الحد ، ففي الحالة الأولى يجوز للمستأجر أن يخفض الأجرة إلى الحد الأقصى حتى لو كانت مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، وفي الحالة الثانية لا يجو للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، فإذا هي انقضت وامتد الإيجار بحكم القانون جاز له ذلك . وتعليل هذا الفرق أن عدم جواز زيادة الأجرة على الحد الأقصى يعتبر من النظام العام ، فإذا زادت الأجرة على هذا الحج جاز للمستأجر أن يطلب تخفيضها ولو كانت مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية ، لأنه لا يجوز الاتفاق على ما يخالف النظام العام . أما نقص الأجرة عن الحد الأقصى فلا يعتبر مخالفاً للنظام العام ، فإذا نقصت الأجرة عن هذا الحد تقيد المؤجر بالأجرة المتفق عليها مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية ، ولا يجوز للمؤجر زيادتها إلى الحد الأقصى إلا إذا انقضت مدة الإيجار وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون . [↑](#footnote-ref-117)
118. ( ) الإسكندرية المختلطة 15 مايو سنة 1947م 60 ص 18 . [↑](#footnote-ref-118)
119. ( ) أما إذا أبرمت العقود بعد هذا التاريخ ، فإن التشريعات الاستثنائية تكون قد أدركتها ، ويغلب أن يكون المتعاقد قد اتفقا على أجرة هي الحد الأقصى الذي يسمح به التشريع الاستثنائي المعمول به وقت الاتفاق . ولما كان الحد الأقصى قد ارتفع في المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 والقانون رقم 121 لسنة 1947 عما كان عليه في الأوامر العسكرية السابقة ( انظر آنفاً فقرة 586 ) ، فإنه يترتب على ذلك أن عقد الإيجار الذي ابرم في ظل الأوامر العسكرية بالحد الأقصى المفروض بموجب هذه الأوامر تصير أجرته ، بعد صدور المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ثم القانون رقم 121 لسنة 1947 ، دون الحد الأقصى الجديد الذي ارتفع بموجب هذين التشريعين الأخيرين . [↑](#footnote-ref-119)
120. ( ) وقد فرضنا في المثل الذي قدمناه أن المتعاقدين حددا مدة معينة ينتهي بانقضائها الإيجار . ولا يوجد ما يمنع من أن يحددا مدة إذا لم ينبه احد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضائها بوقت معين امتد الإيجار إلى مدة أخرى وهكذا . فإذا بقي الإيجار يمتد في هذا الغرض بحكم الاتفاق ، لأن تنبيهاً بالإخلاء لم يصدر من أحد المتعاقدين إلى الآخر ، فمهما طال هذا الامتداد الاتفاقي لا يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة المتفق عليها بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا نبه احد المتعاقدين بالإخلاء على الآخر فانقضت المدة ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، جاز للمؤجر عندئذ أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى .

     كذلك لا يوجد ما يمنع من أن يبرم المتعاقدان الإيجار دون تعيين مدة ، وفي هذا الفرض تنقضي مدة الإيجار بانقضاء أية فترة من فترات دفع الأجرة بشرط أن ينبه احد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية . فإذا لم يحصل هذا التنبيه امتد الإيجار من فترة إلى الفترة التي تليها وهكذا ، إلى أن يحصل التنبيه . ومادام الإيجار ممتداً على هذا النحو لعدم حصول التنبيه ، فإن المؤجر لا يستطيع أن يزيد الأجرة بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا انقضت المدة بحصول التنبيه ، امتد الإيجار بحكم القانون ، وعندئذ يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى . [↑](#footnote-ref-120)
121. ( ) أو يجوز أن يبرم الإيجار في أول يناير سنة 1942 لمدة تسع سنوات ، بالحد الأقصى من الأجرة الذي كان سمح به الأمر العسكري المعمول به في هذا التاريخ . فعند انقضاء التسع السنوات ، يمتد الإيجار بحكم قانون رقم 121 لسنة 1947 ( قانون إيجار الأماكن ) والحد الأقصى للأجرة فيه أعلى من الحد الأقصى للأجرة في الأوامر العسكرية ، ومن ثم يجوز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى أن تبلغ الحد الأقصى الجديد . .

     ولم يعرض المشرع في الفقرة الخامسة من المادة 4 من قانون إيجار الأماكن لفرض ما إذا كان الإيجار مبرماً منذ أول مايو سنة 1941 باجرة دون الحد الأقصى كما عرض لفرض ما إذا كان الإيجار مبرماً بأجرة دون الحد الأقصى قبل أول مايو سنة 1941 ، من حيث جعل الزيادة تسري من تاريخ المطالبة بها في الحالتين . ولكن اتحاد الحكمة في الفرضين - وهي أن تبقى الأجرة دون الحد الأقصى ولا تجوز زيادتها مادامت المدة المتفق عليها سارية - يقتضي أن يقاس الفرض الأول على الفرض الثاني ويكون الحكم فيهما واحداً . وإنما اقتصر المشرع على ذكر الفرض الثاني لأنه هو الفرض الغالب كما سبق القول ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 29 ص 76 ص 76 - ص 78 ) . [↑](#footnote-ref-121)
122. ( ) مصر الكية 22 سبتمبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 272 ص 643 - 13 أبريل سنة 1955 قضية رقم 2012 سنة 1953 - ويتقيد بهذه الأجرة التي هي دون الحد الأقصى المالك الجديد إذا بيعت العين المؤجرة ( مصر الكلية 18 فبراير سنة 1951 المحاماة 31 رقم 406 ص 1415 ) . [↑](#footnote-ref-122)
123. ( ) الإسكندرية المختلطة 8 نوفمبر سنة 1945م 58 ص 42 - ولما كان المؤجر لا يستطيع أن يزيد الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى إلا إذا كان الإيجار قد امتد بحكم القانون ، فهو لا يستطيع إذن ذلك إذا كان الإيجار قد جدد تجديداً ضمنياً ، إذ أنه يتجدد بنفس الأجرة المتفق عليها وهي دون الحد الأقصى . لذلك يكون من المهم معرفة ما إذا كان بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار وسكوت المؤجر على ذلك قد قصد به التجديد الضمني فتبقى الأجرة دون الحد الأقصى ولا يستطيع المؤجر زيادتها ، أو أن المستأجر قد قصد ببقائه في العين الانتفاع بحكم القانون في امتداد الإيجار وأن المؤجر إنما قصد بسكوته الإذعان لحكم القانون في ذلك فيجوز للمؤجر في هذه الحالة أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى وقد قدمنا أن سكوت المؤجر اقرب إلى أن يكون إذعاناً لحكم القانون من أن يكون قبولا ضمنياً لتجديد الإيجار ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك ( انظر آنفاً فقرة 518 الهامش )ز على أنه يحسن بالمؤجر ، قطعاً لكل شك ، إذا أراد زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى ، أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى يقضي بذلك مدة الإيجار المتفق عليها ، وعند ذلك يتمحض بقاء المستأجر في العين المؤجرة بالرغم من التنبيه عليه بالإخلاء انتفاعاً منه بحكم القانون في امتداد الإيجار ، ومن ثم يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 28 ص 75 هامش 1 ) [↑](#footnote-ref-123)
124. ( ) ويجوز للمؤجر أن ينزل عن طلب الزيادة ، ويكون نزوله هذا ملزماً له ، فإن القانون منع المؤجر من تقاضي أجرة تزيد على الحد الأقصى ، ولكن لم يمنعه من تقاضي أجرة تقل عن الحد الأقصى ( مصر الكلية 3 ابريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رم 2012 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-124)
125. ( ) وهذا بالرغم من أن نص القانون استعمل في هذا الفرض الثاني لفظ "المطالبة" واستعمل في الفرض الأول لفظ "الإخطار" ( انظر م4/5 من قانون إيجار الأماكن ) . ولكن الظاهر أن المشرع لم يرد بالمطالبة المطالبة القضائية وإلا لصرح بذلك ، فلا يبقى إلا تفسير المطالبة على أنها هي نفس الإخطار المشترط في الفرض الأول ، لاسيما أنه لا يوجد مقتض للتفريق بين الفرضين في هذه الناحية ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 29 ص 79 ) . [↑](#footnote-ref-125)
126. ( ) على أن هذا الوقت الباقي من مدة الإيجار قد يكون قصيراً جداً ، فيما إذا كانت مدة الإيجارة تنقضي عقب العمل بالقانون إيجار الأماكن ، فقد لا يجد المستأجر أمامه إلا يوماً واحداً لتدبير أمره . ولكن القانون لم يقف عند هذا الفرض النادرة ، بل نظر إلى أن الغالب هو أن يكون الوقت الباقي من مدة الإيجار كافياً ليدبر المستأجر أمره . [↑](#footnote-ref-126)
127. ( ) انظر آنفاً فقرة 582 . [↑](#footnote-ref-127)
128. ( ) مصر الكلية 22 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 2725 سنة 1953 - 23 يونيه سنة 1955 دائرة 13 قضية رقم 5642 سنة 1953 .

     والمراد بإنشاء المكان أن يوجد بعد أن كان مدعوماً ، حتى لو كان تابعاً لمكان موجود وقت انعدامه . فلو أن عمارة كانت موجودة قبل أول يناير سنة 1944 ، ولم يتم إنشاء مكان فيها أعد ليكون مقهى إلا في أول يناير سنة 1944ن فإن هذا المكان الأخير يكون من أماكن القسم الثاني ولو أن باقي العمارة تعتبر من أماكن القسم الأول ( مصر الكلية 18 ديسمبر سنة 954 المحاماة 36 رقم 561 ص 1382 - وانظر أيضاً مصر الكلية 22 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 925 سنة 1953 ) . وإذا حولت غرفة بشقة سكنية إلى دكان بعد أول يناير سنة 1944 ، اعتبر الدكان من أماكن القسم الثاني مع بقاء سائر العمارة من أماكن القسم الأول \_مصر الكلية 10 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 886 سنة 1955 ) . ويكفي أن يكون المكان قد تم إنشاؤه وأعد للسكن بغض النظر عما إذا كانت هناك أماكن أخرى كائنة بالمنزل الذي يقع فيه المكان الأول لم تهيأ للسكن ( مصر الكلية 14 أكتوبر سنة 1952 دائرة 13 قضية رقم 2893 سنة 1953 ) .

     وإذا أدخلت تعديلات جوهرية في عين موجودة قبل أول يناير سنة 1944 ، فإنه يمكن اعتبار هذه التعديلات إنشاء جديداً ، فإذا تمت التعديلات بعد أول يناير سنة 1944 اعتبرت العين من أماكن القسم الثاني ، وللمحكمة اعتبارها كذلك ولو لم يطلب الخصوم هذا لأنها غير ملمة بتطبيق قانون معين يطلب الخصوم إذا رأت من ظروف الدعوى أن الحالة ينطبق عليها قانون آخر ( مصر الكلية 10 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5236 سنة 1951 : زادت قيمة العين بعد التعديلات ثلاثة أضعاف وارتفعت العوايد من 8 ج و 700م إلى 66 جنيهاً ) - وقد قضي بأنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم ، كتحويل جراج أو بدروم أو غرفة في يدور أرضي إلى دكان ، فإن هذا التعديل الجوهري يعتبر إنشاء جديداً ، فإذا تمت منذ أول يناير سنة 1942 كان هذا الجزء من المبنى داخلا في أماكن القسم الثاني ( استئناف مصر 28 ديسمبر سنة 1954 استئناف رقم 750 سنة 71 قضائية - 10 مايو سنة 1955 استئناف رقم 771 سنة 71 قضائية - مصر الكية 9 يناير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 755 سنة 1952 - 10 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5236 سنة 1951 - 10 أبريل سن 1955 دائرة 12 قضية رقم 886 سن 1955 - 2 يونيه سنة 1957 دائرة 19 قضية رقم 3182 سنة 1956 ) . أما التعديلات غير الجوهرية ، كالدهان والطلاء والتوصيل إلى المجاري وترميم المبنى وإعادة تقسيمه ، فلا تعتبر إنشاء جديداً ( مصر الكلية 19 يناير سن 1955 دائرة 12 قضية رقم 5251 سنة 1952 ) - وقضي أيضاً في نفس المعنى بأنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت في طبيعته وفي طريقة استعماله ، أمكن اعتبار هذا الجزء في حكم المنشأ حديثاً ، أما التعديلات البسيطة كالدهان والطلاء والتوصيل إلى المجاري فلا تخرج البناء عن أحكام تحديد الأجرة . ولما كان البناء موضوع النزاع أصلا شقة واحدة مكونة من خمس حجرات ، فأصبحت في أواخر سنة 1957 بفعل المدعي شقتين منفصلتين ، وأدخل في الأولى بعض تعديلات من فتح أبواب وسد أبواب ونوافذ ، فهذه تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثاً في سنة 1957 ، وتسري عليها أحكام القانون رقم 55 لسنة 1958 ( مصر الكلية 30 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 5081 سنة 1959 .

     وقضي بأن إقامة حائط يفصل شقة النزاع وتحويل المطبخ إلى حجرة لا تعتبر تعديلات تجعلها في حكم المباني المنشأة حديثاً ( مصر الكلية 30 سبتمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 34 سنة 1961 ) .

     وكون المكان يدخل في أماكن قسم معين أو يدخل في أماكن قسم آخر غيره إنما هو وصف قانوني للمكان لا يتقيد فيه القاضي بطلبات المستأجر . فلو أن المستأجر طلب اعتبار المكان المؤجر من أماكن القسم الثاني ، ولكن ثبت للمحكمة انه من أماكن القسم الأول ،فإن المحكمة ، وإن كانت لا تملك تغيير سبب الدعوى ، لها أن تكيف المنازعة على حسب الغرض المقصود منها ، وأن تضفي عليها الوصف المقرر لها في القانون ( مصر الكلية 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 440 ص 907 ) . كلك للمدعي أن يعدل طلباته الأصلية ويطلب اعتبار المكان المؤجر من أماكن القسم الأول بدلا من اعتباره من أماكن القسم الثاني كما ذكر ذلك في طلبه الأصلي ( مصر الكية 15 أبريل سنة 1954 دائرة 13 رقم 2355 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-128)
129. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 41 ص 113 ص 114 - منصور مصطفى منصور فقرة 153 ص 369 هامش 4 . [↑](#footnote-ref-129)
130. ( ) فيبقى من حيث الأجرة حرا لا يخضع لأن قيد قانوني إلى حين صدور تشريع جديد يقيد من أجرته من وقت العمل بهذا التشريع ، كما وقع فعلا عند صدور تشريع سنة 1958 وسيأتي بيان ذلك . وترك المشرع هذه الأماكن حرة من حيث أجورها إلى حين صدور تشريع جديد قصد به إلى تشجيع حركة البناء ، فإن الناس تحجم عن إقامة المباني إذا علمت أن أجورها مقيدة منذ قيامها . وتقول المذكرة الإيضاحية لتشريع سنة 1952 في هذا الصدد : "وقد رأى المشرع . . أ لا يسيري هذا الخفض في الحالتين الآتيتين : الأولى - على المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا المرسوم بقانون ، وذلك تمشياً مع سياسة تشجيع الملاك على إقامة مباني جديدة" . [↑](#footnote-ref-130)
131. ( ) وهذا هو الرأي الذي ذهب إليه الأستاذ كامل محمد بدوي ، لا على انه هو الرأي الذي كان ينبغي أن يأخذ به المشرع ، بل على انه هو الرأي الذي أخذ به فعلا . ويقول في تأييد ذلك : "والرأي أن القانون 199 لسنة 1952 لا يسري إلا على المباني التي تم إنشاؤها قبل 18 سبتمبر سنة 1952 وبعد أول يناير سنة 1944 . ذلك أن نص المادة 5 مكرراً ( 1 ) جرى على هذا النحو : تخفيض بنسبة 155 الأجور الحالية للاماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944 ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة 1952 . فإذا صح في حكم القواعد العامة ا يؤخذ بمفهوم المخالفة ، فإن شرط ذلك ألا يصطدم المفهوم المخالف بنص آخر - فإذا كانت المادة 5 مكرراً ( ا ) تفصح بوضوح أن التخفيض يجرى على الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944 ومفاد كلمة أنشئت أن يكون قد تم إنشاؤها ، فإنه لا يجوز أن يؤخذ بمفهوم المخالفة من نص الفقرة أولا من المادة 5 مكرراً ( 3 ) أن القانون 199 لسنة 1952 يسري على المباني التي بدء في إنشائها قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ولو لم يتم إنشاؤها إلا بعد ذلك التاريخ . ثم إن نص المادة 5 مكرراً ( 1 ) يتناول تخفيض الأجور السارية وقت العمل بالقانون ، فكيف يكون للبناء الذي لم يتم إنشاؤه أجرة سارية . فإذا جاءت المادة 5 مكرراً ( 3 ) تكمل حكم المادة 5 مكرراً ( 1 ) بالنسبة للأماكن التي لم يسبق تأجيرها من الأماكن المذكورة في المادة السابقة ، فإنه لا يكون ثمة غموض أو إبهام في قصد الشارع من أن حكم القانون يسري على الأماكن المنشأة فعلا بعد أول يناير سنة 1944 وقبل 18 سبتمبر سنة 1952 ، وأن التخفيض يجري على أجرتها السارية في 18 سبتمبر سنة 1952 أو أجرة الثمل لشهر سبتمبر سنة 1952 إن لم يكن قد سبق تأجيرها" ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 170 ص 149 - ص 150 - وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية 14 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2983 سنة 1953 - 13 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 5800 سنة 1953 ) .

     والحجج التي يستند إليها الأستاذ كامل محمد بدوي تتلخص في ثلاث : ( 1 ) مادام التشريع يسري على الأماكن التي تم إنشاؤها قبل أول يناير سنة 1944 ، فلا بد أن يسري على المباني التي تم إنشاؤها كذلك قبل 18 سبتمبر 1952 : وهذه الحجة إنما تستقيم إذا قصد بها ما كان ينبغي أن يقوله المشرع حتى يتسق التشريع ، ولكن الذي قاله المشرع فعلا هو أن تشريع سنة 1952 لا يسري على المباني التي يبدأ في إنشائها بعد 18 سبتمبر 1952 ، وكان الواجب أن يقول : لا يسري على المباني التي يتم إنشاؤها لا المباني التي يبدأ في إنشائها . ( 2 ) كيف يكون للبناء الذي لم يتم إنشاؤه قبل 18 سبتمبر سنة 1952 أجرة سارية؟ والجواب أن المشرع في المادة 5 مكرراً ( 3 ) لم يقل أجرة سارية ، بل قال أجرة المثل عند العمل بهذا القانون ويجوز أن يكون لبناء تم بعد 18 سبتمبر سنة 1952 أجرة مثل في 18 سبتمبر سنة 1952 ، ويكفي في ذلك أن يبحث عن بناء مماثل يكون موجوداً في هذا التاريخ فتكون أجرة هذا البناء هي أجرة المثل . ( 3 ) كيف يقال عن بناء ليم يتم في 18 سبتمبر سنة 1952 أنه لم يسبق تأجيره في هذا التاريخ؟ والجواب أن هذا جائز ، فالمكان إذا كان موجوداً في 18 سبتمبر سنة 1952 قد يكون سبق تأجيره أو يكون لم يسبق تأجيره ، أما المكان الذي لم يوجد إلا بعد 18 سبتمبر سنة 1952 فهو قطعاً ليم يسبق تأجيره في هذا التاريخ . [↑](#footnote-ref-131)
132. ( ) مصر الكلية 22 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 925 سنة 1953 - 23 يونيه سنة 1955 دائرة 13 قضية رقم 5642 سنة 1953 - 29 ديسمبر سنة 1957 دائرة 19 قضية رقم 3737 سنة 1957 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 41 ص 112 - ص 113 - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص 244 ويقول : "ولا شك أن تحديد المشرع للمباني التي تخرج من تطبيق القانون بتلك التي يبدأ بإنشائها بعد القانون فقط ، تحيد له حكمته وهي سهولة التمييز . أما لو جعلنا المعيار هو إتمام المبنى للسكن في ظل القانون أو تهيئته لذلك ، فهو معيار مطاط لا يمكن تحديده فضلا عن أنه يبعد بناء من النص الصريح للقانون" . والقول بأن تمييز البدء في الإنشاء أسهل من تمييز الانتهاء منه محل للنظر ، ففي كثير من الأحوال يكون الانتهاء من الإنشاء أيسر تمييزاً . والقانون لم يلتزم خطة واحدة ، فقد رأينا تارة يأخذ بالبدء في الإنشاء وطوراً بالانتهاء منه . [↑](#footnote-ref-132)
133. ( ) ذلك أن للمستأجر الحق في البقاء في العين بعد انقضا مدة الإيجار ، إذ الإيجار يمتد بحكم التشريعات الاستثنائية فيبقى بنفس الأجرة لطول مدة الامتداد . وليس للمؤجر أن يتفق مع المستأجر مقدماً على إخلاء العين بمجرد انقضاء المدة ، ليتمكن من إيجارها بعد ذلك بأجرة أكثر ، فإن امتداد الإيجار بحكم القانون من النظام العام ، ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . [↑](#footnote-ref-133)
134. ( ) مصر الكية 27 فبراير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 275 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-134)
135. ( ) مصر الكلية 23 أبريل سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 236 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-135)
136. ( ) ويمكن من الناحية القانونية المحضة القول بأن المنزل لو أوجر في 18 سبتمبر سنة 1952 - تاريخ العمل بتشريع سنة 1952 - لكانت الأجرة حرة من كل قيد في الفترة القصيرة ما بين 18 سبتمبر سنة 1952 - لكانت الأجرة حرة من كل قيد في الفترة القصيرة ما بين 18 سبتمبر سنة 1952 إلى آخر سبتمبر سنة 1952 ، ثم تخفض الأجرة بعد ذلك بنسبة 15% كما سيجيء . وقد يغري ذلك على التحايل ، فيفرض المؤجر على المستأجر أجرة تزيد كثيراً على أجرة المثل في المدة ما بين 18 سبتمبر سنة 1952 بنسبة 15% بقيت أعلى من أجرة المثل . فإذا كشف القاضي عن هذا التحايل ، لم يعتد بالأجرة المتفق عليها ، وأخذ بأجرة المثل . [↑](#footnote-ref-136)
137. ( ) مصر الكلية 20 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4799 سنة 1954 - 11 ابريل سنة 1955 دائرة 12 رقم 1219 سنة 1954 - وهذا بخلاف سريان الزيادة في الأجرة بالنسبة إلى أماكن القسم الأول ، فقد رأينا أن الزيادة لا تسري إلا بإخطار من المؤجر للمستأجر بطلب الزيادة . أما هنا فلا يحتاج المستأجر إلى إخطار المؤجر بتخفيض الأجرة ، بل تنخفض الأجرة من تلقاء نفسها كما سبق القول ، بحيث لو بقي المستأجر بدفع 20 جنيهاً في الشهر دون أن يطلب تخفيض الأجرة مدة ثلاثة أشهر مثلا ، فان له أن يسترد ما دفعه زائداً على الأجرة القانونية ، أي تسعة جنيهات في هذا المثل ، حتى لو كانت الأجرة قد عجلت قبل صدور تشريع سنة 1952 ( مصر الكلية 27 فبراير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 275 سنة 1953 - 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1219 سنة 1954 - 10 مارس سنة 1956 قضية رقم 2246 سنة 1955 ) . ولو كان المنزل من أماكن القسم الأول واستحقت زيادة الأجرة ، ولكن المؤجر لم يخطر المستأجر بطلب الزيادة وظل يقبض الأجرة الأصلية مدة ثلاثة أشهر مثلا ، ثم أخطر المستأجر بطلبه الزيادة فسرت ابتداء من الشهر الرابع ، فليس للمؤجر أن يتقاضى من المستأجر زيادة الأجرة عن ثلاثة الأشهر السابقة - وتعليل الفرق بين اتفاق ضمني مع المستأجر على بقاء الأجرة كما هي هذه المدة ، وهذا جائز قانوناً . أما سكوت المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة ثلاث أشهر ، فلا يمكن تفسيره بأنه اتفقا ضمني على بقاء الأجرة دون تخفيض هذه المدة ، فإن التخفيض من النظام العام ولا يمكن الاتفاق على ما يخالفه . ولكن سنرى أنه إذا لم يجز للمستأجر أن يتفق مع المؤجر على عدم تخفيض الأجرة ، فإنه يجوز له بعد أن كسب الحق في تخفيض الأجرة أن ينزل عن حقه في استرداد الفرق نزولا ضمنياً ، ولكن يجب أن يكون المستأجر قد سكت عن المطالبة باسترداد الفرق مدة أطول بكثير من ذلك حتى يؤول سكوته بأنه نزول ضمني . [↑](#footnote-ref-137)
138. ( ) فإذا كان المنزل مؤجراً في شهر سبتمبر سنة 1952 بمبلغ 40 جنيهاً في الشهر مثلان فأجرته الحالية وهي 40 جنيهاً تخفيض بنسبة 15% فتنزل إلى 34 جنيهاً في الشهر ابتداء من أجرة شهر أكتوبر سنة 1952 . فإذا أخلى المستأجر العين في شهر يناير سنة 1953 مثلا ، فإن المؤجر لا يستطيع أن يؤجر إلى مستأجر آخر بأكثر من 34 جنيهاً في الشهر كما سبق القول . ولا يصح له أن يحتج بأن تشريع سنة 1952 إنما قضي بخفض الأجور الحالية وقت صدوره أي أجور شهر أكتوبر سنة 1952 وقد خفضت أجرة المنزل فعلا في شهر أكتوبر سنة 1952 حتى انتهى الإيجار في يناير سنة 1953 ، والأجرة الجديد في يناير سنة 1953 ليست هي الأجرة الحالية في سبتمبر سنة 1952 التي يرد عليها التخفيض ، وليس هناك نص آخر يقضي بتخفيض هذه الأجرة الجديدة ، ومن ثم يكون المؤجر حراً في الاتفاق على مقدارها مع المستأجر . لا يصح للمؤجر أن يحتج بذلك ، فإن تشريع سنة 1952 قصد أن تخفض أجرة المنزل عما كانت عليه في شهر سبتمبر سنة 1952 بنسبة 15% ، وأن يبقى هذا التخفيض سارياً في جميع الشهور التي تلي شهر أكتوبر سنة 1952 ولو تغير المستأجر . يدل على ذلك أن المنزل لو لم يكن مؤجراً في شهر سبتمبر سنة 1952 وأوجر لأول مرة في شهر يناير سنة 1953 ، فإنه يعتد ، كما سنرى ، بأجرة المثل في شهر سبتمبر سنة 1952 لا بأجرة الثمل في شهر يناير سنة 1953 . فإذا كان المنزل مؤجراً فعلا في شهر سبتمبر سنة 1952 ، فأولى أن يعتد بهذه الأجرة الفعلية إذا أعيد تأجير المنزل في شهر يناير سنة 1953 ( مصر الكلية 23 يونيه سنة 1955 دائرة 13 قضية رقم 4742 سنة 1954 - 12 أبريل سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 852 سنة 1957 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 43 ص 119 ) . ونرى من ذلك انه كما لا يصح للمؤجر ، إذا أعاد تأجير المنزل في شهر يناير سنة 1953 ، أن يتمسك بأنه حر في الاتفاق مع المستأجر على مقدار الأجرة ، كذلك لا يصح له أن يتمسك بأجرة المثل في شهر يناير سنة 1953 حتى بعد تخفيضها بنسبة 15% ، فإن القانون يلزمه أن يؤجر بأجرة شهر سبتمبر سنة 1952 مخفضة بنسبة 15% . [↑](#footnote-ref-138)
139. ( ) إذ يجوز للمؤجر أن يستصدر بالأجرة كلها دون تخفيض أمر أداء ، فيعارض المستأجر في هذا الأمر ، ويرفع في الوقت ذاته دعوى التخفيض أمام المحكمة الكلية المختصة ، ويطلب في المعارضة في أمر الأداء وقف النظر فيها إلى أن يفصل في دعوى التخفيض من المحكمة المختصة ، إذ أن قاضي المعارضة في أمر الأداء غير مختص بنظر تخفيض الأجرة ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 49 ص 129 ) .

     وإذا كان بيد المستأجر عقد إيجار مكتوب مبرم بينه وبين المؤجر وشامل لأجرة شهر سبتمبر سنة 1952 ، جاز له أن يعرض على المؤجر الأجرة بعد التخفيض ، فإذا رفضها المؤجر عرضها عليه عرضاً حقيقياً على يد محضر . أما إذا لم يكون لديه المستأجر عقد إيجار مكتوب ، أو كان عقد إيجاره المكتوب لا يشمل أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 ، فليس أمامه إلا أن يدفع الأجرة المتفق عليها في العقد ويرفع دعوى التخفيض . ولا يغير من ذلك أن يكون بيد المستأجر عقد إيجار مكتوب لمستأجر سابق ويشمل أجرة شهر سبتمبر سنة 1952 ، فهذا إنما يكون دليل إثبات مصلحته يقدمه للمحكمة في دعوى التخفيض ( انظر في ذلك عصام الدين حواس في شرح قانون رقم 55 لسن 1958 فقرة 38 - فقرة 41 - وقرب منصور مصطفى منصور فقرة 209 ص 540 - ص 541 ) .

     وفي قضية حديثة ادعى المستأجر أن الإيجار يسري عليه تخفيض بواقع 20% وأجرى ذا التخفيض من تلقاء نفسه وعرض الأجرة مخفضة على المؤجر ، فامتنع هذا عن تسليم الأجرة المخفضة وأنذر المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها خلال المهلة القانونية ، ثم رفع دعوى الإخلاء . فقضت المحكمة بالإخلاء على أساس أنه كان يتعين على المستأجر أن يفي بالأجرة المتفق عليها ، متربصاً صدور الحكم بالتخفيض في دعوى تخفيض الأجرة التي رفعها ، ثم يعود بعد ذلك بما دفعه زائداً ، والقول بغير ذلك يجعل تطبيق القانون موكولا للأفراد دون القضاء . ثم قالت المحكمة بعد ذلك : ومن حيث إن المدعي عليه لم يوف الأجرة كاملة ومضت المهلة القانونية دون الوفاء الكامل ، فإن دعوى الإخلاء تكون قد استقامت لها مقوماتها ، ويتعين الحكم بالإخلاء ( مصر الكلية 17 يونيه سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2430 سنة 1960 ) . [↑](#footnote-ref-139)
140. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 43 ص 118 . [↑](#footnote-ref-140)
141. ( ) انظر في هذا لمعنى الأخير سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 45 ص 121 . [↑](#footnote-ref-141)
142. ( ) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 173 ص 151 . [↑](#footnote-ref-142)
143. ( ) وإذا استأجر شخص مكاناً لمدة تزيد على عشر سوات فلم يكن له حق تخفيض الأجرة ، وأجره من الباطن هذا المكان أو جزءاً منه لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، فإن المستأجر من الباطن يكون له الحق في تخفيض الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل في الإيجار من الباطن - لا في الإيجار الأصلي - بالنسبة القانونية . [↑](#footnote-ref-143)
144. ( ) وهذا ما قصد إليه المشرع من عبارة "في تاريخ 18 سبتمبر سنة 1952 أو بعده" الواردة في النص . انظر انتقادا لعبارة النص في سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 47 ص 124 هامش 1 . ويبدو أن عبارة النص واضحة ، فهي تقول : "إذا كان قد انتهي البناء فيها . . في تاريخ 18 سبتمبر سنه 1952 أو بعده" ، فإذا انتهي البناء قبل هذا التاريخ لم يدخل في نطاق النص . [↑](#footnote-ref-144)
145. ( ) انظر آنفاً فقرة 589 . [↑](#footnote-ref-145)
146. ( ) أما إذا تم إنشاء المكان وأعد للسكنى قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ، فإنه يدخل في أماكن القسم الثاني وحدها دون أماكن القسم الثالث ، ولو لم يشرع في تأجيره إلا في 18 سبتمبر سنة 1952 أو بعد ذلك ، فيكون تخفيض أجرته بنسبة 15% حتى بعد آخر يونيه سنة 1958 ، ولا تزيد نسبة التخفيض إلى 20% لأنه لم يدخل في أماكن القسم الثالث . وقد قضيب بأن العمارة التي تم إنشاؤها وأعدت للسكن قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ولكن لم يشرع في تأجيرها إلا بعد هذا التاريخ ، لا يسري عليها القانون 55 لسنة 1958 ، والذي يسري هو القانون 199 لسنة 1952 ، ويكون تخفيض الأجرة بنسبة 15% فقط ( مصر الكلية 22 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 4130 سنة 1960 ) . [↑](#footnote-ref-146)
147. ( ) انظر آنفاً فقرة 589 - وهذا الرأي هو الذي ذهب إليه الأستاذ سليمان مرقس إذ يقول : "وإزاء ازدواج النصوص ، أي إزاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول نص كل من قانون سنة 1952 وسنة 1958 اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن تخفيضاً بنسبة 15% ويفرض الثاني عليها تخفيضاً بنسبة 20% ، ولضرورة إعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أي مبنى إلا لأحد التخفيضين ، يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين . ويقتضي رفع هذا التعارض تطبيق القواعد العامة في هذا الشأن ، وهي تقضي بأنه إذا تعارض قانون جديد وقانون سابق فإن الجديد ينسخ السابق نسخاً ضمنياً فيما تعارضاً فيه . وبناء على ذلك يعتبر قانون سنة 1958 ناسخاً قانون سنة 1952 فيما كان يقضي به هذا الأخير من سريان حكمة على المباني التي بدئ في إنشائها قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ . فيقف ابتداء من 12 يونيه سنة 1958 سريان قانون سنة 1952 على هذه المباني ، ويسري عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد ، أي أن أجرتها تخفض بنسبة 20% بدلا من التخفيض الذي كان سارياً عليها بنسبة 15%" ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 47 ص 125 - ص 126 ) . وانظر أيضاً في هذا المعن محمد لبيب شنب فقرة 55 ص 72 - وقرب عصام الدين حواس في شرح قانون رقم 55 لسنة 1958 فقرة 11 - فقرة 12 . وقد أخذ القضاء بهذا الرأي . فضت محكمة مصر الكلية في عدد من القضايا بان المادة 5 مكرراً ( 4 ) المضافة بالقانون 55 سنة 1958 نصت على أن تخفض بنسبة 20% الأجور الحالية للماكن التي أنشئت منذ 18 سبتمبر سنة 1952 ، كما نصت الفقرة الرابعة من المادة ذاتها على تعريف الأماكن التي أنشئت منذ 18 سبتمبر سن 1952 فعرفتها بأنها المباني التي يكون "قد انتهي البناء فيها وأعدت للسكن فعلا في تاريخ 18 سبتمبر سنة 1952 أو بعده" . وطبقاً لهذه النصوص الواضحة ينطبق القانون 55 سنة 1958 على جميع الأماكن التي تم إنشاؤها منذ 18 سبتمبر سنة 1952 ولو كان قد بدئ في إنشائها قبل هذا التاريخ . إلا انه لما كان القانون 199 سنة 1952 قد نص في المادة 5 مكرراً ( 1 ) المضافة للقانون 121 سنة 1947 على أن "تخفض بنسبة 15% الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944 وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة من شهر أكتوبر سنة 1952" ، كما نصت المادة ( 3 ) على أن "لا يسري الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي : أولا - المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون" . ويؤخذ من النص الأخير بطريق مفهوم المخالفة أن حكم المادة 5 مكرراً ( 1 ) يسري على المباني التي بدئ في إنشائها قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ولو لم يتم إنشاؤها إلا بعد ذلك . ويبين مما تقدم أن المباني التي بدئ في إنشائها قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ولم يتم إنشاؤها إلا بعد هذا التاريخ يشملها في الظاهر كل من القانونين 199 سنة 1952 و 55 سنة 1958 ، ويسري عليها كلا التخفيضين . وتنفرد بذلك هذه المباني ومها عمارة المدعي عليه بتخفيض مزدوج ، مع أن إرادة الشارع في المذكرة الإيضاحية للقانون 55 لسنة 1958 واضحة في أنه لم يصد بالتخفيض إلا منع المغالاة في يطلب الأجور المرتفعة من الأماكن التي بقي تقدير أجرتها متروكاً لإرادة الملاك وحدهم ولوحظ فيها المغالاة التي جاوزت حد التخفيض الذي سبق إقراره بالنسبة للمباني التي خضعت لأحكام القانون 199 سنة 1952 . ومن ثم فإن المشرع لم يقصد بإصداره القانون 55 سنة 1958 إلى تطبيق أحكامه على المباني التي تكون قد خضعت للتخفيض الذي قرره القانون 199 سنة 1952 . وترتيباً على ما تقدم يتعين الرجوع إلى القواعد الخاصة بالتعارض بين القوانين فيما يتفق بهذه الطائفة من الأماكن . وتقضي هذه القواعد بأن الأصل في نسخ التشريع أن يتم بنص صريح يتضمنه تشريع لاحق . وقد يكون النسخ ضمنياً ، وللنسخ الضمني صورتان : فإما أن يصدر تشريع جيد يشتمل على نص يتعارض تعارضاً تماماً مع نص في التشريع القديم ، وفي هذه الحالة يقتصر النسخ على الحدود التي يتحقق فيها التعارض . وإما أن يصدر تشريع جديد ينظم تنظيماً كاملا واضعا من الأوضاع تعرض له تشريع سابق ، وفي هذه الحالة يعتبر التشريع السابق منسوخاً جملة وتفصيلا ولو انتفى التعارض بين نصوص هذا التشريع ونصوص التشريع الذي تلاه ( مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني الجزء الأول مذكرة المشروع التمهيد للمادة 2 من القانون المدني ص 196 ) . وبمقتضى تطبيق القواعد سالفة الذكر يتعين أن يطبق على هذه الطائفة من الأماكن التخفيض بنسبة 15% حتى آخر يونيه سنة 1958 ، ثم بنسبة 20% ، ويكون التخفيض الجديد ابتداء من يوليه سنة 1958 وذلك عن الأجرة المتفق عليها في العقد أو أجر المثل في أكتوبر سنة 1952 إذا لم يكن قد سبق تأجير المكان . وحيث إن أماكن النزاع موضوع هذه الدعاوي لم يكن قد سبق تأجيرها في أكتوبر سنة 1952 ، ومن ثم يتعين للفصل في النزاع المطروح تقرير أجر المثل لهذه الأماكن في أكتوبر سنة 1953 مخفضاً بنسبة 15% حتى آخر يونيه سنة 1958 ، ومخفضا بنسبة 20% من أول يوليه سنة 1958 ( مصر الكلية 25 مايو سنة 1960 دائرة 51 قضايا رقم 1444 و 2147 و 2373 و 3147 و 5207 سنة 1959 ) . وانظر أيضاً في المعنى نفسه مصر الكلية 29 ديسمبر سنة 1960 دائرة 50 قضية رقم 1704 سنة 1960 .

     وهناك رأيان معارضان لهذا الرأي . أحدهما يذهب إلى أن المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ يدخل في أماكن القسم الثالث دون أماكن القسم الثاني ، فتبقى الأجرة فيه دون تخفيض إلى آخر يونيه سنة 1958 ثم تخفض بنسبة 20% ابتداء من أول يوليه سنة 1958 ( مصر الكلية 14 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2983 سنة 1953-12 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 5800 سنة 1953 - وانظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 170 ص 149 - ص 150 - وانظر آنفاً فقرة 589 في الهامش ) . والرأي الثاني يذهب ، على العكس من الرأي الأول ، إلى أن المكان يدخل في أماكن القسم الثاني دون أماكن القسم الثالث ، فتخفض الأجرة فيه بنسبة 15% دون أن تزيد نسبة التخفيض إلى 20% من أول يوليه سنة 1958 بل تبقى كما كانت 15% ( مصر الكلية 13 ديسمبر سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 2768 ( أسباب الحكم ) - 26 أبريل سنة 1959 دائرة 19 قضية رقم 3795 سنة 1958 : وقد جاء في هذا الحكم الأخير أن الفقه قد ذهب ، في تفسير نصوص القانونين 199 لسنة 1952 و 55 لسنة 1958 في خصوص الأماكن التي بدئ في إنشائها قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ولم تتم إلا بعد ذلك ، إلى القول بأنه إزاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول كل من القانونين المشار إليهما ، واللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن بطريق مفهوم المخالفة من نص المادة 5 مكرراً ( 3 ) التي تقضي بأنه لا يسري على المباني التي يبدأ في إنشائها بعد 18 سبتمبر سنة 1952 أن هذا الحكم يسري على المباني التي بدئ في إنشائها دون أن تتم قبل هذا التاريخ - تخفيضاً بنسبة 15% ، ويفرض الثاني عليها تخفيضاً 20% ، ولضرورة إعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أي مبنى إلا لأحد التخفيضين يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، ويقضي رفع هذا التعارض بإخضاع هذه الفئة من الأماكن إلى القانون رقم 99 لسنة 1952 حتى 12 يونيه سنة 1958 وهو تاريخ سريان القانون رقم 55 لسنة 1958 ، فيقف إعمال القانون الأول في التاريخ المذكور بالنسبة إليها ، ويسري عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد أي أن أجرته تخفض بنسبة 20% بدلا من التخفيض الذي كان سارياً عليها بنسبة 15% . والمحكمة تقرر بداءة أنها لا تساير هذا الرأي ، فإن المادة 5 مكرراً ( 3 ) من المرسوم بقانون رقم 1999 لسنة 1952 قد نصت على أنه لا يسري الخفض المشار إليه . . على المباني التي يبدأ في إنشائها بعد 18 سبتمبر سنة 1952 ويؤخذ من هذا النص بطريق مفهوم المخالفة أن المباني التي بدئ في إنشائها قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ولم تتم نهائياً إلا بعد هذا التاريخ تخضع لأحكام هذا القانون ، بمعنى أن الخض المقرر فيه بنسبة 15% يسري عليها . ولما كان ذك وكانت هذه الفئة من الأماكن قد خضعت فعلا لأحكام القانون رقم 199 لسنة 1952 دون سواه - ولا يغير من الأمر شيئاً أن الفقرة 4 من المادة 5 مكرراً ( 4 ) عبرت عن الأماكن التي يسري على أجوهرا الخفض بنسبة 20% والتي أنشئت منذ 18 سبتمبر سنة 1952 أنها الأماكن التي انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا في تاريخ 18 سبتمبر سنة 1952 أو بعده ، لأنه ليس من المقصود عقلاً أن يكون المشرع قد قصد من العبارات المشار إليها أن يبدأ في البناء في 18 سبتمبر سنة 1952 وأن ينتهي هذا البناء ويعد للسكن فعلا في ذات اليوم المذكور ، أي أن يتم ذلك في يوم واحد . وإزاء ما اعترى هذا النص من غموض وما شابه من لبس ، يتعين إعمال القواعد العامة في التفسير ، والتي تقي بالرجوع إلى الأعمال التحضيرية والمذكرات الإيضاحية والتفسيرية للكشف عن الحكمة التشريعية التي يهدف إليها المشرع من هذا النص الغامض . لما كان ذلك ، وكان ما قصده المشرع هو تنظيم أجور الأماكن التي لم يشملها تنظيم القانون رقم 199 لسنة 1955 ، وكان عقار النزاع قد خضع فعلاً لأحكام القانون الأخير ، ومن ثم لا يكون المشرع قد أراد من العبارات المنوه عنها في الفقرة 4 من المادة مكرراً ( 4 ) مخالفة قصده الذي أبانته المذكرة الإيضاحية للقانون الجديد وإخضاع عقار النزاع للقانون الأخير . والذي يؤكد هذا النظر أن الرأي الآخر يؤدي إلى نتائج خطيرة ، هي أن أجرة هذه الأماكن ستخضع أولا للخفض بنسبة 15% ، وعند إعمال نصوص القانون الجديد ستكون الأجرة التي يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أقل من الأجرة الواردة في عقد الإيجار ، ولذلك يحتسب الخفض بنسبة 20% من الأجرة التي يدفعها المستأجر خلال المدة المذكورة وفقا لما نصت عليه الفقرة 2 من القانون الجديد . ومؤدى ذلك أجرة العقار ستخفض بنسبة 35 ، وهو ما لم يقصده المشرع إطلاقاً لما فيه من إرهاق كبير لملاك هذه الأماكن - انظر أيضاً في نفس المعنى مصر الكلية 9 ديسمبر سنة 1959 دائرة 52 قضية رقم 1711 سنة 1959 - 12 مارس سنة 1940 دائرة 52 قضية رقم 904 سنة 1959 .

     والرأي الأول من هذين الرأيين يهدر صراحة النصوص ، إذ المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل 18 سبتمبر سنة 1952 بدخل قطعاً في أماكن القسم الثاني بصريح نص تشريع سنة 1952 ولو لم يتم إنشاؤه إلا منذ هذا التاريخ . والرأي الثاني ، على العكس من ذلك ، لا يعتد إلا بأن المكان قد بدأ إنشاؤه قبل 18 سبتمبر سنة 1952 مما يستوجب إدخاله في أماكن القسم الثالث . والواجب الاعتداد بكل من التاريخين ، فما دام المكان قد بدأ إنشاؤه قبل 18 سبتمبر سنة 1952 ، فهو يدخل قطعاً في أماكن القسم الثاني . وما دام لم يتم إنشاؤه إلا منذ 18 سبتمبر 1952 ، فهو يدخل قطعاً كذلك في أماكن القسم الثالث . وإذا كان يدخل قطعاً في أماكن القسم الثاني ، وكذلك يدخل قطعاً في أماكن القسم الثالث ، لم يبق إلا أن نطبق عليه أحكام القسم الثاني مادام داخلا في هذا القسم وحده ، حتى إذا ما دخل في القسم الثالث طبقت عليه أحكام هذا القسم دون أحكام القسم الثاني لأن الأحكام الأولى تنسخ الأحكام الأخيرة . [↑](#footnote-ref-147)
148. ( ) وتدخل في هذه الأماكن المساكن الشعبية ، بالرغم من أن أجورها مخفضة أصلا . وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 55 لسنة 1958 في هذا الصدد : "ومع سياسة المساكن الشعبية التي تقوم بها الهيئات العامة والتي تحدد لها ايجاراً مخفضاً يبعد عن شبهة الاستغلال والمغالاة ، فقد رؤى أيضا سريان أحكام هذا القانون بالتخفيض عليها مراعاة لحالة ساكنيها ، وتحقيقاً لأهداف الحكومة في تحقيق الوسائل اللازمة لخفض تكاليف المعيشة . [↑](#footnote-ref-148)
149. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 48 ص 127 . [↑](#footnote-ref-149)
150. ( ) كان الأولى أن يقوم المشرع ( السنة السابقة ) بدلا من "سنة سابقة" ، لأن العبارة الأخيرة توهم أن المقصود هو أية سنة سابقة على 12 يونيه سنة 1958 ، فنصل بذلك إلى سنة 1956 وما قبلها . ولكن يبعد أن يكون المشرع قد قصد إلى ذلك ، وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور في هذا اصدد : "والمقصود بالأجرة الحالية الأجرة التي كان يدفعها المستأجر للمالك خلال سنة سابقة من تاريخ العمل بهاذ القانون" . فالسنة يجب إذن أن تكون من تاريخ العمل بالقانون ، أي تسبق مباشرة هذا التاريخ . [↑](#footnote-ref-150)
151. ( ) ويقع كثيراً أن تكون هذه الأجرة الواردة في عقد الإيجار أجرة صورية ، فرض المؤجر على المستأجر كتابتها توقعاً لصدور القانون ، ولا يقصد أن يتقاضاها فعلا من المستأجر ، وإنما يقصد أن يكون التخفيض على أساسها عند صدور القانون . [↑](#footnote-ref-151)
152. ( ) انظر في هذا المعنى كمل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 177 ص 157 - وانظر عكس ذلك مصر الكلية ، ( وقد قضت بأنه لا يعدل عن الأجرة المسماة في العقد الحالي الموجود وقت العمل بالقانون إلا إذا كانت الأجرة استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون ، بحيث تصبح مقياساً للمفاضلة بينها وبين الأجرة المسماة في العقد موضوع النزاع ، فيرجع بينهما على أساس أيهما أقل ، فإذا لم تكن الأجرة المدعاة قبل التعاقد أجرة سنة كاملة فلا تصلح لهذه المفاضلة أمام صراحة النص ( مصر الكلية 24 ديسمبر سنة 1958 المحاماة 4 رقم 52 ص 419 ) . وانظر في هذا المعنى الذي قضت به المحكمة محمد لبيب شنب فقرة 55 ص 71 . [↑](#footnote-ref-152)
153. ( ) ويذهب بعض الفقهاء إلى انه كان جديراً بالمشرع ، حيث يثبت أن الأجرة السابقة كانت أجرة حقيقية ، وأن المؤجر قد قبل بعد مدة من إبرام العقد تخفيضها ، أن يعتد بالأجرة السابقة لا بالأجرة المخفضة ( سليمان مرقس إيجار الأماكن فقرة 49 ص 130 ) . [↑](#footnote-ref-153)
154. ( ) وفي دعوى تخفيض إيجار استند المستأجر إلى أن المنزل كانت وزارة الحربية قد استولت عليه وقدرت تعويضاً عن الاستيلاء ، ويعتبر هذا التعويض هو أجرة الثمل ولم تحصل المعارضة فيه وأصبح نهائياً ، وطلب تقدير الأجرة على هذا الأساس . والمحكمة رأت أنه لا يوجد في أوراق الدعوى عقد إيجار عن شقة النزاع عن المدة السابقة على تاريخ العمل بالقانون ، كما لا توجد أجرة كان يدفعها مستأجر خلال السنة السابقة على تاريخ العمل بالقانون . ولا يمكن القول بأن مقابل الاستيلاء يعتبر أجرة أي أن التعويض يعتبر أجر المثل الذي يقاس عليه في حساب أجرة الشقة ، لأنه قد روعي في هذا التعويض عدة عوامل واعتبارات تخرجه عن القياس وتباعد بينه وبين التقدير الحقيقي لأجر المثل ، لأن المبنى كان مستولي عليه كوحدة لجميع شققه ، والتعويض لم يدخل فيه تقدير الأدوات الحديثة والكمالية التي يستفيد منعا الأفراد عند التأجير . كما أن استعمال الوزارة المبنى يقوم على أساس أوقات العمل الرسمية خلافاً لاستعمال الأفراد . وحيث إنه إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات الأجرة والتكاليف الإضافية بجميع طرق الإثبات ، لذلك عينت المحكمة خبيراً لتقدير أجر المثل لشقة النزاع وحكمة على أساس تقديره ( مصر الكلية 30 سبتمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 895 سنة 1959 ) . [↑](#footnote-ref-154)
155. ( ) انظر آنفاً فقرة 592 . [↑](#footnote-ref-155)
156. ( ) انظر آنفاً فقرة 592 . [↑](#footnote-ref-156)
157. ( ) انظر آنفاً فقرة 593 . [↑](#footnote-ref-157)
158. ( ) انظر آنفاً فقرة 593 [↑](#footnote-ref-158)
159. ( ) تاريخ العمل بالقانون رقم 55 لسنة 1958 هو يوم 12 يونيه سنة 1958 . [↑](#footnote-ref-159)
160. ( ) الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون - أي قانون رقم 168 سنة 1961 - هو شهر ديسمبر سنة 1961 . [↑](#footnote-ref-160)
161. ( ) ويلاحظ أن نص هذه المادة مطابق لنص المادة 16 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 والمعدلة بالقانون رقم 55 لسنة 1958 . فكان يكفي تعديل نص المادة 16 المذكورة تعديلا ثانياً ، كالتعديل السابق الذي أجرى عند صدور قانون رقم 55 لسنة 1958 ، بإضافة المادة 5 مكرراً ( 5 ) إلى المواد التي تستوجب مخالفة أحكامها توقيع العقوبة على المؤجر . [↑](#footnote-ref-161)
162. ( ) انظر آنفاً فقرة 594 . [↑](#footnote-ref-162)
163. ( ) وذلك لأن القانون رقم 168 لسنة 1961 لم يخرج من نطاق تطبيقه إلا المباني التي بدأ إنشاؤها منذ 5 نوفمبر سنة 1961 ، فيدخل في نطاق تطبيق القانون بدلالة مفهوم المخالفة المباني التي بدأ إنشاؤها قبل 5 نوفمبر سنة 1961 ولو تم إنشاؤها في 5 نوفمبر سنة 1961 أو بعد ذلك . [↑](#footnote-ref-163)
164. ( ) وقد قضي بأنه لما كان الدكان موضوع النزاع أنشئ في سنة 1960 ، واستأجر المدعي بأجرة شهرية قدرها 60 جنيهاً ، وكان المؤجر طليقاً من أي قيد قانوني يحدد على مقتضاه الأجرة ، فلا يجوز تخفيض الأجرة المتفق عليها وهي 60 جنيهاً ، إلا ابتداء من شهر ديسمبر سنة 1961 وبنسبة 20% طبقاً للقانون رقم 168 لسنة 1961 ( مصر الكلية 24 ديسمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 4597 سنة 1961 ) . [↑](#footnote-ref-164)
165. ( ) انظر آنفاً فقرة 596 . [↑](#footnote-ref-165)
166. ( ) انظر آنفاً فقرة 596 . [↑](#footnote-ref-166)
167. ( ) وهي لا تختلف عن أجرة الأساس لأماكن القسم الرابع ، إذ الأجرة لم تتغير . [↑](#footnote-ref-167)
168. ( ) انظر آنفاً فقرة 597 . [↑](#footnote-ref-168)
169. ( ) انظر آنفاً فقرة 597 . [↑](#footnote-ref-169)
170. ( ) انظر آنفاً فقرة 592 وفقرة 597 . [↑](#footnote-ref-170)
171. ( ) انظر آنفاً فقرة 593 وفقرة 598 . [↑](#footnote-ref-171)
172. ( ) انظر آنفاً فقرة 593 وفقرة 598 . [↑](#footnote-ref-172)
173. ( ) وهو القرار بالقانون رقم 46 لسنة 1962 ، صدر في 31 يناير سنة 1962 ، ونشر في الجريدة الرسمية السنة الخامسة العدد 32 بتاريخ 5 فبراير سنة 1962 . [↑](#footnote-ref-173)
174. ( ) انظر آنفاً فقرة 599 . [↑](#footnote-ref-174)
175. ( ) وحتى لو فسرنا عبارة "التي تنشأ" الواردة في المادة الأولى من القانون رقم 46 لسنة 1962 بمعنى المباني التي بدأ إنشاؤها منذ 5 نوفمبر سنة 1961ن فتبقى المباني التي بدأ إنشاؤها قبل 5 نوفمبر سنة 1961 وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ في أماكن القسم الرابع وحده ، فإن هذه المباني بحكم أن إنشاءها لم يتم إلا منذ 5 نوفمبر سنة 1961 ، تكون من المباني التي لن تؤجر ولم تشغل لأول مرة حتى 5 نوفمبر سنة 1961ن وبذلك تسري عليها أحكام القانون رقم 46 لسنة 1962 ( انظر الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم 46 لن 1962 ) . وكل ما هنالك من فرق يبن التفسيرين أن هذه المباني ، في التفسير الذي نقول به ،دخلت في القسم الرابع ثم في القسم الخامس على التعاقب . أما في التفسير الآخر ، فهذه المباني دخلت في القسم الرابع وحده ، وكلن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم 46 لسنة 1962 أجرت عليها ، هي وأماكن أخرى من القسم الرابع ، أحكام القسم الخامس . فالنتيجة واحدة في التفسيرين ، إذ تخضع هذه المباني لأحكام القسم الخامس في كليهما . [↑](#footnote-ref-175)
176. ( ) الأماكن هنا لا تتقيد بالجدول المرفق بقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 لعدم إدماج قانون الإعفاء من الضرائب في هذا القانون . ويترتب على عدم الإدماج أيضا عدم اعتبار المنازعات المتعلقة بالقانون رقم 46 لسن 1962 منازعات إيجارية ، مثلها في ذلك مثل المنازعات المتعلقة بالقانون رقم 169 لسنة 1961 ( انظر آنفاً فقرة 608 ) . [↑](#footnote-ref-176)
177. ( ) ويمكن لكل مستأجر الحصول على كشف رسمي من دفاتر الحصر والتقدير بالبيانات المتعلقة بالمكان الذي يستأجره من أجهزة تحصيل الضرائب العقارية بالمحافظات ، للوقف على قيمة الضريبة العقارية المربوطة على العقار الذي يشغله وقيمته الإيجارية . [↑](#footnote-ref-177)
178. ( ) نصت المادة 5 من القانون الذي نحن بصدده ( قانون رقم 169 لسنة 1961 ) على أن "تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون ، وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً وتنشر في الجريدة الرسمية" . وجاء في المذكرة الإيضاحية للقانون في صدد هذا النص : "ولما كانت الوحدات السكنية غير متماثلة مما قد يستتبع بعض الصعوبات عند تنفيذ أحكام هذا القانون ، فقد نص في المشروع على تشكيل لجنة عليا . . تختص بتفسير أحكام القانون ، وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً . وبذلك يكفل المشروع وحدة الجهة المختصة بتفسير أحكام القانون ، بما لا يعرضه لاختلاف الآراء باختلاف الجهات" . [↑](#footnote-ref-178)
179. ( ) وكل ما وقع هو أنه بدلا من أن يدفع الضريبة للدولة في كل سنة على قسطين كما هي العادة ، أصبح الآن ، في حالة ما إذا كانت الأجرة تدفع كل شهر ، يجزئها على اثنى عشر شهراً أقساطاً متساوية ، يدفع في كل شهر قسطاً في صورة تخفيض للأجرة . [↑](#footnote-ref-179)
180. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 169 لسنة 1961 في هذا الصدد : "وليس المقصود من هذا الإعفاء التخفيف عن كاهل الملاك ، وإنما القصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين . ولذلك نص المشروع على خفض قيمة الإيجار للمساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء . وبذلك تكون الدولة قد نزلت على الضريبة المستحقة لها لصالح المستأجر الفقير والمتوسط . ويستفيد كذلك من هذا الإعفاء صغار المستأجرين لمبان يستعملونها في أغراض غير سكنية وبذات الحدود المذكورة" . [↑](#footnote-ref-180)
181. ( ) ولا يشترط أن يكون المبني مؤجراً ، فالمالك الذي يشغل المبنى أو أجزءا منه بنفسه يعفى هو أيضا من الضريبة . [↑](#footnote-ref-181)
182. ( ) في محافظة القاهرة زيدت هذه الضريبة أخيرا إلى 2/3 2% . [↑](#footnote-ref-182)
183. ( ) ويجب التمييز بين القيمة الإيجارية وهي القيمة الواردة في دفاتر الحصر والتقدير باعتبارها الأجرة الفعلية المقدرة للمكان ، وصافي القيمة الإيجارية وهي القيمة الإيجارية بعد تخفيضها بنسبة 20% لمواجهة ما يتكلفه المالك عادة من مصروفات الصيانة والاستهلاك . وتحصل الضريبة لا على القيمة الإيجارية ، بل على صافي القيمة الإيجارية ، ومن ثم يكون صافي القيمة الإيجارية هو الأجرة الضرائبية . فإذا كانت الضريبة 10% مثلا ، حسبت هذه النسبة المئوية على أساس صافي القيمة الإيجارية . أما تصنيف المكان ، من حيث مقدار أجرة الحجرة فيه وهل يزيد على ثلاثة جنيهات أو خمسة أو أكثر ، فالعبرة فه بالقيمة الإيجارية لا بصافي القيمة الإيجارية .

     ويقع في بعض الأحيان أن يكون صافي القيمة الإيجارية أكبر من الأجرة التي يدفعها المستأجر فعلا ، كأن يستأجر شخص مكاناً بمبلغ 7 جنيهات ، وتكون قيمته الإيجارية في دفاتر الحصر والتقدير 10 جنيهات ومن ثم يكون صافي قيمته الإيجارية 8 جنيهات . فتحسب الضريبة في هذه الحالة على أساس 8 جنيهات ، ومن حق المستأجر أن يعفى منها محسوبة على هذا الأساس وإن كانت الأجرة التي يدفعها هي 7 جنيهات فقط . [↑](#footnote-ref-183)
184. ( ) ولا يتناول التخفيض الأجور الإضافية التي يتحملها المستأجر في نظير استعمال المياه أو الكهرباء أو المصعد أو نحو ذلك . [↑](#footnote-ref-184)
185. ( ) ويلاحظ أن أماكن القسم الرابع قد صادفها تخفيض بنسبة 20% ابتداء من أول ديسمبر سنة 1961 بموجب القانون رقم 168 لسنة 1961 ، ثم تخفيض آخر بنسبة نحو 20% من صافي القيمة الإيجارية ابتداء من أول يناير سنة 1962 بموجب القانون رقم 129 لسنة 1961 ، وهي تجميع بين التخفيضين .

     على أنه يلاحظ أن تخفيض أجور أماكن القسم الرابع بنسبة 20% ابتداء من أول ديسمبر سنة 1961 لا يدخل في الحساب ، في تقدير الضريبة ، إلا بعد نهاية العشر السنوات التي تستمر فيها التقديرات الواردة في دفاتر الحصر والتقدير معمولا بها ، أي إلى سنة 1969 . ذلك أن إعفاء هذا القسم الرابع من الضرائب ، وما يتبع هذا من تخفيض الأجرة ، سيكون تنفيذه على أساس التقديرات الحالية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير وهي التقديرات التي يستمر العمل بها لمدة عشر سنوات . وهذا خاص بأماكن القسم الرابع دون الأقسام الثلاثة الأولى ، إذ أن هذه الأقسام أعيد تقديرها على أساس الأجرة المخفضة ، أما القسم الرابع فقد أعيد تقديره قبل أن تخفض أجرته فيبقى التقدير على أساس الأجرة قبل التخفيض إلى سنة 1969 كما سبق القول . ونفرض ، لتوضيح ذلك مكاناً من 4 حجرات أجرته 15 جنيهاً في الشهر قبل تخفيض الـ 20% ابتداء من أول ديسمبر سنة 1961 . فهذا المكان تنزل أجرته إلى 12 جنيهاً من أول ديسمبر سنة 1961 . ولن حساب أجرة الحجرة لتقدير الضريبة تبقى الأجرة 15 جنيهاً لأنها هي القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير ولا تنزل إلى 12 جنيهاً ، وتكون أجرة الحجرة 3 .75 جنيهات فتدخل في أماكن القسم الثاني بحسب التقسيم الذي نحن فيه الآن وتعفى من الضريبة الأصلية وحدها . ولو نزلت الأجرة إلى 12 جنيهاً ، لكانت أجرة الحجرة 3 جنيهات ، فدخلت في أماكن القسم الأول ، وأعفيت من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية جميعا .

     وتفريعا على ما تقدم لا تمكن إعادة ربط الضرائب على المباني التي تم رطلها ، حتى ولو خفض المالك الأجرة . فالمكان الذي يتألف من 4 حجرات ، وأجرته 16 جنيهاً في الشهر ، تكون أجرة الحجرة فيه 4 جنيهات ، ويعفى من الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية . ويبقى الأمر كذلك ، حتى لو خفض المالك الأجرة إلى 12 جنيهاً فأصبحت أجرة الحجرة 3 جنيهات بدلا من 4 ، ولا يعفى المكان في هذه الحالة من الضرائب الإضافية بحجة أن أجرة الحجرة أصبحت بعد التخفيض 3 جنيهات .

     أما أماكن القسم الرابع التي لم يتم ربط عوائدها قبل تخفيض الـ 20% ، فستربط عوائدها على أساس الأجرة المخفضة ، وتتساوى بذلك مع أماكن الأقسام الأخرى . [↑](#footnote-ref-185)
186. ( ) انظر آنفاً فقرة 606 [↑](#footnote-ref-186)
187. ( ) وهناك عقارات معفاة من الضرائب ، كالمساكن التي قدرت الضريبية العقارية عليها بمبلغ 180 قرشاً فأقل في السنة العقارات التي كانت شرك مصر الجديدة تملكها قبل التأمين وعمارات الأوقاف والمساكن الشعبية ، فهذه لا تخفض أجورها لأنها في الأصل معفاة من الضرائب . [↑](#footnote-ref-187)
188. ( ) ولا يشترط هنا أيضاً أن يكون المبنى مؤجراً ، فالمالك الذي يشغل المبنى أو جزءاً منه بنفسه يستفيد من الإعفاء من الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية . [↑](#footnote-ref-188)
189. ( ) والأصل في الضرائب الإضافية - وهي الضرائب التي عددناها فيما تقدم ( انظر فقرة 611 ) - أن تكون على المالك ، وذلك فيما عدا الرسم الإيجاري على الشاغلين فهو على المستأجر يدفعه عنه المالك ويرجع به عليه ، وفيما عدا ضريبة الدفاع فقد جعلها المشرع في الأصل على المالك إلا في الأماكن التي تدخل في القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، أي الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 1944 ، فهي على المستأجر نظراً لانخفاض أجور هذه الأماكن . أما في أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، وهي الأماكن التي تقدر أجورها بنسبة مئوية من قيمة الأرض والمباني ، فقد رأينا أن الضرائب التي لا يعفى منها المالك يتحملها المستأجر ، ومن ثم يتحمل المستأجر الرائب الإضافية إذا كانت أجرة الحجرة تزيد على ثلاثة جنيهات ولا تجاوز خمسة جنيهات ، ويتحمل كلا من الضريبية الأصلية والضرائب الإضافية إذا زادت أجرة الحجرة على خمس جنيهات ( انظر آنفاً فقرة 606 )؟ [↑](#footnote-ref-189)
190. ( ) وهذا هو نص القرار بالقانون رقم 129 لسنة 1961 الصادر في 25 يوليه سنة 1961 .

     م 1 : تستبدل بالمادة 12 من القانون رقم 56 لسنة 1954 المشار إليه النص الآتي : يكون سعر الضريبة كالآتي :

     أولا - 10% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي لا يتجاوز فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية ثلاث جنيهات ، وكذا بالنسبة إلى المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن .

     ثانيا - 15% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاث جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات .

     ثالثاً - 20% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولا يتجاوز ثمانية جنيهات .

     رابعاً - 30% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهات ولا يتجاوز عشرة جنيهات .

     خامساً - 40% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات .

     وفي جميع الأحوال يستبعد 20% من قيمة الإيجار السنوي مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

     م 2 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به في الإقليم الجنوبي اعتباراً من أول يناير سنة 1962 . ولوزير الخزانة إصدار القرارات المنفذة له .

     هذا ويلاحظ أن القانون ( م 1 - أولا ) استثنى المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن ، فأبقى سعر الضريبة بالنسبة إليها 10% دائماً ، دون الزيادة التصاعدية التي قررها بالنسبة إلى المساكن . وقد حدد القانون رقم 129 لسنة 1961 المعنى المقصود بعبارة "المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن ) بأنها المباني المنشاة أصلا لأغراض خلاف السكن ، كالدكاكين والجراجات . أما المباني المنشأة أصلا لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن ، كالمكاتب والعيادات ، فتعتبر مساكن تسري عليها الزيادة التصاعدية . وقد نصت المادة 3 من القانون رقم 129 لسنة 1961 في هذا الصدد على ما يأتي : "تسري أسعار الضريبة المبينة في البنود 1 و 2 و 3 و 4 و 5 من المادة 12 من القانون قم 56 لسنة 1954 المشار إليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن - أما المباني وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن فيسري عليها السعر المبين في البند ( 1 ) من المادة الم1كورة" . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الشأن ما يأتي : "وقد انتهزت الوزارة فرصة إعداد هذا المشروع فضمنته بعض أحكام رأتها كفيلة بحسن تطبيق القانون رقم 129 لسنة 1961 المشار إليه نصاً وروحاً . فقضى المشروع بأن التصاعد في سعر الضريبة إنما يتناول المباني المنشأة أصلا لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن . أما ما عداها من المباني التي أنشئت أصلا لأغراض خلاف السكن فيبقى سعر الضريبة عليها ثابتاً بمقدار 10% من القيمة الإيجارية" . وعلى ذلك تخفض أجور المباني التي أنشئت أصلا لأغراض خلف السكن بمقدار 10% لا بمقدار 15% .

     ولما كانت المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن ، والتي لا تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، قد يحولها مالكها فيستعملها للسكن ، وعند ذلك تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، فقد أوجب القانون على مالك المبنى عند تحويله على هذا النحو أن يخطر الجهة المختصة عن هذا التحويل حتى تعدل هذه الجهة سعر الضريبة على المبنى باعتباره سكناً يخضع للتصاعد في سعر الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغير خلالها - ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقا للغر الجديد اعتباراً من أول شهر يناير التالي لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن - ويلزم مالك المبنى الذي لم يقم بالإخطار في الميعاد المحدد ، أو قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة ، بغرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر على المبنى عن سنة كاملة" . وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 169 لسنة 1961 في هذا الصدد : "ونظراً لاختلاف السعر باختلاف الغرض الذي أنشئ له المبنى أصلا ، فقد ألزم المشروع المالك عند تغيير استعمال المبنى من غرض غير سكني إلى غرض سكني أن يخطر الجهة المختصة عن هذا التغيير ، وإلا وقعت عليه غرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر على المبنى عن سنة كاملة باعتباره مخصصاً للسكن" .

     هذا وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 129 لسنة 1961 ، بمناسبة صدور هذا القانون بعد صدور القانون رقم 129 لسنة 1961 ما يأتي : "بتاريخ 25 يوليه سنة 1961 صدر القانون رقم 129 لسنة 1961 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 56 لسنة 1954 بشأن الضريبة على العقارات المبنية ، وبمقتضاه حدد سعر الضريبة على أساس متوسط القيمة الإيجارية للحجرة بالوحدة السكنية . وقد تدرج هذا السعر حسب ذلك المتوسط ، فروعي فيه تصاعد سعر الضريبة بتصاعد متوسط إيجار الغرفة . ولقد كان الهدف من إصدار ذلك القانون الحد من إقامة المساكن الفاخرة وتشجيع إنشاء المساكن الاقتصادية والمتوسطة ، حتى تتوافر لأصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة المساكن ذات الإيجار المناسب الذي لا يرهقهم . ومسايرة لسياسة الحكومة الاشتراكية ، ورغبة في تخفيف أعباء المعيشة عن أصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة ، رأت الوزارة أن تتبع الخطوة الأولى بخطوة أخرى ، فأعدت مشروع القانون المعروض الذي قضت المادة الأولى منه بإعفاء المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات من الضريبة على العقارات المبينة والضرائب الإضافية الأخرى ، وإعفاء المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات من الضريبة على العقارات المبينة فقط" . [↑](#footnote-ref-190)
191. ( ) ومثل المباني المنشأة أصلا لتكون سكناً وتستعمل لغير السكن مكاتب المحامين والمهندسين والمحاسبين وعيادات الأطباء . [↑](#footnote-ref-191)
192. ( ) وقد أوردنا نصوص القانون رقم 129 لسنة 1961 ( انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش ) ، وهي التي تبين الأحكام المقررة في هذا الشأن .

     ويتبين مما قدمناه أن التمييز بين المباني السكنية والمباني غير السكنية مسألة هامة ، إذ المباني الأولى تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، ولا تخضع لهذا التصاعد المباني الأخرى . وقد أسلفنا أن العبرة بالغرض الذي أنشئت له المباني أصلا ، فإن كانت أنشئت أصلا لتكون سكناً فهي مبان سكنية ولو استعملت لغير السكن ، وإن كانت قد أنشئت أصلا لأغراض غير السكن فهي مبان غير سكنية ( ( م 3 من القانون رقم 129 لسنة 1961 ) .

     وتعتبر المباني المنشأة أصلا لتكون فنادق مباني غير سكنية مادامت مستعملة في هذا الغرض ، وتعامل المساكن المستعملة "بنسيونات" معاملة الوحدات السكنية ( تفسير تشريعي ) .

     والغرف المخصصة لإقامة الموظفين والعمال بالمستشفيات والمستوصفات والنوادي والمصانع وما إلى ذلك ، إذا كانت معدة لراحة هؤلاء جميعاً طبقاً لأنظمة العمل بداخلها وكان يقتضيها حسن سير العمل ، تعتبر جزءاً من هذه المستشفيات والمستوصفات والنوادي والمصانع ، ومن ثم لا تعتبر من الوحدات السكنية . أما مجموعات المساكن المخصصة للموظفين والعمال وأسرهم خراج المصانع والهيئات ، فهذه تعتبر وحدات سكنية . [↑](#footnote-ref-192)
193. ( ) ويلاحظ أن أماكن القسم الرابع لا تخفض أجورها بنسبة 20% في حساب الضريبة لغاية سنة 1969 كما سبق القول . فالإعفاء الضرائبي بنسبة 15% من صافي القيمة الإيجارية تبقى نسبته 15% كما هي ، والتخفيض إلى 12% لأن أجور هذه الأماكن لا تخفض بنسبة 20% في حساب الضريبة كما أسلفنا . فالذي يضاف إلى تخفيض الـ 20% بالنسبة إلى هذه الأماكن هو 15% لا 12% ، فيكون مجموع التخفيض لغاية سنة 1969 هو 35% بدلا م 32% . [↑](#footnote-ref-193)
194. ( ) انظر آنفاً فقرة 606 [↑](#footnote-ref-194)
195. ( ) انظر آنفاً فقرة 611 . [↑](#footnote-ref-195)
196. ( ) بل هو يدفعها مضاعفة عما كانت ، فقد زادت بموجب القانون رقم 129 لسنة 1961 ، كما رأينا ، إلى 20% و 30% و 40% بحسب شريحة المكان ، وذلك فيما عدا المباني المنشأة أصلا لأغراض غير السكن كالدكاكين والجراجات فقد بقي سعر الضريبة الأصلية بالنسبة إليها 10% أيا كانت الأجرة الشهرية . [↑](#footnote-ref-196)
197. ( ) أما إذا كان المبنى غير سكنى فالضريبة الأصلية تبقى 10% كما سبق القول . [↑](#footnote-ref-197)
198. ( ) انظر آنفاً فقرة 606 . [↑](#footnote-ref-198)
199. ( ) وقد قضي بأنه إذا تضمن عقد الإيجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر ، عدا أجرة المقهى المؤجر إليه وثمن المياه المستهلكة فيه ، ثمن استهلاك المياه التي يستهلكها أيضاً باقي المستأجرين في العمارة التي يقع بأسفلها المقهى ، وثبت أن مجموع ما يؤديه المستأجر على تلك الصورة يربي على أجرة المكان في أبريل سنة 1941 مضافاً إليها العلاوة العسكرية وثمن ما يخصه في المياه المستهلكة ، فإنه يتعين عملا بالمادة الثالثة من الأمر 598 اعتبار مثل هذا الشرط ساتراً لأجرة غير قانونية والقضاء ببطلانه وإنزال الأجرة إلى الحد القانوني ( مصر الكلية الوطنية 13 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 277 ش 649 ) . [↑](#footnote-ref-199)
200. ( ) أو شهر أغسطس سنة 1939 بالنسبة إلى مدينة الإسكندرية ( بالاختيار بينه وبين شهر أبريل سنة 1941 ) ، أو شهر أغسطس سنة 1943 أو شهر أغسطس سنة 1944 أو شهر يوليه سنة 1945 بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لشخص معنوي عام . [↑](#footnote-ref-200)
201. ( ) وقد يكون المؤجر هو الذي يكلف بإثبات ذلك ، لو أدعي أن الأجرة تقل عما يسمح به القانون وطلب الزيادة . [↑](#footnote-ref-201)
202. ( ) ونرى أن المادة 5 سالفة الذكر إنما تتناول التعاقد عن شهر ابريل سنة 1941 أو أي شهر أساس آخر ، ولا تتناول التعاقد الحالي فإن هذا التعاقد يخضع للقواعد العامة في إثباته ( مصر الكلية الوطنية 12 يناير سنة 1943 المحاماة 23 رقم 237 ص 574 - وقارن سليمان مرقس إيجار الأماكن فقرة 23 ) . أما إذا أراد المستأجر أن يثبت انه يدفع في التعاقد الحالي أجرة تجاوز الحد الأقصى ، فله أن يثبت ذلك بجميع الطرق ، لا استناداً إلى المادة 5 سالفة الذكر ، بل استناداً إلى القواعد العامة وهي تقضي بأن دفع أجرة تزيد على الحد الأقصى تحايلا وغشاً ضد القانون يجوز إثباته بجميع الطرق .

     كذلك لا تتناول المادة 5 التعاقد السابق - أي التعاقد الذي يتناول شهر الأساس - في ذاته ، فإن هذا يخضع في إثباته للقواعد العامة كما يخضع التعاقد الحالي . وإنما تتناول مقدار أجرة الأساس وشروط التعاقد التي يجب تقويمها لإضافتها إلى أجرة الأساس ( طنطا الكلية بهيئة استئنافية 20 يناير سنة 1950 التشريع والقضاء 4 - 3 رقم 55 ص 157 - وقرب مصر الكلية 13 فبراير سنة 1958 دائرة 13 قضية رقم 2081 سنة 1957 - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 33 ص 88 هامش 1 ) . [↑](#footnote-ref-202)
203. ( ) وكعقد الإيجار المكتوب إيصال صادر من المؤجر بقبض الأجرة . فإذا وجد عقد إيجار أو إيصال لا يدخل فيه شهر الأساس ، فإنه لا يصلح دليلا كاملا ( الإسكندرية المختلطة 17 يناير سنة 1946 م 58 ص 51 ) ، ولكن يجوز اتخاذه قرينة قضائية . [↑](#footnote-ref-203)
204. ( ) مصر الكلية 10 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4182 سنة 1952 . [↑](#footnote-ref-204)
205. ( ) ومع ذلك إذا أدعي المستأجر أن الأجرة الواردة في العقد تزيد على الأجرة الفعلية وأن المؤجر استكتبه هذه الأجرة الصورية توقعاً لصدور تشريع بتخفيض الأجرة ، كان على المستأجر عبء إثبات ذلك . وله أن يثبت زيادة الأجرة المكتوبة على الأجرة الفعلية بجميع الطرق ، لأن الصورية هنا قد داخلها الغش . فله أن يثبت الزيادة بالقرائن ، ومن القرائن المضاهاة على أجرة المثل ، فإذا كانت الأجرة المكتوبة تزيد كثيراً على أجرة الثمل دون مقتض يبرر ذلك ، كان في هذا قرينة على أن الأجرة المكتوبة أجرة صورية . [↑](#footnote-ref-205)
206. ( ) وقد قضي بأنه لما كان المؤجر يقرر أن أجرة العين المؤجرة وقت العمل بالقانون كانت عشرين جنيهاً وان المدعي أقر بذلك عندما استأجر العين المذكورة على حين أن المدعي يدفع بأن هذا الإقرار لا يطابق الواقع وأن العقد الصادر للمستأجر السابق للعين المذكورة إنما اصطنعه خدمة للمدعى ، لما كان ذلك فإنه يتعين على المؤجر إثبات أنه كان للعين المؤجرة وقت صدور المرسوم بقانون 199 لسنة 1952 أجرة معينة هي عشرون جنيهاً شهرياً ، بحيث إذا عجز عن ذلك يجري تحديد الأجرة وفقاً لأجرة المثل ( مصر الكلية 23 يونيه سنة 1955 دائرة 13 قضية رقم 4742 سنة 1954 ) . [↑](#footnote-ref-206)
207. ( ) مصر الكلية 6 مارس سنة 1950 المحاماة 30 رقم 277 ص 508 - وقد قضت محكمة الإسكندرية الكلية المختلطة بأنه إذا قدم أحد الطرفين عقداً مثبتاً لأجرة الأساس ، وقدم الآخر عقداً صادراً من المستأجر الأصلي إلى مستأجر من الباطن يدخل فيه شهر الأساس بأجرة تختلف عما جاء في العقد الأول ، فإن العقدين يتهاتران ، ويتعين إثبات الأجرة بغيرهما ( الإسكندرية الكلية المختلطة 17 أبريل سنة 1947 م 59 ص 178 ) . ويذهب بعض الفقهاء إلى أن العقد الصادر من المؤجر إلى المستأجر الأصلي يثبت الأجرة في إيجار أصلي ، والعقد الصادر من المستأجر الأصلي إلى مستأجر من الباطن يثبت الأجرة في إيجار من الباطن ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 21 ص 53 ) . [↑](#footnote-ref-207)
208. ( ) انظر آنفاً فقرة 584 . [↑](#footnote-ref-208)
209. ( ) محكمة القضاء الإداري 16 ديسمبر سنة 1953 مجموعة أحكام مجلس الدولة 8 رقم 122 ص 259 - 27 يناير سنة 1954 مجموعة أحكام مجلس الدولة 8 رقم 273 ص 544 - ولكن العوايد لا تصلح أساساً لتعيين الأجرة المتفق عليها وإن صلحت لتعيين أجرة المثل ، وقد تقدم ذكر ذلك ( انظر آنفاً فقرة 584 في الهامش ) [↑](#footnote-ref-209)
210. ( ) انظر آنفاً فقرة 585 . [↑](#footnote-ref-210)
211. ( ) انظر آنفاً فقرة 584 في الهامش . [↑](#footnote-ref-211)
212. ( ) ولا يجوز الإثبات بتوجيه اليمين الحاسمة ، لأن واقعة خلو الرجل مخالفة للنظام العام . وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن في اقتضاء مبلغ مقابل التأجير أو ما يطلق عليه "خلو رجل" أمراً مخالفً للنظام العام ، ولا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام العام ، ومن ثم لا يجوز للمدعي أن يوجه اليمني الحاسمة للمدعي عليه بأنه لم يقبض المبلغ المطالب به مقابل خلو رجل ( مصر الكلية 19 فبراير سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 4892 سنة 1957 ) . [↑](#footnote-ref-212)
213. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 32 ص 83 هامش 2 . [↑](#footnote-ref-213)
214. ( ) فقد قضى بأنه إذا أخذ المالك أو المؤجر بدل إخلاء ، وجب إلزامه برد ما أخذه طبقاً للمادة 67 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، واستحق العقوبة المنصوص عليها في المادة 16 من نفس القانون ( مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 443 ص 910 ) . [↑](#footnote-ref-214)
215. ( ) وقد قضي قبل صدور قانون 4 يناير سنة 1962 ، في نفس المعنى ، بأن المستأجر القديم لا يقع تحت أي الجزائين - المدني والجنائي - فيما أخذه من بدل الإيجار ، لأن المادتين 6 و 16 صريحتان في سريان حكمهما على المؤجر دون سواه ( مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 443 ص 910 وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ) . [↑](#footnote-ref-215)
216. ( ) مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 443 ص 910 ( وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ) . [↑](#footnote-ref-216)
217. ( ) الإسكندرية الكلية 3 يوليه سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 150 ص 501 . [↑](#footnote-ref-217)
218. ( ) مصر الكلية 30 نوفمبر سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 1406 سنة 1956 - وتسقط المطالبة بالرد بثلاث سنوات أو بخمس عشر سنة ، لا طبقاً للمادة 172 مدني الخاصة بالعمل غير المشروع كما ذهب بعض الأحكام ( مصر الكلية 17 يناير سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 2772 سنة 1956 ) ، بل طبقاً للمادة 187 مدني الخاصة باسترداد ما دفع دون حق ، وسيأتي بيان ذلك عند الكلام في تقادم دعوى استرداد المستأجر ما دفعه زائداً على الحد المسموح به قانونا ( انظر ما يلي فقرة 624 ) . [↑](#footnote-ref-218)
219. ( ) كان النص الأصلي للمادة 16 من القانون رقم 121 لسنة 1947 يجري على الوجه الآتي : "يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيهاً ولا تتجاوز مائة جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد 3 الفقرة الأخيرة و 4 و 9 و 11 و 14 وكل من خالف المادة 10" . ثم أضاف القانون رقم 87 لسنة 1949 إلى هذا النص فقرة جديدة تجري على الوجه الآتي : "ويعاقب بغرامة من خمسين جنيهاً إلى خمسمائة جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة 2 الفقرة هـ" ( انظر المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فيما يلي فقرة 665 في الهامش ) - ثم صدر القانون رقم 199 لسنة 952 يضيف إلى المواد التي يعاقب على مخالفة أحكام المادة 5 مكرراً ( 1 ) والمادة 5 مكرراً ( 2 ) - ثم صدر القانون رقم 55 لسنة 1958 يضيف إلى المواد سالفة الذكر المادة 5 مكرراً ( 4 ) ، ويشدد العقوبة فيرفعها إلى الحبس مدة لا تزيد على ثلاث أشهر والغرامة التي لا تزيد على مائتي جنيه ، ويقصر عقوبة من يخالف المادة 10 على المؤجر دون المستأجر أسوة بسائر الحالات ، ويغفل دون سبب ظاهرة عقوبة من يخالف المادة 2 فقرة هـ ، فأصبح النص بعد هذه التعديلات على الوجه الذي نراه في المتن .

     ثم صدر بعد ذلك القانون رقم 168 لسنة 1961 يضيف إلى القانون رقم 121 لسنة 1947 المادة 5 مكرراً ( 5 ) ، وبدلا من تضمين هذه المادة الجديدة للمادة 16 لتشملها عقوبات هذه المادة الأخيرة كما كان الأمر بالنسبة إلى التشريعات السابقة ، اتبع المشرع خطة أخرى ، فنص في نفس قانون سنة 1961 في المادة الثانية منه على توقيع نفس العقوبات على من يخالف أحكام هذا القانون . فأصبحت المادة 16 بذلك غير شاملة لجميع المواد التي يعاقب من يخالف أحكامها ، إذ ينقصها أن تتضمن المادة 5 مكرراً ( 5 ) .

     ثم صدر أخيراً القانون رقم 46 لسنة 1962 يعاقب في المادة 7 منه بنفس العقوبات المؤجرة الذي يخالف أحكام هذا القانون من حيث تحديد الأجرة على أساس قيمة الأرض والمباني ، وبقي هذا القانون كقانون 168 لسنة 1961 مستقلا لم تتضمنه المادة 16 .

     ولكن المادة 16 أضيفت إليها فقرة جديدة بقانون 4 يناير سنة 1962 كما رأينا ، للعقاب على خلو الرجل . [↑](#footnote-ref-219)
220. ( ) وقد قضت محكمة النقض بأن القصد الجنائي الذي يتطلبه القانون في جريمة تأجير محل بأكثر من أجرة المثل هو القصد الجنائي العام ، وليس بلازم أن تتحدث عنه المحكمة صراحة في الحكم ( نقض جنائي 4 مايو سنة 1954 مجموعة أحكام النقض 5 رقم 194 ص 571 ) .

     وقضت أيضاً بأنه لما كانت المحكمة الجنائية مختصة بموجب المادة 221 من قانون الإجراءات الجنائية بالفصل في جميع المسائل التي يتوقف عليها الحكم في الدعوى الجنائية أمامها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، دون أن تتقيد بالأحكام المدنية التي صدرت ، أو تعلق قضاءها على ما عساه أن يصدر من أحكام بشأن نزاع مدني قائم على موضوع الجريمة ، فإن المحكمة ، إذا أدانت المتهم في جريمة تأجير بإيجار يزيد على أجر المثل والزيادة المقررة قانوناً دون انتظار الفصل في الدعوى المدنية المرفوعة بشأن تخفيض الأجرة ، لا تكون قد خالفت القانون ( نفس الحكم السابق ) . [↑](#footnote-ref-220)
221. ( ) وقد قضي بأنه إذا تم الصلح بين المؤجر والمستأجر على تحديد إيجار الشقة المتنازع على أجرتها ، فإن مثل هذا الاتفاق ينبغي إهداره والالتفات عنه ، لأن أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها في القانون 121 لسنة 1947 هي أحكام متعلقة بالنظام العام ( مصر الكلية 20 يناير سنة 1960 دائرة 52 قضية رقم 4848 سنة 1958 ) . [↑](#footnote-ref-221)
222. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 34 ص 89 هامش 1 . [↑](#footnote-ref-222)
223. ( ) مصر الكلية 13 نوفمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 446 ص 911 [↑](#footnote-ref-223)
224. ( ) مصر الكلية 10 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 432 ص 794 . [↑](#footnote-ref-224)
225. ( ) مصر الكلية 19 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4040 سنة 1952 - وسنرى ( انظر ما يلي فقرة 623 ) أنه لا يمنع أيضاً من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة أن يكون المستأجر قد قبل هذا الاتفاق بعد أن أبرم عقد الإيجار بالأجرة القانونية وشغل المكان وتمتع بحماية القانون . ومن باب أولى لو قبل المستأجر الاتفاق عند إبرام عقد الإيجار ولكن بعد أن شغل المكان دون عقد ، فإن الاتفاق يكون باطلا وتكون الأجرة واجبة التخفيض ( مصر الكلية 10 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 432 ص 794 وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم - 16 سبتمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1498 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-225)
226. ( ) مصر الكلية 19 يونيه سنة 1955 دائرة 19 قضية رقم 2846 سنة 1952 - أما لو نزل المستأجر الأصلي عن الإيجار ، فله أن يتقاضى من المتنازل له ثمن هذا التنازل ، إذ العقد بينهما حوالة لا إيجار . والمبلغ الذي يتقاضاه المستأجر الأصلي من المتنازل له ثمن لا أجرة . ومن ثم يجوز أن يلتزم المتنازل له بدفع هذا المبلغ بالإضافة إلى الأجرة التي يدفعها المالك ، فيكون مجموع ما يدفعه زائداً على الحد الأقصى ( مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 443 ص 910 - محمد لبيب شنب فقرة 58 ) . [↑](#footnote-ref-226)
227. ( ) وكما يجوز طلب تخفيض الأجرة بطريق الدعوى ، يجوز ذلك أيضاً بطريق الدفع ( الإسكندرية المختلطة 24 أبريل سنة 1947 م 60 ص 12 ) . فإذا رفع المؤجر على المستأجر دعوى يطالبه فيها بالأجرة المتفق عليها ، جاز للمستأجر أن يدفع الدعوى بأن المبلغ المطلوب أكبر من المستحق في ذمته ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 34 ص 91 ) . [↑](#footnote-ref-227)
228. ( ) مصر الكلية 27 يونيه سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 2143 سنة 1951 - 11 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 5237 سنة 1952 . [↑](#footnote-ref-228)
229. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 38 . [↑](#footnote-ref-229)
230. ( ) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن القول بأن سكوت المؤجر مدة طويلة عن رفع دعوى تخفيض الأجرة يعتبر بمثابة قرينة قاطعة على رضائه بالأجرة الحالية مردود بما نصت عليه المادة السادسة من القانون رقم 121 لسنة 1947 من إبطال كل شرط مخالف للمادة الرابعة من ذلك القانون التي تضع حداً أعلى للأجرة الجائزة الاتفاق عليها ، وأنه لا يجوز للأفراد الاتفاق على خلاف ذلك لأن الحظر الوارد بالمادتين الرابعة والسادسة من النظام العام ، ويؤيد ذلك أن المادة السادسة عشرة من القانون المذكور تعاقب المؤجر الذي يجاوز حدود الأجرة المقررة قانوناً ( مصر الكلية 14 يناير سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 3237 سنة 1953 ) . وقضت أيضاً بأن الدفع بسقوط حق المدعي في طلب التخفيض لسكوته عن ذلك مدة طويلة مردود عليه بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن الرضاء بزيادة الأجرة لا يجوز الاستناد إليه ، سواء كان صريحاً بشرط أو ضمناً بالسكوت ، في دفع دعوى التخفيض لتعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام ، يؤكد هذا النص المادة 6 من القانون رقم 121 لسنة 1947 التي تنص على بطلان كل شرط مخالف ، فهي تفترض إمكان الشرط المخالف فتبطله ، وهو بطلان مطلق يجوز التمسك به في أي وقت لمخالفته النظام العام ، وإنه لما يتعارض مع هذا النظام العام القول بإمكان مخالفته والتنازل عن حق متعلق به ( مصر الكلية 15 يناير سنة 1956 دائرة 19 قضية رقم 1855 سنة 1953 ) . وقضت أيضاً بأنه لا جدوى من القول بسقوط حق المدعي في المطالبة بتخفيض الأجرة لقعوده عن ذلك مدة تقرب من الست السنوات ، إذ أن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن الرضاء بزيادة الأجرة لا يجوز الاستناد إليه سواء أكان صريحاً أم ضمنياً بالسكوت عن رفع دعوى التخفيض ، وذلك لتعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام ، ويؤكد ذلك ما نصت عليه المادة 6 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 من بطلان كل شرط مخالف لهذه الأحكام ، والبطلان هنا مطلق يجوز التمسك به في أي وقت لمخالفة النظام العام ( مصر الكلية أول يناير سنة 1960 دائرة 52 قضية رقم 696 سنة 1959 ) . وقضت أيضاً بأنه لما كان الاتفاق على أجرة زائدة على الحد القانوني يعتبر جريمة مستمرة لا تسقط الدعوى بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار ، وتحديد الأجرة على هذا الوضع من النظام العام ، ويعتبر الاتفاق على الأجرة الزائدة ميتا منذ نشأته ولا شيء بعد ذلك يبعثه حياً . ولا يمكن أن يعتبر سكوت المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة إلى الحد القانوني مسقطاً لحقه مهما طال أمد ذلك ، لأن القول بغير ذلك غريب على الفكرة القانوني إذ أنه يقدم على ابتكار نوع من التقادم لا يعرفه القانون . والحكم بالتخفيض يعتبر مقرراً لحقوق المدعية ، إذ هو يكشف عن حقيقة الأجرة من بدء التعاقد ( مصر الكلية 29 مايو سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 4445 سنة 1960 ) .

     وانظر أيضاً في نفس المعنى : مصر الكلية 16 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 1399 سنة 1951 - 16 سبتمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1498 سنة 1953 - 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 702 سنة 1953 - 12 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4415 سنة 1953 - 15 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 5261 سنة 1953 - 10 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4631 سنة 1952 - 10 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 1020 سنة 1953 - 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4901 سنة 1952 - 9 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 391 سنة 1954 - 9 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 4399 سنة 1954 - ذ5 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 5943 سنة 1954 - 2 مايو سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5394 سنة 1953 - 9 يونيه سنة 1955 دائرة 13 قضية رقم 760 سنة 1953 - 17 أبريل سنة 1957 دائرة 12 قضية رقم 660 سنة 1957 - 29 مايو سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 3569 سنة 1957 - 29 مايو سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2937 سنة 1960 - 3 يونيه سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 1754 سنة 1961 .

     وانظر نفي المعنى منصور مصطفى منصور فقرة 153 ص 371 - ص 372 - عصام الدين حواس في تعليقه المستفيض في قضاء الإيجارات ص 254 - ص 263 في مؤلفه الآخر في شرح قانون رقم 55 لسنة 1958 فقرة 25 - فقرة 25 - فقرة 26 مكررة - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 180 ص 160 ويشير في ص 187 إلى حكم لمحكمة مصر الكلية دائرة 12 قضية رقم 1219 سنة 1954 - محمد أبو الحسن حمودة في رأي له منشور في قوانين تنظيم العلاقات الإيجارية مجموعة محمود عاصم . [↑](#footnote-ref-230)
231. ( ) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن لصاحب الحق أن يتنازل عنه بمشيئته ، وإذا كان القانون الذي يحمي هذا الحق يعتبر من النظام العام فإن التنازل عن الحق جائز إذا كان من قبيل المسائل المالية . وتطبيقاً لهذه الأسس يتعين على المستأجر ، لكيلا يؤخذ عليه أن تنازل عن حقه ، أن يلجأ إلى القاضي في فترة معقولة تخضع لتقدير القضاء تمسكاً ومطالباً بما شرع القانون لصالحه بحيث إذا تراخى في ذلك دون أسباب مقبولة كان للمؤجر والقضاء أن يعتبره بحق أنه تنازل عن استخدامه هذا الحق وأن ممارسته إياه بعد ذلك على سبيل الكيد والتعنت . . والقول بغير ذلك يحدث رجة اقتصادية شديدة بالأفراد وبالتالي بالبلاد ، ويقلب الأوضاع بأن يجعل المؤجر تحت رحمة المستأجر يستعمل ضده سلاح التخفيض في أي وقت شاء ويطالبه برد الزيادة من تاريخ سكنه ، وقد يبلغ ذلك مبلغاً كبيراً قد يؤدي إلى إعسار المؤجر وينزل به هزة مالية عنيفة فيختل الميزان الاقتصادي ، وحاشا للمشرع أن يهدف إلى ذلك ( مصر الكلية 7 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 224 سنة 1952 ) . وانظر في نفس المعنى : مصر الكلية 6 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 564 ص 1228 - 9 مارس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 565 ص 1309 - 27 يونيه سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 3034 سنة 1952 - 13 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3576 سنة 1953 - 21 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 2606 سنة 1953 - 9 يناير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 755 سنة 1952 - 11 يناير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 3623 سنة 1953 - 18 يناير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 2423 سنة 1953 - 24 يناير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 1542 سنة 1953 - 8 فبراير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 1332 سنة 1953 - 6 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 2770 سنة 1954 - 14 أبريل سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 4611 سنة 1955 - بنها الكلية 23 مارس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 566 ص 1314 - ومن الأحكام ما اعتبرت أن السكوت وحده لا يكفي لاستخلاص النزول الضمني ، وإنما يجب أن تقوم لدى المحكمة قرائن أخرى تفيد رضاء المستأجر بالأجرة التعاقدية مع علمه بمجاوزتها للحد الأقصى وأنه نزل بذلك عن التمسك بتخفيضها : مصر الكلية 17 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1679 سنة 1952 - 7 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 435 سنة 1953 - 20 مارس سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 2401 سنة 1953 - 19 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5251 سنة 1952 - 23 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 763 سنة 1953 - 3 نوفمبر سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 4898 سنة 1955 - 3 نوفمبر سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 3597 سنة 1956 - 10 نوفمبر سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 2226 سنة 1955 - 10 نوفمبر سنة 1956 .

     وسواء اعتبر السكوت وحدة كافياً لاستخلاص النزول الضمني أو وجب أن تقوم إلى جانبه قرائن أخرى ، ففي الحالتين تسلم هذه الأحكام بأن النزول صحيح ويعمل به : انظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 36 - محمد كامل مرسي فقرة 389 - محمد لبيب شنب فقرة 59 - فقرة 60 ( وهو يتحفظ فيقول : "على أنه إذا ثبت أن قبول المستأجر للزيادة إنما تم تحت تأثير إكراه مادي أو معنوي أو تحت تهديد المؤجر له باستعمال حقه في إخلاء العين المؤجرة ، فهذا القبول لا يمنعه من طلب التخفيض واسترداد ما دفعه زائداً على الأجرة القانونية : محمد لبيب شنب فقرة 59 ص 75 ) .

     وهذا يخالف المبدأ المسلم به من أنه لا يجوز النزول عن حق متعلق بالنظام العام . أما القول بأنه إذا كان القانون الذي يحمي الحق يعتبر من النظام العام فإن التنازل عن الحق جائز إذا كان من قبيل المسائل المالية ، ففيه خلط واضح بين حقين : ( 1 ) حق مالي خاص وإن كان يترتب على حق يعتبر من النظام العام ، كحق الميراث المترتب على حق النسب وحق التعويض المترتب على حق العقوبة الجنائية ، فيجوز التنازل عن الحق الأول دون الحق الثاني ( 2 ) وحق مالي هو ذاته يعتبر من النظام العام فلا يجوز النزول عنه وإن كان حقاً مالياً ، كحق المقترض في تخفيض الفوائد الربوية وحق المستأجر في تخفيض الأجرة التي تزيد على الحد الأقصى وهو الحق الذي نحن بصدده . وقد يترتب على هذا الحق المالي المعتبر من النظام العام حق مالي خاص يجوز النزول عنه ، كحق استرداد ما دفع من الفوائد زائداً على الحد المسموح به أو ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى .

     ويبدو أن الذي دفع القضاء في الأحكام المتقدمة إلى الخروج على المبادئ المسلم بها إشفاقه على المؤجر من أن يطالب برد مبالغ قد تكون طائلة فيرهقه ذلك . ويتم هذا عن عدم التمييز بين دعوى تخفيض الأجرة ودعوى استرداد الزيادة فالأولى تتعلق بالنظام العام ولا يجوز النزول عنها ، وهي لا ترهق المؤجر فإن موضوعها تخفيض الأجرة التي لم يقبضها لا رد ما قبضه منها . والثانية لا تتعلق بالنظام العام ، وهذه هي التي ترهق المؤجر فإن موضوعها هو رد ما قبض من الجرة وقد يكون مبلغاً كبيراً ، وسنرى أنه يجوز النزول عن هذه الدعوى صراحة أو ضمناً ، وأنها على كل حال تسقط بالتقادم بمضي مدة قصيرة ، ومن ثم تتجرد عن معنى الإرهاق ( قارن تعليق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات 259 ، وهو يطالب بتعديل التشريع في هذا المعنى ، والواقع أن التشريع هو في هذا المعنى دون حاجة إلى أي تعديل ) .

     وقد نهجت بعض الأحكام نهجاً أسلم ، فلم تخرج على المبادئ المقررة ، وعالجت المسألة من ناحية الواقع لا من ناحية القانون ، فقررت أن سكوت المستأجر مدة طويلة عن رفع دعوى التخفيض لا يسقط حقه في هذه الدعوى لأنها متعلقة بالنظام العام ، ولكنه يعتبر قرينة قوية على عدم جدية النزاع وعلى أن الأجرة التعاقدية هي نفس الأجرة القانونية . من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن قعود المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة والمطالبة بالفرق زمناً طويلا لا يسقط حقه في الطلب . ولكنه إن طال أمده وتضاءلت مبرراته يعتبر قرينة قوية على عدم جدية النزاع ، ودليلا على أن الأجرة التعاقدية هي نفس الأجرة القانونية . فإذا أبطأ المستأجر في المطالبة سنين عدداً ، ولم يبرر ذلك بمبرر مقبول ، فإن إبطاءه لا ينشئ للمؤجر حقاً في الدفع بسقوط المطالبة لتعلق الأمر بالنظام العام . ولكن السكوت يحسب على المستأجر كقرينة موضوعية تضعف موقفه في النزاع ، وتفيد أنه استأجر المكان بأجرة المثل منذ البداية ( مصر الكلية 27 نوفمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 560 ص 1384 ) - وانظر أيضاً مصر الكلية مارس سنة 1956 دائرة 4 رقم 4562 سنة 1954 - وقضي أيضاً في نفس المعنى بأن القول بأن السقوط الطويل مسقط للحق أو للطب هو قول غريب على الفكر القانوني ، إذ أنه يقوم على ابتكار نوع من التقادم لا يعرفه القانون . ولقد ذهب القائلون بالسقوط إلى أن المدة اللازمة له هي المدة المعقولة التي يراها القضاء ، وذهب بعضهم إلى تحديد المدة بثلاث سنين قياساً على حالات أخرى . وكلا الرأيين لا يتقبله المنطق القانوني ، لأن الرأي الأول يقحم على القضاء مهمة التشريع أو يدعوه إلى انتهاج خطة مائعة يس لها ضابط معين ، أما الرأي الثاني فإنه ينادي بتحديد تحكمي أو قياسي أغفلت فيه الفوارق المانعة من المقابلة والقياس . ولا يبرر إسقاط الحق أن المطالبة المتأخرة قد تنزل بالمؤجر هزة مالية عنيفة عند إلزامه برد مجموع فرق الأجرة عن زمن طويل . ذلك أن اقتضاء الأجرة الزائدة طوال هذه الزمن يعد مخبثة منه يجب أن يتحمل عقباها وأن يلقى جزاءها . ولا تصح إفادته من سكوته حتى لو كان المستأجر قد أسهم فيه على مضض واضطرار . . . إن السكوت الطويل عن المطالبة ، ولو أنه لا يسقط الحق ولا يعتبر تنازلا أو إجازة ، قد ينهض قرينة قوية على عدم جدية النزاع الخاص بالتخفيض والرد ، فيعتبر شاهد عنت وكيد أو دليلا على أن الأجر الواكس الذي يطلب المستأجر اعتماده ليس هو أجر المثل الحقيقي الذي يتمثل هنا في ذات الأجر المتفق عليه . وإذن فالقرينة المستمدة من طول السكوت ليسن قرينة سقوط واجبة الإتباع ، وإنما هي قرينة إثبات واقتناع . ويترتب على ذلك أن السكوت الطويل يمكن اعتباره قرينة قضائية ذات أثر موضوعي في أمر يجوز الإثبات والنفي فيه بجميع الطرق . والتقدير موكول إلى القاضي ، فقد يكتفي بقرينة السكوت لرفض الدعوى موضوعاً ، وقد تتعدد القرائن ومنها السكوت وهي جميعاً لا تصل إلى حد الإقناع . وإذا قبل المستأجر باختياره زيادة الأجرة بعد دخوله العين المؤجرة وإقامته فيها متمتعاً بحماية القانون ، لزمته الزيادة وامتنع عليه التخفيض والرد . ولا يعد ذلك خروجاً على نظرية البطلان ، أو أخذا بفكرة التنازل والإجازة ، وإنما هو إعمال لقرينة قضائية مؤداها أن سلوك المستأجر يفيد صحة الأرجة التي حصل عليها الاتفاق ( مصر الكلية 13 نوفمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 446 ص 911 ) - وقضي في حكم صدر حديثاً في نفس المعنى بأن سكوت المدعي عن المنازعة في القيمة الإيجارية مدة طويلة دون أن يقدم سبباً معقولا يكون قد حال بينه وبين استعمال هذا الحق ، وإن كان لا يسقط حقه في طلب خفض الأجرة ، إلا أنه يعتبر قرينة قضائية قوية في جانب المؤجر على عدم جدية المنازعة التي يثيرها بعد ذلك ( مصر الكلية 3 يونيه سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 1434 سنة 1961 . [↑](#footnote-ref-231)
232. ( ) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن المشرع إنما يهتم بالأجرة التي يتفق عليها وقت إبرام عقد الإجارة ، سواء أبرمت بعد صدور القانون أو قبل ذلك حتى مايو سنة 1941 . وقصر الاهتمام على وقت انعقاد الإجارة أمر طبيعي ، لأن المستأجر قبل دخوله العين التي يريد استئجارها في هذه الظروف العسيرة يكون تحت رحمة المالك فيما يفرضه عليه من شروط ، ويكون مضطراً لقبولها مهما كانت قاسية . أما بعد انعقاد العقد في حدود الشروط القانونية وتحت ظل الحماية التي فرضها القانون ، فلا يكون المستأجر في حاجة لتلك الحماية ، إلا فيما يختص بضمان بقائه بالعين المؤجرة دون تعرض له في الانتفاع مادام قد قام بما فرض عليه من التزامات مشروعة وهو ما فعله المشرع بالمادة الثانية من القانون ( مصر الكلية 27 يونيه سنة 1953 دائرة 4 قضية 3034 سنة 1952 ) . وقضت أيضاً بأنه واضح من تسلسل العقود التي قدمها المدعيان أنهما كانا يقبلان طواعية واختياراً زيادة الأجرة دون أدنى إكراه عليهما ، إذ أنهما كانا يشغلان العين وقت تحرير هذه العقود ، ولم يكونا تحت ضغط أو إكراه ناشئين عن حاجتهما لها حتى يمكن القول بأن رضاءهما بهذه الجرة المرتفعة كان معيباً بسبب اضطرارهما للتعاقد عليها حتى يظفرا بالعين ( مصر الكلية 15 فبراير سنة 1954 دائرة 12 قضية برقم 4236 سنة 1953 ) . وفي قضية حديثة تبين أن المستأجر كان قد استأجر الشقة بمبلغ 17 جنيهاً ، وطلب تخفيضها بعد أن تأكد أن أجرة المثل هي 6 جنيهات ، ولكنه قبل بعد ذلك تحرير عقد إيجار بمبلغ 10 جنيهات وتعهد بالكف عن أية منازعة ، ثم عاد ورفع الدعوى يطلب تخفيض الإيجار إلى أجر المثل . والمحكمة رفضت الدعوى وقالت في هذا الشأن : حيث إن المحكمة ترى أن يجوز للمستأجر أن ينزل عن حقه في طلب تخفيض الأجرة ورد الزيادة بإرادته الصريحة التي تصدر منه بعد إبرام عقد الإيجار وتسلم العين المؤجرة ، لأن الرضاء بالزيادة في هذه الحالة لا تتوافر فه الحكمة التي من أجلها قرر التشريع الاستثنائي بطلان الاتفاق على أجرة زائدة عن الحد القانوني . بل إن الرضاء في هذه الظروف يكون دليلا على شعور المستأجر بالغبن الواقع على المؤجر بحكم القانون ورغبته في إنصاف المؤجر نوعا ما بقبوله هذه الزيادة ، فيتعين إعمال إرادته بذلك وعدم إبطالها . . وما دام المدعي قد قبل طائعاً مختاراً ، رغم علمه وإقراره بالأجرة القانونية لشقة النزاع ، زيادة الأجرة عن الحد القانوني ، فلا يمكن القول بأن التشريع الاستثنائي يحميه ( مصر الكلية 20 نوفمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 4319 سنة 1961 ) . وفي قضية حديثة أخرى أقام المدعي الدعوى بطلب تخفيض الأجرة ، وتبين أنه هو الذي قبل طائعاً مختاراً زيادة الأجرة دون أن يطلب منه المؤجر الزيادة ، وتبينت المحكمة أن الدافع على ذلك هو صلة القربى وأن المستأجر لم يكن مكرهاً على ذلك ، ولم يتخذ المؤجر معه أي إجراء يحمله على زيادة الأجرة ، وظل راضياً بهذا الوضع بمحض اختياره إلى أن رفعت عليه دعوى إخلاء للضرورة فرفع دعوى التخفيض . وقررت المحكمة أنها ترى ، خلافاً لما ذهبت إليه بعض الأحكام ، أن المدعي إذا قبل اختياراً بالرغم من الحماية التي يقررها له القانون زيادة الأجرة ، لزمته الزيادة وامتنع عليه التخفيض ، لأنه لم يكن واقعاً تحت ضغط أو إكراه ، وأن حكمة التشريع في إبطال الاتفاقات التي تجاوز الحد القانوني تنعدم بالنسبة إليه ، ويعتبر متنازلا عن الحماية التي قررها له المشرع ( مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 4690 سنة 1961 ) . وفي عهد الأوامر العسكرية قضي بأنه إذا قبل المستأجر عن طيب خاطر ، وهو محصن بحماية الأوامر العسكرية الخاصة بالإيجار ، أن يزيد الأجرة على الحد القانوني ، فلا تكون ثمة أية حكمة لتدخل الشارع أو المحاكم في أمر هذه الزيادة ، ويصبح النظام العام ولا شأن له بهذا الموضوع ، لأن لصاحب الحق الذي كسبه فعلا تحت ظل القانون أن ينزل عن حقه إذا شاء ، متى كان من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون الذي كسب تحت ظله من النظام العام ( مصر الكلية أول مايو سنة 1944 المجموعة الرسمية 44 رقم 70 ) .

     انظر أيضاً في هذا المعنى : مصر الكلية 27 أكتوبر سنة1948 المحاماة 28 رقم 449 ص 1079 - 90 مارس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 565 ص 1309 - 27 يونيه سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 3034 سنة 1952 - 26 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 1897 سنة 1953 - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 35 .

     أما إذا قبل المستأجر الزيادة أثناء إقامته بالعين المؤجرة بعقد يكفل له حماية القانون ، ولكنه قبلها تحت تأثير إكراه واعتداء مادي ، أو تحت تهديد المؤجر باستعمال حقه في طلب إخلاء العين لأي سبب يجيزه التشريع الاستثنائي كحاجة المؤجر للعين لزواج ابنه أو صدور قرار من مصلحة التنظيم بأن العين أصبحت آيلة للسقوط فلا يرممها المؤجر ، فإن الاتفاق يكون باطلا ويجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة ( مصر الكلية 12 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1232 سنة 1952 - 12 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 4245 سنة 1953 - 8 نوفمبر سنة 1956 دائرة 13 قضية رقم 2893 سنة 1956 ) - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 35 .

     والتفريق بين قبول المستأجر للزيادة بعد تمتعه بحماية القانون طواعية واختياراً دون إكراه ، وبين قبوله للزيادة تحت تهديد المؤجر ، تفريق لا يتفق مع القواعد المسلمة . ففي الحالتين قبول المستأجر للزيادة مخالف للنظام العام ، فيكون باطلا . والصحيح ما قيل في هذا الصدد من أنه "إذا كان القانون قد قضيب ببطلان كل شرط مخالف لأحكام الأجرة الواردة في المادتين 4 و 5 مكرراً منه ، فإنه لم يستهدف إبطال الشروط الواقعة تحت إكراه لأن هذه تبطل وفقاً للقواعد العامة . فكونه قد عني بالنص على بطلان ما يخالف المادتين 4 و 5 مكررا منه ، فإنما قد استهدف تلك الشروط التي لا يسعف القانون العام في إبطالها" ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 180 ص 160 ) . وما دام الفضاء يشبه الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى بالاتفاق على فوائد تزيد على الحد القانوني في أن كلا منهما باطل لمخالفته للنظام العام ، أفهل يجوز للمدين بعد إبرام عقد القرض بفوائد لا تزيد على الحد القانوني أن يقبل وهو متمتع بحماية القانون فوائد تزيد على هذا الحد؟ لا شك في أن هذا لا يجوز ، وكذلك لا يجوز للمستأجر أن يقبل أجرة تزيد على احد الأقصى ولو كان ذلك أثناء تمتعه بحماية القانون . [↑](#footnote-ref-232)
233. ( ) انظر ما يلي فقرة 624 . [↑](#footnote-ref-233)
234. ( ) وعند مناقشة مجل الشيوخ لقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، اقترح أحد الشيوخ أن تسقط دعوى تخفيض الأجرة بانقضاء ستة أشهر من تاريخ العقد ، وذلك بإضافة فقرة جديدة في آخر المادة 6 تجري على الوجه الآتي : "وعلى أية حال يسقط حق المستأجر في المطالبة بتخفيض الأجرة التعاقدية بعد مضي ستة أشهر من تاريخ العقد" . وقال في تبرير اقتراحه إن النص "بعد إدخال هذه الإضافة عليه ، من شأنه أن يمنع كثيراً من القضايا . فمن الملاحظ أنه بعد مضي سنة أو أكثر يدعي المستأجر أن قيمة الإيجار تزيد على ما يجب أن يدفعه ، وأنه لا يستطيع الدفع ، وينتهي الأمر إلى رفع الدعاوي على أساس غير صحيح ، إما لأسباب ليست جدية ، وإما لأنه يتعذر تقديم الإثبات . وتلافيا للقضايا التي لا مبرر لها ، أرى النص على أن يسقط حق المستأجر في المطالبة بتخفيض الأجرة بعد مضي مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ التعاقد ، وأظن هذا القول معقولاً ، وبذلك تمنع هذه القضايا التي هي إلى الكيد أقرب منها إلى المطالبة الحق" . فعقب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ مقترحاً أن يضاف إلى دعوى تخفيض الأجرة دعوى استرداد ما دفع زائداً على الحد الأقصى ، فيسقط كل من الدعويين بانقضاء ستة أشهر . فرد أحد الشيوخ معارضاً الاقتراحين معاً ، وقال : "أعارض في هذه الإضافة ، إذ أنها تحمل كل مالك ( اقرأ كل مستأجر ) على يعجل بالمطالبة بالزيادة حتى لا يسقط حقه فيها ، على أنه قد يرى من مصلحته أن يستبقي الساكن وسترضيه ( أقرأ أن يسترضي المالك ) . والنصر المقترح يدفع المؤجرين ( اقرأ المستأجرين ) دفعا إلى التعجيل بهذه المطالبة حتى لا يسقط حقهم فيها ، فليس فيها مصلحة للمستأجر ( اقرأ المؤجر ) ، ومن الواجب التريث والتفكير قبل إقرار النص" . وقد رفض المجلس الاقتراح ، وبقيت المادة 6 على حالتها . ومعنى ذلك أن دعوى التخفيض تسقط بخمس عشرة سنة ، لا بستة أشهر كما كان المقترح . [↑](#footnote-ref-234)
235. ( ) وقد قضي بأن المشرع لم يحدد أجلا لرفع دعوى التخفيض ، فيجوز رفعها في أي وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم . وهي لا تسقط طوال انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مهما طالت المدة ، ذلك لأن الاتفاق على أجرة تزيد على الحد القانوني يعتبر جريمة مستمرة لا تسقط الدعوى بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار ، فيكون دفاع المدعي بشأن سقوط حق المدعي عليه في المطالبة بحقه في التخفيض وهو لا يزال بالعين المؤجرة غير سديد ( مصر الكلية 7 يناير سنة 1961دئرة أولى إيجارات قضية رقم 491 سنة 1957 ) . وانظر أيضاً في نفس المعنى مصر الكلية 23 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 2685 سنة 1958 - وقضى بأن القانون لم يحدد أجلا لرفع دعوى تخفيض الأجرة إلى الحد القانوني ، فيجوز للمستأجر رفعها في أي وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم ، وبأن ترك المستأجر للعين لا يسقط حقه في رفع دعوى التخفيض ( مصر الكلية 4 مارس سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 2311 سنة 1957 ) .

     وفي قضية كان قد مضى قرابة عشرين سنة من وقت إبرام عقد الإيجار ، ومع ذلك لم تقض المحكمة بتقادم دعوى تخفيض الجرة ، بل قالت في حكمها ما يأتي : "وحيث إنه مما لامراء فيه أن سكوت المستأجر عن المنازعة في القيمة الإيجارية مدة طويلة دون أن يقدم سبباً مقبولا ، وإن كان لا يسقط حقه في طلب خفض الأجرة ، يعتبر قرينة قضائية قوية في جانب المؤجر على نزوله عن هذا الحق بعد نشئوه وعلى عدم جدية المنازعة التي يثيرها بعد ذلك . وحيث إن المدعي لم يقدم أي دليل لا يرقى إليه الشك على صحة دعواه ، ولم يقدم سبباً مقبولا يكون قد حال بينه وبين استعمال حقه في التخفيض قرابة عشرين سنة ، مما تعتبر معه المحكمة أنه نزل عن حقه في التخفيض بعد نشوئه ، وأنه غير جاد في دعواه ( مصر الكلية 31 ديسمبر سنة 1960 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 7022 سنة 1960 ) . والذي يؤخذ على هذا الحكم أنه كان يستطيع الاقتصار على القول بأن السكوت هذه المدة الطويلة قرينة قوية على عدم جدية النزاع ، ولا يجاوز ذلك إلى القول بأنه قرين على نزول المدعي عن حقه ، فقد قدمنا أنه لا يجوز النزول عن هذا الحق . [↑](#footnote-ref-235)
236. ( ) انظر في هذه المسألة الوسيط جزء أول فقرة 319 فقرة 319 - فقرة 320 . [↑](#footnote-ref-236)
237. ( ) انظر آنفاً فقرة 623 . [↑](#footnote-ref-237)
238. ( ) فيسترد المستأجر بذلك كل ما دفعه زائداً على الحد الأقصى منذ أول قسط دفعه . وقد كانت بعض المحاكم تقضي ، في عهد الأمر العسكري رقم 315 لسنة 1942 ، بأن المستأجر لا يسترد ما دفعه زائداً إلا من وقت رفع دعوى الاسترداد . وقد تأثر المشرع بذلك ، فقضى في الأمر العسكري رقم 598 لسنة 1945 ( م 6 ) بأن "يحكم برد المبالغ المتحصلة بغير وجه حق من تاريخ المطالبة أمام القضاء" ، فلم يسع القضاء إلا تطبق النص ( الإسكندرية المختلطة 21 فبراير سنة 1946م 58 ص 58 - 12 مارس سنة 1946م 58 ص 74 - 23 أبريل سنة 1946م 58 ص 162 - 18 يونيه سنة 1946م 58 ص 200 ) . ولما كان هذا الحكم مخالفاً للقواعد العامة ، وهو في الوقت ذاته مجحف بحق المستأجر ، فقد يقتضيه البحث عن مستندات يثبت بها أن الأجرة تزيد على الحد الأقصى وقتاً طويلا فلا يستطيع رفع الدعوى إلا متأخراً فيضيع ما دفعه زائداً قبل رفع الدعوى ، فقد أغفل المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ، ومن بعد قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، عبارة "من تاريخ المطالبة أمام القضاء" . فوجب الرجوع إلى القواعد العامة ، وهي تقضي باسترداد ما دفع زائداً منذ أول قسط ولو قبل رفع الدعوى . أما ما دفعه المستأجر قبل نفاذ المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 زائداً على الأجرة القانونية ، فهذا تسري عليه أحكام الأمر العسكري رقم 589 لسنة 1945 ، فلا يسترد منه إلا ما دفع من وقت رفع دعوى الاسترداد . فإذا رفع دعوى الاسترداد بعد ثلاثة أشهر مثلا من نفاذ الرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ، وكان المستأجر قد دفع أقساط الأجرة الزائدة على الحد القانوني عن مدة ستة أشهر مثلا ، فإنه يسترد الزيادة عن أقساط الثلاثة الأشهر التي يسري عليها تشريع سنة 1946 ولو أن هذه الزيادة قد دفعت قبل رفع الدعوى ، ولا يسترد الزيادة عن أقساط الثلاثة الأشهر السابقة على ذلك إذ أن هذه تسري عليها أحكام الأمر العسكري رقم 598 لسنة 1945 فلا يسترد ما دفع زائداً قبل رفع الدعوى . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 إشارة صريحة في هذا المعنى ، إذ تقول : "كذلك لم يجعل النص الجديد حق المستأجر في استرداد ما دفعه بدون وجه حق من تاريخ المطالبة به أمام القضاء كما كان الحال في النص القديم - على أنه مما يقتضي التنويه أن هذا الحكم لا ينفذ إلا من تاريخ العمل بهذا المرسوم بقانون ، فلا يسري على الماضي" ( انظر في هذه المسألة سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 34 ص 89 هامش 2 ) . [↑](#footnote-ref-238)
239. ( ) الإسكندرية المختلطة 17 يناير سنة 1946م 58 ص 51 - وقد قضي بأن للمستأجر أن يطالب المالك الجديد بتخفيض الأجرة إلى الحد القانوني ويرد الفرق الذي حصله هو من يوم تملك لعين المؤجرة ، ولو لم يكن قد حرر عقد جديد بينهما ( مصر الكلية 27 فبراير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 856 سنة 1955 ) - وانظر أيضاً مصر الكلية 28 مارس سنة 1955 دائرة 12 رقم 5960 سنة 1953 . وقد قضي بأنه إذا رفعت على المالك السباق دعوى قضائية برد الزيادة في حدود ما حصله في المدة السابقة على تاريخ بيعه ، لم يكن ثمة محل لطلب المدعي عليه إدخال المشتري في الدعوى لأن المشتري لا شأن له بالفرق المطلوب رده ( مصر الكلية 17 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 5218 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-239)
240. ( ) انظر آنفاً فقرة 619 . [↑](#footnote-ref-240)
241. ( ) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 180 ص 161 . [↑](#footnote-ref-241)
242. ( ) انظر آنفاً فقرة 619 . [↑](#footnote-ref-242)
243. ( ) وقد قضي بأن رد فروق الأجرة الزائدة يحكم به على المجرين إذا تعددوا بالتضامن ، لأن الاتفاق على أجرة زائدة على الأجرة القانونية مخالف للنظام العام ، فيكون الرد ناشئاً عن عمل غير مشروع ( مصر الكلية 5 مارس سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 1177 سنة 1958 ) . [↑](#footnote-ref-243)
244. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 34 ص 90 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 181 ص 162 . ومع ذلك فقد قضي بأن الخيار للمستأجر بين الاسترداد فوراً والاستقطاع من الأجرة ، فلا يجوز فرض الاستقطاع لعيه إذا اختار الاسترداد فوراً ( مصر الكلية 28 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5960 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-244)
245. ( ) مصر المختلطة 7 ديسمبر سنة 1944م 57 ص 65 . [↑](#footnote-ref-245)
246. ( ) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 181 ص 162 - ص 163 . [↑](#footnote-ref-246)
247. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 34 ص 91 وفقرة 38 ص 109 - مصر الكلية أول أكتوبر سنة 1955 قضية رقم 977 سنة 1955 - 21 أبريل سنة 1956 دارة 4 قضية رقم 2485 سنة 1955 - وانظر عكس ذلك مصر الكلية أول مارس سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 1843 سنة 1956 ( وتقول المحكمة إن سكوت المستأجر وإن كان لا يسقط حقه ، إلا أنه يجعل المؤجر في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية ، فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المنازعة القضائية والتي ينتهي بها حسن نيته . وهذا التعليل لا يخلو من الغرابة ، فالمؤجر قبض الأجرة الزائدة على احد القانوني بموجب عقد واجب التخفيض ، فلا يمكن قياسه على حائز حسن النية في علاقته مع المالك . هذا إلى أن المؤجر في الغالبية العظمى من الأحوال يعلم أن الأجرة التي يقبضها تزيد على الحد القانوني ، فلا يمن وصفه بأنه حسن النية . وقد قدمنا أن الأمر العسكر رقم 598 لسنة 1945 كان ينص على عدم جواز استرداد المستأجر ما دفعه زائداً إلا من تاريخ المطالبة أمام القضاء ، وقد عدل عن ذلك كل من المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 وقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، فأصبح المستأجر يسترد ما دفعه زائداً منذ أول قسط دفعه . وها نحن أمام حم يرجعنا إلى الأمر العسكري رقم 598 لسنة 1945 فلا يجيز للمستأجر الاسترداد إلا من تاريخ المطالبة القضائية ، بالرغم من أن أحكام هذا الأمر قد ألغتها التشريعات التي صدرت بعده ) . وانظر أيضاً عكس ذلك وأن المؤجر يكون في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المطالبة القضائية حكماً في المحاماة 31 رقم 184 أشار إليه الأستاذ كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ص 184 - ص 185 . [↑](#footnote-ref-247)
248. ( ) الوسيط 1 فقرة 825 ص 1195 - وقد قضي بأنه طبقا للأم المادتين 181 و 187 مدني من وفي بدين مصدره عقد باطل أيا كان سبب البطلان يسقط حقه في استرداده بمضي ثلاث سنوات من تاريخ علمه بحقه في الاسترداد . وبما أن المستأجر أقر في صحيفة دعواه أنه دفع لمورث المدعي عليهم بتاريخ 27 يونيه سنة 1954 مبلغ 2352 جنيهاً كخلو رجل ، وهو أمر محظور الاتفاق عليه بنص المادة السادسة من القانون رقم 121 لسنة 1947 ، ومفروض علم الطرفين به ، ولم يرفع الدعوى باسترداد هذا المبلغ إلا في 7 أكتوبر سنة 1959 أي بعد مضي أكثر من ثلاث سنوات من تاريخ الوفاء به ، فقط سقط حق المستأجر في المطالبة برد المبلغ المذكور ، ( مصر الكلية أول أبريل سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 2136 سنة 1959 ) .

     وقد قضت بعض المحاكم بأن قبول المستأجر أن يدفع للمؤجر مبلغاً يزيد على الحد الأقصى للجرة قبول مشوب بإكراه اقتصادي ناشئ من أزمة المساكن ( مصر الكلية 10 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 432 ص 794 - خ مارس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 565 ص 1309 - محمد لبيب شنب فقرة 59 ) . [↑](#footnote-ref-248)
249. ( ) ومع ذلك فقد قضت محكمة مصر الكلية بان القول بأن سكوت المدعي أربع سنوات من المطالبة بالتخفيض مسقط لحقه قول بعيد عن الرشاد ، لأنه لم يظهر من الأوراق ما يفيد تنازل المدعي الصريح عن هذا الحق ( مصر الكلية 298 فبراير سنة 1955 دائرة 12 رقم 3653 سنة 1952 ) . ولم تبين المحكمة ما إذا كان المدعي يعلم أنه يدفع أكثر من المستحق فسكوته أربع سنوات يسقط حقه في المطالبة بما دفعه زائداً في السنة الأولى منها إذا مضي عليها ثلاث سنوات فقسط الحق بالتقادم ، أو كان لا يعلم أنه يدفع أكثر من المستحق فحقه لا يسقط إلا بثلاث سنوات من وقت العلم أو بخمس عشرة سنة من وقت الدفع ، ومن ثم يكون له الحق في استرداد ما دفعه زائداً على مدة الأربع سنوات .

     وفي حكم آخر قضي بأن المطالبة بالرد لا تسقط بالتقادم ، وقد هب القائلون بالسقوط إلى أن المدة اللازمة هي المدة المعقولة التي يراها القضاء ، وذهب بعضهم إلى تحديد المدة بثلاث سنوات قياساً على حالات أخرى - وكلا الرأيين لا يتقبله المنطق القانوني . لأن الرأي الأول يقحم على القضاء مهمة التشريع أو يدعوه إلى انتهاج خطة مائعة ليس لها ضابط معين ، أما الرأي الثاني فإنه ينادي بتحديد تحكمي أو قياسي أغفلت فيه الفوارق المائعة من المقابلة أو القياس - ومن جهة أخرى فإنه لا يبرر إسقاط الحق في طلب الرد أن المطالبة المتأخرة قد تنزل بالمؤجر هزة مالية عنيفة عند إلزامه برد مجموع فرق الأجرة عن زمن طويل ، ذلك لأن انتفاء الأجر الزائد طوال هذا الزمن يعد مخالفة للقانون ، يجب أن يتحمل عقباها ويلقي جزاءها ، ولا تصح إفادته من سكوت حتى لو كان المستأجر أسهم فيه على مضض واضطرار . والمشرع الذي أبطل الاتفاق وأوجب التخفيض والرد ، وقرر تجريم المؤجر ومعاقبته ، لم يكن عابثاً حين جعل للأمر كل هذه الأهمية ، ولم يغب عن فطنته ما قد يتعرض له بعض المؤجرين من متاعب ، ولعله قصد أن ثقل كاهلهم جزاء على ما اقترفوا ( مصر الكلية 30 سبتمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2996 سنة 1958 ) . والذي يؤخذ على هذا الحكم أنه لم يبين كيف أن تحديد مدة التقادم بثلاث سنوات هو تحديد تحكمي أو قياس أغفلت فيه الفوارق المانعة من المقابلة أو القياس على ما يقول الحكم ، مع أن المقرر في دعاوي استرداد ما دفع دون حق - وهذه الدعوى منها - أنها تتقادم بثلاث سنوات أو بخمسة عشر سنة على حسب الأحوال . [↑](#footnote-ref-249)
250. ( ) انظر فقرة 628 . [↑](#footnote-ref-250)
251. ( ) انظر آنفاً فقرة 3493 . [↑](#footnote-ref-251)
252. ( ) وسنرى من استعراض دعاوي الإخلاء المذكورة على سبيل الحصر أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته إلا لسبب يجيز رفع دعوى الإخلاء ( انظر ما يلي فقرة 635 ) . [↑](#footnote-ref-252)
253. ( ) انظر ما يلي فقرة 629 - وانظر في أسباب زوال العقد بسبب زوال الالتزام آنفا فقرة 494 . [↑](#footnote-ref-253)
254. ( ) انظر آنفاً فقرة 522 . [↑](#footnote-ref-254)
255. ( ) كذلك في طلب الإخلاء لهدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع أو في يطلب الإخلاء للضرورة الملجئة ، لا يجوز ذلك إذا كان الإيجار قد جدد تجديداً ضمنياً ، ويجوز إذا كان الإيجار قد امتد بحكم القانون ( انظر ما يلي فقرة 660 وفقرة 668 ) . [↑](#footnote-ref-255)
256. ( ) انظر آنفاً فقرة 518 في الهامش - وانظر في هذا المعنى مصر الكلية 10 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 4311 ص 793 - وانظر في عهد القانون رقم 4 لسنة 1921 الذي كان قد صدر عقب الحرب العالمية الأولى لتنظيم إيجار الأماكن استئناف مصر 30 نوفمبر سنة 1927 المحاماة 8 رقم 313 ص 482 - وقارن مصر الكلية 19 فبراير سنة1950 المحاماة 30 رقم 287 ص 508 . [↑](#footnote-ref-256)
257. ( ) وللمؤجر مصلحة في أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى تنقضي المدة ويمتد الإيجار بحكم القانون لا بحكم الاتفاق ، لأنه أثناء الامتداد بحكم القانون يستطيع أن يرفع الأجرة إلى الحد الأقصى إذا كانت في الأصل دون ذلك ، ويستطيع أن يطلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه بشكل أوسع وللضرورة الملجئة ، ولا يستطيع شيئاً من ذلك أثناء الامتداد بحكم الاتفاق كما لا يستطيعه أثناء التجديد الضمني . [↑](#footnote-ref-257)
258. ( ) وقد استثنى القضاء الفرنسي من ذلك ما يسميه بالاتفاق على الشغل المؤقت للعين ( convention d'occupation precsire ) . ويقصد به أن يقوم بالمؤجر سبب جدي مشروع يقتضيه عدم الارتباط بالإيجار بعد مدة معينة ، أو أن تكون حاجة المستأجر مؤقتة بطبيعتها ( نقض فرنسي 25 أكتوبر سنة 1951 داللوز 1952 - 37 9 مايو سنة 1953 داللوز 1953 - 602 - ليون 12 فبراير سنة 1952 داللوز 1953 - 23 مختصرات - أميان 11 ديسمبر سنة 1952 داللوز 1953 - 47 مختصرات - بوم 17 ديسمبر سنة 1952 داللوز 1953 - 47 مختصرات - باريس 17 يناير سنة 1953 داللوز 1953 - 273 - 20 يناير سنة 1954 داللوز 1954 - 210 ) . مثل السبب الجدي المشروع أن يضطر شخص إلى مغادرة مسكنه لمدة مؤقتة ، كأن يسافر في بعثة أو في مهمة فيؤجر المسكن على أن يخليه المستأجر عند عودته ، أو يقصد المالك بيع المسكن غير مشغول فيؤجره على أن يخليه المستأجر عند البيع ، أو يقصد المالك هدم البناء بعد مدة معينة فيؤجره على أن يخليه المستأجر عند حلول وقت الهدم . ومثل حاجة المستأجر المؤقتة بطبيعتها أن يستأجر شخص مسكناً مصيفاً أو مشتى ، فحاجته إليه مؤقتة بطبيعتها مدة الصيف أو مدة الشتاء . ففي جميع هذه الأحوال ينتهي الإيجار بانقضاء مدتهن و لا يمتد بحكم القانون ، وذلك بشرط ألا يكون هناك تحايل على القانون فيتذرع المؤجر بسبب صوري يصف به الإيجار بأنه غل مؤقت للعين حتى يتفادى تمسك المستأجر ضده بامتداد الإيجار بحكم القانون ( نقض فرنسي 10 ديسمبر 1949 داللوز 1950 - 190 - باريس 20 يناير سنة 1954 داللوز 1954 - 210 - السين 36 مارس سنة 1950 داللوز 1950 - 273 ) . والمؤجر هو الذي يكلف بإثبات الصفة المؤقتة للتأجير ( انظر في كل ذلك محمد لبيب شنب فقرة 373 ص 399 - ص 400 - جلال العدوي ص 18 - desire في داللوز 1954 ص 163 وفي داللوز 1955 ص 170 ) .

     ومن الصورتين اللتين أقرهما القضاء الفرنسي للشغل المؤقت ، أقر القضاء المصري الصورة الثانية هي أن تكون حاجة المستأجر للعين مؤقتة بطبيعتها كاستئجار مصيف أو مشتى ( الإسكندرية المختلطة 28 نوفمبر سنة 1946م 59 ص 45 ) . وهي الصورة الواضحة التي يتعذر فيها التحايل إذ تدل على ديتها طبائع الأشياء . ومن ثم يكون إيجار منزل للتصييف غير خاضع للتشريع الاستثنائي من حي الامتداد بحكم القانون ، ولا من حيث الحد الأقصى للأجرة إذا أوجر مفروشاً . أما إذا أوجر غير مفروش فيعتد بأجر المثل ، والمثل هنا ليس منزلا يؤجر إيجاراً عادياً بل منزلا يؤجر للتصييف ( انظر في جواز الإيجار من الباطن للتصييف ما يلي فقرة 643 ) . [↑](#footnote-ref-258)
259. ( ) ولكنه ، خلافاً للإيجار الذي تكون مدته غير معينة بحكم الاتفاق ، لا يجوز إنهاؤه إلا من جانب المستأجر وحده بعد مراعاة مواعيد التنبيه ، إلا لسبب من أسباب الإخلاء التي سيأتي بيانها .

     ويذهب الفقه إلى أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون ، فالعقد يكون قد انتهي بانقضاء مدته ، والذي يستبقي رابطة الإيجار ليس هو العقد بعد أن انتهى وإنما هو القانون ، فحق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة لا يستمد من العقد وإنما يستمد من نص القانون ( انظر رسالة غير مطبوعة للدكتور جلال العدوي في الإجبار القانوني على المعاوضة فقرة 140 ص 139 وفقرة 416 ص 440 - وانظر محمد لبيب شنب فقرة 373 ص 398 وقد أشار إلى Desire في داللوز سنة 1954 ص 163 من قسم الفقه في بيان الطبيعة القانونية لحق المستأجر في البقاء في العين بعد انقضاء مدة عقده ) . [↑](#footnote-ref-259)
260. ( ) نقض مدني 25 يونيه سنة 1959 مجموعة أحكام النقض 10 رقم 78 ص 514 - مصر الكلية 10 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 ص 431 . [↑](#footnote-ref-260)
261. ( ) وكان المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 في المادة 17 منه يجعل مدة الامتداد بحكم القانون لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد بمرسوم . [↑](#footnote-ref-261)
262. ( ) وهذا هو المعنى الذي نقصد إليه من أن البقاء في العين حق للمستأجر لا واجب عليه . ولا نرتب على ذلك أنه ما دام البقاء في العين حقاً للمستأجر ، فإن هذا يستطيع أن ينزل عن التمسك بهذا الحق ، بأن يتعهد مثلا للمؤجر بالخروج من العين بعد مدة معينة . فكما أن النص في عقد الإيجار على أن ليس للمستأجر التمسك بالبقاء بعد انقضاء مدة الإيجار يكون تعهداً باطلا ، كلاهما مخالف للنظام العام كما سنرى ( انظر عكس ذلك وأنه إذا لم يجز النص في عقد الإيجار على أن ليس للمستأجر التمسك بالبقاء بعد انقضاء مدة الإيجار ، فإنه يجوز ، بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية قانون إيجار الأماكن ، أن يتعهد بعدم التمسك بهذه الحماية محمد لبيب شنب فقرة 373 ص 398 ) . [↑](#footnote-ref-262)
263. ( ) وإذا قام نزاع في وجوب التنبيه بالإخلاء ، وقع هذا النزاع في الاختصاص الاستثنائي لقضايا إيجار الأماكن . أما إذا قام النزاع في صحة التنبيه في ذاته ، فهذا يخرج عن نطاق المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن ويكون الاختصاص فيه بحسب قواعد القانون العام ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 28 ص 23 ) . [↑](#footnote-ref-263)
264. ( ) الإسكندرية المختلطة 28 نوفمبر سنة 1946م 59 ص 54 - وقارن سليمان مرقس إيجار الأماكن فقرة 54 ومحمد لبيب شنب فقرة 363 ص 398 وقد سبقت الإشارة إليه .

     أما إذا كان نزول المستأجر عن حقه في امتداد إيجار بحكم القانون إنما هو في الواقع اعتراف منه بان هناك سبباً من الأسباب الستة التي أجاز القانون من أجله إخلاء العين ، فهذا النزول ليس في حقيقته إلا إذعاناً من المستأجر لحكم القانون ، ومن ثم يكون صحيحاً ويكون تعهد المستأجر بالإخلاء بعد مدة معينة ملزماً له . فإذا انقضت المدة أصبح المستأجر شاغلاً للغين دون سند ، ويجوز طرده بحكم من قاضي الأمور المستعجلة ( استئناف مختلط 16 يونيه سنة 1948م 60 ص 148 - الإسكندرية المختلطة 21 فبراير سنة 1946م 58 ص 57 - مصر الكلية 23 أبريل سنة 1951 المحاماة 31 رقم 511 ص 1726 ) . [↑](#footnote-ref-264)
265. ( ) أما إذا مات المؤجر ، فان عقد الإيجار يبقى مع ورثته ، وإذا انقضت مدة العقد امتد بحكم القانون كما لو كان المؤجر حياً . [↑](#footnote-ref-265)
266. ( ) انظر آنفاً فقرة 561 . [↑](#footnote-ref-266)
267. ( ) وتكون المنازعات في هذه المسائل خاضعة لقواعد الاختصاص العادية ، لأنها لست ناشئة عن تطيق أحكام التشريعات الاستثنائية ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 55 ص 140 ) . [↑](#footnote-ref-267)
268. ( ) ومن باب أولى لو كانوا من الورثة ، وقد قضي بأنه إذا ثبت أن المستأجر كان يقيم مع عمته في شقة النزاع منذ سنة 1945, وأصبح بعد وفاتها في أكتوبر سنة 1951 يشغلها بصفته وارثاً لها لا باعتباره غاصباً ولا مستأجراً من الباطن ، فلا حق للمدعي في طلب إنهاء هذه الإجارة الممتدة بحكم القانون ، ولا في طلب إخلاء العين المؤجرة إلا لأحد الأسباب المبنية في القانون على سبيل الحصر ( مصر الكلية 5 يناير سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 2964 سنة 1952 ) . وانظر محمد لبيب شنب فقرة 373 ص 400 - ص 401 . [↑](#footnote-ref-268)
269. ( ) فقد نصت المادة 30 من قانون أول أبريل سنة 1926 في فرنسا على أنه في حالة هجر المستأجر لموطنه أو موته ، يبقى الحق في امتداد الإيجار للأشخاص الذين كانون يقيمون عادة معه ، سواء كانوا من أفراد أسرته أو كانوا ممن يعول . وانظر في أن المستأجر يعتبر مستأجراً لنفس والمقيمين معه ويكون نائباً نيابة قانونية عن المقيمين معه في الاستئجار سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 55 ، ويشير إلى محكمة مصر الكلية 12 مايو سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 5290 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-269)
270. ( ) وإذا كان عقد الإيجار بسند رسمي ، جاز للمؤجر أن ينفذ بهذا السند خلال مدة الامتداد ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 27 ص 22 ) . [↑](#footnote-ref-270)
271. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 53 ص 136 هامش 1 . [↑](#footnote-ref-271)
272. ( ) فيكون المؤجر في إيجار مبرم قبل 15 أكتوبر 1949 ، وامتد بحكم القانون إلى ما بعد هذا التاريخ ، غير ملزم بإجراء أية مرمة . فإذا احتاجت العين إلى ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، لا إلى ترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر ، كأن كانت العين آيلة للسقوط ، فقد تقدم أن المؤجر يحق له أن يقوم بهذه الترميمات ولو عارض المستأجر في ذلك ، وقد يستدعي الأمر أن يخلي المستأجر العين مؤقتاً حتى يقوم المؤجر بترميمها ثم يعود المستأجر إلى شغل العين . وفي هذا لا يوجد خلاف بين التقنينين الجديد والقديم . ولكن المؤجر ، وإن أن من حقه القيام بهذه الترميمات الضرورية لحفظ العين ، لا يلزم بالقيام بها إذا لم يرد ذلك . وفي هذه الحالة لا يبقى أمام المستأجر إلا أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء العين إذا خشي أن يصيبه ضرر . وفي هذا أيضاً يتفق التقنين الجديد مع التقنين القديم . إلا أن التقنين الجديد يخالف التقنين القديم في أنه يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، ولما كانت الترميمات الضرورية لحفظ العين هي في الوقت ذاته ضرورية للانتفاع بالعين ، فإن التقنين الجديد يلزم بها المؤجر ، ويجوز للمستأجر أن يقوم بها على نفقة المؤجر . ويمكن الوصول إلى نفس النتيجة في التقنين القديم ، إذ يجوز في هذا التقنين للمستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية لحفظ العين ويرجع بما انفق في ذلك على المؤجر بدعوى الإبراء بلا سبب ، شأن كل حائز يرجع على المالك بجميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية ( انظر آنفاً فقرة 226 .

     ويخلص من ذلك أن العين إذا كانت آيلة للسقوط ، فإنه يجوز للمستأجر ، في التقنينين القديم والجديد ، أن يقوم بترميمها على نفقة المؤجر إذا كانت قابلة للترميم ، ويبقى في العين المدة المتفق عليها ومدة الامتداد القانونية ، غير أنه في مدة الامتداد القانونية يكون ملزماً بدفع علاوة على الأجرة تناسب ما تكلفته العين من مصروفات الترميم ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 53 ص 138 ) . أما إذا كانت العين غير قابلة للترميم ولا بد من هدمها ، فإن الإيجار في هذه الحالة ينفسخ ، ولا يكون للمستأجر حق الرجوع إلى العين لو أعاد المؤجر بناءها ( انظر آنفاً فقرة 233 ) . وسنعد إلى هذه المسألة عند الكلام في جواز طلب الإخلاء بسبب أيلولة العين إلى السقوط ( انظر ما يلي فقرة 653 - فقرة 654 ) .

     قارن فيما قدمنا سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 53 ص 137 - ص 138 . [↑](#footnote-ref-272)
273. ( ) ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا اثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم ، فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر ( م 606 ) مدني ) . وإذا تم صلح بين المستأجر والمالك القديم على الأجرة الواجبة الدفع ، فإن هذا الصلح يسري في حق المالك الجديد حتى لو لم يكن للصلح تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ( مصر الكلية 10 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4182 سنة 1952 ) .

     وبديهي أنه يشترط لسريان الإيجار في حق المالك الجديد أن يكون الإيجار عقداً جدياً لا عقداً صورياً ، وعلى المالك الجديد يقع عبء إثبات الصورية ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 231 ص 202 ) . كذل يجوز للمالك الجديد ، حتى لو كان عقد الإيجار جدياً ، أن يثبت أن تاريخه العرفي غير صحيح ، وأن الإيجار صادر من المالك القديم بعد صدور التصرف الناقل للملكية ، فلا يسري الإيجار في حق المالك الجديد . ولا يكفي قيام علاقة قرابة بين المالك القديم والمستأجر لإثبات الصورية أو التواطؤ على تقديم التاريخ ، فإذا كان المستأجر هو ابن للمالكة القديمة فهذه القرابة لا تمنع من أن يكون عقد الإيجار جدياً وان يكون تاريخه العرفي صحيحاً ، ومن ثم يسري في حق المالك الجديد ( مصر الكلية 27 فبراير سنة 19855 دائرة 12 قضية رقم 856 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-273)
274. ( ) وقد قضي بأنه إذا اقر المالك السابق الإيجار من الباطن وتسلم الأجرة من المستأجر من الباطن ، فإن هذا يسري في حق المالك الجديد الذي لا يجوز له أن يغير وضعاً ارتضاه المالك السابق ( مصر الكلية 17 يناير سنة 1954 دائرة 12 رم 3474 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-274)
275. ( ) وقد قضي بأنه إذا كان المالك السابق للعقار قد ارتضى في عقد الإيجار أجرة تقل عن أجرة المثل أو عنها بعد إضافة الزيادة القانونية إليها ، ثم باع العقار في أثناء مدة الإيجار المتفق عليها ، فليس للمشتري المنازعة في شأن الأجرة ولا طلب رفعها إلى أجرة المثل أو طلب إضافة الزيادة القانونية إليها ولو كان عقد الإيجار ليس له تاريخ ثابت بوجه رسمي قبل البيع ( مصر الكلية 18 فبراير سنة 1951 المحاماة 31 رقم 406 ص 1415 ) . [↑](#footnote-ref-275)
276. ( ) وإذا أسست دعوى الإخلاء على أكثر من سبب واحد ، وثبت للمحكمة صحة سبب منها ، اكتفت بذلك وقضت بالإخلاء ، دون حاجة إلى تحقيق الأسباب الأخرى ( مصر الكلية 5 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3545 سنة 1953 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 56 ص 144 - ص 145 ) . [↑](#footnote-ref-276)
277. ( ) ومن هنا كان الاتفاق على أن ينتهي الإيجار بمجرد انقضاء مدته ، وعلى ألا يكون للمستأجر الحق في التمسك بامتداد الإيجار بحكم القانون ، اتفاقاً باطلان حتى لو عقد هذا الاتفاق بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية بقانون ( انظر آنفاً فقرة 625 ) . [↑](#footnote-ref-277)
278. ( ) مصر الكلية 23 أبريل سنة 1951 المحاماة 31 رقم 511 ص 1726 . [↑](#footnote-ref-278)
279. ( ) انظر في هذه المسألة كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 28 . [↑](#footnote-ref-279)
280. ( ) ومن باب أولى ترد هذه الأسباب على الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية أثناء مدة امتداده بحكم القانون . [↑](#footnote-ref-280)
281. ( ) وهي تكاد تستغرق أسباب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته ، وهذه الالتزامات هي الوفاء بالأجرة والمحافظة على العين واستعمالها فيما أعدت له . أما رد العين عند انتهاء الإيجار ، فلا محل فيه لطلب الفسخ كما سبق القول ( انظر آنفاً فقرة 426 ) . ولكن سنرى أن الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته قد تحور هنا في بعض تفصيلاته ، هذا إلى أنه لا تزال هناك مواضع لا يجوز فيها للمؤجر طلب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزام فرض عليه . [↑](#footnote-ref-281)
282. ( ) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 26 ص 21 هامش 2 . [↑](#footnote-ref-282)
283. ( ) ويتبين من ذلك أن للمستأجر مصلحة في الاتفاق مع المؤجر على تعيين مدة للإيجار ، فلا يترك الإيجار غير معين المدة اعتماداً على أنه يمتد بحكم القانون . ذلك أن المؤجر ، عند عدم تعيين مدة للإيجار ، يستطيع أن ينهيه بتنبيه بالإخلاء في الميعاد القانوني ، لأحد هذين السببين المستحدثين . ولو تم الاتفاق على تعيين مدة للإيجار ، لما استطاع المؤجر خلال هذه المدة أن يطلب الإخلاء لأحد هذين السببين . [↑](#footnote-ref-283)
284. ( ) انظر آنفاً فقرة 343 . [↑](#footnote-ref-284)
285. ( ) وقد قضي بأن الأجرة المستحقة هي الأجرة التي تكون قد استحقت فعلا في ذمة المستأجر حتى تاريخ التنبيه ، دون الأجرة التي تكون قد استجدت بعده إلى وقت نظر دعوى الإخلاء ( مصر الكلية 7 يونيه سنة 1945 المحاماة 27 رقم 252 ص 637 ) . وانظر محمد كامل مرسي فقرة 352 ص 459 . ولكن يجوز مع أن يجعل المؤجر التكليف شاملا لما سيستحق من الأجرة حتى تاريخ الوفاء ( انظر ما يلي فقرة 641 في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-285)
286. ( ) انظر آنفاً فقرة 587 . [↑](#footnote-ref-286)
287. ( ) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 31 . وانظر عكس ذلك وأن المستأجر ملزم بدفع الأجرة دون تخفيض إلى أن يحصل على حكم بالتخفيض فإن لم يدفع قبل الحصول على هذا الحكم الأجرة كاملة دون تخفيض حكم عليه بالإخلاء مصر الكلية 30 نوفمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 28996 سنة 1953 - 6 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 3435 سنة 1954 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 58 ص 147 - على أن الأمر من الناحية العلمية يختلف باختلاف ما إذا كان لدى المستأجر عقد إيجار مكتوب مبرم بينه وبين المؤجر وشامل لجرة شهر الأساس فيجرى المستأجر التخفيض بنفسه ، أو ليس لديه ذلك فيجب عليه دفع الأجرة دون تخفيض ويرفع في الوقت ذاته دعوى التخفيض واسترداد ما دفع زائداً ( انظر آنفاً فقرة 592 في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-287)
288. ( ) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 58 ص 147 - الإسكندرية المختلطة 23 مايو سنة 1946م 58 ص 202 ( حكم بالإخلاء لامتناع المستأجر عن دفع الجعل الشهري للبواب ) - مصر الكلية 29 أبريل سنة 1947 دائرة 12 قضية رقم 90 سنة 1957 ( حكم بأن ضريبة الشاغلين والدفاع تقع على شاغل العين سواء كان مالك العين أو المستأجر لها ، وتعتبر من ملحقات الأجرة ، وتأخر المستأجر في أدائها للمؤجر يعتبر في حكم التخلف عن سداد الأجرة ) - انظر عكس ذلك وان ضريبية الدفاع لا تعتبر من ملحقات الجرة وأن تأخر المستأجر في دفعها لا يجيز الحكم بالإخلاء كامل محمد بدوي فقرة 32 . [↑](#footnote-ref-288)
289. ( ) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 58 ص 147 - ص 148 - مصر الكلية 22 نوفمبر سنة 1956 دائرة 13 قضية رقم 3269 سنة 1956 - 5 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 3448 سنة 1953 - 9 يناير سنة 1959 دائرة 4 قضية رقم 755 سنة 1952 - 5 مارس سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 1879 سنة 1958 . [↑](#footnote-ref-289)
290. ( ) مصر الكلية 5 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 3448 سنة 1953 - 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 458 ص 1381 - وقد قضي بأن مجرد رفع دعوى موضوعية بالأجرة قرينة على أن الأجرة فيها نزاع جدي وإلا لما احتاج مؤجر إلى رفع دعوى بها ، ومن ثم لا يقبل طلب الإخلاء المبني على عدم دفع الأجرة المرفوع بها دعوى موضوعية إلا بعد الفصل في هذه الدعوى ( مصر الكلية 15 أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 17\80 ص 611 ) . [↑](#footnote-ref-290)
291. ( ) مصر الكلية 6 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 561 ص 1226 . [↑](#footnote-ref-291)
292. ( ) مصر الكلية 10 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1619 سنة 1943 . [↑](#footnote-ref-292)
293. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 58 ص 148 . [↑](#footnote-ref-293)
294. ( ) مصر الكلية 14 يناير سنة 1951 المحاماة 31 رقم 403 ص 1414 . [↑](#footnote-ref-294)
295. ( ) الإسكندرية المختلطة 21 فبراير سنة 1946م 58 ص 58 ( وقد قضي الحكم بعدم جدية النزاع طبقاً لأحكام الأمر العسكري رقم 598 لسنة 1945 ، وهذه تقضي خلافاً للتشريع الحالي بأنه لا يجوز للمستأجر استرداد ما دفعه زائداً إلا منذ رفعه دعوى الاسترداد ) - مصر الكلية 26 أبريل سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 543 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-295)
296. ( ) مصر الكلية 9 نوفمبر سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 3011 سنة 1957 ( احتج المستأجر بعدم قيام المؤجر بالإصلاحات الواجبة عليه ، ولما كان التزام المؤجر بهذه الإصلاحات محل شك فقد قضت المحكمة بالإخلاء ) . [↑](#footnote-ref-296)
297. ( ) نقض مدني 20 نوفمبر سنة 1952 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 20 ص 125 ( وقد قضي الحكم بأن رفض دعوى الإخلاء لا يعتبر في هذه الحالة تطبيقاً لأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 ، بل هو تطبيق للقواعد العامة ، فيكون الحكم الصادر بذلك قابلا قطعن فيه بالنقض ) . [↑](#footnote-ref-297)
298. ( ) مصر الكية الوطنية 3 نوفمبر سنة 1945 و 8 نوفمبر سنة 1945 ( حكمان ) المحاماة 27 رقم 255 ص 637 ( تبين أن المستأجر كان يستأجر أكثر من مكان بعقود مختلفة ، وكان يدفع للمؤجر مبالغ دون أن يخصص دين الأجرة الذي يستنزل منه كل مبلغ - أو كان ملزماً بدفع عوائد المباني عدا الأجرة التي في ذمته والأجرة التي حل محل مستأجر فيها - وقد قضي بأنه إلى حين تصفية الحساب بالتراضي أو بالتقاضي تكون دعوى الإخلاء للتأخر في دفع الأجرة غير مقبولة ) - وانظر أيضاً مصر الكلية 22 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2279 سنة 1953 ( قضت بالإخلاء لأن المستأجر امتنع عن دفع الأجرة بدعوى وراثته للمؤجر الأصلي ولم يستطع إثبات ذلك ، بينما أثبتت المدعية وراثتها ) - مصر الكلية 27 فبراير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 4090 سنة ( رفضت المحكمة طلب الإخلاء بعد أن ثبت لها أن المدعي ليس إلا شريكاً في العين المؤجرة ، وقد أودع المستأجر حصته في الأجرة خزانة المحكمة بعد أن رفض المدعي تسليمها وأصر على تحصيل الأجرة بأكملها ) - مصر الكلية 21 أبريل سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 3863 سنة 1955 ( وقد حصل المستأجر على حكم بتخفيض الأجرة ولكنه لم يطلب استرداد ما دفعه زائداً ، ثم أراد خصم ما دفعه زائداً من الأجرة التي استحقت في ذمته ، فقضت المحكمة بأنه كان على المستأجر أن يستصدر حكما برد الزيادة أو بخصمها من الأجرة المستقبلة ، أما ولم يفعل فقد قضت بالإخلاء ) . [↑](#footnote-ref-298)
299. ( ) وقد قضي بأن امتناع المستأجر عن أداء العلاوة المستحقة طبقاً لأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 وبعد مطالبة المؤجر بها ، وإن كان ينزل منزلة التوقف عن أداء الأجرة في ذاتها بعد استحقاقها وبعد التنبيه بالوفاء في حكم هذا القانون بحيث يسوغ للمؤجر طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائي ، إلا أن هذا الطلب يظل مع ذلك خاضعاً لتقدير المحكمة تبعاً لظروف وملابسات التوقف عن الأداء في كل دعوى ، وبخاصة إذا كان هذا التوقف مبناه خلاف في تفسير نص قانوني ومدى انطباقه على حالة ما فتئت محل خلاف بين الفقهاء كحالة ما إذا كان إصدار جريدة يعد عملا تجاريا أو عملا مدنياً وعلى نتيجته يتوقف تحديد نسبة العلاوة المستحقة قانوناً ( مصر الكلية 6 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 561 ص 1226 ) . وانظر أيضاً مصر الكلية 10 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1619 سنة 1953 .

     هذا ويبدو مع ذلك أن هناك اتجاهاً إلى القول بأن على المستأجر أن يدفع الأجرة حتى لو كان هناك نزاع جدي ، فإذا لم يدفعها قوضي في النزاع لمصلحة المؤجر ، فإن المحكمة المرفوع أمامها دعوى الإخلاء تقضي به وذلك بالرغم من جدية النزاع ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 58 ص 148 - ص 151 - منصور مصطفى منصور فقرة 209 ص 541 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 34 ص 30 ) . ومهما يكن من أمر فالظاهر أن للمستأجر الحق ، بعد عرض ما يقدر أنه مستحق للمؤجر من الأجرة ، أن يودع الباقي وهو المقدار المتنازع عليه خزانة المحكمة على ذمة الفصل في النزاع ، وذلك تدليلا منه على حسن نيته وعلى أنه لم يقصد بالمنازعة المماطلة في دفع الأجرة . [↑](#footnote-ref-299)
300. ( ) مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 558 ص 1381 - أول ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 2500 سنة 1954 - 8 أكتوبر سنة 1956 قضية رقم 1655 سنة 1956 - ولا يصح القول بأن عدم حصول التكليف لا يترتب عليه سوى جعل المحكمة الكلية التي عينها التشيع الاستثنائي غير مختصة بدعوى الإخلاء ، فتصبح هذه الدعوى دعوى فسخ عادية وفقاً لأحكام القانون العام ، وتكون من اختصاص المحكمة الجزئية ، أي تحول إلى هذه المحكمة . لا يصح القول بذلك ، لن التشريع الاستثنائي منع إنهاء الإيجار إلا للأسباب التي ذكرها على سبيل احصر وفقاً للإجراءات التي رسمها ( منوف 30 ديسمبر 1950 التشريع والقضاء 4 - 3 رقم 44 ص 131 ) .8 [↑](#footnote-ref-300)
301. ( ) فإذا رفع التكليف باطلا لتوجيهه إلى قاصر ، فحضر نائب المدعي ودفع ببطلان التكليف ، فإن الدعوى تكون غير مقبولة ولا يغير من ذلك أن يوجه المدعي طلباته إلى المدعي عليه الحاضر ، لأن هذا التوجيه لمي سبقه تكليف صحيح بالوفاء ( مصر الكلية 14 أبريل سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 2623 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-301)
302. ( ) قد قضي بأنه إذا ذكر في التكليف انه في حالة عدم الوفاء ترفع دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل ، ورفعت الدعوى فعلا أمام هذا القضاء ولم يحكم بطلبات المدعي ، لم يجز الاستناد إلى نفس التكليف في دعوى الإخلاء التي ترفع إلى المحكمة الكلية ذات الاختصاص الاستثنائي لأن التكليف استنفد أغراضه . ثم إن مقاضاة المستأجر بالطريق العادي جعلت له مندوحة في التأخير اعتماداً على ما تتسم به الإجراءات العادية من طابع التيسير ، فهو قد يطمع في نظرة الميسرة وفي إمكانه تفادي الإخلاء بدفع الأجرة قبل الحكم نهائياً كما انه قد يعقد الأمل على الطعن في الحكم الذي يصدر ابتدائياً بإخلائه وهذه اعتبارات ذات شأن وخطر في هذا النزاع ، لأن حكمة التكليف المنصوص عليه في التشريع الاستثنائي هي تنبيه المستأجر إلى أن تأخره في دفع الأجرة خلال مدة معينة سوف يؤدي حتما إلى إخراجه من العين بحكم نهائي غير قابل للطعن بأي طريق ، ولا يشفع له في اتقاء هذا المصير إقباله على دفع الأجرة المستحقة بعد فوات الموعد المقرر ( مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 458 ص 1381 ) . [↑](#footnote-ref-302)
303. ( ) فإذا كلف المستأجر بوفاء أجرة فوفاها ، لم يجز الاستناد إلى نفس التكليف في أجرة تالية ، بل تجب إعادة التكليف في خصوص هذه الأجرة ( مصر الكلية 19 مارس سنة 1953 قضية رقم 3602 سنة 1952 - 26 مارس سنة 1953 قضية رقم 2703 سنة 1952 ) . ولكن يجوز للمؤجر أن يجعل التكليف شاملا لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما سيستحق منها إلى يوم الوفاء ، فيتعين في هذه الحالة الوفاء بكل الأجرة المستحقة يوم الوفاء ( قرب مصر الكلية 14 أبريل سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 2707 سنة 1955 - 21 أبريل سنة 1956 قضية رقم 3788 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-303)
304. ( ) وقد قضي بأن التكليف بالوفاء يصبح حابط الأثر إذا تنازل عنه المؤجر صراحة أو ضمناً ، ومن قبيل التنازل الضمني أن يعلن المؤجر عدم تمسكه بعقد الإيجار الذي على أساسه حصل الإعذار ( مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 458 ص 1381 ) .

     كذلك إذا وقع صلح بعد التكليف ، فإن الصلح يبطل مفعول التكليف ( مصر الكلية 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 3992 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-304)
305. ( ) مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 458 ص 1381 وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم . [↑](#footnote-ref-305)
306. ( ) وتستظهر المحكمة عبارة النص "يسلم له بإيصال ، فتقول إن التكيف لا يكون صحيحاً بمجرد إرسال الكتاب ، بل أوجب القانون تسليمه إلى المستأجر بإيصال ، وعندئذ تبدأ المهلة القانونية التي يكون الوفاء خلالها مانعاً للإخلاء . فإذا لم يسلم الكتاب للمستأجر شخصياً فان التكليف لا يكون قد حصل على الوجه القانوني ، ومن ثم يتعين عدم قبول دعوى الإخلاء ( مصر الكلية 14 ابريل س6 دائرة 4 قضية رقم 4295 سنة 1955 ) . ويلاحظ الفرق في التعبير هنا والتعبير في المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن التي تجيز الإخلاء لضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنسبه أو بأحد أولاده ، فقد جاء في هذه المادة الأخيرة "ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول" ، ولم يذكر النص أن الكتاب المسجل المرسل إلى المستأجر "يسلم له بإيصال" كما ذكر في المادة الثانية ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 59 ص 151 هامش 1 ) . ويبدو أن التكليف بوفاء الأجرة اشترط فيه أن يسلم إلى المستأجر شخصياً لأن الميعاد المحدد فيه وهو خمسة عشر يوماً قصير بالنسبة إلى الميعاد المحدد في المادة الثالثة وهو ستة أشهر على الأقل ، فتسليم التكليف بالوفاء إلى المستأجر شخصياً يؤكد علمه به فيدبر أمره لدفع الأجرة المتأخرة في هذا الميعاد القصير - قد قضي بأنه إذا لم يرفق إيصال الكتاب المسجل بالأوراق ، فلا تغني عنه شهادة مصلحة البريد لأنها جهلت شخص المتسلم ومكان التسليم ( مصر الكلية 15 أكتوبر سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 2049 سنة 1955 ) . وقضي بأنه إذا تبين من مطابقة إيصال تسلم الكتاب المسجل أنه غير موقع عليه من المرسل إليه وأن شخصاً آخر غيره تسلم الكتاب ، فإنه يتضح من ذلك أن التكلف بالوفاء لم يثبت في الدعوى بالشكل الواجب قانوناً وهو تسليمه لشخص المرسل إليه أو أن الأخير رفض تسلمه دون علة ظاهرة ، ويتعين الحكم بعدم قبول الدعوى ( مصر الكلية 27 يونيه سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2344 سنة 1961 ) . وانظر أيضاً مصر الكلية 26 فبراير سنة 1959 دائرة 13 رقم 3308 سنة 1958 - 12 مارس سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 274 سنة 1959 . 16 أبريل سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 958 سنة 1959 - 23 أبريل سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 648 سنة 1959 - 13 أبريل سنة 1960 دائرة 52 قضية رقم 568 سنة 1959 ( رفض المستأجر تسلم التنبيه يعتبر في مقام المستلم ) . وقضي بأنه ما دام الاستعلام من مصلحة البريد لم يفصح عن اسم الشخص الذي تسلم الكتاب المسجل حتى تراقب المحكمة صحة الإجراء ، فإنه لا يعول عليه ويكن التنبيه غير قائم ( مصر الكلية 18 فبراير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 5149 سنة 1960 - وانظر في نفس المعنى 3 أبريل سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 5184 سنة 1960 ) . وقضي بأنه إذا طعن المستأجر على علم الوصول بالتزوير وثبت أن التوقيع الوارد به غير صحيح ، فباطراح الورقة المطعون عليها بالتزوير تكون المؤجرة قد عجزت عن إثبات أنها كلفت المستأجر بالوفاء وتكون الدعوى غير مقبولة ( مصر الكلية 7 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 289 سنة 1959 ) - وقضي بأن مفاد النص القاضي بجواز أن يحصل التكليف بالوفاء بكتاب مسجل يسلم للمستأجر بإيصال أن يحصل التسليم إليه هو وأن يصدر الإيصال منه هو ، فإذا لم يتحقق هذا الشرط فلا يتوافر الإنذار كما عناه القانون . ولا تلتفت المحكمة إلى القول بأن من تسلم الخطاب شخص آخر من المقيمين معه أو من أقربائه لأن النص لا يحتمل هذه العبارة . ويزيد هذا المعنى توكيداً مقابلة هذا النص بالمادة الثالثة من القانون رقم 121 لسنة 1947 التي نصت على جواز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، إذ لا معنى لاستعمال المشرع تعبرين متغايرين في المعنى إلا إذا كان يريد - والمقام مقام إثبات التأخير في دفع الأجرة - أن يكون هذا الإثبات على وجه قطعي . ولا محل لقياس هذه الحالة على أوراق المحضرين إذ يقوم بإعلانها موظف مختص عليه أن يتوثق من صافت الأشخاص الذين يجري الإعلان في مواجهتهم ، وقد نظم القانون الإعلان بواسطة المحضرين بما لا يجوز القياس عليه لأن قواعد الإجراءات من القواعد الوضعية التي لا يقاس عليها ( مصر الكلية 22 أبريل سنة 1959 المحاماة 40 رقم 53 ص 419 ) . ولكن قضي من جهة أخرى بأن تسليم التنبيه بدفع الأجرة إلى زوجة المستأجر المقيمة معه قرينة على العلم بالتنبيه ، وقضت المحكمة بالإخلاء ( مصر الكلية 25 نوفمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 4017 سنة 1961 ) . [↑](#footnote-ref-306)
307. ( ) ومما يؤيد أن رفع الدعوى بالأجرة بالطريق العادي لا يغني عن التنبيه ما سبق أن قضي به من أن "مقاضاة المستأجر بالطريق العادي جعلت له مندوحة في التأخير اعتماداً على ما تتسم به الإجراءات العادية من طابع التيسير" . إذ في إمكان المستأجر طبقاً لهذه الإجراءات العادية الطعن في الحكم ، ودفع الأجرة قبل الحكم نهائياً ( انظر مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 458 ص 1381 وقد سبقت الإشارة لهذا الحكم في نفس الفقرة في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-307)
308. ( ) أما إذا رفع دعوى المطالبة بالأجرة ولم يسبق ذلك تكليف بالوفاء ، لم يجز له أن يضمن هذه الدعوى طلب الإخلاء ، لأن هذا الطلب يجب أن يسبقه تكليف بالوفاء وان تنقضي مدة خمسة عشر يوماً قبل التقدم به إلى القضاء . فإذا حصل تكليف بالوفاء ، وبعد انقضاء خمسة عشر يوماً دفع المؤجر دعوى مطالبة بالأجرة وضمنها طلب الإخلاء ، صح ذك ، وقضت المحكمة أولا في المطالبة بالأجرة ، فإن بتت في أنها متأخرة في ذمة المستأجر قضت بها للمؤجر ، ثم قضت بإخلاء العين . [↑](#footnote-ref-308)
309. ( ) مصر الكلية 28 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 254 ص 638 - أول ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 2500 سنة 1954 - 14 ديسمبر سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 2525 سنة 1957 - عكس ذلك 9 يناير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 755 سنة 1952 - وقد قضي بأن توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر يقوم مقام التكليف بالوفاء لأن هذا الإجراء أقوى من الإعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل ( مصر الكلية 4 فبراير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 38\994 سنة 1960 ) . وقضي بأنه إذا كان الحجز يقوم مقام التكليف بالوفاء لأنه أقوى من الإعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل ، إلا أن احجز المتوقع بعد رفع الدعوى يجعل الدعوى مقامة قبل أوانها ، وكذل لو رفعت الدعوى بعد الحج ولكن قبل انتهاء خمسة عشري يوماً ( مصر الكلية 9 ديسمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 3709 سنة 1961 ) . [↑](#footnote-ref-309)
310. ( ) مصر الكلية الوطنية 23 سبتمبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 256 ص 638 - وقد يكون نائباً عن الممالك ، تولى أو وصي أو قيم أو حارس قضائي له حق قبض الأجرة ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 59 ص 152 - محمد كامل مرسي فقرة 458 فقرة 458 ) . [↑](#footnote-ref-310)
311. ( ) مصر الكلية الوطنية 13 سبتمبر سنة 1945 و 18 أكتوبر سنة 1945 ( حكمان ) المحاماة 27 رقم 253 ص 637 - 5 مارس سنة 1953 قضية رقم 3545 سنة 1953 - لكن إذا بيعت العين المؤجرة كان للمالك الجديد جميع حقوق المؤجر فيجوز أن يصدر منه التكليف بالوفاء ( مصر الكية 9 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 3964 سنة 1960 ) . [↑](#footnote-ref-311)
312. ( ) ومع ذلك فقد قضي بأنه إذا كانت العين مملوكة لعدة شركاء على الشيوع ، ومؤجرة من بعضهم دون بعض ، تعين أن يصدر التكليف بالوفاء من الشرك المؤجر ، ولا يكفي صدوره من الشريك غير المؤجر ( مصر الكلية أول نوفمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 42 سنة 1953 ) . وهذا الحكم يصبح في عهد التقنين المدني القديم ، أما التقنين المدني الجديد فقد جعل الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة حق الإدارة ويدخل في ذلك طلب الإخلاء ، وعلى ذلك إذا المالك للعين المؤجرة شريكين في الشيوع وكان أحدهما يملك الثلثين والآخر الثلث ، فالتكليف الصادر من الأخير وحده إذا لم يكن هو المؤجر لا يكفي ، ويكفي التكليف الصادر من الأول وحده ولو لم يكن مؤجراً ( انظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 59 ص 153 - ص 154 ) . وقد قضي بأنه لا يكفي توجيه التكليف بالوفاء من المالك غير المؤجر إذا لم يكن نائباً في الإجارة عن باقي شركائه ، وتثبت صف المؤجر لجميع الشركاء ، فيجوز لأي فرد منهم يملك أغلبية الأنصباء ، أو أحدهم دون اعتراض ممن يملكن الأغلبية ، أن يستعمل حقوق المؤجر في إنهاء العقد أو طلب فسخه ولو لم يكن من بينهم احد ممن قاموا بإبرام العقد . ولما كان الثابت من عقد البيع الذي استشهد به المدعي أنه لا يملك في العقار إلا ثلثه شيوعاً ، وليس بالأوراق ما يفيد أنه نائب عن شريكيه في الملك في إدارة هذا العقار ، كما أنه لم يدلهما في الدعوى حتى تسمع المحكمة كلمتهما في الخصومة ، ولم يقدم في الدعوى ما يقطع بعدم منازعتهما له في دعواه ، وليس هو المؤجر للعين ، كما أنه لم تحصل قسمة العقار وتقع هذه العين في نصيبه ، فيكون التكليف غير كاف ولا ينتج أثره ( مصر الكلية 28 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 4308 سنة 1960 ) . [↑](#footnote-ref-312)
313. ( ) مصر الكلية 28 نوفمبر سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 1985 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-313)
314. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 59 ص 155 . [↑](#footnote-ref-314)
315. ( ) وبخاصة إذا كان هذا المقدار محل نزاع بين المؤجر والمستأجر ، وذلك حتى يتبين المستأجر المقدار الذي يطالبه المؤجر به ( مصر الكلية 5 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 3448 سنة 1953 - 9 يناير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 755 سنة 1952 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 59 ص 154 ) . وانظر عكس ذلك وأنه يكفي أن يكلف المؤجر المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يذكر مقدارها ، إذ على المستأجر أن يفي بالأجرة المستحقة عليه طبقاً لأحكام القانون وعلم الكافة بالقانون أمر مفروض كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 34 ص 30 - مصر الكلية 28 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4419 سنة 1954 . ومهما يكن من أمر ، فلا أقل من أن يذكر المؤجر في التكليف عناصر تقدير الأجرة إذا لم يقدرها ، كأن يذكر مثلا أن المطلوب هو الأجرة المستحقة عن شهر كذا أو شهور كذا .

     ونرى أنه ذكر المؤجر في التكليف مقدار الجرة الذي يعتقد أن ذمة المستأجر مشغولة به كان التكليف صحيحاً ، حتى لو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور في التكليف . وفي هذه الحالة يعرض المستأجر ، كما قدمنا ، المقدار الذي يعتقد هو أنه مستحق في ذمته . ثم تبت المحكمة في النزاع ، فإن رأت أن المقدار الواجب دفعه هو ما ذكره المؤجر قضت له به ، وحكمت بالإخلاء إذا تبين لها أن منازعة المستأجر في هذا المقدار كانت غير جدية ، وإلا فضت دعوى الإخلاء ، وهذا على حسب الرأي الذي نذهب إليه . وإن رأت أن المقدار الواجب دفعه هو ما ذكره المستأجر ، رفضت دعوى الإخلاء في موضوعها لا في شكلها إذا ثبت أن منازعة المؤجر في هذا المقدار كانت جدية ، وإلا رفضتها من حيث الشكل . ومع ذلك فقد قضي بأنه إذا كان الثابت من عقد الإيجار أن الأجرة الشهرية هي 135 قرشاً بما في ذلك الزيادة القانونية ، فالتنبيه المتضمن تكليفاً بوفاء الأجرة على أساس أنها 150 قرشاً يقع باطلا ( مصر الكلية 20 ديسمبر سنة 1956 دائرة 13 قضية رقم 3893 سنة 1956 ) . [↑](#footnote-ref-315)
316. ( ) مصر الكلية 28 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4419 سنة 1954 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 59 ص 152 . وقد قضي بأنه لا يشترط إلا بيان الأجرة المتأخرة المستحقة ، ولا يشترطان يتضمن التنبيه تكليفاً بالإخلاء أو تحديد مدة للسداد ( مصر الكلية 25 فبراير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 187 سنة 1961 . [↑](#footnote-ref-316)
317. ( ) وإذا تعددت أوراق التكليف بالوفاء ، لم يعتد إلا بالورقة الأخيرة ، فتنسخ هذه ما قبلها ، وتكون هي وحدها محل الاعتبار عند حساب مدة الخمسة عشر يوماً ( مصر الكلية 26 مايو سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 1399 سنة1956 - سليمان مرقس إيجار الأماكن فقرة 60 ص 158 ) . ويترتب على ذلك أن دعوى الإخلاء يجب أن ترفع بعد انقضاء خمسة عشر يوما من وقت التكليف الأخير ، فلو رفعت قبل ذلك ، لو بعد انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت تكليف سابق على هذا التكليف الأخير ، كانت غير مقبولة ، لان المستأجر اعتمد على مدة التكليف الأخير بعد أن نسخ هذا التكليف التكليف الذي سبقه ( مصر الكلية 7 يونيه سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 1080 سنة 1953 - 27 نوفمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 559 ص 1381 - سليمان مرقس إيجار الأماكن فقرة 60 ص 158 ) . [↑](#footnote-ref-317)
318. ( ) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 37 . [↑](#footnote-ref-318)
319. ( ) ولما كان الميعاد ميعاد وفاء وليس ميعاداً لاتخاذ إجراء قانوني ، فإنه لا يمتد إن صادف آخر يوم فيه يوم عطلة . وذلك ما لم يثبت أن الدائن امتنع عن قبض الأجرة في هذا اليوم الأخير وتعيين على المستأجر أن يعرض الأجرة عرضاً حقيقياً ، فيمتد الميعاد إلى أول يوم عمل يمكن فيه العرض والإيداع ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 36 ) . [↑](#footnote-ref-319)
320. ( ) حتى لو لم تكن مدة الإيجار الأصلية قد انقضت كما سبق القول ( مصر الكلي 19 فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 278 ص 508 ) - هذا وقد يتعذر على المستأجر الوفاء بالأجرة المتأخرة في الميعاد القانوني لقوة قاهرة ، كما إذا مات المؤجر ولم يتمكن المستأجر من معرفة الورثة الذين انحصر إرثه فيهم وصيب كل منهم ، فعند ذلك يوفي المستأجر بالأجرة بمجرد علمه بالورثة ولو بعد انقضاء الميعاد القانوني ( مصر الكلية 4 يناير سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 2663 سنة 1957 - م 60 ص 158 ) . [↑](#footnote-ref-320)
321. ( ) وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة لقلم المحضرين في الميعاد القانوني ، ولكن المحضر لم يعرضها على المؤجر إلا بعد فوات هذا الميعاد ، فإن المستأجر يعتبر قد وفي بالأجرة المتأخرة ( مصر الكلية 15 فبراير سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 2756 سنة 1957 ) . [↑](#footnote-ref-321)
322. ( ) وقد قضي بأنه لما كان من المقرر قانوناً أن الوفاء بالأجرة يحصل في موطن المستأجر ، فإن المؤجر يعتبر متعنتاً إذا ما أحجم دون مبرر مقبول عن صرف الأجرة المرسلة إليه بحوالة بريدية ، ويكون للمستأجر عذر واضح في حبس الأجرة المستحقة إلى أن يطلبها المؤجر في موطنه ( مصر الكلية 15 أكتوبر سنة 1955 دائرة 14 رقم 2049 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-322)
323. ( ) مصر الكلية 21 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 839 سنة 1953 - 26 فبراير سنة 1959 دائرة 13 رقم 5043 سنة 1958 - 23 أبريل سنة 1959 دائرة 13 رقم 2568 سنة 1958 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 60 ص 157 - وق قضي بأنه "وإن كان الوفاء بطريق الحوالات البريدية لا يقوم مقام العرض القانوني والإيداع الذي جعله القانون طريقاً للوفاء والإبراء ، إلا أن المحكمة ، وهي بسبيل الفصل في هذه الدعوى وهي دعوى أخلاء للتأخير في سداد الأجرة ، إنما تستوحي هدف المشرع وحسن النية في المعاملات . هذا فضلا عن أن القانون أجاز الإعلان بطريق البريد في بعض الحالات وجعله يقوم مقام الإعلان على يد محضر ، كل ذلك رغبة من المشرع في التسهيل والتيسير على المتقاضين ما دام الهدف هو وصول صاحب الحق إلى حقه . لما كان ذلك وكان المدعي عليه قد أرسل حوالة بريدية إلى المدعية الثانية بالأجرة المستحقة لها عن شهر فبراير سنة 1957 ، وهي طريقة متعارف عليها بين الناس توفيراً للجهود والمال والوقت ، فإنه يكون قد ظهر من جانبه على الأقل أنه لا يبغي بالمؤجر عسفاً ولا يريد حبس الحق عن صاحبه ، بل هو لجأ إلى طريق سريع لإبراء ذمته" ( مصر الكلية 15 مارس سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 674 سنة 1957 ) . وقضي كذلك بأنه إذا اثبت المستأجر أنه أرسل إلى المدعي الأجرة المستحقة بحوالة بريدية قبل التنبيه عليه ورفض المدعي تسلمها ، فلا يمكن القول بأن المدعي عليه قد تأخر في سداد الأجرة ( مصر الكلية 29 مارس سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3077 سنة 1957 ) . وانظر عكس ذلك وأن الوفاء بطريق الحوالة البريدية لا يعتد به إذ أن القانون قد رسم طريقاً قانونياً لإبراء الذمة في حالة رفض الدائن تسلم الدين وهو لعرض الرسمي والإيداع مصر الكلية 2 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 2448 سنة 1954 - 14 ديسمبر سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 2525 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-323)
324. ( ) مصر الكية 16 فبراير سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 3342 سنة 1956 . هذا هو الذي يتفق مع القواعد العامة ، فإن الوفاء بطريق شيك أو حوالة بريدية أو تحويل لحساب جار لا يكون مبرئاً الذمة إلا إذا تسلم الدائن فعلا المستحق له نم المصرف أو من مصلحة البريد أو حولت القمة لحسابه الجاري ( استئناف مختلط 15 فبراير سنة 1894م 6 ص 169 - 18 يناير سنة 1900م 12 ص 93 ) . وذلك ما لم يثبت المستأجر أن المؤجر قد امتنع عن تسلم الحوالة أو عن صرفها دون مبرر معقول ( انظر الهامش السابق ) . [↑](#footnote-ref-324)
325. ( ) انظر آنفا فقرة 638 في الهامش - أما إذا كان التكليف بالوفاء لا يشمل إلا ما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف ، فإنه لا يتعين على المستأجر إلا الوفاء بذلك وحده ( مصر الكلية الوطنية 7 يونيه سنة 1945 المحاماة 27 رقم 252 ص 637 ) . فإذا كانت الأجرة تدفع مقدما في أول كل شهر ، وحصل التكيف بالوفاء في 16 يناير مثلا ، وجب على المستأجر أن يوفي بأجره شهر يناير كله لأن هذه الأجرة مستحقة وقت التكليف بالوفاء . وإذا شمل التكليف الأجرة التي ستستحق إلى يوم الوفاء ، لم يجب هنا أيضاً إلا الوفاء باجرة شهر يناير كله بفرض أن المستأجر قد وفي الأجرة في آخر يوم من الميعاد أي في يوم 31 يناير ، لأن هذه هي الأجرة المستحقة حتى يوم الوفاء . ولو كان التكليف حصل في 20 يناير مثلا بدلا من 16 ، وكان يشمل الأجرة التي ستستحق إلى يوم الوفاء ، وكان الوفاء يوم 3 فبراير مثلا ، وجب على المستأجر أن يوفي أجرة شهر يناير وأجرة شهر فبراير كاملتين لأن هذا هو المستحق عليه يوم الوفاء . [↑](#footnote-ref-325)
326. ( ) ولا يشترط أن يسبق ذلك تنبيه بالإخلاء ( مصر الكلية 22 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2279 سنة 1953 ) - ولم يحدد القانون ميعادا لرفع الدعوى لا يجوز رفعها بعد انقضائه . لكن سكوت المؤجر عن رفعها مدة طويلة قد يحمل على أنه نزول ضمني عن حقه في طلب الإخلاء ، إذ أن هذا الطلب حق له يجوز أن ينزل عنه صراحة أو ضمناً . ويعتبر نزولا ضمنياً أيضاً عن هذا الحق قبول المؤجر الأجرة بعد انقضاء الميعاد القانوني أو أثناء نظر دعوى الإخلاء ، إذ هو لم يحتفظ بحقه في الإخلاء عند قبول الأجرة . [↑](#footnote-ref-326)
327. ( ) ويقطع في ذلك ما ورد في التقرير الأول للجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظرها القانون رقم 121 لسنة 1947 ، فقد جاء فيه : "كما رأت اللجنة ، منعاً للبس بالنسبة للفقرة 6 من هذه المادة ( م 2 ) ، أن النص صريح في وجوب ألا يقبل الوفاء بالأجرة بعد الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها فيها" . وفي قضية إخلاء للتأخير في سداد الأجرة عرض المستأجر الأجرة على المؤجر بعد انقضاء 15 يوماً من تاريخ التكيف بالوفاء فتسلمها المؤجر ، ومع ذلك قضت المحكمة بأنه لا عبرة بهذا العرض طالما أنه تم بعد انقضاء الخمسة عشر يوماً التالية للتكليف بوفاء الأجرة ، وحكمة بالإخلاء ( مصر الكلية 23 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 3789 سنة 1960 ) . وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر المختلطة 16 أبريل سنة 1946م 58 ص 106 - مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 451 ص 1381 - 30 يناير سنة 1955 قضية رقم 4741 سنة 1954 - 20 مارس سنة 1955 قضية رقم 767 سنة 1955 - 5 أبريل سنة 1958 قضية رقم 2320 سنة 1957 - 17 فبراير سنة 1960 دائرة 52 قضية رقم 568 سنة 1959 - 12 يونيه سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2108 سنة 1961 - وقد قضي في نفس المعنى بأن مهلة الخمسة عشر يوماً الممنوحة للمستأجر من تاريخ تكليفه بالفاء هي مهلة حتمية ، فمتى انقضت فقد نشأ حق المؤجر في طلب الإخلاء ولو وفى المستأجر الأجرة بعد ذلك ( مصر الكلية 4 نوفمبر سنة 1959 دائرة 52 قضية رقم 2281 سنة 1959 ) ، وذلك حتى لو ادعي المستأجر أنه فع 80 جنيهاً في إصلاحات ويحق له خصمها من الأجرة فلا يكون إذن متأخراً في دفع الأجرة ، وقد قالت المحكمة إنه كان يتعين على المستأجر دفع الأجرة المستحقة عليه ثم يطالب المؤجر بقيمة الإصلاحات التي أجراها ، أو على الأقل يلتزم نص المادة 568 مدني فينذر المؤجر بالقيام بالإصلاحات فإذا تأخرت حصل على ترخيص من القضاء بإجرائها بنفسه ،وليس له قانوناً أن يقوم بخصم قيمة الإصلاح من الأجرة من تلقاء نفسه ( مصر الكلية 25 نوفمبر سنة 1959 دائرة 52 قضية رقم 2511 سنة 1959 ) . وقضي في نفس المعنى ولكن في الظروف الآتية : عرض المستأجر الأجرة عرضاً قانونياً في اليوم التالي مباشرة لانتهاء مهلة الخمسة عشر يوماً فقضت المحكمة بان هذا العرض صحيح ويمنع من الحكم بالإخلاء ، لأنه تبين أن المستأجر قد أرسل خاطباً لمحامي المجر يخطره فيه بأن المؤجر كان قد تعود الحضور أو إرسال وكيله لتسلم الأجرة ، فلما تخلف عن ذلك ,أرسل إنذاراً للمستأجر بالسداد رد عليه المستأجر باستعداده للدفع وطلب من محامي المؤجر إخطاره عن لعنوان الحقيقي للمؤجر ، ثم عرض الأجرة عليه عرضاً قانونياً في اليوم التالي لانتهاء المهلة ، فامتنعت زوجته عن تسلمها ، فأودعها خزانة المحكمة ، ومع مراعاة أن العرض تم على يد محضر من محكمة بعيدة عن موطن المستأجر ( محكمة قليوب ) نظراً لإقامة المؤجر في دائرتها ( مصر الكلية 25 نوفمبر سنة 1959 دائرة 52 رقم 3697 سنة 1959 ) . وانظر أيضاً في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 40 - 41 ، ويقول بحق : "على أنه ليس يمتنع على المؤجر أن يستوفي الأجرة بعد فوات الخمسة عشر يوماً لما في امتناعه من مضيعة لحقه ، وله رغم ذلك طلب إخلاء المستأجر لتخلفه عن الوفاء في خلال الخمسة عشر يوماً المذكورة" . وقد قدمنا أن على المؤجر أن يحتاط عند قبضه للأجرة بعد انتهاء المهلة فيحتفظ عند القبض بحقه في الإخلاء ، حتى لا يؤول قبوله للقبض دون هذا التحفظ بأنه نزول ضمني عن دعوى الإخلاء ( انظر آنفاً فقرة في الهامش ) .

     وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر أن يوفي الأجرة المتأخرة حتى بعد انقضاء الميعاد القانوني ما دامت دعوى الإخلاء لم ترفع ، بل يستطيع الوفاء إلى يوم إعلان طلب الإخلاء ، أما بعد إعلان هذا الطلب فلا يكون الوفاء بالأجرة المتأخرة مانعاً من الإخلاء : مصر الكلية 17 سبتمبر سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 24431 سنة 1955 - 14 أبريل سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 2707 سنة 1955 - 25 نوفمبر سنة 1956 دائرة 13 قضية رقم 3469 سنة 1956 . 26 فبراير سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 5043 سنة1958 - 19 مارس سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 2937 سنة1958 - 23 أبريل سنة 1959 دائرة 13 رقم 5044 سنة 1958 . وقد قضيب في نفس هذا المعنى العكس بأن المشرع لم يحدد ميعاداً يتعين فيه تقديم طلب الإخلاء ، فيجوز ذلك للمؤجر في أي وقت ابتداء من اليوم السادس عشر من تاريخ تكليف المستأجر بالأداء على أن يقدم الطلب قبل أن يقوم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة . وتأخر المؤجر في إقامة الدعوى يعتبر قبولا منه بإمهال المستأجر طوال المدة التي تنقضي إلى حين إقامة الدعوى . فإذا انتهز المستأجر فرصة هذا التأخر فوفى الأجرة سقط حق المؤجر في طلب الإخلاء استناداً إلى انقضاء الخمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار . ذلك لأن حق الإخلاء للتأخر في الأجرة هو من الحقوق الشخصية للمؤجر غير المعلقة بالنظام العام ، وله أن ينزل عن هذا الحق وأن يمد في إمهال المستأجر للوفاء صراحة أو ضمناً . ولا بأس على المستأجر إذا اطمأن إلى هذا الإمهال الضمني فتأخر عن الوفاء إلى الوقت الذي يعلم فيه علما حقيقياً أو رسمياً بانقضاء المهلة الممتدة ، وهذا العلم لا يؤكده إلا إعلانه بطلب الإخلاء . وقد استقر قضاء هذه الدائرة على أن الوفاء الحاصل يوم إعلان صحيفة الدعوى يعتبر حاصلا في حدود المهلة التي منحت للمدعي عليه ضمناً نتيجة لتأخر رفع الدعوى . وإن كان تقديم الطلب إلى قلم الكتاب مشفوعاً بالرسم المقرر يعد دليلا على إنهاء المؤجر للإمهال الضمني ، فإن اثر هذا الإنهاء لا يسري في حق المستأجر إلا من وقت العلم به ، ولهذا يكون بمنجاة عن الإخلاء إذا سدد الأجرة قبل إعلانه بالدعوى ( مصر الكلية 24 يونيه سنة1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 1896 سنة 1961 : في هذه القضية عرض المستأجر الأجرة الساعة الثانية عشر ظهراً ، وأعلنت دعوى الإخلاء الساعة الثانية بعد عرض المستأجر الأجرة الساعة الثانية عشرة ظهراً ، وأعلنت دعوى الإخلاء الساعة الثانية بعد ظهر نفس اليوم ) . وانظر في نفس هذا المعنى العكس سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 61 ص 159 - ص 161 - منصور مصطفى منصور فقرة 209 ص 542 - محمد لبيب شنب فقرة 259 . [↑](#footnote-ref-327)
328. ( ) مصر الكلية 26 يونيه سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2365 سنة 1961 .

     ود قضي بأن إرسال الأجرة بعد إقامة الدعوى وقبول المؤجرة الخطاب والشيك الذي يتضمنه لا يسقط حقها في طلب الإخلاء ( مصر الكلية 16 سبتمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2621 سنة 1961 ) . [↑](#footnote-ref-328)
329. ( ) مصر الكلية 26 مايو سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 1399 سنة 1956 . [↑](#footnote-ref-329)
330. ( ) وحتى لو ثبت أن المستأجر بقي متخلفاً عن الدفع إلى ما بعد انقضاء الميعاد وإلى ما بعد رفع الدعوى ( انظر كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن حيث يشير في ص 37 - ص 38 إلى حكم من محكمة مصر الكلية منشور في المحاماة 36 رقم 460 ) . [↑](#footnote-ref-330)
331. ( ) انظر آنفاً فقرة 638 . [↑](#footnote-ref-331)
332. ( ) مصر الكلية 15 مارس سنة 1957 قضية رقم 764 سنة 1957 - 22 مارس سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 1761 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-332)
333. ( ) انظر عكس ذلك وأن المشتري للعين المؤجرة يكون محالا له بالأجر المتأخرة للبائع وليس مؤجراً فلا يحق له طلب الإخلاء الإسكندرية المختلطة 21 فبراير سنة 1946م 58 ص 57 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 61 ص 161 - ص 162 . ويبدو أن المشتري للعين المؤجرة محال له ، لا بالأجرة المتأخرة فسحب ، بل أيضاً بدعوى الإخلاء . وهو قد حل محل المؤجر في الأجرة المتأخرة وفي ضماناتها ، ومن هذه الضمانات طلب الإخلاء ، حتى لو أن العين بيعت بعد التكليف بالوفاء ، سواء قبل انقضاء ميعاد الخمسة عشر يوماً ، أو بعد انقضائه ، فإن المشتري يحل محل البائع ويستفيد من التكليف الذي صدر منه ويستطيع أن يؤسس عليه طلب الإخلاء . ويخلص من ذلك أنه إذا كان ميعاد الخمسة عشر يوماً لم ينقض ، جاز للمستأجر أن يوفي الأجرة المتأخرة للمشتري لا للبائع . [↑](#footnote-ref-333)
334. ( ) والظاهر أنه لا يوجد ما يمنع المؤجر ، قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة ، من أن يسلك الطرق العادي ويرفع دعوى الفسخ أمام المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة ، كأن يرفعها أمام القضاء المستعجل إذا وجد في عقد الإيجار شرط فاسخ وجعل الفسخ من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة ( انظر في هذا المعنى مصر مستعجل 23 يناير سنة 1956 قضية رقم 554 سنة 1956 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 61 ص 161 هامش1 ) . ويكون الحكم في هذه الحالة قابلا للطعن فيه وفقاً للقواعد العامة . ويخلص من ذلك أن للمؤجر ، أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية ، طريقين لفسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة : الطريق الاستثنائي الذي رسمته التشريعات الاستثنائية ، والطريق العادي الذي قررته القواعد العامة . أما بعد أن يمتد الإيجار بحكم القانون ، فلا يوجد أمام المؤجر إلا الطرق الاستثنائي وحده . [↑](#footnote-ref-334)
335. ( ) وإذا صد حكم برفض دعوى الإخلاء بناء على سبب لا يستند إلى حكم وارد في التشريعات الاستثنائية بل إلى القواعد العامة ، كما إذا أثبت المستأجر أنه تملك العين المؤجرة فانتهى الإيجار وأصبحت الأجرة غير مستحقة ، جاز الطعن في الحكم وفقاً للقواعد العامة ( نقض مدني 20 نوفمبر سنة 1952 المحاماة 34 رقم 443 ص 1045 ) . وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 61 ص 161 هامش 2 ) . [↑](#footnote-ref-335)
336. ( ) وقد رفض طلب الإخلاء لأن تأخر المستأجر في سداد الأجرة كان بسبب وجود خلاف حول تخفيض الأجرة بنسبة 15% طبقاً لتشريع سنة 1952 ( مصر الكلية 10 ديسمبر سنة1953 دارة 13 رقم 1619 سنة 1953 ) . ويبدو أن جدية النزاع هنا غير كافية ، فقد كان على المستأجر أن يسدد الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ثم يرفع دعوى بتخفيض الأجرة وباسترداد ما دفع منها زائداً ( انظر في هذا المعنى مصر الكلية 6 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 3435 سنة 1954 - 17 يونيه سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2430 سنة 1960 - وانظر عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص 17 - ص 19 ) . وإذا كان النزاع على الأجرة قد صفى بحكم ، لم يعد للمستأجر بعد ذلك أن يستند إلى هذا النزاع للتأخر في الدفع ( مصر الكلية أول ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 رقم 3715 سنة 1953 ) . ولا يحق للمستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة التي كان يدفعها للمورث بحجة أن الوارث يطالب بأجرة أزيد ( مصر الكلية 28 أبريل سنة 1955 دائرة 12 رقم 4419 سنة 1954 ) .

     ويتبين مما قدمناه أننا نخالف ما ذهب إليه كثير من المحاكم في أمرين : ( أولا ) إذا عرض المستأجر الأجرة في الميعاد القانوني ولو عرضاً ودياً وأثبت ذلك لم يحكم عليه بالإخلاء ، ولا ضرورة العرض الرسمي . ( ثانياً ) إذا قام نزاع جدي على الأجرة وكان هذا النزع هو السبب في تأخر المستأجر عن دفعها ، لم يحكم بالإخلاء بشرط أن يعرض المستأجر المقدار الذي لا ينازع فيه ، ويحسن أيضاً أن يودع المقدار المتنازع فيه خزانة المحكمة لحين البت في النزاع تدليلا على حسن نيته . [↑](#footnote-ref-336)
337. ( ) مصر الكلية 12 مارس سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 75 سنة 1953 - 10 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2602 سن 1953 - 9 يناير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 3635 سنة 1953 - 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 451 ص 1381 - 30 يناير سنة 9155 دائرة 12 قضية رقم 4741 سنة 1954 - 14 فبراير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 47 سنة 1955 - 27 فبراير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 44 سنة 1955 - 20 مارس سنة 1955 قضية رقم 767 سنة 1955 - 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 443 سنة 1955 ( حفلت المؤجرة اليمني الحاسمة على أنها لم تقبض الأجرة ، فعرض المستأجر الأجرة عقب ذلك ، ولكن المحكمة قضت بالإخلاء ) - 25 يونيه سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 1247 سنة 1955 - 3 سبتمبر سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 2992 سنة 1955 - 7 ديسمبر سنة 1957 - قضية رقم 3902 سنة 196\57 - 5 أبريل سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 2320 سنة 1957 - مصر المختلطة 16 أبريل سنة 1946م 58 ص 106 - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 62 - محمد كامل مرسي فقرة 352 ص 459 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 40 . [↑](#footnote-ref-337)
338. ( ) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 62 ص 165 - ص 166 ، ويستند إلى أن المشرع لم يقصد بالتشريع الاستثنائي أن يعطل من أحكام القانون العام سوى ما نص التشريع الاستثنائي عليه من الأحكام ، أما ما عدا ذلك من أحكام ومنها حكم المادة 346/2 مدني فيظل معمولا به . وما ورد في المادة 3 من قانون إيجار الأماكن من إعطاء مهلة للمستأجر في الإخلاء ، دون النص على مهلة في غير هذا الموضع ، إنما يرجع إلى رغبة المشرع في منح المستأجر في حالة الحكم بإخلائه بسبب الضرورة الملجئة مهلة محددة مدنها بنص القانون بحيث لا يجوز حرمانه منها ولا إخلاؤه قبل اقتضائها ، وذلك خلافاً لحالات الإخلاء الأخرى المنصوص عليها في المادة 2 حيث اكتفى المشرع في شانها بترك الأمر لتقدير المحكمة تستعمل فيه سلطتها المقررة بالمادة 346/2 مدني أو لا تستعملها . وانظر أيضاًً في هذا المعنى مصر الكلية الوطنية 11 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 37 رقم 257 ص 639 ( وقد قضي الحكم بجواز إعطاء مهلة للمستأجر في تنفذ حكم الإخلاء في عهد الأمر العسكري رقم 598 لسنة 1945 ، بعد تكليف المستأجر بإيداع أجرة هذه المهلة مقدماً على ذمة المؤجر ) - محمد كامل مرسي فقرة 352 ص 459 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 43 ( وهو يتردد بين عدم جواز أعطاء مهلة للإخلاء وجواز إعطاء المهلة ، والظاهر أنه يرجح الرأي الثاني ) . [↑](#footnote-ref-338)
339. ( ) مصر الكلية 16 سبتمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 3144 سنة 1961 . [↑](#footnote-ref-339)
340. ( ) جاء في المذكرة التفسيرية للاقتراح بقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 - وكان احد النواب هو الذي قدم القانون - ما يأتي : "أضيف إلى الأسباب التي تجيز إخراج المستأجر من المكان المؤجر سبب جديد ، وهو إيجاره هذا المكان من الباطن دون أن يكون له الحق في ذلك" . والصحيح أن هذا السبب كان موجوداً قبل ذلك في المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 كما سنرى ، فقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 لم يستحدث هذا السبب ، ولكنه وسع فيه كما سيأتي . [↑](#footnote-ref-340)
341. ( ) أضيفت العبارة الأخيرة التي تبدأ من "وفي إجارة الوقف . ." بالمرسوم بقانون رقم 657 لسنة 1953 . [↑](#footnote-ref-341)
342. ( ) من التقرير الثاني للجنة العدل بمجلس الشيوخ في خصوص قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 . [↑](#footnote-ref-342)
343. ( ) من نفس التقرير الثاني للجنة العدل بمجلس الشيوخ . [↑](#footnote-ref-343)
344. ( ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون ما يأتي : "أضيف إلى الأسباب التي تجيز إخراج المستأجر من المكان المؤجر سبب جديد ، وهو إيجاره هذه المكان من الباطن دون أن يكن له الحق في ذلك ، أي إذا كان ممنوعاً من الإيجار من الباطن بشرط في العقد . وهذا الحكم مطلق تقع نتيجته بقيام سببه ، فليس يجدي في تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار من الباطن أو أنه يعتبر متعسفاً في استعمال حقه حين يطلب الإخلاء لهذا السبب" . [↑](#footnote-ref-344)
345. ( ) وسنرى أن قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 قد توسع فأجاز طلب الإخلاء ، ليس فحسب إذا كان المستأجر ممنوعاً من الإيجار من الباطن بشرط في العقد ، بل حتى لو لم يوحد هذا الشرط المانع ، بل ولو كان مرخصاً للمستأجر بالإيجار من الباطن في عقد مبرم قبل أول يناير سنة 1944 وذلك ما لم يحصل على إذن كتابي خاصة وقت التأجير من الباطن . [↑](#footnote-ref-345)
346. ( ) فإذا أبرم الإيجار من الباطن بالرغم من الشرط المانع قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ، سرت القواعد العامة ولو امتد هذا الإيجار من الباطن إلى ما بعد هذا المرسوم بقانون ( استئناف مختلط 20 ديسمبر سنة 1944م 57 ص 29 - 10 يناير سنة 1946م 58 ص 49 ) وقضت محكمة مصر المختلطة في إيجار من الباطن تم قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ، بأن المؤجر الذي يبدأ بمطالبة المستأجر بزيادة في الأجرة بسبب قيامه بالتأجير من باطنه لا يقبل منه بعد ذلك طلب الإخلاء المبني على قيام المستأجر بهذا التأجير من الباطن ( مصر المختلطة 7 يونيه سنة1 1945م 57 ص 176 ) . وقضت أيضاً بأن المؤجر الذي تسامح في تأجير المستأجر من باطنه جزءاً من العين المؤجرة ، بالرغم نم النص في العقد على حظر التأجير من الباطن ، لا يقبل منه التمسك بشرط الحظر المذكور للمطالبة بإخلاء المستأجر الجديد الذي حل محل المستأجر الأصلي ( مصر المختلطة 21 يونيه سنة 1945م 57 ص 184 ) .

     وقد قضت محكمة مصر الكلية الوطنية بان الأمرين العسكريين رقمي 315 و 402 قد حصرا الأسباب التي يمكن من اجلها طلب إخلاء الأماكن المؤجرة ، وليس منها الإيجار من الباطن ولو كان مخالفًا لشرط صريح في العقد ، وإذن فلا يصح أن يكون هذا الإيجار سبباً للإخلاء إلا إذا اقترن باستعمال للمكان المؤجر يتنافى مع شروط العقد المعقولة أو يضر بمصلحة المالك كنص الفقرة الثانية من المادة الثانية من الأمر رقم 315 . ولا يمكن القول بأن الإيجار من الباطن هو في ذاته ، مجرداً عن أي اعتبار آخر ، استعمال للمكان يتنافى مع شروط العقد المعقولة أو يضر بمصلحة المالك ، لأن الاستعمال شيء مادي يحدث في العين المؤجرة وليس فعلا قانونياً نظرياً ، كما أن تغيير شخص الساكن لا يمكن أن يعد وحدة تغييراً في طريقة الانتفاع بالمكان ( مصر الكلية الوطنية 29 نوفمبر سنة 1943 المجموعة الرسمية 43 رقم 63 ) . وقضت أيضاً بأنه لما كان القانون رقم 121 لسنة 1947 قد صدر في 4 يوليه سنة 1947 مستحدثاً في مادته الثانية سبب الإخلاء للتأجير من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، وطبقاً لقاعدة عدم رجعية القانون لا يسري هذا الحكم الجديد على وقائع التأجير من الباطن التي سبقت ، بل تبقى هذه الوقائع محكومة بالقانون الساري وقت حصولها ، وهو القانون المدني القديم الذي كان الفقه والقضاء في عهده يكتفيان بالموافقة الضمنية على التأجير من الباطن أخذاً بمبدأ عدم التوسع في تفسير الشرط المانع من هذا التأجير . فإذا ما كيفت وقاعة النزاع بأنها إجارة باطنية ، فإن هذا التكييف لا يؤدي حتما إلى الإخلاء طالما أن الواقعة سبقت قانون إيجار الأماكن واتصلت بها موافقة ضمنية مستمدة من سكوت المؤجر الطويل وعدم اعتراضه سنين عدداً ( مصر الكلية 28 أبريل سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 737 سنة 1956 ) . وقضت أيضاً بان التأجير من الباطن الذي تم قبل المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 لا يصلح سبباً لطلب الإخلاء وفقاً لهذا المرسوم بقانون ، وبأنه لا يقدح في هذا النظر تحري عقد إيجار جديد في سنة 1947 باسم المستأجر الأصلي وحده دون ذكر للمستأجر من الباطن ، إذ أن حق الأخير في البقاء بالعين يستمده من ممارسة الأول للتأجير من الباطن في ظل قانون لم يكن يجعله من أسباب الإخلاء ، ولا أثر للتعاقد الجديد على هذا الوضع الذي يظل كما هو إلى أن ينتهي بغل يد المستأجر الأصلي عن العين موضوع النزاع ( مصر الكلية 14 مار سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4672 سنة 1954 ) . وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية 15 فبراير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 5022 سنة 1952 - 17 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4453 سنة 1954 - 23 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1636 سنة 1954 - 3 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4698 سنة 1954 - 6 يوليه سنة 1955 دائرة 12 رقم 1601 سنة 1953 ( وانظر تعليق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات من أن الأحكام الثلاثة الأخيرة - وأرقامها 48 إلى 50 في قضاء الإيجارات المشار إليه - ذكرت خطأ أن التأجير من الباطن لم يكن سبباً للإخلاء في عهد المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 946 - والظاهر أن هذه الأحكام قد قصدت أن المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 لم يجعل الإيجار من الباطن سبباً للإخلاء إلا إذا كان هناك شرط مانع . [↑](#footnote-ref-346)
347. ( ) مصر الكلية 16 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 437 ص 906 - 11 أبريل سنة 18\955 دائرة 12 قضية رقم 190 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-347)
348. ( ) انظر آنفاً فقرة 453 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-348)
349. ( ) انظر في هذا لمعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 64 ص 169 - الإسكندرية الكلية 8 يناير سنة 1951 التشريع والقضاء 3 رقم 155 ص 505 - مصر الكلية 26 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 926 سنة 1953 - 5 يونيه سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 4235 سنة 1960 - وانظر عكس ذلك وأن النص مقصور على الإيجار من الباطن وحده دون التنازل عن الإيجار كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 61 ( ويستند إلى الفارق القانوني بين الحقين من حيث طبيعة كل حق وأثره ، وأن المشرع عندما أراد تناول الحقين معاً في إجارة الوقف نص على ذلك صراحة فاقتصاره في إجارة غير الوقف على الإيجار من الباطن معناه أن ذلك لا يشمل التنازل عن الإيجار ، وإذا خشي من أن الأفراد لا يميزون بين العملين فجعل المنع من أحدهما منعاً من الآخر فليس هذا شأن المشرع إذ هو يميز بداهة بين العلمين فإذا ذكر أحدهما دون الآخر لم يجز القول إنه قصد العلمين معاً . غير أن الأستاذ كامل محمد بدوي يميز بني ما إذا كان هناك شرط مانع من الإيجار من الباطن فعند ذلك يتناول الشرط المانع التنازل عن الإيجار أيضاً إعمالا لنص المادة 594/1 مدني ، وبين ما إذا سكت المتعاقدان عن المنع فعند ذلك يكون الحظر الوارد في الفقرة ( ب ) من المادة 2 من قانون إيجار الأماكن مقصوراً على التأجير من الباطن تفسيراً لهذا النص الاستثنائي في أضيق الحدود ) . [↑](#footnote-ref-349)
350. ( ) وقد صرح بذلك النص الوارد في إجارة الوقف . وقد أراد المشرع في هذا النص أن يتدارك ما أغفله في النص الوارد في قانون إيجار الأماكن ، فقال : "وفي إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر من الإيجار أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن" ، فتناول كما نرى الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ، كما جعل للتصرف الذي يقع على بعض المكان حكم التصرف الذي يقع على كله . انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 64 ص 169 - ص 170 - مصر الكلية 14 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3593 سنة 1953 - 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 910 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-350)
351. ( ) وقد قضي بأن إشراك المستأجر شخصاً معه في المتجر أو المصنع الذي أقامه في العين المؤجرة لا يعتبر تأجيراً من الباطن ( مصر الكلية 4 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4551 سنة 1952 - 16 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 437 ص 906 - 20 ديسمبر سنة 954 دائرة 13 قضية رقم 178 سنة 1954 . وقرب مصر الكلية 8 يناير سنة 1951 التشريع والقضاء 3 رقم 155 ص 505 - 28 سبتمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 785 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-351)
352. ( ) وقد قضي بأن إقامة الإخوة وذوي القربى في العين المؤجرة هي بحسب الأصل من قبيل المساكنة التي لا تحقق التأجير من الباطن بمعناه القانوني ، ولو اقترنت بفكرة التخصيص المكاني الذي ينبني عليه استقلال كل فرد أو عائلة بجزء معين لسكناه ( مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 444 ص 910 ) . وقضي أيضاً بأنه إذا ساكن المستأجر زوجته وابنه وبنته زوج بنته ، فهؤلاء هم أسرته التي هو عائلها وكبيرها ، ومن الطبيعي أن يكون عقد الإيجار قد حرر بسمه إذ من غير المعقول أن المستأجر في عقد الإيجار يذكر أسماء أفراد أسرته أجمعين وقت التعاقد ( مصر الكلية 18 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4604 سنة 1953 ) . وقضي أيضاً بأن قبول المستأجر ضيفاً ينزل عنده ، ولو كان هذا الضيف يدفع نصيبه في تكاليف المعيشة ، لا يعتبر إيجاراً من الباطن ( مصر الكلية المختلطة 17 ديسمبر سنة 1946م 59 ص 97 ) . وقضي بأن قوام التأجير من الباطن في فقه القانون رقم 121 لسنة 1947 لا يثبت في حق المستأجر الأصلي إلا إذا كان هناك اتفاق بينه وبين آخر يخول لهذا حق الانتفاع بالعين المؤجرة كلها ا بعضها لقاء جعل ، فإذا انعدم الدليل على وجود هذا الاتفاق في العلاقة بين المستأجر الأصلي وبين من يشترك معه في الانتفاع أو قام في أمره شك انتفى التأجير من الباطن . وعلى ذلك لا يكون إيواء المستأجر بعض أفراد أسرته أو أقاربه ( شقيقته وزوجها ) أو أصدقائه في العين المؤجرة في حكم التأجير من الباطن الذي يجيز إخلاءها ، بل يعتبر من قبيل المساكنة ، سواء أسهموا مع المستأجر الأصلي في الأجرة أو لم يسهموا ( مصر الكلية 21 مايو سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 495 سنة 1961 ) . وقضي بأنه لا يدخل في نطاق التأجير من الباطن من استأجر مسكناً ليقيم فيه هو وإخوته أو من هم تحت رعايته ولو صدر العقد باسم المستأجر ، لأن ذلك يعتبر من قبيل المشاركة السكنية المشروعة وأن الإجارة مقصودة منذ البداية لصالح الجميع وقد ناب من تحرر العقد باسمه عن إخوته وذويه نيابة فعلية لها سند صحيح مما جرى به العرف الاجتماعي . ولا يمكن القول بأن مغادرة من حرر العقد باسمه الشقة تستتبع مغادرة مشاركيه في السكن ، وإن قيل بغير ذلك فالعدل يأبى أن يحرر العقد باسم شخص لصالحه وآخرين ويتعلق مصير من لم يحرر العقد باسمهم بمصير من حرر العقد باسمه ما دام العقد حرر لصالح الجميع منذ البداية ( مصر الكية 18 سبتمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2611 سنة 1961 ) .

     وانظر في نفس المعنى : مصر الكلية 22 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4815 سنة 1952 - 22 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3336 سنة 1952 - 29 مارس سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2816 سنة 1952 ( يقيم مع المستأجر ابن زوجته ) - 4 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4551 سنة 1952 - 10 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2051 سنة 1952 - 7 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4622 سنة 1952 - 10 يناير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 932 سنة 1953 - 5 مايو سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 5383 سنة 1953 - 16 أكتوبر سنة 1954 المحماة 36 رقم 437 ص 906 - 8 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 556 سنة 1954 - 20 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 178 سنة 1954 - 12 فبراير سنة 1955 المحاماة 36 رقم 565 ص 1385 ( يقيم معه شقيقه ثم انتقل أحد الأخوين إلى مسكن آخر لأن الإجارة تعتبر معقودة لهما من بادئ الأمر ) - 7 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4631 سنة 1954 = 27 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 2912 سنة 1954 - 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 910 سنة 1954 - 10 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 64 سنة 1954 ( ترك المستأجر العين لابن أخته فقالت المحكمة إن هذا لا يعتبر تأجيرا من الباطن ) - 31 مارس سنة 1956 قضية رقم 3316 سنة 1955 - 28 أبريل سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 737 سنة 1956 - 23 يناير سنة 1958 دائرة 13 قضية رقم 1253 سنة 1957 - وانظر عكس ذلك وأن ترك المستأجر الأصلي العين وتخليه عنها لمن كان يقيمون معه يعتبر إيجارا من الباطن : مصر الكلية 26 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 926 سنة 1953 - 7 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4564 سنة 1954 - 15 مارس سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 458 سنة 1957 - وانظر تعليقاً في معنى أنه لا يكون هناك إيجار من الباطن في هذه الحالة لأن المقصود بعبارة التأجير من الباطن هو أن يؤجر للاستغلال كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص 61 - ص 62 - والظاهر أن هناك محلا للتمييز بين ما إذا كان أقارب المستأجر قد ساكنوه منذ بداية الإيجار فيكون قد تعاقد نيابة عنهم فيجوز له التخلي لهم عن العين المؤجرة ولا يعتبر إيجاراً من الباطن ، وبين ما إذا كان المستأجر قد آوى أقاربه بعد الإيجار فيبقون في العين ما بقي هو وإن خرج خرجوا معه لأنه لم يتعاقد نيابة عنهم ويعتبر بقاؤهم في العين بعده إيجاراً من الباطن . وقد قضي في هذا المعنى في دعوى دفع المستأجر فيها بأنه لم يحصل تأجير من الباطن ، وإنما الذي حصل هو أنه آوى معه والده الذي طعن في السن واحتاج إلى رعايته وذلك دون مقابل ، كما أن علاقته بالعين لم تنقطع فلا يزال يشغلها مع والده . فأحيلت القضية إلى التحقيق وثبت منه أن المستأجر لا يقيم بالعين ، وقضت المحكمة بأنه إذا ترك المستأجر الأصلي العين المؤجرة إلى والديه اللذين لمي يكونا يقيمان معه عند بدء الإيجار ، فإن ذلك يعتبر منه نزولا عن الإجارة . ولما كان الثابت أن والد المستأجر لم يكن مقيماً معه عند بدء الإيجار وإنما آواه أخيراً ، وثبت من المعاينة أن المستأجر ترك العين لمؤجرة وأقام في مسكن آخر ، فيتعين الحكم بالإخلاء ( مصر الكلية 20 مايو سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 1324 سنة 1960 : وقد أمهلت المحكمة المستأجر شهرين لتنفيذ الحكم بالإخلاء عملا بالمادة 346/مدني ) . [↑](#footnote-ref-352)
353. ( ) انظر في كل ذلك آنفاً فقرة 456 . [↑](#footnote-ref-353)
354. ( )الإسكندرية المختلطة 3 يناير سنة 1946م 58 ص 59 - 7 فبراير سنة 1946م 58 ص 54 -21 فبراير سنة 1946م 58 ص 57 ( وتقول هذه الأحكام الثلاثة إن منقولا المستأجر الأصلي هي العنصر الأساسي في تقدير الأجرة ، وإن القول بغير هذا الرأي يشمل حركة الاصطياف بمدينة الإسكندرية ) - وانظر أيضاً في معنى القضاء المختلط الإسكندرية الوطنية 16 سبتمبر سنة 1943 المجموعة الرسمية 43 رقم 62 . وانظر انتقادا لهذه الأحكام في عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص 39 - 42 . [↑](#footnote-ref-354)
355. ( ) الإسكندرية المختلطة 12 مارس سنة 1946م 58 ص 74 - مصر الكلية 22 نوفمبر سنة 1956 دائرة 13 قضية رقم 3376 سنة 1956 . [↑](#footnote-ref-355)
356. ( ) الإسكندرية المختلطة 23 يناير سنة 1947م 59 ص 120 . [↑](#footnote-ref-356)
357. ( ) وقد قضي بأنه لا يجوز للمستأجر الأصلي الذي أجر من باطنه بناء على إذن كتابي من المالك أن يطلب من المالك إخلاء المستأجر من الباطن إذا ما قام هذا بالتأجير من باطنه دون إذن كتابي صريح من المالك ( مصر الكلية 26 فبراير سنة 1959 دائرة 13 رقم 2337 سنة 1957 - 23 أبريل سنة 1959 دائرة 13 رقم 3236 سنة 1958 ) . وانظر أيضاً مصر الكلية أول مارس سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 689 سنة 1953 - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 66 ص 181 - ص 182 - محمد كامل مرسي فقرة 353 ص 462 - ص 463 . [↑](#footnote-ref-357)
358. ( ) ولا يكفي الإذن وقت الإيجار الأصلي ( مصر الكلية الوطنية 16 أكتوبر سنة 1948 المحاماة 28 رقم 447 ص 1078 - 24 سبتمبر سنة 19053 دائرة 13 قضية رقم 4308 سنة 1952 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 65 ص 178 - محمد كامل مرسي فقرة 353 ص 462 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 62 ص 51 - محمد لبيب شنب فقرة 318 ص 334 . [↑](#footnote-ref-358)
359. ( ) انظر آنفاً فقرة 644 . [↑](#footnote-ref-359)
360. ( ) ويجب أن يقع الإيجار من الباطن في حدود الترخيص العام . فإذا كان الترخيص العام مقصوراً على إيجار جزء من العين من الباطن ، لم يجز للمستأجر إيجار كل العين ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 65 ص 180 - انظر عكس ذلك وأنه إذا رخص المالك في تأجير جزء من العين من الباطن يكون قد وافق على مبدأ التأجير من الباطن في ذاته ، فإذا آجر المستأجر العين كلها يكون هذا قد تم بترخيص من المالك ، وتكون مخالفة المستأجر لشروط الترخيص سبباً في مسئوليته وفقاً للقواعد العامة لا وفقاً لأحكام التشريع الاستثنائي : مصر الكلية 27 فبراير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 1595 سنة 1953 ) . وإذا كان الترخيص العام وارداً على إيجار العين مفروشة في مقابل العلاوة القانونية وهي 70% ، فإن ذلك لا يخول المستأجر أن يؤجر العين غير مفروشة فلا يحصل المؤجر على هذه العلاوة ، وذلك ما لم يقر المؤجر بعد ذلك إيجار العين من الباطن غير مفروشة ( مصر الكلية 5 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3115 سنة 1952 . [↑](#footnote-ref-360)
361. ( ) وقد قضي بأن قبول المالك تنازل المستأجر للغير عن عقد الإيجار لا يستفاد من قرائن الأحوال ، بل يجب أن يكون ذلك بإذن كتابي صريح من المالك على ما نصت عليه المادة 2 فقرة ب من القانون ، ولذلك لا يجوز للمستأجر الاحتجاج بأن المالك قد ارتضى وجود المتنازل إليه وإقامته بالعين بدليل سكوته على ذلك أو قبوله إيصال التلفون باسمه ( مصر الكلية 16 مارس سنة 1960 دائرة 52 رقم 4768 سنة 1959 ) . وانظر مصر الكلية 14 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 963 سنة 1952 ( ترخيص مكتوب يتعارض مع شرط مانع مطبوع ، فغلب الترخيص المكتوب ) . [↑](#footnote-ref-361)
362. ( ) فإذا أعطي المالك إذناً للمستأجر في الإيجار من الباطن ، فليس للمستأجر من الباطن أن يؤجر بدوره من باطنه إلا بإذن من المالك أيضاً لا من المستأجر الأصلي ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 63 ) . [↑](#footnote-ref-362)
363. ( ) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 62 ( ويبدو أنه يجعل الكتابة شرطاً شكلياً في الإذن لا يصح بغيرها ) . [↑](#footnote-ref-363)
364. ( ) مصر الكلية 14 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3678 سنة 1952 ( أقر المالك في صحيفة دعواه أنه إذن في الإيجار من الباطن ) - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 65 ص 180 - محمد لبيب شنب فقرة 318 ص 334 ) - ولكن لا تقبل البينة ولا القرائن ( مصر الكلية 27 فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 279 ص 510 - 24 سبتمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4308 سنة 1952 - 17 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 515 سنة 1953 - انظر عكس ذلك مصر الكلية 17 مارس سنة 1955 دائرة 12 رقم 4453 سنة 1954 ( وقد استدلت المحكمة على الإذن في الإيجار من الباطن بقرينة زيادة في الأجرة معاصرة لإقامة المستأجر من الباطن في العين - انظر تعلين الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص 49 - ص 50 ) . [↑](#footnote-ref-364)
365. ( ) مصر الكلية 16 فبراير سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 3616 سنة 1956 . [↑](#footnote-ref-365)
366. ( ) وقد قضي بأن مطالبة المؤجر بزيادة الأجرة بسبب الإيجار من الباطن يسقط حقه في طلب الإخلاء بعد ذلك "مصر المختلطة 7 يونيه سنة 1945م 57 ص 176 ) . وانظر أيضاً مصر المختلطة 21 يونيه سنة 1945م 57 ص 184 ) . [↑](#footnote-ref-366)
367. ( ) مصر الكلية 17 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 515 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-367)
368. ( ) انظر آنفاً فقرة 585 . [↑](#footnote-ref-368)
369. ( ) ولا يجاب طلب الإخلاء ، حتى لو آجر المستأجر العين من الباطن دون إذن ، إذا كان متواطئا مع المؤجر . فقد يقع أن يؤجر المالك العين ، لا للمستأجر مباشرة فيكون لهذا الأخير أن يبقى في العين بحكم الامتداد القانوني للإيجار ، بل لشخص يتواطأ معه ، ويؤجر هذا الشخص العين من الباطن للمستأجر الحقيقي فيستطيع المالك متى شاء إخراج هذا المستأجر الأخير ، إذا هو رفع دعوى الإخلاء على المستأجر الأصلي الذي تواطأ معه محتجاً عليه بالإيجار من الباطن . وقد قضي بأنه إذا أقامت المدعية دعواها طالبة فيها إخلاء المدعي عليهم من العين المؤجرة لأن المدعي عليه الأول قد قام باستئجار المنزل منها وآجره من باطنه إلى باقي المدعي عليهم دون ترخيص كتابي من المدعية ، واتضح للمحكمة أن المدعي عليه الأول وهو زوج المدعية قد تواطأ معها نكاية بباقي المدعي عليهم ، ولا سيما أنه يعمل كاتباً لمحام ولا يعقل أن يستأجر منزلا بأكمله لاستعماله الشخصي ، فإن دعوى الإخلاء تكون مبنية على أساس غير سليم وخليقة بالرفض ( مصر الكلية 21 سبتمبر سنة 1953 دائرة 12 رقم 782 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-369)
370. ( ) انظر آنفاً فقرة 457 . [↑](#footnote-ref-370)
371. ( ) نقض مدني 6 مارس سنة 1952 مجموعة أحكام النقض 3 رقم 108 ص 628 - انظر آنفاً فقرة 457 في الهامش - وانظر أيضاً نقض مدني 14 أبريل سنة 1955 مجموعة حكام النقض 6 رقم 128 ص 990 - استئناف مختلط 24 مايو سنة 1949م 61 ص 127 - استئناف مصر 22 يونيه سنة 1953 التشريع والقضاء 6 رقم 53 ص 213 - مصر الكلية 27 فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 279 ص 510 - 18 يونيه سنة 1953 دائرة 13 رقم 1674 سنة 1952 - 16 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 437 ص 906 - 19 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 رقم 953 سنة 1954 - 23 يناير سنة 1955 دائرة 12 رقم 2099 سنة 1951 - طنطا الكلية 14 ديسمبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 402 ص 1412 - وقد قضي حديثاً بأن أحكام القانون 121 لسنة 1947 لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بموجب الفقرة الثانية عن المادة 594 مدني التي تجيز لها بالقيود الواردة فيها إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع إذا تم الشراء حسب الشرائط التي يتطلبها المشرع ، وهي أن يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجاري والعملاء ، رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم الإيجار من الباطن أو التنازل عنه للغير ( مصر الكلية 13 فبراير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات رقم 4105 سنة 1960 ) - وانظر في نفس المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 68 وفي عقد الإيجار فقرة 252 ص 458 - منصور مصطفى منصور فقرة 223 ص 574 - عبد المنعم فرد الصدة فقرة 193 ص 265 . [↑](#footnote-ref-371)
372. ( ) انظر في قيام الضرورة للبيع عدم لحوق ضرر محقق بالمؤجر ما قدمناه آنفاً فقرة 457 . [↑](#footnote-ref-372)
373. ( ) وقد قضت محكمة النقض بأن بيع الجدك الصادر من المستأجر من شأنه أن ينقل حقوقه للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح مستأجراً مثله بموجب هذا البيع ، مما يترتب عليه وفقاً لقانون إيجار الأماكن المنظم للعلاقة بني المؤجرين والمستأجرين ألا يكون للمؤجر حق إخراجه من العين المؤجرة ( نقض مدني 14 أبريل سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 128 ص 990 ) . [↑](#footnote-ref-373)
374. ( ) وقد قضي بأنه إذا اضطر المستأجر إلى إيجار المتجر ، كان حكم هذا الإيجار هو حكم بيع المتجر ، فيجوز للمستأجر أن يتنازل عن إيجار المكان أو أن يؤجره من الباطن بدون إذن كتابي من المالك ( مصر الكلية 5 أبريل سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 445 سنة 1953 : حائك استأجر دكاناً وأعده للحياكة ، ولما مات اضطرت زوجته إلى إيجار محل الحياكة إلى أحد العمال الذين كان زوجها يستخدمهم وآجرت له المكان من الباطن دون إذن كتابي من المالك ) . ولكن أكثر الأحكام على عكس ذلك ، وتذهب إلى أن نص المادة 594/2 مدني نص استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره ، ويجب قصره على حالة بيع المتجر دون إيجاره ، باعتبار أن المستأجر الأصلي في حالة البيع مضطر إلى قطع صلته بالمتجر فينبغي تيسير البيع له ، وهذه الحكمة منعدمة إذا ظل المستأجر محتفظاً بالمتجر واكتفى بتأجيره ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 68 ص 190 - ص 191 - مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 923 سنة 1953 - 17 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 3400 سنة 1953 - 23 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 2798 سنة 1954 - 2 فبراير سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 2010 سنة 1955 - 16 ديسمبر سنة 1957 دائرة 12 قضية رقم 137 سنة 1957 ) . وقد قضي أخيراً بأن المادة 594 مدني لا تنسحب إلى حالة إيجار الجدك ، لأن نصها استثنائي لا يجوز التوسع فيه ، ولأن الشارع رمي إلى مجرد تسهيل البيع الاضطراري للجدك باعتبار أن المستأجر الأصلي في هذه الحالة مضطر إلى قطع صلته بالمؤسسة التي أنشأها بالعين المؤجرة ، وهذه الحكمة منعدمة في حالة المستأجر الذي يظل محتفظاً بالجدك الذي أنشأه ويكتفي فقط بتأجيره للغير ( مصر الكلية 27 فبراير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات رقم 2254 سنة 1960 ) . [↑](#footnote-ref-374)
375. ( ) مصر الكلية 19 فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 278 ص 508 - 18 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4604 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-375)
376. ( ) انظر آنفاً فقرة 646 - مصر الكية 18 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4604 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-376)
377. ( ) مصر الكلية أول ديسمبر سنة 1957 دائرة 19 قضية رقم 451 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-377)
378. ( ) وقد قضت محكمة النقض بأن عقد الإيجار من الباطن ينتهي حتما بانتهاء عقد الإيجار الأصلي ، ولا يلزم لسريان الحكم الصادر بفسخ الإيجار الأصلي في حق المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ، ولا يهم أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها ، كما لا يهم أن يكون المستأجر من الباطن عالما بسبب الفسخ وقت استئجاره أو غير عالم به ، ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكي يسري عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي ، إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير ( نقض مدني 28 فبراير سنة1952 المحاماة 33 رقم 628 ص 1419 ) . [↑](#footnote-ref-378)
379. ( ) مصر الكلية 7 ديسمبر سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 3789 سنة 1956 ( ووجوب التسليم أثر حتمي للحكم بالإخلاء ) - 26 أبريل سنة 1958 دائرة 4 قضية 2767 سنة 1956 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 67 ص 185 - وانظر عكس ذلك وأنه لا يتحتم الحكم بالفسخ بل تكون للمحكمة سلطة تقديرية محمد لبيب شنب فقرة 322 ص 338 - وقد قضي بأنه لا يجاب طلب تمكين المستأجر من العودة إلى العين التي أجبر على إخلائها إلا إذا كان الإخلاء في الأصل بسبب الضرورة الملجئة أو بسبب الهدم وإعادة البناء ، فإذا كان مناط الإخلاء سبباً آخر غير هذين - كالتأجير الباطني - فإن دعوى التمكين تكون على غير أساس من القانون ( مصر الكلية 18 ديسمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 562 ص 1383 ) . [↑](#footnote-ref-379)
380. ( ) انظر آنفاً فقرة 643 . [↑](#footnote-ref-380)
381. ( ) انظر آنفاً فقرة 643 . [↑](#footnote-ref-381)
382. ( ) مصر الكلية فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 278 ص 508 . [↑](#footnote-ref-382)
383. ( ) نظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 78 - وانظر عكس ذلك وأن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، فيكون استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي الشروط المعقولة وتضر بمصلحة المالك في وقت معاً بالرغم من أن النص ورد فيه العطف بكلمة "أو" لا بحرف "الواو" سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 71 ص 198 - منصور مصطفى منصور فقرة 200 ص 515 - محمد لبيب شنب فقرة 217 .

     ولو صح أن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، وأراد ألا يكون الإخلاء إلا إذا استعمل المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المالك في وقت معاً ، لوجب استبعاد السبب الثاني كسبب للإخلاء ، ولوجب القول بأن استعمال المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك لا يكون سبباً للإخلاء إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية تحظر هذا الاستعمال . وظاهر ، كما قيل في الجمعية العامة لمجلس الدولة ، أن "ثمة صوراً يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منطوية على مخالفة لشروط الإيجار" . ولا شك في أن المشرع ، وهو في صدد تعداد أسباب الإخلاء على سبيل الحصر ، لا يمكن أن يكون قد قصد إلى ذلك . فهو عند ما ذكر استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة ، وجد أن النص ضيق لا يتسع للحالات التي لا توجد فيها شروط اتفاقية ومع ذلك يسيء المستأجر استعمال المكان ، فأضاف عبارة "أو تضر بمصلحة المالك" للإحاطة بهذه الحالات . [↑](#footnote-ref-383)
384. ( ) انظر آنفاً فقرة 369 - وفي قضية استأجر المدعي عليه العين لسكنه الخاص ، ثم جعل من إحدى غرفها مصنعاً لعمل الكسكسي وأنشأ فيها فرناً وموقداً كبيراً لاستعمالها في هذه الصناعة ، وأزال الباب العام للمنزل حتى يتسع المدخل لإدخال العربة التي يستعملها في توزيع الكسكسي ، فقضت المحكمة بالإخلاء ( مصر الكلية 27 يناير سنة 1960 دائرة 52 رقم 3251 سنة 1958 ) - وفي قضية أخرى أدار المستأجر العين كمقهى بلدي رقم وجود شرط في العقد يحرم عليه إدارتها كمقهى ، فقضت المحكمة بان في هذا التصرف إضراراً بالمدعين ، لأن في وجود المقهى بالعمارة إقلاقاً لراحة السكان ومضايقة لهم في الدخول والخروج ( مصر الكلية 30 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 195 سنة 1960 ) . [↑](#footnote-ref-384)
385. ( ) انظر آنفاً فقرة 369 . [↑](#footnote-ref-385)
386. ( ) استئناف مختلط 25 مارس سنة 1943م 55 ص 112 - 17 يونيه سنة 1943م 55 ص 193 . [↑](#footnote-ref-386)
387. ( ) وإذا كانت هناك احكم تذهب إلى اشتراط حصول ضرر للمؤجر حتى يمكن الحكم بالإخلاء ، فهذه الأحكام إنما تعرض لتعسف المؤجر في التمسك بحرفية الشرط الوارد بعقد الإيجار دون أن تكون له مصلحة محققة مشروعة في ذلك ، والتعسف شيء وعدم وقعد ضرر للمؤجر شيء آخر ، فقد لا يقع ضرر للمؤجر ومع ذلك لا يكن متعسفاً في استعمال حقه . وإنما يعتبر المؤجر متعسفاً في طلب الإخلاء إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالمستأجر ، أو إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها من وراء الإخلاء قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب المستأجر من ضرر بسببها ، أو إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحققها غير مشروعة ( م 5 مدني ) . وليس في هذه الصورة الثلاث صور الثلاث صورة ما إذا كان المؤجر ل يصبه ضرر من مخالفة المستأجر لشروط العقد . وعلى هذا النحو يمكن تبرير ما قضت به محكمة مصر الكية من أنه وإن كان المشرع لم ينص 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 التمسك بحرفية الشرط الوارد بعقد الإيجار ، أخذاً بنظرية الاعتساف في استعمال الحق ( مصر الكلية الوطنية 11 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 257 ص 639 ), وأكثر الأحكام الأخرى التي يشار إليها لتأييد الرأي المخالف إنما هي أحكام وردت ، لا في مخالفة المستأجر للشروط الاتفاقية ، بل في إساءته لاستعمال المكان المؤجر حيث يجب دون شك أن يقع ضرر للمالك ، وسنشير إلى هذه الأحكام عند الكلام في السبب الثاني المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك .

     وعلى أن هذا لا ينفي أن أحكاماً صدرت في معنى الرأي المخالف نذكر منها : مصر الكلية 12 أبريل سنة 1953 قضية رقم 4525 سنة 1951 - 18 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 844 سنة 1953 - 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4317 سنة 1952 - 8 فبراير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 2474 سنة 1954 - 15 أبريل سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 288 سنة 1954 ( وفي هذه القضية لم يحكم بالإخلاء لأن المخالفة لم ينجم عنها ضرر للعين المؤجرة وإن أحدثت ضرراً ليعن مجاورة مملوكة للمؤجر نفسه ) - 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 2771 سنة 1954 - 9 يونيه سنة 1955 - 11 أبريل سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 3743 سنة 1956 - 3 مايو سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3913 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-387)
388. ( ) فإذا أوجر مكان بقصد استعماله محل ألبان أو محلا لكي الملابس أو كبوفيه ، لم يجز تحويله إلى مقهى ( مصر الكلية 30 يناير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 5112 سنة 1952 - 27 فبراير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4607 سنة 1954 - 3 مايو سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3913 سنة 1957 ) . وإذا أوجر مكان لتقديم المشروبات الروحية ، لم يجز تحويله إلى محل ليع الخردوات ( استئناف مختلط 22 فبراير سنة 1949م 61 ص 58 ) .

     وقضي بأن تأجير مكان إلى جمعية خيرية لا يمنع من استعمالها إياه نادياً لأعضائها ( مصر الكلية 8 أكتوبر سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 2997 سنة 1955 ، ولا يمنع من إلقاء مواعظ على الأطفال في فنائه ( مصر الكلية 3 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5546 سنة 1953 ) ، وبأن وجود بعض آلات وأدوات صغيرة مما تستلزمه حرفة المستأجر في المكان المعد لسكناه لا يعد تغييراً في استعماله ( مصر الكلية 14 مارس سنة 1955 دائرة 12 رقم 2428 سنة 1954 ) ، وبأن وجود ماكينة خياطة تحيك بها المستأجرة ملابس الأطفال لمحلات عمر أفندي لا يعد كذلك تغييراً في استعمال دار السكنى ( مصر الكلية 7 ماس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 2786 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-388)
389. ( ) وقد استعاض المشرع عن اشتراط وقوع الضرر للمؤجر باشتراط أن تكون الشروط الاتفاقية شروطاً معقولة . والشرط الذي ينطوي على تعسف يعتبر شرطاً غير معقول ، وتمسك المؤجر به يعتبر تمسكاً بشرط غير معقول . ونرى من ذلك أنه لا يجوز للمؤجر من جهة أن يتمسك بشرط تعسفي ، ولا يجوز له من جهة أخرى أن يتعسف في استعمال شرط غير تعسفي .

     والقاضي هو الذي يقدر ما إذا كانت شروط الإيجار شروطاً تعسفية أو شروطاً معقولة ( مصر الكلية 3 مايو سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3913 سنة 1957 ) . وقد قضي بأنه يعتبر شرطاً معقولا ، تجيز مخالفته طلب الإخلاء ، الشرط الذي يحرم على المستأجر أن يتجر في نوع معين من السلع يقوم المؤجر بالاتجار فيه ( مصر الكلية 30 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 429 ص 790 ) ، وبأن مجرد وضع المستأجر أشياء يتجر فيها أو أدوات يعمل بها بمسكنه لا يعتبر منافياً لشروط الإيجار المعقولة ( مصر الكلية 15 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4694 سنة 1953 - 7 مارس سنة 1955 قضية رقم 2786 سنة 1953 - 14 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 2428 سنة 1954 ) . ولكن شرط منع المستأجر من استعمال نوع معين من الوقود بالمخبز يعتبر شرطاً تعسفياً غير معقول ولا تستوجب مخالفته الحكم بالإخلاء ( مصر الكلية 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1472 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-389)
390. ( ) ويغلب أن تكون شروطاً مطبوعة تنطوي على التعسف . [↑](#footnote-ref-390)
391. ( ) وننقل هنا ما دار في مجلس الشيوخ ، بجلسة 22 أبريل سنة 1947 ، من المناقشات في هذا الصدد :

     "أحد الأعضاء : ذكر تحت حرف ( ج ) عبارة "بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة" . وإنني أرى أن كلمة "المعقولة" هنا لا تجعل للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة . والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين . لنفرض أن الطرفين اتفقا على مر ما ، فلو وضعت كلمة "المعقولة" فإننا نهدم جميع الاتفاقات ، ونتخطى القاعدة القانونية المعروفة . إذا اتفقت مع زيد من الناس على شيء ، فلماذا يتدخل القضاء في هذه الاتفاقات المعقولة أو غير المعقولة؟ ولذلك فإني أرى حذف هذه الكلمة" .

     "المقرر : إن ملاحظة حرة الشيخ المحترم لا محل لها ، فيجب أن نترك لقضاء تقدير أسباب الخصومة بين الطرفين ، فإذا كان المالك يتمسك على المستأجر بشروط شكلية من الشروط الواردة في عقود مطبوعة يمليها المالك على المستأجر ، فلا يصح أن يكون تحت رحمة المال . وعلى ذلك يجب أن يترك للقضاء تقدير الشروط المعقولة" .

     "العضو : إن القاضي يستعمل حقه الطبيعي ، ولا داعي للنص عليه" .

     "المقرر : هذا التعبير ورد في كثير من مواد القانون المدني ، فلا يصح مطلقاً أن نتخطى هذه القاعدة لأنها قاعدة معقولة" .

     "عضو آخر : إن الاتفاق أصلا قانون المتعاقدين ، فلا يصح أن نجعل هذا الاتفاق عرضة لتقدير القضاء متى وضعت الشروط وقبلها الطرفان ، لأنها تكون بمثابة حجة عليهما . وحضرة المقرر يقول إن هناك شروطاً مطبوعة ، فعندما تعرض الشروط المطبوعة على القاضي فقد يقول إنها غير معقولة ، وقد يرى القاضي ويقتنع أن هذه الشروط قد قبلها الطرفان ومع ذلك لا يستطيع أن يبين أنها غير معقولة" .

     "المقرر : وإذا كانت غير مستساغة؟

     "العضو الآخر : أعطني مثلا" .

     "المقرر : افرض أن هناك مالكاً اشترط على المستأجر ألا يكثر من خدمه في المنزل إلا بموافقته ، فهل يكون هذا الشرط معقولا؟"

     "العضو الآخر : وهل رأيت أنت واحدا فقط في حياتك القضائية سرى عله هذا المثل الذي ضربته الآن!"

     "المقر : إن هذا يحدث ، وهناك شروط تعسفية يجب أن نحتاط لها" . [↑](#footnote-ref-391)
392. ( ) انظر آنفاً فقرة 370 . [↑](#footnote-ref-392)
393. ( ) انظر آنفاً فقرة 371 . [↑](#footnote-ref-393)
394. ( ) انظر آنفاً فقرة 373 - فقرة 375 . [↑](#footnote-ref-394)
395. ( ) انظر آنفاً فقرة 379 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-395)
396. ( ) وأكثر الأحكام التي تساق في صدد مخالفة المستأجر لشروط الإيجار المعقولة إنما تأتي هنا في مكانها الصحيح في صدد إساءة المستأجر لاستعمال المكان المؤجر ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك ( انظر آنفاً فقرة 652 في الهامش )

     ومن هذه الأحكام ما قضت به محكمة مصر الكلية من أنه إذا ثبت أن كل ما أحدثه المستأجر في العين المؤجرة هو إحداث فجوة في حائط مشترك بين مكانين يستأجرهما من مؤجر واحد ويقصد تسهيل وصوله من أحدهما إلى الآخر ، ولم ينشأ عن ذلك ضرر لسلامة المبنى ، فإن هذا لا يعد إساءة للاستعمال عل وجه ضار بالمالك يبرر الحكم بإخلاء المستأجر ( مصر الكلية 19 أبريل سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 3794 سنة 1953 ) . وما قضت به من أن هدم المستأجر لحائط مملوك للغير لا للمؤجر دون أن يترتب على ذلك ضرر بالمؤجر لا يجيز طلب الإخلاء ( مصر الكلية 30 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 156 سنة 1958 ) . وما قضت به من أن إعداد المحل لبيع أجهزة الراديو بدلا من الحياكة لا يسبب ضرراً للمؤجر ولا يجيز الإخلاء ( مصر الكلية 26 ماس سنة 1959 دائرة 13 رقم 1401 سنة 1956 ) . وما قضت به من أن قيام المستأجر بإنشاء غرفة كبيرة لتربية الحمام بها وتفريخه عمل مضر بالصحة العامة ومقلق للراحة وتتولد عنه حشرات وتنبعث منه روائح كريهة ويعتبر إساءة لاستعمال العين المؤجرة موجبة للإخلاء ( مصر الكلية 22 أبريل سنة 1956 قضية رقم 740 سنة 1956 ) . ما قضت به من أن استعمال العين المؤجرة لإخفاء المخدرات بها يضر بالعين وبمصلحة المالك ضرراً أدبياً ويسوغ الإخلاء ( مصر الكلية 9 أكتوبر سنة 1955 دائرة 19 قضية رقم 2253 سنة 1955 ) . وما قضت به من أن الإضرار الأدبية تكفي في بعض الحالات لتبرير الطلب بإخلاء المكان المؤجر بسبب إساءة استعماله ، وأنه إذا كان المستأجر قد أسكن ابنه في العين المؤجرة ، فاغتصب الابن إحدى حجرات المنزل وأدخل تغييراً في بعض معالم العقار ، ودأب على مضايقة السكان بتصرفاته وحماقاته حتى هدد بضعهم بالإخلاء إيثاراً للعافية ، فإن هذه الأفعال كلها تعد إساءة استعمال مبررة لإخلاء المستأجر الأصلي ، ولا يعفيه من ذلك أن يكون وقت حصول أفعال الإساءة مقيما في جهة أخرى ( مصر الكلية 26 فبراير سنة 1955 المحاماة 36 رقم 566 ص 1385 ) . وما قضت به من أنه يجب أن يكون الضرر الأدبي مما يعد إساءة من المستأجر لاستعمال حقه في الانتفاع بالمكان المؤجر على وجه تنشأ عنه فضيحة أو تأذ لناموس وكرامة عائلات باقي السكان ا توجب مضايقتهم ، وعليه فمجرد وقوع شجار بين المستأجر وبين أحد سكان المنزل ، مستأجراً كان هذا الآخر أو مالكاً ، لا يرتفع إلى رتبة الاستعمال الضار في القانون ( مصر الكلية الوطنية 18 يناير سنة 1947 المحاماة 27 رقم 282 ص 648 ) . وما قضت به من أنه إذا كانت التعديلات التي أجراها المستأجر في العين المؤجرة لا تتعدى إقامة حاجز من الخشب والزجاج في شرفة الشقة التي يشغلها المدعي عليه ليتسنى له الانتفاع بها كحجرة ، فإن هذا التعديل لا يلحق أي ضرر بالمؤجر ولا يخول طلب الإخلاء ( مصر الكلية 15 أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 179 ص 610 ) . وما قضت به من أن إقامة المستأجر صندرة علوية داخل دكان بقصد استعمالها ورشة أحذية لكي يزاول العمال صناعة عملهم اليومي فيها لا ينطوي على تغيير ضار بالمالك ( مصر الكلية 6 فبراير سنة 1950 لمحاماة 29 رقم 565 ص 1238 ) . وما قضت به من أنه إذا أزال المستأجر بعض أجزاء مما يقوم بين حجرات الشقة من فواصل تسهيلا لمباشرة العمل التجاري الذي أوجرت الشقة لمزاولته فيها ، فإن ذلك لا يعتبر إساءة استعمال للعين المؤجرة ولا يبرر طلب الإخلاء ( مصر الكلية 26 ماس سنة 1953 قضية رقم 1260 سنة 1952 ) . وما قضت به من أن المعيار الذي يبين ما إذا كان المستأجر مقصراً في واجب الرعاية هو معيار مادي مجرد لا معيار شخصي ( مصر الكلية 25 يناير سنة 1945 دائرة 12 قضية رقم 196 سنة 1954 ) .

     ويستوي أن تكون المخالفة قد وقعت من المستأجر نفسه أو ممن يشاركه في الانتفاع بالعين من أقارب أو أتباع أو ضيوف أو مستأجرين من الباطن أو نحو ذلك ( مصر الكلية 26 فبراير سنة 1955 المحاماة 36 رقم 466 ص 1385 ) .

     وإذا أصاب العين ضرر ولم يكن ذلك راجاً إلى إساءة الاستعمال ، لم يجز للمؤجر طلب الإخلاء . مثل ذلك أن يرجع الضرر إلى استعمال الشيء استعمالا مألوفاً ( مصر الكلية 9 مارس سنة 1954 قضية رقم 3226 سنة 1952 : اضطرار المؤجر إلى كسح العين مرة في الشهر ، ولكن ثبت للمحكمة أن المستأجر يستعمل العين الاستعمال المألوف - 29 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 2816 سنة 1952 : يقيم المستأجر في العين أذكارً دينية تقلق راحة الجيران ، ولكن المحكمة قضت بان عباد الله في المكان المؤجر يعتبر استعمالا مألوفاً . ويبدو أن المحكمة تأثرت بنوع الاستعمال وأنه عبادة ، ولم تلق بالا إلى أنه حتى العبادة تكون استعمالا غير مألوف إذا كان من شأنها إقلاق راحة الجيران : انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 71 ص 202 هامش 6 ) . ومثل ذلك أيضاً أن يرجع الضرر إلى قدم العين ( مصر الكلية 30 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 599 سنة 1954 ) ، أو إلى رطوبتها ( مصر الكلية 19 مارس سنة 1953 قضية رقم 3226 سنة 1952 ) .

     ورفض طلب الإخلاء لإساءة استعمال العين لأن المؤجر عجز عن إثبات أن العين المؤجرة استعملت للدعارة بعد استبعاد محضر قضى ببطلانه ( مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3693 سنة 1953 ) ، أو لأن الضرر الذي أصاب العين كان بسيطاً ول يكن بإهمال المستأجر ( مصر الكلية 25 يناير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 1953 - 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1472 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-396)
397. ( ) انظر آنفاً فقرة 381 . [↑](#footnote-ref-397)
398. ( ) انظر آنفاً فقرة 387 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-398)
399. ( ) استئناف مختلط 24 ديسمبر سنة 1946م 59 ص 57 - 22 فبراير سنة 1949م 61 ص 58 . [↑](#footnote-ref-399)
400. ( ) مصر الكلية 3 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5915 سنة 1953 - وقد قضي بأن اتفاق الطرفين في عقد الإيجار على ما يتعين عمله في حالة الإتلاف وعدم ترتيب الفسخ على ذلك يجعل دعوى الإخلاء غير مقبولة ، لأن المتعاقدين قد اتفقا سلفاً على أن يقوم المستأجر بإصلاح ما يصيب العين من إتلاف ، فإذا توانى المستأجر عن تنفيذ ذلك حق للمؤجر أن يقوم بإصلاح الإتلاف على نفقة المستأجر ( مصر الكلية 28 أبريل سنة 1954 دائرة 13 رقم 2042 سنة 1953 ) . وقضي أيضاً بأنه إذا كانت شروط العقد تحرم البناء في العين وبني المستأجر مخالفاً لشروط العقد ، فإنه إذا أقر المؤجر الوضع الجديد بعد إقامة البناء وحصل غرامة في مقابل إنشائه وفرض إيجاراً جديداً مقابل ما أنشئ ، كل هذا يسقط حق المؤجر في الإخلاء ( مصر الكلية 3 أبريل سنة 1955 دائرة 12 رقم 5915 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-400)
401. ( ) انظر آنفاً فقرة 643 وفقرة 650 . [↑](#footnote-ref-401)
402. ( ) جاء في التقرير الأول للجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ما يأتي : "حددت المادة الثانية أحوال الإخلاء ، ورأت اللجنة إضافة حالة جديدة للإخلاء بان ينص في فقرة جديدة ( د ) على حالة المنزل الآيل للسقوط إذا كان يخشى منه على سلامة السكان ، وجواز الإخلاء لهذا السبب ، حرصاً على حياتهم وتمكيناً للمالك من ترميم منزله أو إعادة بنائه بحيث يكون صالحاً للسكنى" . [↑](#footnote-ref-402)
403. ( ) مصر الكلية 19 فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 278 ص 508 . [↑](#footnote-ref-403)
404. ( ) مصر الكلية 27 فبراير سنة 1954 دارة 4 قضية رقم 4090 سنة 1952 ( أحد الشركاء رفع دعوى الإخلاء لصدور قرار مصلحة التنظيم بهدم المنزل ، ولما ادخل شريكيه في الدعوى لم يوافقاه على طلب الإخلاء ، فرفضت المحكمة الدعوى . ويؤخذ على هذا الحكم أنه إذا كان قد ثبت للمحكمة أن المكان آيل للسقوط فعلا وانه يهدد سلامة السكان وأن أحد الشركاء قد طلب الإخلاء درءاً لمسئوليته ، فإن رفض طلب الإخلاء بحجة أن بعض الشركاء لم يوافق على هذا الطلب ينطوي على خطر واضح من الناحية الواقعية . ومن الناحية القانونية يمكن القول بأن الإيجار ينفسخ بسبب الهلاك الحكمي كما قدمنا ، فالذي يتقدم به الشريك ليس هو الفسخ حتى يحتاج إلى موافقة شركائه ، بل هو تقرير الانفساخ ، وهذا من حق كل ذي مصلحة ومن حق المستأجر نفسه كما سبق القول . وهناك تعليل معقول آخر يتلخص في اعتبار الترميم من أعمال الحفظ ، ولكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء ( م 830 مدني ) ، فلطب الإخلاء لأيلولة المكان المؤجر للسقوط واحتياجه إلى الترميم يعتبر من أعمال الحفظ التي يجوز للشريك أن ينفرد بالقيام بها : محمد لبيب شنب فقرة 408 ص 443 والمراجع التي أشار إليها في الهامش 3 من نفس الصفحة ) .

     وانظر في أن الذي يقدم طلب الإخلاء هو المالك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 73 ص 207 - وانظر عكس ذلك وأن المؤجر هو الذي يطلب الإخلاء ولو لم يكن مالكاً محمد لبيب شنب فقرة 408 ص 442 [↑](#footnote-ref-404)
405. ( ) مصر الكلية 4 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1382 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-405)
406. ( ) انظر آنفاً فقرة 233 . [↑](#footnote-ref-406)
407. ( ) انظر آنفاً فقرة 224 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-407)
408. ( ) انظر آنفاً فقرة 226 . [↑](#footnote-ref-408)
409. ( ) انظر آنفاً فقرة 220 في الهامش . [↑](#footnote-ref-409)
410. ( ) انظر آنفاً فقرة 226 . [↑](#footnote-ref-410)
411. ( ) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 91 ص 80 : ويذهب إلى أنه إذا جاز للمالك طلب الإخلاء المؤقت تجاوزا عن حقه في طلب الإخلاء النهائي ، فإنه لا يصح إجباره على ذلك "في حالة ما إذا طلب الإخلاء ولم يرغب في توقيته استعمالا للرخصة المخولة له بنص الفقرة ( د ) من المادة الثانية ، إذ قد يكون في صورة ما راغباً عن الترميم أو راغباً في التخلي عن المكان وتركه لينهدم إما لعجزه مالياً وإما مراعاة مصلحة له في ترك المكان لينهدم حتى يعيد بناءه" - وهناك رأي على العكس من ذلك يذهب إلى أنه يجوز للمحكمة أن تقضي بإخلاء العين مؤقتاً إلى أن يتم ترميمها في مدة معينة ، ثم يعود المستأجر إلى شغلها بالشروط السابقة مع زيادة في الأجرة تتناسب وما أنفقه المؤجر في الترميم ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 74 ) . وهذا في رأينا لا يصح إلا إذا طلب المؤجر ذلك ، أما إذا أصر على طلب الإخلاء النهائي فلا مندوحة للمستأجر لتفادي هذا الطلب من أن يقوم هو نفسه بإجراء الترميم على نفقة المؤجر باعتبار أنه ترميم ضروري للانتفاع بالعين لا ترميم ضروري لحفظ العين كما تقدم القول . والقضاء الذي يستند إليه هذا الرأي إنما صدر في قضية طلب فيها المؤجر إخلاء العين مؤقتاً مدة شهرين حتى يجري الترميم اللازم ، فقضت له المحكمة بذلك على أن يكون للمستأجر حق العودة إلى العين بمجرد انتهاء هذه المدة ، فالذي طلب الإخلاء لمؤقت في هذه القضية هو المؤجر لا المستأجر ( الإسكندرية الكلية 5 أبريل سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 146 ص 500 ) . وفي هذه الحالة إذا أتم المؤجر الترميم وعرض على المستأجر أن يعود ، فلم يقم من جانب هذا الأخير ما يدل على رغبته في لتمسك بالعودة ، كان المالك في حل من تأجير المكان للغير . ( الإسكندرية الكلية 12 يونيه سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 149 ص 501 ) . ولكن إذا أراد المستأجر العودة وجب على المؤجر تمكينه من ذلك ، وتكون الدعوى في هذه الحالة ليست دعوى استرداد حيازة مبنية على مجرد الحيازة والغصب ، بل هي دعوى شخصية يرفعها المستأجر على المؤجر لتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة استناداً إلى الحق الذي خوله إياه عقد الإيجار ( نقض مدني أول مايو سنة 1947 مجموعة عمر 5 رقم 197 ص 432 ) . [↑](#footnote-ref-411)
412. ( ) وإذا كان الإيجار ممتداً بحكم القانون ، جاز إلزام المستأجر بدفع علاوة تناسب ما تكلفته العين من مصروفات الترميم ( انظر آنفاً فقرة 631 في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-412)
413. ( ) وإذا كان الإيجار ممتداً بحكم القانون ، جاز إلزامه بدفع علاوة تتناسب مع ما تكلفته العين من مصروفات الترميم ( انظر آنفاً فقرة 631 في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-413)
414. ( ) انظر في هذه المسألة آنفاً فقرة 631 في الهامش . [↑](#footnote-ref-414)
415. ( ) إلى هنا ينتهي النص كما ورد في قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، ثم أضيف إليه نصان بقانونين متتاليين . ولم يكن النص الأصلي نفسه وارداً في مشروع قانون إيجار الأماكن حتى عرض هذا المشرع على لجنة العدل بمجلس الشيوخ ، فذكرت اللجنة في تقريرها الأول في هذا الصدد ما يأتي : "كما اقترح أحد حضرات الأعضاء أن تضاف إلى هذه المادة ( م 2 ) فقرة مؤداها أنه يجوز الإخلاء إذا رغب المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه واستغلاله على طريقة أوسع ، كأن يهدم منزلا ليشيد محله عمارة أو أكثر ، على أن ينص على وجوب البدء بالبناء خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء ، على أن تطبق الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة في حالة عدم البدء بالبناء وهي الخاصة بتعويض المستأجر إذا لم يشغل المؤجر المكان لغير عذر مقبول في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر شاغلا له مدة ستة أشهر على الأقل . والغرض من ذلك التعديل تفريج أزمة المساكن ، فإن بناء عمارة أو عمارات محل منزل لا شك أنه يساهم في حل الأزمة . غير أن اللجنة لم تأخذ بهذا الاقتراح ، لأنه يؤدي إلى صعوبات عملية"ز ولما أحيل مشروع القانون على لجنة العدل مرة ثانية لزيادة دراسته ، أضافت النص ، وقالت في تقريرها الثاني في هذا الصدد : "والذي يبني الآن بناء جديداً إنما يساعد على تفريج أزمة المباني ، ومن المصلحة تشجيع الناس على البناء بكل الوسائل . ولهذا السبب أيضاً جعل للمالك الحق في طلب إخلاء ملكه المؤجر للغير إذا أراد أن يحوله إلى عمارة تشتمل على عدة مساكن أو عدة محال تساعد على تفريج أزمة المساكن" . ولما أعيد المشروع إلى مجلس النواب بعد موافقة مجلس الشيوخ عليه بتعديلات أدخلها ، قالت اللجنة التشريعية بمجلس النواب في تقريرها الثاني ما يأتي : "ادخل مجلس الشيوخ تعديلات هامة على المادة الثانية من مشروع القانون ، فعدل الفقرة ( ب ) . . كما أضاف إلى المادة فقرتين جديتين هما ( د ) ، و ( هـ ) . وتنص الأولى منهما ( د ) على أنه يجوز طلب الإخلاء إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان . وأما الفقرة ( هـ ) فتجيز طلب الإخلاء إذا أراد المالك هدم المكان 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 ، وغلا كان للمستأجر الحق في العودة إلى إشغال المحل فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض - وهذه التعديلات تدعو إليها الضرورة العملية" . [↑](#footnote-ref-415)
416. ( ) أضيفت هذه العبارة بالقانون رقم 71 لسنة 1959 . [↑](#footnote-ref-416)
417. ( ) أضيفت هذه العبارة بالقانون رقم 353 لسنة 1956 . [↑](#footnote-ref-417)
418. ( ) وسنرى أن القانون رقم 344 لسنة 1956 - وهو القانون الذي عدلت المادة 2 ( فقرة هـ ) من قانون إيجار الأماكن على مقتضاه بموجب القانون رقم 353 لسنة 1956 - قد ألغاه القانون رقم 178 لسنة 1961 ، وسنتبين فيما يلي أثر هذا الإلغاء في هذا الشرط الثالث ( انظر فقرة 662 ) . [↑](#footnote-ref-418)
419. ( ) مصر الكلية 27 مارس سنة 1953 قضية رقم 1411 سنة 1952 - 2 أبريل سنة 1953 التشريع والقضاء 6 رقم 25 ص 90 ( مع تعليق الأستاذ سليمان مرقص ) - 27 أبريل سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4605 سنة 1952 - 21 مايو سنة 1953 قضية رقم 4555 سنة 1952 - 28 يونيه سنة 1953 قضية رقم 143 سنة 1953 - 24 أبريل سنة 1955 دائرة 19 قضية رقم 199 سنة 1955 - 2 يونيه سنة 1955 قضية رقم 1815 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-419)
420. ( ) انظر آنفاً فقرة 644 في الهامش . [↑](#footnote-ref-420)
421. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 79 - محمد كامل مرسي فقرة 357 ص 358 وص 471 - منصور مصطفى منصور فقرة 233 ص 597 - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص 96 - ص 98 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 96 ص 85 - محمد لبيب شنب فقرة 412 . [↑](#footnote-ref-421)
422. ( ) انظر في تحديد ما هو المقصود بالمدة الأصلية للإيجار ما يلي فقرة 668 . [↑](#footnote-ref-422)
423. ( ) فقضت محكمة مصر الكلية بأن "التشريع الاستثنائي للإيجارات ، وإن كان لم ينص على إمهال المستأجر عند الحكم بإخلائه لرغبة المالك المؤجر في هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه من جديد بشكل أوسع ، إلا أن هذا الإغفال من جانبه قد قصد به الرجوع إلى القواعد المقررة في باب إجارة الأشياء بالقانون العام بصدد مراعاة مواعيد التنبيه المتفق عليها تعاقدياً أو القانونية حسب الأحوال إذا ما رغب المؤجر في الفسخ استناداً على السبب المشار إليه . والقول بغير ذلك يوصل إلى أن هذا التشريع يعطي للمؤجر حقوقاً أوسع مدى مما كان يخوله إياها القانون العام ، وهو ما يتجافى وروح التشريع ذاته والتي مبناها تغليب وجهة الرأفة بالمستأجر ، فضلا عن تعارض ذلك لما يوجبه هذا القانون من احترام الالتزام التبادلية كالتعاقد بالإيجار وحظر العبث بها من جانب واحد . وحق المال في إخلاء مستأجره للرغبة في الهدم وإعادة البناء بشكل أوسع ، مستنداً إلى اعتبارات قدرها المشرع ورآها وسيلة ناجعة في المساهمة في تفريج ضائقة المباني ، ليس من شأنه أن يشفع للمؤجر في التحلل من مراعاة مواعيد التنبيه وعلى وجه يصبح معه المستأجرون بين عشية وضحاها مشردين وعائلاتهم في الطرقات بلا مأوى قبل أن تتاح لهم فرصة كافية لتدبير مساكن تأويهم ، لما يؤدي ذلك من استفحال الأزمة خلافاً لما قصده المشرع . ومن حقهم بالأقل أن يطالبوا بإمهالهم المدة الباقية من عقودهم ، طالما أن الطرد مرجعه سبب لا يد لهم فيه ولا حيلة لديهم في دفعه ، وإنما مرده شهوة استثمار قامت من جانب أصحاب رؤوس الأموال من ملاك العقارات المبنية ، انتهازاً لسماحة نصوص التشريع لمصلحتهم بإطلاق أيديهم في تحديد الأجور عند التشييد الجديد بالقيم التي يفرضونها وبمنأى عن كل تدخل من جانب المشرع - ارتكانا إلى الاستثناء الذي أوردته الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من التشريع سالف الذكر - لمراقبة ذلك التحديد ، وتمكين هؤلاء المستأجرين وجعلهم من سواد الشعب من ذوي الدخول المحدودة ممن لا تتسع مواردهم المالية لتدبير مساكن أخرى لهم في البناء الجديد" ( مصر الكلية 19 فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 278 ص 508 ) . وقضت أيضاً بأنه "وإن كان التشريع الاستثنائي لم يعلق صراحة طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء على انتهاء المدة المجددة في العقد ، إلا أن هذا الإغفال مقصود به الاكتفاء بالقواعد العامة في صدد مواعيد التنبيه التعاقدية أو القانونية ، إذ لا يعقل أن يكون هذا التشريع الذي أجزل الحماية للمستأجر قد أراد في الوقت نفسه حرمانه من الحقوق المقررة له في القانون العام . وخصوصاً وأن الحكمة من مراعاة مواعيد التنبيه هي تهيئة الفرصة أمام المستأجر للبحث عن مسكن آخر ، وهذه رخصة كبيرة الفائدة أجب المشرع مراعاتها في الظروف العادية التي لا يتعذر فيها البحث عن سكن جديد ، هي أولى بالمراعاة في الظروف الاستثنائية التي اشتدت فيها أزمة المساكن واستحكمت حلقاتها ، مما دعا المشرع إلى التدخل الحميد حماية للمستأجرين من التشريد . وينبني على ذلك أن رغبة المالك في الهدم وإعادة البناء لا تشفع له في الإخلال بمواعيد التنبيه التعاقدية أو القانونية ، وأن للمستأجر - بالأقل - أن يطلب إمهاله المدة الباقية من عقده ، وأن يستفيد من أطول مدة باقية في عقود المستأجرين الآخرين ( مصر الكلية 28 نوفمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 2070 سنة 1951 ) - وانظر أيضاً : مصر الكلية 3 نوفمبر سنة 1948 المحاماة 28 رقم 451 ص 1082 - 10 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3743 سنة 1953 - 26 فبراير سنة 1956 دائرة 19 قضية رقم 1455 سنة 1955 - الإسكندرية الكلية 11 ديسمبر سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 154 ص 505 - وفي قضية باع شخص مبنى واشترط أن يبقى شاغلا للشقة التي يسكنها إلى ما بعد انتهاء قوانين المساكن بمدة سنة بأجرة مقدارها 11 جنيهاً في الشهر . ثم رفع المشتري دعوى الإخلاء للهدم وإعادة البناء ، فقضت المحكمة بأن العقد إيجار غير معين المدة لأن الوقت الذي تلغي فيه التشريعات الاستثنائية غير معروف فهو أمر غير محقق الوقوع والأجل يجب أن يكون أمراً محقق لوقوع . وبقاء البائع في العين يتضمن نزول المشتري عن طلب الإخلاء ، هذا شرط أساسي في البيع ، فتخرج المنازعة عن أن تكون منازعة إيجارية وتكون المحكمة غير مختصة ( مصر الكلية 8 أكتوبر سنة 1955 دائرة 4 رقم 1736 سنة 1952 ) . ونرى أن العقد إيجار مدته قابلة للتعيين وهي المدة التي تبقى فيها التشريعات الاستثنائية قائمة وسنة بعد إلغائها وهذا الإلغاء أمر محقق ، ولكن وقت حصوله غير معروف ، وهذا لا يمنع من أن يكون أجلا صحيحاً . فما دامت التشريعات الاستثنائية قائمة ، فمدة الإيجار الأصلية لم تنقض . ومن ثم لا يجوز للمجر طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء . وعلى ذلك تكون المحكمة مختصة في نظرنا بهذه المنازعة الإيجارية ، وتقضي فيها برفض طلب الإخلاء لأن المدة الأصلية للإيجار لم تنقض . [↑](#footnote-ref-423)
424. ( ) مصر الكلية 19 فبراير 1950 المحاماة 30 رقم 278 ص 508 - 28 نوفمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 2070 سنة 1951 - 26 فبراير سنة 1956 دائرة 19 قضية رقم 1455 سنة 1955 - 10 مارس سنة 1956 قضية رقم 664 سنة 1955 . [↑](#footnote-ref-424)
425. ( ) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن القانون لم يمنع رفع الدعوى قبل نهاية المدة الأصلية ، بل أجاز رفعها ، وفقط أوجب إمهال المستأجر المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها ( مصر الكية 2 أبريل سن 1953 دائرة 12 قضية رقم 1411 سنة 1952 - 10 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 3768 سنة 1954 .

     وفي قضية امتد فيها الإيجار من أول يناير سنة 1953 لمدة ستة أشهر أخرى تنتهي في آخر يونيه سنة 1953 لعدم تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء المدة السابقة بالوقت المتفق عليه وهو شهران ( أي قبل أول نوفمبر سنة 1952 ) ، رفع المالك دعوى الإخلاء للهدم مراعاة البناء في خلال شهر نوفمبر سنة 1952 . فدفع المستأجر الدعوى بأنها مرفوعة قبل انتهاء مدة الإيجار في آخر يونيه سنة 1953 . فقضت المحكمة بأن التنبيه بالإخلاء للهدم وإعادة البناء يتضمن التنبيه بعدم امتداد العقد بعد آخر يونيه سنة 1953 ، ولم تحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان ، بل قبلت الدعوى وقضت بالإخلاء ، وعينت له موعداً يقع بعد انتهاء مدة العقد في آخر يونيه سنة 1953 بثمانية أشهر ، أي أنها منحت المستأجر فوق المدة الباقية من العقد ثمانية أشهر أخرى يدبر له فيها مسكناً ، وهذه مهلة معقولة منحتها المحكم للمستأجر تطبيقاً للمادة 346/2 ( مصر الكلية 30 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 3855 سنة 19529 - وقضي بأنه إذا كان العقد مشاهرة ونبه المؤجر على المستأجر بإخلاء المحل المؤجر في النصف الثاني من الشهر بسبب الهدم لإعادة البناء ، وجب أن يستخلص من هذا السبب أن المؤجر قد انصرفت نيته إلى إخلاء المكان المؤجر في أية مدة تكون جائزة قانوناً ، وبذلك يكون التنبيه منتجاً لأثره بالنسبة إلى المدة التالية . ولما كان يجوز إقامة دعوى الإخلاء للهدم أثناء مدة العقد على أن يكون القضاء بالإخلاء بعد انقضا هذه المدة وبشرط ألا تكون المدة الباقية طويلة يحتمل معها تغير الظروف ، فقد اعتدت المحكمة بهذا التنبيه ، وقضت بالإخلاء ، وأمهلت المستأجر مدة معقولة عملاً بالمادة 346/2 مدني ، حتى لا يضار بهذا الإخلاء الذي لا يد له فيه ، وحتى يستطيع أن يجد محلا آخر لتجارته ( مصر الكلية 16 ديسمبر سنة1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 1179 سنة1961 ) . [↑](#footnote-ref-425)
426. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 80 ص 230 ( وقد أشار إلى حكم صدر من محكمة مصر الكلية دائرة 19 ، وقد رفعت دعوى الإخلاء في سنة 1955 ، وعقد أحد المستأجرين لا ينتهي قبل أبريل سنة 1961 ، فقضت المحكمة بأنه لا محل للحكم بالإخلاء مادام المؤجر لا يمكنه الهدم وإعادة البناء مع بقاء المستأجر الذي يمتد عقده إلى سنة 1961 ) . [↑](#footnote-ref-426)
427. ( ) انظر ما يلي فقرة 670 . [↑](#footnote-ref-427)
428. ( ) وفوق ذلك قد أباح القانون لوزارة التربية والتعليم أن تستولي على الأماكن الخالية سنة 1948 : انظر آنفاً فقرة 577 ) . فليس مستساغاً أن يمكن القانون لهذه الوزارة من الاستيلاء على مكان خال ولو بغير رضا مالكه ، ثم يمكن القانون المالك بعد ذلك من طلب الإخلاء بحجة الهدم وإعادة البناء . [↑](#footnote-ref-428)
429. ( ) أصبحت هذه اللجنة ، بعد القانون رقم 178 لسنة 1961 كما سنرى ، لجنة لتوجيه أعمال الهدم دون أعمال البناء . [↑](#footnote-ref-429)
430. ( ) وتقضي المادة 6 من هذا القانون بأن "يعتبر انقضاء ستة أشهر على تاريخ تقديم الطلب بالبناء أو التعديل أو الترميم أو الهدم إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة الأولى دون صدور قرار في شأنه بمثابة قرار بعدم الموافقة على الطلب . ولا يجوز لصاحب الشأن أن يطلب إعادة النظر في طلبه إلا بعد مضي هذه المدة" . وتنص المادة 7 من هذا القانون على عقوبة الغرامة توقع على من يخالف أحكاماً معينة فيه ، كما تنص المادة 8 على عقوبة الغرامة للمقاول الذي يتولى عملا لم تصدر في شأنه موافقة اللجنة . [↑](#footnote-ref-430)
431. ( ) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد ما يأتي : "منذ وضعت الحر العالمية الأخيرة أو زارها ، نشط الاستثمار في مشروعات المباني السكنية والمرتفعة التكاليف منها على وجه الخصوص بما يسد الحاجة التي كانت ماسة في ذلك الوقت لمثل هذه المساكن . إلا أنه قد لوحظ أن هذا النشاط استمر بصورة متزايدة ، حتى تحول الكثير من رؤوس الأموال إلى الاستغلال في مشروعات البناء نظراً لحرية الإيجارات بالنسبة إلى هذه المباني الجديدة ووفرة الأرباح التي تدرها بسبب الإقبال عليها ، مما شجع الكثيرين على هدم المباني الحديثة نسبياً بالرغم من أنها ما زالت صالحة للاستعمال في الأغراض التي أعدت لها ، رغبة في إقامة مبان جديدة مكانها أكبر غلة وأوفر فائدة . ولما كان هذا الاتجاه لا يتفق مع الصالح العام ، وكانت الحكومة آخذة بسبيل تصنيع البلاد وتشجيع الاستغلال في المشروعات الإنتاجية ، الأمر الذي يتطلب القصد في هدم المباني القائمة ، والتدبير في تشيد الجديد منها ، والحد من صرف العملات الأجنبية ليتسنى استخدامها فيما يعود على الثروة القومية بفائدة أكبر ، والمحافظة على التوازن اللازم في وجود الاستغلال المختلفة . لذلك رؤى وضع نظام يكفل الإشراف على نشاط أعمال البناء في البلاد ومراقبة استعمال المواد والخامات المحلية ا المستوردة ، والحد من إزالة مبان لها قيمتها تعتبر جزءاً من الثروة القومية . ومن المفهوم أن يكون هذا النظام مؤقتاً يلغي بعد تحقيق الأغراض التي صدر من أجلها . . وقد رؤى جعل الحصول على موافقة اللجنة سابقاً ولازماً قبل التقدم إلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم بالنظر في طلب الترخيص العادي طبقاً لقانون المباني ، وذلك توفيراً للجهد الذي يبذل في القيام بالإجراءات اللازمة للحصول على الترخيص دون التأكد من موافقة اللجنة المختصة على التصريح بالأعمال المطلوبة" .

     وقد كتبنا تعقيباً على ما تقدم ، وذلك قبل صدور القانون رقم 178 لسنة 1961 الذي سيأتي بيانه ، ما يأتي : "وإذا صح القول بأنه يجب تقييد المباني الفخمة التي لا يسكنها إلا المترفون ، فتقييد المباني المتواضعة والمباني المتوسطة يتعارض دون شك مع سياسة تشجيع البناء لسد الحاجة إلى هذه المساكن . والوقوف عند مبلغ 500 جنيه لإعفاء أعمال البناء من القيود يقصر كثيراً عن الوفاء بالغرض ، بل إن مبلغً يعادل عشرة أضعاف هذا المبلغ لا يزال دون المقدار اللازم لبناء كثير من المساكن التي تعد لسكنى السواد من الناس" .

     وقبل أن نقدم هذا الكتاب للطبع صدر القانون رقم 178 لسنة 1961 ، فألغى كما سنرى وجوب الترخيص بالبناء وأبقى وجوب الترخيص بالهدم ، فكان موفقاً كل التوفيق في كل من الأمين . [↑](#footnote-ref-431)
432. ( ) وإعطاء التنظيم الرخصة واعتماده للرسومات يقطع بإمكان البناء على النحو المعتمد ، ولا يجوز للمستأجر أن يدفع بتعذر تنفيذ المشروع ( مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3693 سنة 1952 - 6 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4208 سنة 1954 - 21 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 2158 سنة 1954 - 3 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 721 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-432)
433. ( ) مصر الكلية 3 نوفمبر سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 1044 سنة 1956 - وتقضي المحكمة بالإخلاء متى ثبت لها صدور قرار من اللجنة بالموافقة على الهدم وعلى إعادة البناء ، حتى لو كان هذا القرار قد طعن فيه أمام القضاء الإداري ، ودون حاجة إلى انتظار نتيجة هذا الطعن ، فان قرار اللجنة يبقى قائماً وواجب التنفيذ ما لم يصدر قرار من الجهة المختصة بإلغائه أو بوقفه ( مصر الكلية 14 ديسمبر سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 1890 سنة 1957 ) . [↑](#footnote-ref-433)
434. ( ) وتنص المادة 7 على ما يأتي : "مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 656 لسنة 1954 المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم . ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحس مدة لا تزيد عن سنة . كما يعاقب المقاول الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى . وتنص المادة 9 على أن "تعتبر قائمة طلبات التصريح بالهدم السابق تقديمها وفقاً لأحكام القانون رقم 344 لسنة 1956 المشار إليه ، كما تظل سارية تصاريح الهدم التي صدرت طبقاً له" . وقد صدر القانون رقم 178 لسنة 1961 في 9 نوفمبر سنة 1961 ، ونشر بالجريدة الرسمية في 18 نوفمبر سنة 1961 ( انظر النشرة التشريعية نوفمبر سنة 1961 وملحق أكتوبر سنة 1961 ص 3963 وما بعدها ) . [↑](#footnote-ref-434)
435. ( ) وكان مقتضى إلغاء القانون رقم 344 لسنة 1956 وإحلال القانون رقم 178 لسنة 1961 محله ا تعدل العبارة الأخيرة من الفقرة هـ من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن بما يتفق مع كل ذلك . ويمكن اعتبار هذا التعديل قد تم ضمناً بصدور القانون رقم 178 لسنة 1961 وإلغاء القانون رقم 344 لسنة 1956 . [↑](#footnote-ref-435)
436. ( ) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 92 ص 82 - محمد لبيب شنب فقرة 410 ص 445 - ص 446 - وقد ذهب كثير من الأحكام إلى عكس ذلك ، فاشترطت إما الزيادة فالرقعة وإما الزيادة في الارتفاع ، فإذا أراد المالك أن يبني على نفس السماحة وبذات الارتفاع فلا يحق له طلب الإخلاء ، حتى لو قصد تحويل الأدوار القديمة المفرط في الاتساع والارتفاع إلى شقق حديثة أكثر عدداً . وقد قضت محكمة مصر الكلية بأنه إذا كان المسكن المزمع إنشاؤه يتكون من عدة شقق سكنية تزيد في عددها على الشقة الكائنة بالمنزل الحالي إلا أنها تنقص عنها في عدد الحجرات وتضيق في اتساعها بكثير عن مثيلاتها بالمنزل ، مما يمكن القول معه إن التوسعة التي يدعيها المالك وهمية أكثر منها حقيقية ، كان هدف المالك من طلب الإخلاء هو إخراج المستأجر لهدم البناء وإعادة بنائه بقصد الاستفادة من تأجير الشقق الجديدة بإيجار مرتفع مما لا يكون فيه تحقيق مصلحة تتفق وحكمة التشريع ( مصر الكلية 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 517 سنة 1954 ) . وانظر أيضاً هذا المعنى مصر الكلية 26 سبتمبر سنة 1948 المحاماة 28 رقم 445 ص 1077 - 2 أبريل سنة 1953 التشريع والقضاء 6 رقم 25 ص 90 - 6 مايو سنة 1954 دائرة 13 رقم 1653 سنة 1954 - 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 439 ص 907 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 77 ص 214 - وقرب منصور مصطفى منصور فقرة 233 فقرة 233 ص 597 .

     ومع ذلك فقد جاء في حكم المحكمة مصر الكلية "أن نية المشرع وقت إجازة هذا الحق لم تنصرف إلا إلى إشراك الملاك في المساهمة في تفريج أزمة المباني عن طريق وحيد هو معاونتهم على التخلص من المنازل المشيدة على الطراز العتيق ، والتي تربي السماحة غير المبنية الملحقة بها كالأقبية والأحواش والحدائق على ما هو مشغول منها بالبناء ،والتي تحتوي عادة على طابق أو أكثر فسيح الجنبات قليل الحجرات ، أو من الأراضي الفضاء المقام عيها محل أو أكثر كالجراجات العمومية والوكائل ودور السينما الخ مما يتيسر معه هدمها وتشييد عمارة أو أكثر ، دون غيره من الحالات" ( مصر الكلية 6 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رق 562 ص 1226 ) . [↑](#footnote-ref-436)
437. ( ) مصر الكلية الوطنية 12 أكتوبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 428 ص 789 ( المبني المراد هدمه فيلا ينتفع بسكانها مستأجر واحد ، والمبنى المراد إقامته مكانها مسكن واحد أيضاً فرفض طلب الإخلاء ) - الإسكندرية الكلية 22 يولي سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 125 ص 395 ( البناء القديم دور واحد به 16 دكاناً ويراد تحويله إلى عمارة الدور السفلى به 20 دكاناً وفوقه أدوار علوية للسكن ، فأجيب طلب الإخلاء ) . مصر الكلية 22 أكتوبر سنة 1953 قضية رقم 5018 سنة 1952 - 30 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 3855 سنة 1952 - 2 مايو سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 601 سنة 1954 - 15 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 رقم 3645 سنة 1954 - وقضي بأنه لا يجوز إخلاء نصف شقة مؤجرة لمجرد إنشاء شقة كاملة ، أي لإحلال مسكن متسع محل مسن ضيق مع بقاء العدد واحدا ، فليست العبرة باتساع المسكن وتجميله ، وإنما العبرة بزيادة عدد المساكن ( الإسكندرية الكلية 11 مارس سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 103 ص 328 ) . ومن باب أولى لا يجوز إخلاء دور علوي لهدم سقفه الخشبي وتشييد سقف من الاسمنت المسلح يحتمل إقامة دور آخر فوقه ، فذلك هدم وإعادة بناء ولكنه لا يزيد في عدد المساكن فوراً ، بل الزيادة احتمالية في المستقبل ، فيجب أن يتضمن المشروع بناء دور جديد فوق السقف ( مصر الكلية 15 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 4638 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-437)
438. ( ) ويذهب الأستاذ كامل محمد بدوي إلى أنه "لا يقبل طلب الإخلاء إن أراد المالك هدم منزل يضم أسرتين ليقيم مصنعاً كبيرا يضم الكثير من العمال ، ذلك أن المصنع الكبير لا يسهم في تفريج أزمة المساكن أو المحال لأنه مصنع لفرد واحد يستخدم فيه عمالا قلوا أو كثروا ، فلم تنفرج لهم أزمة سكنية . أما لو أقام مكانه عدة محال لإمكان تأجيرها إلى عدة صناع فإن غرض الشارع يتحقق ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 92 ص 82 - ص 83 ) .

     وقد قضت محكمة الإسكندرية الكلية على العكس من ذلك بأنه لا يلزم أن يكون كل محل من المحال الجديدة تابعاً لشخص معين ، وإنما القصد الجوهر أن تضم هذه المحال اكبر عدد ممكن من الأفراد ولو شغل هذه الأماكن العديدة مستأجر احد . فإذا كان الثابت أن المصنع المزمع إنشاؤه سيضم ما يربي على خمسمائة عامل ولو أنهم لن يسكنوا المصنع ، فإن حكمة التشريع تكون محققة في هذه الحالة إذ أن المروع لم يشترط أن تكون إعادة البناء لغرض السكن ( الإسكندرية الكلية 11 ديسمبر سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 154 ص 505 ) . وظاهر أن المحكمة توسعت في تفسير النص لاعتبارات عملية . [↑](#footnote-ref-438)
439. ( ) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن إجراء تعديلات في البناء بهدم بعض جدرانه وإنشاء فتحات وإضافات لا تتحقق فيه حكمة التشريع ولو انطوى ذلك على زيادة في عدد المساكن أو المحال ، كتحويل طابق يحتوي على شقتين إلى أربع شقق ( مصر الكلية 28 فبراير سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 1362 سنة 1956 ) . وانظر أيضاً : مصر الكلية 15 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4638 سنة 1952 - 7 نوفمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 511 سنة 1953 - 15 ديسمبر سنة 1954 قضية رقم 3645 سنة 1954 - 5 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 1560 سنة 1955 . [↑](#footnote-ref-439)
440. ( ) انظر عكس ذلك مصر الكلية 15 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 3645 سنة 1954 ( وقد ورد في أسباب الحكم أنه لا يكفي تحويل طابق يحتوي على شقة واحدة إلى شقتين أو أكثر ، أو هدم غرف بسطح العقار مؤجرة لسكنى الغير لتشييد طابق جديد محلها ) . [↑](#footnote-ref-440)
441. ( ) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 94 - محمد لبيب شنب فقرة 410 ص 444 - ص 445 - وقد قضيب بإخلاء مستأجر لغرفة واحدة فوق سطح البناء لتمكين المالك من إقامة ثلاثة أدوار فوق ذلك السطح بعد هدم تلك الغرفة ، وبنت المحكمة حكمها على أن القانون لم يشترط في حالة الهدم لإعادة البناء بشكل أوسع أن يكون الهدم كلياً ، وأن الفقرة هـ من المادة 2 من القانون 121 لسنة 1947 أباحت لمالك العقار أن يطلب إخلاءه إذا أراد هدمه لإعادة بنائه بشكل اسع ، ومفهوم هذا أن المالك لا يكلف إلا بهدم المكان المؤجر وهو هنا غرفة السطح . وليس من المتصور عقلا أن يكلف المستأجر بهدم الدورين الحاليين ثم يعيد بناءهما ويبني فوقهما بعد ذلك ( مصر الكلية 9 أكتوبر سنة 1955 دائرة 19 قضية رقم 1083 سنة 1955 )ز

     ومن ذلك فقد قضي بأن طلب الإخلاء لإعادة بناء المكان المؤجر يستلم أن يكون المشروع الجديد هو هدم العقار هدماً كلياً لينشأ مكانه مبان جديدة تزيد في عدد مساكنها أو محالها على البناء القديم ( الإسكندرية الكلية 22 يونيه سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 151 ص 102 ) . وانظر أيضاً في أن الهدم يجب أن يكون هدماً كلياً : مصر الكلية 2 أبريل سنة 1953 قضية رقم 4911 سنة 1952 - 28 يونيه سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 5012 سنة 1952 - 7 نوفمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 511 سنة 1953 .

     ويجوز هدم جزء من بناء قديم إذا كان ذلك يسمح بإقامة بناء مكون من عدة مساكن إلى جانب الباقي من البناء القديم ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 77 ص 218 . [↑](#footnote-ref-441)
442. ( ) وقد ورد في بعض الأحكام ، لدعم حجة المالك في طلب الإخلاء ، "أن الإنشاءات الحديثة تجدي لمظهر القاهرة مما يتمشى مع السياسة التي رسمتها ونفذتها وزارة الشؤون البلدية ، وبذلك يتعين الحكم بالإخلاء" ( مصر الكلية أول مايو سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 385 سنة 1955 ) . وقد أخذ الأستاذ عصام الدين حواس بحق في مؤلفه قضاء الإيجارات على هذه الأحكام أنها تضيف إلى أسباب الإخلاء المذكورة في القانون على سبيل الحصر سبباً جديداً ليس مذكوراً فيها وهو "تجديد مظهر القاهرة مما يتمشى مع السياسة التي رسمتها ونفذتها وزارة الشؤون البلدية" ( عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص 89 - ص 1954 . [↑](#footnote-ref-442)
443. ( ) مصر الكلية 5 ديسمبر سنة 11954 دائرة 12 قضية رقم 1722 سنة 1954 - 23 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 4068 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-443)
444. ( ) وقد قضي بأنه لا يصح إجبار المالك على ترك مبان قديمة وإقامة مبان جديدة فوقها تختلف عنها في المواصفات والأوضاع الهندسية ، ما دامت نية المالك قد انصرفت إلى هدم المباني القديمة كلها ( مصر الكلية 25 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4601 سنة 1952 - 16 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 3649 سنة 1953 ) . وانظر مصر الكلية 8 أكتوبر سنة 1952 دائرة 13 قضية رقم 2526 سنة 1952 - 9 سبتمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2436 سنة 1953 - 5 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 1722 سنة 1954 - 22 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 1501 سنة 1954 ( رفض طلب الإخلاء لأن تقدير الخبير أثبت عدم تحمل المباني القديمة إقامة مبان جديدة فوقها ) . [↑](#footnote-ref-444)
445. ( ) ولا يسمع من المستأجر دفعه بأن المالك غير جاد في دعوى الهدم إعادة البناء ، فهذا الدفع مردود بما تكفل القانون بإيراده من ضمانات للمستأجر إذا ما قضيب بإخلائه من العين المؤجرة بناء على طلب المالك لهدمه وإعادة بنائها ، وأخصها العودة إلى العين المؤجرة والتعويض ( مصر الكلية أول أكتوبر سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 3261 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-445)
446. ( ) مصر الكلية 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 439 ص 907 . [↑](#footnote-ref-446)
447. ( ) مصر الكية 21 أبريل سنة 1956 ( حكمان ) دائرة 4 قضية رقم 4261 سنة 1955 . [↑](#footnote-ref-447)
448. ( ) انظر آنفاً فقرة 660 في آخرها . [↑](#footnote-ref-448)
449. ( ) مصر الكلية 21 أبريل سنة 1954 دائرة 13 رقم 5887 سنة 1953 - فيجوز طلب الإخلاء من مشتري العين المؤجرة ولو لم يكن هو الذي آجرها ، ومن المستحق في الوقت بعد أن أصبح مالكاً ولو كان ناظر الوقف هو الذي آجر العين عندما كانت موقوفة . [↑](#footnote-ref-449)
450. ( ) مصر الكلية 3 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3397 سنة 1952 - 17 أبريل سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 4116 سنة 1953 - 4 ديسمبر سنة 1954 قضية رقم 3402 سنة 1952 . [↑](#footnote-ref-450)
451. ( ) جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد المادة 829 مدني : "وإذا كان الأمر متعلقاً بأعمال الإدارة الخارجة عن الأعمال المعتادة ، كإدخال تغييرات أساسية في الغرض الذي أعد له المال لتحسين الانتفاع به ، وذلك كتحويل مطعم إلى مقهى أو إعادة بناء منزل لجعله أصلح للاستغلال ، فللأغلبية أن تقرر ما تراه في ذلك ، وقراراها نافذ على الأقلية" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 88 ) . وانظر في هذا المعنى عبد المنعم فرج الصدة في حق الملكية فقرة 122 ص 163 - إسماعيل غانم في الحقوق العينية الأصلية فقرة 72 ص 158 - محمد لبيب شنب فقرة 411 ص 447 . [↑](#footnote-ref-451)
452. ( ) مصر الكلية 19 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3690 سنة 1952 ( قبلت دعوى الإخلاء من ممثلي النقابة العامة لموظفي وعمال الدريسة بسكك حديد الحكومة المصرة قبل إتمام الإجراءات الخاصة بالشخصية المعنوية لهذه النقابة ) . [↑](#footnote-ref-452)
453. ( ) هذا فيما يتعلق بالوقف الخيري . وفيما يتعلق بالوقف الأهلي يجب تقديم طلب الإخلاء من المستحقين بعد أن أصبحوا ملاكاً وذلك بعد شهر حل الوقف ، ويغني عن ذلك صدور إذن سابق من المحكمة الشرعية بالهدم ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 78 - مصر الكلية 3 يونيه سنة 1953 دائرة 13 رقم 3397 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-453)
454. ( ) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأنه يجب أن يقدم المالك دليل ملكيته ، فإن تخلف عن ذلك برغم إمهاله كانت دعواه غير مقبولة ( مصر الكلية 10 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2950 سنة 1952 ) . وقد قضيب بعدم قبول دعوى الإخلاء لرفعها من غير ذي صفه بعد أن ثبت أن المستندات المقدمة من المدعين لا تؤدي بحسب ظاهرا إلى ملكتهم للعقارين المطلوب هدمهما وإعادة بنائهما ، إذ لا يمكن التمسك في هذا الشأن برخصتي الهدم وإعادة البناء وصدورهما باسم النائب عن المدعين ، ولا بقسائم عوائد المالك ، ولا بعقدي الإيجار ، لا سيما أن المدعين قد تنازلوا عن التمسك بالحكم الصادر بندب الخبير المهندس الذي نيط به تحقيق الملكية ( مصر الكلية 19 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 3636 سنة 1951 ) . [↑](#footnote-ref-454)
455. ( ) انظر القانون رقم 93 لسنة 1948 بشأن تنظيم المباني - وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن انتهاء المدة المحددة في رخصة البناء لا يسقط حق المالك في طلب الإخلاء ، إذ يمكن تجدي الرخصة بعد مضي سنة من صدورها ( مصر الكلية 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4060 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-455)
456. ( ) وتعدد الأحكام القضائية المستندات المطلوبة عامة على الوجه الآتي : "ومن حي إن المدعي قدم للتدليل على جدية الطلب واعتزامه المسارعة في الهدم والبناء بمجرد الإخلاء رخصة صادرة من التنظيم مرخصاً فيها بهدم منزل النزاع جميعه لغاية سطح الأرض ، ورخصة مصرحاً بها ببناة منزل مكون من ثلاثة أدوار ، ورخصة خط التنظيم ، ورسما مصادقاً عليه ، عقد مقاولة بين المدعي وآخر لبناء المنزل الجديد" ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص 87 - ص 88 ويشير إلى حكم منشور بالمحاماة 28 رقم 189 ) . [↑](#footnote-ref-456)
457. ( ) وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه إذا كان الحكم ، إذ رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، استند إلى أن المالك قد طلب في الدعوى السابقة الإخلاء لهدم المنزل وإقامة طابقين جديدين مكان الطابقين المزمع هدمهما ، وقد رفضت المحكمة الدعوى لأن إعادة البناء كما كان وعلى نفس المساحة وبذات الارتفاع لا يتحقق معه قصد الشارع من إجازة الإخلاء للهدم وإعادة البناء وهي التوسعة في الأماكن ، فإذا عاد المال الآن وطلب الهدم لإعادة البناء بحيث يحتوي على أكثر من دورين ، فقد اختلف السبب في الدعويين لتحقق غرض الشارع في هذه الدعوى بحصول التوسعة بالفعل ، وكان هذا الذي جاء بأسباب الحكم مسوغا لاختلاف السبب في الدعويين ، فإن النص عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس ( نقض مدني 26 مارس سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 115 ص 781 ) . وقضت محكمة مصر الكلية بأنه إذا بني الحكم السابق على أن التوسعة التي استند إليها المالك وهي بناء ثلاثة أدوار لا تحقق السعة المشروطة قانوناً ، بينما أن موضوع الدعوى الحالية هو مشروع بناء خمسة أدوار ، فإن سب الدعويين يكون مختلفاً ويتعين رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ( مصر الكلية 20 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 2532 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-457)
458. ( ) انظر آنفاً فقرة 634 وفقرة 650 وفقرة 654 - وقد قضي بأنه وإن كانت أحكام القانون 121 لسنة 1947 لم تمنح للمستأجر مهلة في حالة الحكم بإخلائه بسبب هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع ، إلا أن حق المحكمة بناء على المادة 346/2 مدني إمهال المستأجر في تنفيذ حكم الإخلاء نظراً لظروفه ( استعمال العين محلا تجارياً يصعب العثور على مثله في وقت قصير ) ( مصر الكلية 24 فبراير سنة 1960 دائر ة 12 رقم 3573 ) - وانظر أيضاً مصر الكلية 12 فبراير سنة 1959 دائرة 13 رقم 4831 سنة 1958 ( مهلة ثلاثة أشهر ) . [↑](#footnote-ref-458)
459. ( ) فإذا كانت مدة الايجارة الأصلة لا تنقضي إلا بعد التنبيه بالإخلاء على المستأجر في ميعاد معين ، وجب على المالك أن ينبه بالإخلاء وينتظر انقضاء الوقت الواجب بعد هذا التنبيه فتنقضي مدة الإيجار الأصلية ، ثم يمنح القاضي أيضاً بعد ذلك للمستأجر وقتاً إضافياً لتدبير مكان جديد . [↑](#footnote-ref-459)
460. ( ) انظر آنفاً فقرة 660 في آخرها ( في الهامش ) - مصر الكلية 12 أبريل سنة 1953 التشريع والقضاء 6 رقم 25 ص 90 ( مع تعليق الأستاذ سليمان مرقس ) - 25 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 495 سنة 1953 - 30 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 3855 سنة 1952 - 3 مايو سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 2961 سنة 1957 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 82 - منصور مصطفى منصور فقرة 233 ص 598 - ص 599 . [↑](#footnote-ref-460)
461. ( ) وقد قضت محكمة القضاء الإداري بأنه متى أخلى البناء لهدمه وإعادة بنائه ، فإنه لا يعتبر مكاناً خالياً يجوز لوزير المعارف الاستيلاء عليه لدور التعليم وفقاً للمادة الأولى من القانون رقم 76 لسنة 1947 ، لأن هذا الخلو إنها هو للهدم وإعادة البناء لا للسكنى ( مجموعة أحكام مجلس الدولة 5 رقم 313 1050 ) . [↑](#footnote-ref-461)
462. ( ) مصر الكلية 18 ديسمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 562 ص 1383 . [↑](#footnote-ref-462)
463. ( ) وقد قضي بأنه "إذا اتضح أن المالك أحجم عن هدم البناء القائم وإزالته ، وأنه عمد إلى تقويته وإجراء إصلاحات فيه ، كما أنه اقتطع منه غرفتين وأحالهما إلى دكاكين ، فإن تلك التصرفات تفيد عدوله عن فكرة الهدم والبناء ، وهذه مخبثة تكشف عن سوء نيته وتعرضه للجزاءات المدنية والجنائية .ويراعى في تقدير التعويض تشريد المستأجر من مسكن كان يستأجره بأجر وكس ، والإخلال بطمأنينته واستقراره ، وما تكبده من نفقات النقل وغيرها ، ويكون التقدير بصفة عامة عن الخسارة المادية والأدبية طبقاً للقواعد المقررة في القانون المدني" ( مصر الكلية 25 ديسمبر سنة 1954 المحاماة 36 ص 1383 ) . وقضي أيضاً بأن "حق المستأجر في العودة إلى محله القديم ثابت في حالتين : ( 1 ) عندما يسكت المالك عن الهدم في خلال شهر من تاريخ الإخلاء . ( 2 ) وعندما يقوم بالتعديل الجزئي في المباني القديمة ، وهذه الحالة لا تخرج عن كونها سكوتاً عن الهدم الكلي الواجب في مثل هذه الحالة ويتعين اعتبار الهدم الجزئي في حكم عدم الهدم ، لأن عدم قيام المالك بالهدم تنفيذاً لما تعهد به وعدم إعادته البناء بشكل أوسع اكتفاء بإجراء بعض تعديلات يفيدان أن استعمل طرقاً احتيالية وارتكب غشاً تمكن بسببهما من الحصول دون حق على حكم بإخلاء المستأجرين الذين جاء القانون رقم 121 لسنة 1947 لحمايتهم ، ما يجب معه رد قصده عليه وتطبيق الجزاءات المنصوص عليها في الفقرة ( هـ ) . وفي هذه الحالة يكون للمستأجر العودة إلى مسكنه الأصلي ، فضلا عن التعويض المناسب عن الأضرار التي لحقته من جراء هذه الأعمال غير المشروعة التي ارتكبها المؤجر في حقه" ( مصر الكلية 2 أبريل سنة 1953 قضية رقم 4911 سنة 1952 ) - انظر أيضاً مصر الكية 6 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3631 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-463)
464. ( ) وقد قضي بأنه لا يكفي أن يشرع المالك في الهدم قبل انقضاء شهر من الإخلاء ، بل يجب أن يتم الهدم الكلي في يوقت لا يجاوز ما تقتضيه طبيعته ، ومتى تم ذلك وجب البدء في البناء فوراً ، وإتمامه في وقت معقول ، مع مراعاة اشتمال المبنى الجديد على عدد من الأماكن والمحال أكثر مما كان يشتمل عليه المبنى القديم ( مصر الكلية 25 ديسمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 563 ص 1383 ) - وإذا استأجر المستأجر جزءاً من المكان الجديد ، لم يسقط حقه في التعويض ، إلا إذا تبين من الظروف أنه بتصرفه هذا قصد النزول عن هذا الحق ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 83 ص 235 ) . [↑](#footnote-ref-464)
465. ( ) وقد قضي بأن تقدير الخبير أثبت أن الشقة التي كانت المدعية تسكنها قد تحولت إلى شقتين وهذا مانع من العودة التي لا يصح تقريرها إلا إذا كان المحل المؤجر باقياً لم يحصل فيه أي تغيير جوهري ، وبأنه في تقدير التعويض يعتد بنوع الاستعمال المتفق عليه بغض النظر عما كانت العين تستعمل فيه فعلا ، فإذا كان الاستعمال المتفق عليه هو السكن وكان الاستعمال الفعلي اتخاذ المكان عيادة لطبيب ، فإن تساهل المالك وعدم طلب الإخلاء أو زيادة الأجرة لهذا التغيير في الاستعمال لا يصح أن ينقلب وبالا عليه ، ولا تصح إفادة المستأجر من مخالفته ، ويجب قصر التعويض على الضرر الناشئ عن حرمانه من المسكن ( مصر الكلية 25 يونيه سنة 1955 دائرة 4 رقم 39\802 سنة 1954 ) . [↑](#footnote-ref-465)
466. ( ) واختلت الأحكام في تقدير هذا التعويض المناسب ، فبعضها قضي للمستأجر بالفرق بين الأجرة التي كان يدفعها في يسكنه القديم والأجرة التي اضطر أن يستأجر بها مثل ذلك السكن لمدة سنتين ( مصر الكلية 28 فبراير سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 1362 سنة 1956 ) . وبعضها قضي للمستأجر بالفرق لمدة ثلاث سنين ( مصر الكلية 10 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 1560 سنة 1955 ) . ولا يوجد حد مقدر ، والأمر متروك لتقدير المحكمة تراعى فيه ظروف كل قضية . وقد قضي بأنه إذا كان المالك قد بدأ البناء على الفور ، ووصل به إلى مرحلة تحقق معنى التوسعة النسبية ولكنها لا تبلغ مبلغ التصميمات التي وضعت في البداية وكانت تحت نظر المحكمة عند الحكم بالإخلاء ، فإنه لا يقع تحت طائلة الجزاءات المدنية الجنائية متى كان هناك ما يبرر موقفه ولا شكك في صدق نواياه ، كأن يعوزه المال أو يعجزه المرض ، وحسبه ، كي ينأى عن التظنين والتضمين ،أن يكون قد التزم جادة القانون ، ثم عاقته عن المضي في طريقه اعتبارات خليقة بالتقدير ( مصر الكلية 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 439 ش 906 ) وقد قدمنا أن المالك لا يتقيد بالمشروع الذي قدمه إلى المحكمة ، ويكفي أن يكون قد حقق في البناء الجديد التوسعة التي يتطلبها القانون ، ولو كان هذا البناء دون المشروع الأصلي ، سواء قام بالمالك عذر في عدم إتمام المشروع الأصلي أو لم يقم ( انظر آنفاً فقرة663 في آخرها ) .

     وذهب بعض الأحكام إلى أنه يشترط في وجوب الجزاء على المالك أن يكون إخلاء العين قد تم بناء على حكم قضائي ، فإذا قبل المستأجر الإخلاء دون حكم لم يكن له حق قبل المؤجر إذا لم يقم هذا بالهدم وإعادة البناء ( مصر الكلية6 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3631 سنة 1953 ) . ولكن الواضح أنه ، سواء أخلى المستأجر العين بناء على حكم قضائي أو أخلاها مختاراً ، فإن حقه في التعويض يكون ثابتاً إذا أخل المالك بواجباته من الهدم وإعادة البناء في المواعيد المقررة قانوناً ( مصر الكلية 25 ديسمبر سنة 1954 المحاماة 36 ص رقم 563 ص 1383 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 83 ص 236 . [↑](#footnote-ref-466)
467. ( ) مصر الكية 28 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 5012 سنة 1952 . [↑](#footnote-ref-467)
468. ( ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 87 لسنة 1949 : "لم يكن من شأن الجزاء الذي رتبه القانون على عدم إعادة البناء بشكل أوسع أن يمنع الملاك من استعمال هذا الحق . إذ قل ا يستعمل المستأجرون حقهم في العودة إلى إشغال البناء أو المطالبة بالتعويض ، بعد أن باعد حكم الإخلاء بينهم وبين الملاك ، لأن التقاضي يتطلب جهداً ومالا ليس في مكنة الكثيرين منهم ، وإذا كانت سياسة هذا القانون قد اقتضت النص على معاقبة من يخالف بعض أحكامه ، فإن تقرير عقوبة على مخالفة حكم المادة 2 فقرة ( هـ ) ألزم وأوجب . ولما كان تصرف المؤجر الذي يهدم مكاناً لإعادة بنائه بشكل أوسع ثم يتخلف عن ذلك أشد إيلاماً للنفس وأبعد عن روح القانون ممن يطلب إخلاء المكان لاحتياجه له ثم يؤجره للغير بأجرة تزيد عن المقرر قانوناً ، فإن العدل يقضي بتغليظ العقوبة على مثله ويجعلها الغرامة من خمسين جنيهاً إلى خمسمائة جنيه" . وهذه الأسباب كانت تقتضي عند صدور القانون رقم 55 لسنة 1958 يعدل المادة 16 من قانون إيجار الأماكن ويشدد العقبة ويدخل فيها الحبس ، أن تبقى مخالفة أحكام الفقرة ( هـ ) معاقباً عليها بنفس العقوبة على مخالفات الأحكام الأخرى على الأقل . والغريب أنه بدلا من ذلك ، أغفل هذا القانون مخالفة أحكام الفقرة ( هـ ) فلم يعاقب عليها ، ولم يظهر في المذكرة الإيضاحية السبب في هذا الإغفال . ولعل الأمر كان نتيجة سهو من المشرع .

     هذا وقد كانت مخالفة أحكام الفقرة ( هـ ) وقت قيام القانون رقم 87 لسنة 1949 - امتناع المالك عن الهدم أو امتناعه عن إعادة البناء - تعتبر جريمة مستمرة لا يبدأ تقادمها إلا من وقت انقطاع الاستمرار فيها ، فكانت محاكمة المالك جائزة طوال الوقت الذي لم يقم فيه بالهدم أو بإعادة البناء . وترتب على ذلك أنه كان لا يجوز التمسك بالتقادم في دعوى التعويض الناشئة عن هذه الجريمة ما دامت الدعوى العامة لم تتقادم ( م 172/2 مدني - وانظر مصر الكلية 28 فبراير سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 1362 سنة 1956 ) . ولكن بعد أن ألغيت العقوبة الجنائية بصدور القانون رقم 55 لسنة 1958 ، لم تعد هناك جريمة مستمرة ، وبقيت دعوى التعويض وحدها - وهي دعوى تعويض عن عمل غير مشروع - تتقادم بثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر بالشخص المسئول عنه ، وفي كل حال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع ( م 172/1 مدني ) . انظر في هذه المسألة سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 84 . [↑](#footnote-ref-468)
469. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 83 ص 234 هامش 3 . [↑](#footnote-ref-469)
470. ( ) انظر آنفاً فقرة 660 . [↑](#footnote-ref-470)
471. ( ) انظر آنفاً فقرة 564 [↑](#footnote-ref-471)
472. ( ) وقد قدمنا ، في الإخلاء بسبب هدم المكان لإعادة بنائه ، أن الإخلاء لا يكون إلا بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ( انظر آنفاً فقرة 660 ) . فيسري هناك ما نقوله هنا في صدد تحديد ما هو المقصود بالمدة الأصلية للإيجار . [↑](#footnote-ref-472)
473. ( ) نظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 101 - محمد كامل مرسي فقرة 372 - منصور مصطفى منصور فقرة 233 ص 594 ص 595 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 112 - محمد لبيب شنب فقرة 417 . [↑](#footnote-ref-473)
474. ( ) مصر الكلية 2 يونيه سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 1110 سنة 1956 - وقد قضي بأنه "إذا كان المكان محل الدعوى جراجاً يراد إخلاؤه وليس مؤجراً للسكن أو مخصصاً له ، فإنه بهذا الوصف يخرج من عداد الإمكان التي عينتها المادة 3 ، ولا يغير من هذا الوضع قول صاحب الجراج إنه يعتبر مرفقا من مرافق مسكنه ولازماً له لاستكمال الانتفاع به ، إذ في استطاعته أن يضع سيارته في جراج عام على مقربة من مسكنه فلا ينقص ذلك من الانتفاع الكامل بمسكنه" ( الإسكندرية الكلية 15 مايو سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رم 124 ص 394 ) . [↑](#footnote-ref-474)
475. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 101 ص 289 هامش 1 ( ويشير إلى حكم في هذا المعنى في القضية رقم 2044 سنة 1945 مصر الكلية ) . [↑](#footnote-ref-475)
476. ( ) فقرة 676 . [↑](#footnote-ref-476)
477. ( ) مصر الكلية 10 مايو سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4966 سنة 1952 . [↑](#footnote-ref-477)
478. ( ) انظر آنفاً فقرة 661 . [↑](#footnote-ref-478)
479. ( ) وقد قضي بأنه تبين من شهادة وزارة الشؤون الاجتماعية التي تضمنت أن جمعية قبيلة بن دولاب الديوان بالقاهرة قد شهرت تحت رقم . . ، ومن صورة نام الجمعية المعتمد من وزارة الشؤون الاجتماعية والذي يتضح منه أن الغرض من هذه الجمعية رعاية مصالح أفراد القبيلة بإعانة المحتاجين منهم وحل مشاكلهم الخاصة وإيجاد روح التعاون والإخاء بينهم في شتى النواحي الاجتماعية وإعداد دار لأبناء القبيلة بالقاهرة ليستغلها الأعضاء بدون مقابل في مناسبات الأفراح والمآتم وفي الحالات الأخيرة تتكفل الرابطة بمصاريف الأفراد ، ومن كشف بيان المصروفات في دفن الموتى ومصاريف الجنازة بدار الجمعية في المدة من 16-3-1953 حتى 14-3-1954 ، أن هذه الجمعية لا تخرج عن كونها مؤسسة خيرية ( مصر الكلية 4 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 رقم 1831 سنة 1954 منشور في قضاء الإيجارات الأستاذ عصام الدين حواس ص 126 ) . [↑](#footnote-ref-479)
480. ( ) مصر الكلية 12 أبريل سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3829 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-480)
481. ( ) وقد كانت هي هذه أيضاً وجهة النظر عند بحث المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ، فقد ذكر المقرر في الجمعية العامة لمجلس الدولة عند نظر هذا التشريع أنه "حذفت لفظة "قصوى" الموصوفة بها حاجة المالك إلى شغل المكان ، وقد حدا على حذفها أن في لفظة ( تلجئه ) وهي وصف آخر لحاجة المالك ما يغني ، وأنه قد رؤى من المستحسن على كل حال أن يترك تقدير كون الحاجة ملجئة أو غير ملجئة إلى المحاكم" .

     وعند مناقشة قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 في مجلس الشيوخ كان مشرع المادة الثالثة من هذا القانون ينص على ما يتأتي : "يجوز للمؤجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا أراد شغل المكان . ." فاقترح احد الشيوخ أن تستبدل بعبارة "إذا أراد" عبارة "إذا اضطر" . ودارت مناقشة طويلة حادة حول هذه المسألة ، جاء فيها على لسان احد الشيوخ : "لا شك في أن المستأجرين جميعاً هم طائفة الفقراء ، إذ أن 99% منهم من أواسط الموظفين ، ونحن لا نزال أمام الضرورة الملجئة ، فإذا رددتم الأمر إلى الإرادة المطلقة هدمتم المشروع من أساسه . . إن الفكر الأساسية هي ألا نلقي بالمستأجر في الشارع إلا لظروف قاسية ، والنصوص السابقة في جميع التشريعات تدل على هذا . ثم إن الضرورة الملجئة ، ذاتها واسعة المدى . وقد فسرتها المحاكم بأنها الضرورة الصحية ، ا المرتبطة بالراحة وسعة المكان" . ثم اقترح تغيير عبارة "إذا أراد شغل المكان" وجعلها "إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان" . وفي الجلسة التالية وافق مجلس الشيوخ على هذا الاقتراح ، واستقر هذا التعديل في النص النهائي للمادة 3 كما رأينا . [↑](#footnote-ref-481)
482. ( ) ففي قضية دحض المستأجر دليل المؤجر بالقرائن الآتية : اعدي المؤجر أن الشقة التي كان يسكنها قد حكم بإخلائه منها وهو الآن يقيم إقامة مؤقتة مع صديق له ، فأثبت المستأجر أن المؤجر سبق أن أرسل إليه يطلب الإخلاء لإسكان ابنه ، ثم رفع دعوى يطالب بالإخلاء ليشغل العين بنفسه فرفضت ، ثم أرسل إليه بطلب الإخلاء لإسكان ابنته ، فم أرسل مرة أخرى يطلب الإخلاء بسبب أنه كان مشتركاً في السكن مع صديق له ورغب هذا الصديق في أن يترك الشقة ، ثم رفع هذه الدعوى الأخيرة . فرأت المحكمة من هذه القرائن ، ومما دأب عليه المؤجر من التنبيه بالإخلاء متعللا بأسباب مختلفة ينقض بعضها بعضاً ، أن دعواه غير جدية ويتعين رفضها ( مصر الكلية 11 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3583 سنة 1953 ) . وفي قضية أخرى تمسكت فيها المؤجرة بأنها طلقت من زوجها وبأنها تقيم مع أولادها السبعة طرف أخيها ، ثبت للمحكمة أن المؤجرة طلقت في سنة 1950 وبقيت مع أخيها إلى وقت رفع الدعوى في سنة 1953 ، واستخلصت من هذا السكون الطويل أن المؤجر قد دبرت لنفسها إقامة مستقرة تنتفي بها حالة الضرورة الناشئة عن الطلاق ( مصر الكلية 13 فبراير سنة 194\54 دائرة 4 قضية رقم 3443 سنة 9153 ) . [↑](#footnote-ref-482)
483. ( ) استئناف مختلط 10 يناير سنة 1946م 58 ص 49 . [↑](#footnote-ref-483)
484. ( ) مصر الكلية الوطنية 390 ديسمبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 264 ص 641 - 22 فبراير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 4514 سنة 1953 - انظر عكس ذلك وأنه تجب الموازنة بين حاجة المجر وحاجة المستأجر مصر الكلية ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 رق 2868 سنة 1954 ( مع تعليق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص 144 - ص 145 ) . وفي رأينا أنه يكفي لدفع دعوى الإخلاء أن يثبت المستأجر أن المؤجر له سكن دائم وأنه يريد العين إلا للتصييف ، في حين أن المستأجر قد اتخذ العين سكناً دائماً له . [↑](#footnote-ref-484)
485. ( ) وقد قضي بأنه متى أثبت المؤجر قام الضرورة الملجئة ، فليس في القانون ما يقيده بطلب إخلاء مسكن دون مسكن آخر ، فإذا اختار طلب إخلاء مسكن معين فليس لمستأجره أن يعترض بأن هناك مسكناً آخر يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاءه ، إذ أن هذا الاعتراض محتمل أن يثير أي مستأجر آخر يق عليه اختيار المدعي ( مصر الكلية 5 مايو سنة 9154 دائرة 13 قضية رقم 5634 سنة 1953 ) . وقضي أيضاً بأن القانون لم يضع على حرية المؤجر الذي تقوم ليه حاجة ملجئة قيوداً في اختيار المسكن الذي يطلب إخلاءه ، إلا ما تقتضيه القواعد العامة من دفع الضرورة بقدرها ( مصر الكلية 15 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4552 سنة 1953 ) . وقضي كذلك بأن دفع المستأجر بأن أسرته كبيرة ، وبأن هناك من السكان من هم أقل عدداً منه ، وبأن رغبة المؤجر في إخلائه هو بالذات ترجع ل إلى أن القيمة الإيجارية للشقة التي يسكنها أقل من باقي الشقق ، مردود بأن القانون ترك الحرية للمالك ولم يقيده في إخلاء ساكن معين ، ولا رقابة للمحكمة على هذا الاختيار ( مصر الكلية 19 أبريل سنة 1953 دائرة 12 رقم 4646 سنة 1952 ) - وانظر أيضاً مصر الكلية 22 أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 182 ص 612 - 30 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3643 سنة 1954 - 12 ماس سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 19 سنة 1959 . [↑](#footnote-ref-485)
486. ( ) فإذا كانت الضرورة قد قامت قبل التنبيه بالإخلاء ، ثم انقطعت بحيث أنها لم تكن قائمة قوت التنبيه بالإخلاء ، فإن الدعوى تكون غير مقبولة . مثل ذلك أن يتمسك المجر بأنه طلقت من زوجها فاحتاجت إلى السكن مع أولادها السبعة ، فيثبت للمحكمة أن الطلاق قد وقع منذ ثلاث أعوام ولم ترفع المؤجرة دعوى الإخلاء في ذلك الوقت عند قيام الضرورة ، بل سكنت عند أخيها وأقامت ثلاثة أعوام ثم رفعت الدعوى في وقت انقطعت فيه الضرورة ( مصر الكلية 13 فبراير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 3443 سنة 1953 وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ) . [↑](#footnote-ref-486)
487. ( ) مصر الكلية 8 نوفمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2482 سنة 1953 - 7 أكتوبر سنة 1955 دائرة 13 قضية رقم 1159 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-487)
488. ( ) استئناف مختلط 25 ماس سنة 1943م 55 ص 113 . [↑](#footnote-ref-488)
489. ( ) مصر الكلية الوطنية 12 يناير سنة 1947 المحاماة 27 رقم 281 ص 647 - 2 مارس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 564 ص 1307 - وقد قضي بأن مجرد رغبة المدعي في تزويج ابنه ، إذا لم يثبت وقت إجراء التنبيه أنه تمت الخطبة على الأقل ، لا يكفي لقيام الضرورة وقت التنبيه ، وتكون الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان ( مصر الكلية 8 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 3128 سنة 1954 ) . ولكن إذا كان الخطبة قد تمت وقت التنبيه ، فإن الضرورة تعتبر قائمة بشرط أن يتم الزواج قبل النطق بحكم الإخلاء كما سيجئ ( مصر الكلية 21 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3508 سنة 1953 ) .

     انظر عكس ذلك الإسكندرية المختلطة 12 ديسمبر سنة 1946م 59 ص 42 ( وقد قضي الحكم بأنه إذا سبق التنبيه قيام الضرورة ، فإن التنبيه يكون مع ذلك كافياً لجعل الدعوى مقبولة على ألا تحسب مهلة المستأجر من وقت التنبيه بل من وقت قيام الضرورة فقط ) . [↑](#footnote-ref-489)
490. ( ) انظر ما يلي فقرة 679 . [↑](#footnote-ref-490)
491. ( ) وفي قضية طلب الإخلاء لحاجة الابن إلى العين كمسكن شرعي يجب توفيره للحكم على زوجته الناشر بالطاعة ، فدفعت الدعوى بعد جواز سماعها لسبق الفصل فيها ذا رفع دعوى إخلاء قبل ذلك أسست على قيام الضرورة لزواج الابن فرفضت . وقد قضت المحكمة برفض الدفع بعدم جواز سماع الدعوى ، وقالت في أسباب حكمها : "وحيث إنه تبن للمحكمة أن السبب يختلف في كل دعوى عن الأخرى ، لأن السبب هو الضرورة الملجئة ، والضرورة تقاس بمعاييرها وتتغير بتغير الظروف والملابسات التي تصاحبها . فقد تكون الضرورة هي المرض وقد يكون هذا المرض ليس من الخطورة بمكان ، فلا يصح السبب وتنتفي الضرورة فيحكم برفض الدعوى . وقد تشتد العلة ويصبح المرض ضرورة واقعية ، فليس هناك ما يمنع من رفع الدعوى مؤيدة بالسبب الجديد وهي حالة المرض في شدته . وفي هذه الحالة تفقد قرينة لاشيء المقضي به ركناً من أركانها وهو اتحاد السبب . والسبب في الدعوى الماثلة هو الضرورة التي تقوم على زواج الابن ونشوز الزوجة ، إذ سبق أن رفع الزوج دعوى طاعة ضد زوجته فرفضت لأن السكن المعد لم يكن شرعياً إذ أنه كان يتكون من حجرة واحدة . أما السبب في الدعوى رقم 4057 سنة 1952 فهو حال الضرورة القائمة على الزواج فحسب . وبمعنى آخر فإن معيار الضرورة قد اختلف في الدعويين وبحسب ظاهر الأمور ، فإن المدعي لم يختلق الضرورة القائمة بل خلفتها الأوضاع الشرعية التي قالت بأن المسكن الذي اعتبر صالحاً لصاحب الحاجة وزوجته من وجهة النظر المدنية ليس بصالح من الناحية الشرعية لأن يكون مسكناً شرعياً يجب على الزوجة إطاعة زوجها فيه . ولا شك أن القول في هذا ما قالته المحكمة الشرعية صاحبة الولاية في هذا الشأن ، ومن ثم يكون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في غير محله متعيناً رفضه ( مصر الكلية 12 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 3447 سنة 1953 ) . وانظر أيضاً مصر الكلية 22 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 2488 سنة 1953 ( الدعوى السابقة مؤسسة على زواج أخ للمدعي والدعوى الحالية مؤسسة على زواج المدعي نفسه ) .

     أما إذا رفع المالك دعوى الإخلاء تأسيساً على الضرورة الناشئة من زواج ابنته ، فرفضت هذه الدعوى حيث ثبت للمحكمة أن شقة أخرى بمنزل النزاع قد خلت بعد قيام الضرورة وفي أثناء سير الدعوى ويستطيع المدعي أن يسد بها حاجة ابنته ولكنه لم يفعل ، فإنه لا يجوز للمالك تجديد دعوى الإخلاء بحجة أن الشقة التي كانت خالية قد شغلت . ذلك أن المالك هو الذي ترك الشقة الخالية حتى شغلت ، فلا يجوز له بعد ذلك أن يحتج بشغلها وهو أمر راجع إلى خطأه ، فيكون هو الذي خلق الضرورة بعمله ( قارن م 89 ص 258 هامش 3\* .

     وقد قضي بأن خلو شقة في العقار الذي به العين المؤجرة تفي بالضرورة بعد قيامها ، وتأجير المالك هذه الشقة للغير يجعل دعواه بالإخلاء لقيام حالة الضرورة واجبة الرفض ( دعوى إخلاء للضرورة لزواج بنت المؤجر : مصر الكلية 11 فبراير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 3949 سنة19159 ) . وقضي أيضاً بأن زوال حالة الضرورة قبل صدور الحكم يستوجب رفض الدعوى ، وقد زالت حالة الضرورة في هذه الدعوى بزفاف صاحبة الضرورة إلى زوجها وانتقالها للإقامة معه بصفة دائمة في شقة بمنزل آخر بها عدد من الحجرات مماثل لعدد حجرات الشقة موضوع النزاع ( مصر الكلية 11 فبراير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات رقم 4633 سنة 1960 ) . وقضيب بأن خلو شقة بعد نشوء الضرورة يزيل حالة الضرورة ، فإذا لم يقم المؤجر بشغلها فإن دعوى الإخلاء المرفوعة منه على أساس الضرورة تكون متعينة الرفض ( مصر الكلية 19 مارس سنة 1959 قضية رقم 754 سنة 1958 ) . لكن إذا كانت الشقة التي خلت لا تقع ، طبقاً لقسمة مهاباة ، في نصيب صاحب الضرورة بل في نصيب شريكه ، فإن خلو هذه الشقة لا يزيل حالة الضرورة ( مصر الكلية 29 أبريل سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 3432 سنة 1957 ) . [↑](#footnote-ref-491)
492. ( ) مصر الكية 22 مارس سنة 1951 المحاماة 31 رقم 510 ص 1726 . [↑](#footnote-ref-492)
493. ( ) انظر الأحكام السابقة ذكرها في الهامش قبل السابق - وانظر ما يلي فقرة 682 في الهامش . وقد قضي في دعوى إخلاء بسبب الزواج ، ودفع فيها المستأجر بأن شقة خلت بالمنزل في وقت معاصر للخطبة فآجرها المدعي مما ينفي حالة الضرورة ، بأن الخطبة عند المسلمين لا تخلق حالة ضرورة ، فتأجير شقة في المنزل في وقت معاصر للخطة لا يسقط دعوى المؤجر ( مصر الكلية 7 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 3747 سنة 1960 ) .

     أما إذا ثبت أن الشقة الخالية التي آجرها المؤجر لم تكن تصلح لسكناه ، فإنه لا يكون متعسفاً إذا هو آجرها وطلب بعد ذلك إخلاء شقة أخرى تصلح لسكناه ( مصر الكلية 12 مارس سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2840 سنة 1952 : ثبت للمحكمة أن الشقة التي كانت خالية ليست إلا حجرة في السطح تشترك في مرافقها مع سكان آخرين ، ولم تكن تصلح لسكنى ابنة المؤجرة ) . لكن إذا ثبت أن المؤجر قد أقام بعد قيام الضرورة بمسكن مؤقت انتظارا لإخلاء العين التي طلب إخلاءها ، فلا يحتج عليه بهذا المسكن المؤقت الذي يشترك فيه مع بعض أقاربه للقول بزوال الضرورة ( مصر الكلية 12 ماس سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3607 سنة 1951 - 21 أبريل سنة 1954 دارة 13 قضية رقم 5887 سنة 1953 - 10 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4384 سنة 1954 ) .

     وإذا أثبت المؤجر قيام الضرورة ، وأدعي المستأجر أن المؤجر إنما ينبغي من وراء طلب الإخلاء إجباره على زيادة الأجرة ، فإنه يقضي مع ذلك بالإخلاء ولا يعتبر المؤجر متعسفاً ، وقد أعطي القانون للمستأجر الحق في التعويض وفي العودة إلى شغل العين إذا لم يشغلها المؤجر في خلال شهر من الإخلاء ولم يقم بها سنة كاملة ( الإسكندرية الكلية 25 مارس سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 144 ص 499 ) . وقارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 125 . [↑](#footnote-ref-493)
494. ( ) ويكفي لإثبات الضرورة أن يقدم المؤجر عقد صلح تعهد فيه المستأجر بالإخلاء مدة معينة ( مصر الكلية 17 أبريل سنة 1955 دائرة 12 رقم 757 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-494)
495. ( ) وتقوم الضرورة من وقت تنبيه الإدارة على الشخص بوجوب إخلاء مسكنه ولو فم يكن مرسوم نزع الملكية قد صدر ( الإسكندرية الكلية 25 نوفمبر سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 126 صن 397 - مصر الكلية 17 مارس سنة 1956 دارة 4 قضية رقم 5251 سنة 1955 ) . وتقوم الضرورة أيضاً إذا صدر قرار استيلاء على المسكن ( مصر الكلية 17 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4400 سنة 1954 : استيلاء المنطقة التعليمية على منزل المؤجر ) . [↑](#footnote-ref-495)
496. ( ) وتقوم الضرورة من وقت صدور قرار التنظيم بالهدم ( مصر الكلية 19 أبريل سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4646 سنة 1952 - 4 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 547 سنة 1953 - 13 ديسمبر سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3568 سنة 1954 ) . [↑](#footnote-ref-496)
497. ( ) مصر الكلية 17 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 3182 سنة 1955 - وتعتبر الضرورة قائمة من وقت رفع دعوى الإخلاء على المؤجر دون انتظار الحكم بالإخلاء ( مصر الكلية 12 أبريل سنة 1958 دارة 4 قضية رقم 2725 سنة 1957 ) . وتعتبر الضرورة قائمة أيضاً حتى لو سلم المؤجر بصحة الإخلاء وتعهد به لمن آجر له ما دام المستأجر لم ينازع يف صحة هذا التعهد ( مصر الكلية 17 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 755 سنة 1955 ) ، كما تعتبر الضرورة قائمة من باب أولى إذا صدر حكم الإخلاء حتى قبل أن ينفذ هذا الحكم ( مصر الكلية 10 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 5052 سنة 1953 - انظر عكس ذلك وأن الضرورة لا تقوم إلا إذا صدر حكم الإخلاء وأعلن به المؤجر أو قدم للتنفيذ مصر الكلية 24 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4061 سنة 1953 ) . وانظر مصر الكية 23 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3348 سنة 1953 ( الضرورة قائمة حتى قبل تنفيذ حكم الإخلاء لأن المؤجر يهدد بتنفيذه ) - 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 707 سنة 1953 ( المؤجر كان يقيم مع صهره وغادر صهره القاهرة ، فاضطر إلى إخلاء المسكن مع صهره والإقامة مؤقتاً في أحد الفنادق ) .

     وقد قضي بأنه "لا يصح الاعتراض بأن المدعية لا تقوم لديها الضرورة إلا بعد أن يحكم ضده بالإخلاء في الدعوى الأخرى ، وبأنه لا يجوز لها قبل ذلك التنبيه بالإخلاء على مستأجريها ولا رفع الدعوى عليهم ، إذ لا يعقل أن تلزم بأن تظل ساكنة لا تتحرك ولا تتدبر أمرها إلى أن يحكم ضدها بالإخلاء لتبدأ باتخاذ الإجراءات ضد مستأجريها ، وهيهات أن تسعفها هذه الإجراءات قبل أن يحل ميعاد تنفيذ الإخلاء ضدها فيلقى بها وبأسرتها في عرض الطريق . وإذن فالأصوب والذي يتفق مع الحاجات العلمية أن تعتبر الضرورة قائمة لديها بمجرد رفع دعوى الإخلاء ضدها ، ويكون قيامها معلقاً على شرط صدور الحكم ضدها بالإخلاء . فإذا تحقق ذلك ، اعتبرت الضرورة قائمة بأثر رجعي وقت إرسال التنبيه في الدعوى الأولى وصح بذلك التنبيه في الدعوى الثانية ، وكانت هذه الدعوى جائزة القبول إذا توافرت فيها بقية الشروط اللازمة لذلك . أما إذا رفضت الدعوى الأولى ، فقد انعدمت الضرورة التي تستند إليها في الدعوى الثانية بأثر رجعي وبطل التنبيه الخاص بها . وكانت الدعوى الثانية نفسها غير مقبولة ( مصر الكلية 16 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3838 سنة 1954 - وانظر في نفس المعنى 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 1328 سنة 1953 ) . ولكن قضي على العكس نم ذلك بأنه إذا كان قد صدر ضد المدعي في دعوى سابقة حكم بالإخلاء للهدم وإعادة البناء ، لكن هذا الحكم ينفذ ولم يعلن ، فإن الضرورة لا يتكون قائم ومتيقنة ، وبذلك تكون الدعوى الحالية قد رفعت قبل تحقق الضرورة ( مصر الكلية 24 أبريل سنة 1955 دائرة 12 رقم 4061 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-497)
498. ( ) انظر عكس ذلك مصر الكلية 27 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3745 سنة 1945 . [↑](#footnote-ref-498)
499. ( ) وقد قضي بأنه إذا أصيبت زوجة المؤجر بمرض رئوي يستوجب مسكناً جافاً كالمسكن الذي يطلب المؤجر إخلاءه وكان مسكن المؤجر رطباً ، فإن المؤجر يجاب إلى الطب الإخلاء ( مصر الكلية 5 ديسمبر سنة 1953 دائرة 1953 دائرة 4 قضية رقم 1403 سنة 1953 ) . وانظر أيضاً الإسكندرية الكلية 13 مايو سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 148 ص 501 . [↑](#footnote-ref-499)
500. ( ) مصر الكلية الوطنية 15 سبتمبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 266 ص 642 - مصر الكلية 10 مايو سنة 1953 قضية رقم 4966 سنة 1953 - كذلك إذا ثبت أن المكان المراد إخلاؤه هو أيضاً لا يلائم صحة المؤجر ، كأن كان في الدور الثاني والمؤجر لا يستطيع أن يسكن إلا الدور الأول نظراً لحالته الصحية ، فإنه لا يجوز الحكم بالإخلاء ( مصر الكلية 16 سبتمبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 2438 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-500)
501. ( ) مصر الكلية 10 مايو سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4966 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-501)
502. ( ) مصر الكلية الوطنية 21 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 268 ص 642 . [↑](#footnote-ref-502)
503. ( ) مصر الكلية 5 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 2878 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-503)
504. ( ) الإسكندرية الكلية 20 ديسمبر سنة 1949 التشريع والقضاء 4-3 رقم 12 ص 50 ( أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لثبت المؤجر بكل الطرق أنه لم يدخل بعروسه وأن سكنه الحالي لا يصلح للدخول فيه بزوجته ، وكان المؤجر قد طلب ندب طبيب شرعي للكشف على زوجته لإثبات أنها لا تزال بكراً لم يستطع الدخول بها لعدم صلاحية مسكنه ) - الإسكندرية الكلية 4 أبريل سن 1950 التشريع والقضاء 4 - 3 رقم 13 ص 50 ( المؤجر يسكن شقة مكونة من حجرة واحدة لا تصلح للدخول فيها بزوجته ) - مصر الكلية 23 ديسمبر 1954 دائرة 13 رقم 4119 سنة 1954 ( أخلى المستأجرين حجرة واحدة وهي لا تكفي ويريد المؤجر الإخلاء من باق المستأجرين ) . [↑](#footnote-ref-504)
505. ( ) مصر الكلية 26 ديسمبر سن 1949 المحاماة 29 رقم 569 ص 1230 . [↑](#footnote-ref-505)
506. ( ) مصر الكلية 5 يناير سنة 1958 دائرة 19 قضية رقم 5434 سنة 1957 - وفي دعوى إخلاء للضرورة مؤسسة على زواج ابنة المدعية دفع المدعي عليه الدعوى بأن عقد الزواج مزور لأن سن العروس أقل من 16 سنة وقد ثبت فيه أن سنها 16 سنة ، وأنه قدم شكوى للنائب العام بتزوير قسيمة الزواج . والمحكمة قررت أن ما جاء بشهادة الميلاد لا يمنع صحة الزواج ولا يؤثر في قيام الزوجية ، ولذلك قضت بالإخلاء بعد أن تحققت من أن هذا الزواج يولج حالة الضرورة لأن مركز الزوج يقتضي أن ينفرد مع عروسه بمسكن مستقل ، وتتعارض ظروفه مع المعيشة المشتركة مع أهل زوجته في المسكن الذي يقيمون به ، وبعد أن اتضح للمحكمة أن السيدة التي رفعت الدعوى شريكة في الملك وقد انضم إليها أصحاب الأغلبية ( مصر الكلية 30 سبتمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2250 سنة 1961 ) . [↑](#footnote-ref-506)
507. ( ) مصر الكلية الوطنية 9 أكتوبر سنة 1948 المحاماة 28 رقم 446 ص 1078 - 27 مايو سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 387 سنة 1953 - 12 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 784 سنة 1954 - استئناف مختلط 17 يناير سنة 1946م 58 ص 50 . [↑](#footnote-ref-507)
508. ( ) مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 5385 سنة 1953 - 17 ديسمبر 1953 دائرة 13 قضية رقم 4146 سنة 1952 - 20 ديسمبر سنة 1956 دائرة 13 قضية رقم 3385 سنة 1956 - وقارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 128 ص 110 - كان يقضي قبل ذلك بأن الضرورة لا تقوم إذا كان الزواج بزوجة ثانية ( مصر الكلية 20 سبتمبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 269 ص 642 ) ، ما لم يكن الزواج بالثانية واقعاً بعد طلاق الأولى ( مصر الكلية 17 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية 446 سنة 1956 ) . ولكن القضاء أجاز بعد ذلك ، كما رأينا ، الإخلاء ولو كان الزواج بأخرى ، وقضي أيضاً بأن تهدم المنزل الذي تقيم به إحدى زوجات المؤجر يعتبر ضرورة ملجئة ، إذ لا يجيز على إسكان هذه الزوجة مع زوجة أخرى له ( مصر الكلية 12 يناير سنة 1958 دائرة 19 قضية رقم 1185 سنة 1957 ) . [↑](#footnote-ref-508)
509. ( ) مصر الكلية 16 ديسمبر 1953 دائرة 13 قضية رقم 3312 سنة 1953 - 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية 3504 سنة 1953 - 22 فبراير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 4514 سنة 1953 - 15 ابريل سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 744 سنة 1954 - 9 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 2140 سنة 1954 - 3 ابريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 395 سنة 1955 - 5 ابريل سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 21 سنة 1958 . [↑](#footnote-ref-509)
510. ( ) مصر الكلية 5 فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 280 ص 510 - 278 مايو سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 26 سنة 1954 - 23 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 4510 سنة 1953 - الإسكندرية الكلية 15 أبريل سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 312 ص 353 - ويجوز لوالدة الزوجة أن تخل مسكناً تؤجره لإسكان ابنتها ولو كانت والدة الزوج تؤجر مساكن لا تريد إخلاء أحدها لإسكان ابنها وزوجته ( مصر الكلية 12 ديسمبر سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 3677 سنة 1957 ) - وكان القضاء قبل ذلك على أن زواج البنت لا يعتبر ضرورة تلجئ أحد والديها إلى إخلاء مسن لها ولزوجها ، لأن البنت بمجرد زواجها تصبح في كنف زوجها وهو المكلف بإيجاد المسكن ( مصر الكلية الوطنية 18 سبتمبر سنة 1948 المحاماة 28 رقم 276 ص 811 - 9 أكتوبر سنة 1948 المحاماة 28 رقم 446 ص 1078 ) . وقضي بأن زواج البنت لا يعتبر ضرورة إلا متى تحقق عجز الزوجين عن إيجاد سكن لهما ، فإذا أمكن الزوج العثور على مسكن ولو بشيء من البذل والمشقة لم يكن الزواج ضرورة ملجئة ( مصر الكلية 23 يناير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 771 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-510)
511. ( ) مصر الكلية 20 ديسمبر سنة 1956 دائرة 13 قضية رقم 3384 سنة 1956 . [↑](#footnote-ref-511)
512. ( ) مصر الكلية 20 يونيه سنة 1956 دائرة 4 والحكم منشور في سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 96 ص 277 - ص 278 ( أبو الزوجة من كبار الممثلين ولا يسمح مركزه أن تشاركه ابنته وزوجها مسكنه ) - 21 فبراير سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 4502 سنة 1956 ( الابن المتزوج مهندس فيقتضي مركزه الاستقلال بسكن خاص هو وزوجته ) - 29 مايو سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 234 سنة 1961 ( المدعي عليه يقيم في شقة مكونة من ثلاث حجرات فأظهر استعداده أن يخلي حجرتين لابن المدعي وزوجته ويقيم هو في حجرة واحدة ، وقد قضت المحكمة بالإخلاء مع منح المستأجر مهلة شرهين لأنه ليس من المقبول إجبار صاحب الضرورة على أن يشرك معه من سواه في الشقة ) - 5 يونيه سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 816 سنة 1961 \_دفع المدعي عليه بأن المدعية عمدت إلى تزويج ابنها القاصر من سيدة مطلقة مقابل صداق ضئيل 50 قرشاً بقصد التحايل للإخلاء ، وتمسك بصورية عقد الزواج وبأن شقة المدعية وتشتمل على ست حجرات تتسع لنجلها وزوجته ، والمحكمة قضت بالإخلاء لأنه من غير المقبول إلزام صاحب الضرورة أن يسكن مع والدته أو غيرها ، ولم تتعرض المحكمة لبحث صورية الزواج ) - وانظر أيضاً مصر الكلية 27 مايو سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 26 سنة 1952 - 16 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 3212 سنة 1953 - 23 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 3347 سنة 1953 - 15 أبريل سنة 1954 قضية رقم 744 سنة 1954 - 23 ديسمبر سنة 1954 قضية رقم 4510 سنة 1953 - 19 ديسمبر سن 1957 دائرة 13 قضية رقم 4182 سنة 1957 - 12 أبريل سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 717 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-512)
513. ( ) مصر الكلية 26 ماس سنة 1953 قضية رقم 843 سنة 1952 - 28 مايو سنة 1953 دائرة 132 قضية رقم 710 سنة 1953 - 3 يونيه سنة 1953 قضية رقم 922 سنة 1953 ( خلت شقة في الدور الأرضي تصلح لسكن الابن المتزوج ولو أنها من حجرة واحدة إلا أنها غير مناسبة لوسطه ) - 18 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 659 سنة 1953 - 30 نوفمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 2585 سنة 1953 ( يمكن للابن المتزوج الدخول بزوجته في شقة والده ولا يأبى وسطه الاجتماعي ذلك ) - 6 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3701 سنة 1953 - 13 ديسمبر سن 1954 دائرة 12 قضية رقم 3361 سنة 1954 - 4 ابريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1157 سنة 1955 . [↑](#footnote-ref-513)
514. ( ) مصر الكلية 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 441 ص 908 - وقد قضي في بعض الدعاوي بأن حجرة واحدة تكفي لصاحب الضرورة مادامت بيئته الاجتماعية تسمح بذلك ( مصر الكلية 21 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3416 سنة 1953 - 10 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1942 سنة 1953 - 23 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 رقم 3512 سنة 1953 - 13 فبراير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 701 سنة 155 - 4 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1157 سنة 1955 ) - وقضي في دعاوي أخرى بأن حجة واحدة لا تكفي نظراً للمركز الاجتماعي لصاحب الضرورة ( مصر الكلية 7 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1107 سنة 1953 - 28 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 4069 سنة 1953 ) .

     وقد قضي بأنه مادامت ابنة المؤجر قد دخلت بزوجها وأقامت معه بشقة مستقلة وفي نفس الحي الذي يقيم هو فيه وهي مزودة بالماء والنور ، فإن هذا يعتبر كافياً لسد حاجة الضرورة الناشئة عن الزواج ، فلا داعي إطلاقاً لإخلاء المدعي عليه من المسكن المؤجر وتشريده بحجة عدم اتصال هذه الشقة بالمجاري أو أن وسطها غير لائق بمقام كريمته ، إذ أن هذه كلها تعديلات يجب ألا يقام لها أي وزن أو اعتبار عند تقدير حالة الضرورة الطارئة ، لأنه متى وجد صاحب الحاجة المسكن المناسب ولو بشيء من الضيق ، فإن حالة الضرورة تكون منتفية ولا تقوم لها قائمة في الدعوى ، لأن القانون في الواقع يحمي المستأجرين من مثل هذه المعاذير التي ينتحلها المؤجرون للوصول إلى إخلائهم من مساكنهم بلا حق ( مصر الكلية 20 مايو سنة1953 دائرة 13 قضية رقم 1239 سنة1 953 ) . [↑](#footnote-ref-514)
515. ( ) مصر الكلية 22 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3336 سنة 1952 - 21 أكتوبر سنة 1953 قضية رقم 2424 سنة 1953 - وقد قضي بأن الزواج لا يعتبر مسوغاً لطلب الإخلاء إلا إذا كان متعيناً على الزواج أن يقيم في الجهة التي يقع فيها المنزل المارد إخلاؤه ، فإذا كان لزوج يعمل في جهة يتوافر فيها الإقامة الزوجية ، وطلب بمناسبة زواجه إخلاء منزل في جهة أخرى ، فلا يكون طلبه مقبولا ولو ادعي أن زوجته ستظل مقيمة بالجهة الأخيرة وأنه سيتردد عليها من حين لآخر . ونسد الحاجة بأن تسعى الزوجة وراء زوجها حيث مقر عمله ، ولا يمكن القول بأن تردد ابن المؤجر على القاهرة أربعة أيام في الشهر يجعل إقامته بجهة فايد إقامة مؤقتة ، بل إن عمله هناك يعتبر على سبيل الديمومة ( مصر الكلية 18 سبتمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم3089 سنة 1961 ) . [↑](#footnote-ref-515)
516. ( ) ولم كانت الخطبة عند الطوائف المسيحية لها أهمية كبيرة ، إذ جرى العرف عندهم أن الدخول بالزوجة يعقب عقد الزواج ( الإكليل ) فوراً ، فتكون الخطبة مقدمة ضرورية لعقد الزواج يعد الخطيبان أثناءها معدات الزوجية ، وللخطبة عندهم مراسم خاصة ويغلب أن تسجل لدى الجهات الدينية ، فقد جرى القضاء منذ البداية على اعتبار الخطبة عند المسيحيين ضرورة ملجئة بشرط ا تنتهي بالزواج ( مصر الكلية 22 أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 181 ص 611 - 12 ماس سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2811 سنة 1952 - 2 يناير سنة 1954 دائرة 4 رقم 3134 سنة 1953 - 29 مارس سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 4981 سنة 1952 ) . أما فيما يتعلق بالمسلمين فالخطبة تتقدم الزواج عادة ، ولكن ليس لها من القوة ما لها عند المسحيين ، ثم إن الدخول بالزوجة عند المسلمين قد لا يعقب عقد الزواج فوراً ، فسهل تعليق الضرورة على عقد الزواج نفسه ، ولا ضير أن ينتظر العروسان بعد الزواج فترة من الوقت حتى يتم الإخلاء ، إذ أن هذا لا يخالف العرف .ومن ثم تردد القضاء ، فقليل من أحكامه يقضي بأن الخطبة عند المسلمين لا تقوم بها الضرورة الملجئة ولا تقوم هذه الضرورة إلا بعقد الزواج ( مصر الكلية 9 يونيه سنة 1955 دائرة 13 قضية رقم 1908 سنة 1955 ) . ولكن أكثر الأحكام تقضي بأنه إذا ثبت أن الخطبة جدية ، كأن كانت مصحوبة بشبكة وبضرب موعد لعقد القران ، فإن الضرورة تقوم بها بشرط أن تنتهي الخطبة بالزواج ولا يحكم بالإخلاء ا لا بعد أن يتم عقد القران ( مصر الكلية 2 ماس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 564 ص 1307 - 5 مارس سنة 1953 دارة 13 قضية رقم 2941 سنة 1952 - 29 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4981 سنة 1952 - 6 مايو سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 825 سنة 1954 - 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 441 ص 908 - 10 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4571 سنة 1954 ) .

     ومع ذلك فقد قضي بأن عقد الخطبة في ذاته لا ينشئ حالة ضرورة ملجئة ، وليس يغير من طبيعته هذه أن يكون تمامه بكل كنسي كما هو الحال عند طائفة الأقباط أو أن يتم عرفياً كما يحصل عند المسلمين ، لأن شكل عقد الخطبة لا يؤثر في أنه هو وحده غير منشئ لحالة الضرورة ، ولا ترى المحكمة مسايرة القضاء أو رأى الشراح الذي جري على أن عقد الخطبة الجدية عند المسلمين وعقد الخطبة كنسياً عند المسيحيين ينشئ حالة ضرورة ، لأن في هذا تحميلا لعقد الخطبة آثاراً لا يمكن أن يحتملها معناه أو مقصوده ، كما أن هذه المحكمة ترى أن ما جرى عليه بعض القضاء وشايعه في بعض الشراح من أنه بتمام الزواج تعتبر الضرورة قائمة بأثر رجعي منذ عقد الخطبة هو في ذاته دليل على التسليم بأن عقد الخطبة ليس ينشئ حاجة ملجئة ، وأن ما قد يكون منشئاً لها هو عقد الزواج ، ولا محل للقول برجعية أثر الضرورة إلى تاريخ الخطبة ، لأن الضرورة حالة تثبت إذا برزت مقومات وجودها ( مصر الكلية أول ديسمبر سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 3298 سنة 1956 - 15 ديسمبر سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 4418 سنة 1956 - 29 ديسمبر سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 4632 سنة 1956 - 5 يناير سنة 1957 دائرة 4 قضية 2548 سنة 1956 - 24 فبراير سنة 1958 دارة 4 قضية رقم 3202 سنة 1957 ) - وقضي أيضاً في هذا المعنى بأنه يجب أن تكون الظروف حالة لا محتملة ، وهذا لا يتأتى إلا إذا تحقق الزواج فعلا . وإذا كان يصح في النظر الفقهي اعتبار انعقاد الزواج محققاً لمعنى الزواج الفعلي مع أنهما قد يتلازمان وقد لا يتلازمان ، فإنه يصعب اعتبار الزواج الفعلي متحققاً بمجرد الخطبة ، سواء كانت خطبة بين المسلمين أو خطبة بين المسيحيين ، إذ أن الخطبتين وإن اختلفتا في قوة الارتباط إلا أن كلا منهما لا تنعقد بها عقد النكاح قانوناً فضلا عن تحقق الزواج الفعلي الذي به تصبح الضرورة حالة . ومتى كان ذلك ، وكان المدعي قد أسس حالة الضرورة على عقد خطبة ابنه ، فإنه يتعين الحكم برفض الدعوى ( مصر الكلية 19 أكتوبر سنة 1958 المحاماة 39 رقم 343 ص 1086 - 6 مايو سنة 1959 المحاماة 40 رقم 54 ص 420 ) . وانظر أيضاً استئناف مختلط 20 ديسمبر سنة 1945م 58 ص 44 - مصر الكلية 26 مايو سنة 1952 قضية رقم 1497 سنة 1952 .

     ولكن في قضية حديثة قررت المحكمة أن الخطبة عند المسيحيين إيذان لكل من الخطيبين بأن يعد معدات الزواج وفي مقدمتها المسكن الذي سيأويهما بمجرد عقد الزواج . ولذلك تتوفر بها الضرورة كعقد الزواج عند المسلمين ، لأن العرف جرى عند المسيحيين عند إتمام الإكليل على أن يدخل الزوج بزوجته بمنزل الزوجية ليلة العقد ، ولا يؤخر الدخول إلى أجل يحدد بعد ذلك ، ومن ثم لا يتيسر إتمام الزواج والدخول إلا بإعداد المسكن اللازم للزوجية قبل إتمام العقد . وإن القول بجواز العدول عن الخطبة يصدق على الزواج عند المسلمين لأنه قابل للانتهاء في أي وقت بمشيئة الزوج ، فضلا عن أن المشرع قد احتاط لذوي الأغراض السيئة فنص على أن المؤجر الذي لا يشغل المكان بغير عذر مقبول في ميعاد شهر من الإخلاء ولم يستمر شاغلا له مدة سنة على الأقل يجوز الحكم عليه بالتعويض للمستأجر فضلا عن عودة المستأجر للمكان السابق إخلاؤه منه ( مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1961 دارة ثانية إيجارات قضية رقم 2782 سنة 1961 ) . [↑](#footnote-ref-516)
517. ( ) مصر الكلية 2 يونيه سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 350 سنة 1956 . [↑](#footnote-ref-517)
518. ( ) مصر الكلية 2 مارس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 564 ص 1307 - 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 441 ص 908 - 11 يناير سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 3212 سنة1956 . [↑](#footnote-ref-518)
519. ( ) بل قضي بأنه يشترط لإجابة صاحب الضرورة لطلب الإخلاء أن تظل الضرورة قائمة منذ قيامها حتى النطق بالحكم ، ولذلك أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لإثبات أن المدعية الثانية دخلت بعريسها وأقامت معه في منزل آخر مستقل ، ثم وجهت اليمين الحاسمة عن هذه الواقعة بناء على طلب المدعي عليه ، وانتهت إلى الحكم بالإخلاء بعد حلف اليمين مع إمهال المستأجر شهين ( مصر الكية 30 سبتمبر سنة 1961 دارة ثانية إيجارات قضية رقم 1741 سنة 1961 ) . فالمحكمة لم تكتف بأن يعقد الزواج ، بل طلبت أيضا إثبات الدخول بالعروس . [↑](#footnote-ref-519)
520. ( ) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 102 ص 298 . [↑](#footnote-ref-520)
521. ( ) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 129 ص 111 - وهذا يصح على إطلاقه في الخطبة عند المسلمين ، إذ أن تعليق صدور الحكم بالإخلاء على عقد الزواج ممكن ، ويمكن إرجاء الدخول حتى يتم الإخلاء وهذا لا يتعارض مع العرف إذ الدخول بالزوجة عند المسلمين لا يتحتم أن يتلو عقد الزواج فوراً . أما عند الطوائف المسيحية فإن الأمر يختلف ، إذ جرى العرف عندهم كما قدمنا أن الإكليل ( عقد الزواج ) يعقبه الدخول فوراً ، فوجب إذن إخلاء المنزل قبل عقد الزواج حتى تمكن تهيئته للدخول ، وجاز للمحكمة نزولا عند هذا العرف أن تصدر الحكم بالإخلاء قبل قعد الزواج متى تأكدت من جدية الخطبة . وقد قضي بان عقد الخطبة عند المسحيين تتوافر به حالة الضرورة كعقد الزواج عند المسلمين ، لأنه وإن كان يصح العدول عن الخطبة باختيار احد الطرفين فإن العرف جري عند المسيحيين على أنه عند إتمام الإكليل يدخل الزوج بزوجته بمنزل الزوجية ليلة العقد ، ولا يؤخر الدخول إلى أجل يحدد بعد ذلك ، ومن ثم لا يتيسر إتمام الزواج والدخول إلا بإعداد المسكن الملائم للزوجيين قبل إتمام العقد . والقول بغير ذلك لا يستقيم مع المنطق ، لأن عقد الزواج عند المسلمين قابل للانتهاء في أي وقت بمشيئته الزوج ، فما قد يقال على عقد الخطبة عند المسيحيين يقال على عقد الزواج عند المسلمين . على أن الزواج من الروابط المقدسة التي لا يمكن أن تتخذ ستاراً لأغراض مادية تافهة ، ويستبعد أن تتواطأ فتاة وأسرتها مع مالك بقصد إخراج المستأجر ثم فسخ الخطبة بعد ذلك . هذا فضلا عن أن المشرع قد احتاط للأمر ، ونص في الفقرة الخامسة من المادة الثالثة على أنه إذا كان المؤجر بغير عذر مقبول لم يشغل المكان في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ولم يستمر شاغلا له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالبه بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء كما يجوز له شغل المكان من جديد ، كما نص في المادة 16 على عقاب المؤجر بغرامة . . بذلك يكون قد كفل جميع الضمانات للمستأجر في حالة ما إذا تبين عدم جدية المؤجر ( مصر الكلية 14 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2514 سنة 1953 ) - وانظر أيضاً مصر الكلية 20 مايو سنة 1953 - 9 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 3715 سنة 1953 - 27 أكتوبر سنة 1957 قضية رقم 2561 سنة 1957 - 4 نوفمبر 1957 - 4 نوفمبر سنة 1957 قضية رقم 1871 سنة 1957 - المنيا الكلية قضية رقم 753 سنة 1955 ( الحكم منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص 112 ) . [↑](#footnote-ref-521)
522. ( ) مصر الكلية 13 فبراير سنة 1958 دائرة 13 قضية رقم 963 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-522)
523. ( ) مصر الكلية 13 فبراير سنة 1958 دارة 4 قضية رقم 3443 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-523)
524. ( ) وقد قضي بأن دفع المستأجر بأن المؤجر قد خلق حالة الضرورة بتطليق زوجته قول غير مقبول ، لأن الزوج لا يجبر على البقاء في معيشة غير هادئة مع زوجته ، وقد شرعت الشرائع السماوية الطلاق لحكمة دفع الضرر ، وقد ثبت للمحكمة من مستندات المؤجر أن الشقة التي كان يقيم فيها مؤجرة باسم مطلقته منذ سنة 1951 فلا مناص من أن يترك الشقة ( مصر الكلية دائرة 12 قضية رقم 4555 والحكم منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص 118 . [↑](#footnote-ref-524)
525. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 98 . [↑](#footnote-ref-525)
526. ( ) استئناف مختلط 22 أبريل سنة 1943م 55 ص 120 . [↑](#footnote-ref-526)
527. ( ) الإسكندرية المختلطة 22 مايو سنة 1947م 60 ص 21 - مصر الكلية 12 مارس سنة 1953 قضية رقم 3347 سنة1952 - 28 مارس سنة 1955 دائرة12 قضية رقم 702 سنة 1954 - 13 أبريل سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 810 سنة 1960 - ولا يعتبر سكوت المؤجر على زيادة عياله مدة طويلة نزولا منه عن حقه في طلب الإخلاء إلا إذا كان وقت هذا الطلب قد تناقصت حاجته عن ذي قبل ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 99 ص 289 - ص 287 ) .

     وانظر في عدم قيام الضرورة : مصر الكلية 16 سبتمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2438 سنة 1953 ( أضيفت كثرة العيال بخط اليد وقدمت بطاقة تموين مما يجعل هذا السبب قد أدخل في آخر لحظة لخدمة القضية ) - 10 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3461 سنة 1953 ( يقيم مع حماته منذ سبع سنوات ) - 9 ديسمبر سنة 1954 دائرة13 قضية رقم 16389 سنة1954 ( أولاده لم يشبوا عن الطوق ) - 25 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3282 سنة 1954 ( المدعي أقام مع أخته إقامة مستمرة في مسكن من ست حجرات ) . [↑](#footnote-ref-527)
528. ( ) وقد قضي بأن زواج المالك ثانية بعد وفاة زوجته الأولى وكبر سن أولاده من زوجته المتوفاة بحيث يتعذر إسكانهم مع زوجة أبيهم الجديدة يعتبر ضرورة تسوغ الإخلاء لإسكان الأولاد وحدهم ( مصر الكلية 14 ماس سنة 1956 دائرة 19 قضية رقم 4901 سنة 1955 ) - انظر أيضاً مصر الكلية 23 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 965 سنة 1953 - 13 ديسمبر سنة 1954 دائرة12 قضية رقم 3794 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-528)
529. ( ) وقد قضي بان المحامي الذي يسكن في دور من منزل لا يمكن الوصول إليه إلا عن طريق دور تحته مسكون ، ولا تتوافر له فيه حجرة استقبال أو حجرة لمكتبته ، يعتبر في حاجة ملجئة إلى تغيير هذا المسكن ( الإسكندرية الكلية أول ابريل سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 145 ص 500 ) . [↑](#footnote-ref-529)
530. ( ) وقد قضي بأنه إذا كانت زوجة المورث وابنه منها يقيمان مع مورثهما في شقة واحدة يستأجرها ابن آخر للمورث من زوجة أخرى ، فإن وفاة المورث تنشئ حالة ضرورة لتلك الزوجة وولدها تبرر الإخلاء ، إذ لا يمكن إجبار الابن مستأجر الشقة على أن تقيم معه زوجة أبيه أو أخوه لأبيه ( مصر الكلية أول نوفمبر سن 1956 دائرة 13 قضية رقم 1594 سنة 1956 ) . وانظر أيضاً مصر الكلية 5 ديسمبر سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 284 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-530)
531. ( ) وقد قضي بأنه إذا توفي زوج البنت وترك لها ثلاث أطفال ، ولم تكن تستطيع الاستمرار في السكن الذي كانت تقيم فيه مع زوجها ، فان ذلك يعتبر ضرورة تلجئ أحد والديها لطلب إخلاء مستأجر أي عين من الأعيان التي يملكها لإسكان ابنته فيها ( مصر الكلية 25 سبتمبر سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 1118 سنة 1955 ) . وقضي بأن وفاة الزوج واضطرار الزوجة إلى الرحيل هي وأولادها إلى القاهرة التي هي مسقط رأسها ومسقط رأس زوجها لتربي أولادها قريباً من محيط أسرتيهما يعتبر ضرورة ملجئة ( مصر الكلية 22 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 4043 سنة1954 ) - وقضي بأن صاحبه الضرورة قد تكون في حاجة إلى سكن مستقل إذا ضاقت بها الحياة عند خالتها ( مصر الكلية 12 مارس سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 19 سنة 1959 ) . [↑](#footnote-ref-531)
532. ( ) انظر ما يلي فقرة 688 . [↑](#footnote-ref-532)
533. ( ) انظر ما يلي فقرة 688 . [↑](#footnote-ref-533)
534. ( ) مصر الكلية 12 أبريل سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4729 سنة 1952 - 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1101 سنة 1953 - 21 فبراير سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 5887 سنة 1953 .

     وقد قضي بأن نقل الموظف من مدينة القاهرة إلى ضواحيها كحلوان مثلا لا يقوم ضرورة قصوى متى ثبت أن اللوائح الحكومية لا تحتم عليه الإقامة في الجهة المنقول إليها ، وأن طرق الوصول إليها موفورة ميسرة ولو كان في السفر والعودة يومياً بعض المشقة عليه ( مصر الكلية الوطنية 189 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 271 ص 643 ) . وقد رأينا أن نقل الموظف من حي في المدينة إلى حي آخر بعيد قد يكون عذراً طارئاً يجير له فسخ إيجار المسكن الموجود في الحي المنقول إليه ( انظر آنفاً فقرة 563 ) .

     وقضي أيضاً بأنه إذا أقام المدعي دعواه طالباً إخلاء المستأجر من شقة يملكها بالقاهرة ، وذكر أنه لا يزال مقيماً طنطا مع مضي أكثر من ستة أشهر على نقله منها إلى القاهرة وذلك لعدم وجود مسكن له بالقاهرة ، ثم ثبت للمحكمة أن يقوم بوظيفة التوزيع لشركة معينة ، وأن عمله هذا يقتضي تنقله بين القاهرة وطنطا مما يدل على أن الصلة بهذه المدينة الأخيرة قائمة غير منقطعة وأن عمله الحالي لا يحتم عليه الاستقرار في القاهرة وعدم مغادرتها ، فإن ذلك مما يجعل إقامته في طنطا محققة للغاية المقصودة من السكن ( مصر الكلية 10 مارس سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3846 سنة 1952 ) .

     وقضي كذلك بأن حضور الزوجة إلى القاهرة لا يجيز للزوج إخلاء مسكن آجره ما دام له مسكن آخر يمكن أن يقيم فيه زوجته معه ( مصر الكلية 7 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 2948 سنة 1952 ) . ومجرد رغبة الزوجة في الإقامة بالقاهرة مع بقاء زوجها موظفاً بعيداً عن القاهرة لا يعتبر ضرورة ملجئة ( مصر الكلية 17 سبتمبر سنة 1952 دائرة 13 قضية رقم 1556 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-534)
535. ( ) مصر الكلية 24 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 265 ص 641 - 8 أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 178 ص 610 - 22 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 5003 سنة 1952 - 2 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 2856 سنة 1954 - وانظر عكس ذلك وأن نقل الموظف بناء على طلبه يكون ضرورة ملجئة لأن المفروض في نقل الموظف أن يكون لمقتضيات المصلحة العامة ولو كان النقل بناء على طلبه : مصر الكلية 26 مارس سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4907 سنة 1952 - وقضي بأن النقل يكون ضرورة ملجئة ، حتى لو تم بناء على توصية ، مادام الموظف لم يقدم طلباً به ( مصر الكلية 13 ابريل سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4729 سنة 1952 . [↑](#footnote-ref-535)
536. ( ) مصر الكلية 2 يونيه سنة 1955 دائرة 13 قضية رقم 4796 سنة 1954 - 19 مايو سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 5147 سنة 1955 . [↑](#footnote-ref-536)
537. ( ) مصر الكلية 20 يونيه سنة 1956 والحكم منشور في سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 90 ص 361 هامش 1 . [↑](#footnote-ref-537)
538. ( ) مصر الكلية 23 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 106 سنة 1955 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 90 - وانظر عكس ذلك تعليق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات فقرة 198 ) . [↑](#footnote-ref-538)
539. ( ) مصر الكلية الوطنية 13 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 263 ص 641 - وقضي بأنه إذا طلب الموظف إحالته إلى المعاش قبل بلوغه سنة الستين ليستفيد من قرارات مجلس الوزراء الصادرة بشأن ضم مدة لا تجاوز سنتين مع أداء الفرق بين المرتب والمعاش مشاهرة لموظفي الحكومة الذين يقدمون طلباً باعتزال الخدمة ، فإن إحالته إلى المعاش لا تعتبر ضرورة لأنه هو الذي خلقها ( مصر الكلية 6 مارس سنة 1955 دائرة 19 قضية رقم 2846 سنة 1954 ) . وانظر عكس ذلك مصر الكلية 19 مايو سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 914 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-539)
540. ( ) مصر الكلية الوطنية 28 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 267 ص 642 - 26 فبراير سنة 1951 المحاماة 31 رقم 508 ص 1725 - مصر المختلطة 26 أبريل سنة 1945م 57 ص 148 - وقضي بأن الحاجة التي تدخلت إرادة طالب الإخلاء في نشئوها لا تبرر الإخلاء ، فإذا طلق شخص زوجته وترك لها الشقة التي كان يستأجرها أصلا ، ثم تزوج بامرأة ثانية ، فتركه باختياره مسكنه بعد الطلاق لمطلقته هو عمل إرادي من فعل المدعي نفسه ، فيكون هو بذاته الذي خلق حاجته إلى سكن يقيم فيه مع زوجته الجديدة ، ولا ترى المحكمة مع قيام هذه الظروف مبرراً لإخلاء المستأجر ( مصر الكلية 20 يناير سنة 1960 دائرة 52 قضية رقم 1693 سنة 1959 ) . [↑](#footnote-ref-540)
541. ( ) وقد قضي بأنه إذا ثبت أنه كان للمشتري مسكن يؤويه ، ثم أخلاءه باختياره وأقام مؤقتاً عند أحد أقاربه اعتماداً على أنه أصبح مالكاً للعين المشتراة وأن من حقه السكن في ملكه ، فإن تلك الإقامة لا تصلح أساساً لضرورة ملجئة ( مصر الكلية الوطنية 15 سبتمبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 266 ص 642 ) . [↑](#footnote-ref-541)
542. ( ) مصر الكلية الوطنية 14 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 270 ص 643 . [↑](#footnote-ref-542)
543. ( ) استئناف مختلط 20 ديسمبر سنة 1945م 58 ص 44 - وقضي كذلك بأنه لا تعتبر ضرورة ملجئة أن يريد المالك إخلاء شقة في منزله سكان ابنه الكبير حتى يشرف على إخوته الصغار ( مصر الكلية 5 مايو سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 5936 سنة 1953 ) . وانظر أيضاً مصر الكلية 29 مارس سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 673 سنة 1953 .

     وفي قضية ذكر المؤجر أنه يتردد عليه أناس كثيرون من بلدته وتقضي تقاليدهم بضرورة إقامتهم لديه ، وهذا الظرف يدعو إلى وجوب تخصيص مسكن المستأجر مضيفة ، وقد رفضت المحكمة طلب الإخلاء لهذا السبب ، وقالت إن "الاستثناء لا يتوسع فيه ويكون بقدره ، فلا يقبل من المدعي أن يطلب إلزام المدعي عليه بإخلاء مسكنه لكي يخصصه لضيفه ، لأن الضيف غير المؤجر والولد ، ولأن تخصيص مسكن للضيف وإن قصد به التوسعة فإنه لم يقصد به إلى دفع حرج أو ضيق ، وبالتالي لا تكون هناك ضرورة ملجئة ( مصر الكلية 5 مايو سنة 1954 دارة 13 قضية رقم 5936 سنة 1953 وهي القضية السابق الإشارة إليها في نفس هذا الهامش ) . وقضي في نفس المعنى بأن استضافة الضيوف ليست ضرورة تبيح الإخلاء ، فإذا كان المدعي سعودي الجنسية ويستضيف كثيراً من السعوديين الزائرين للبلاد وقد ضاقت شقته عن استضافتهم ، فإن هذا لا يعتبر ضرورة تجيز طلب الإخلاء ( مصر الكلية 5 مارس سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 4764 سنة 1958 ) . [↑](#footnote-ref-543)
544. ( ) مصر الكلية 30 نوفمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3529 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-544)
545. ( ) مصر الكية 11 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 1405 سنة 1953 - وانظر أيضاً استئناف مختلط 11 مارس سنة 1943م 55 ص 105 . [↑](#footnote-ref-545)
546. ( ) مصر الكلية 10 نوفمبر سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 2556 سنة 1956 - وانظر أيضاً مصر الكلية 17 يناير سنة 1954 قضية رقم 3594 سنة 1952 - 22 فبراير سنة 1954 قضية رقم 3617 سنة 1953 - 12 ديسمبر سنة 1954 قضية رقم 2187 سنة 1954 - 24 يناير سنة 1955 قضية رقم 4318 سنة 1954 - 13 مارس سنة 1955 قضية رقم 2867 سنة 1954 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 89 ص 251 - ص 252 . [↑](#footnote-ref-546)
547. ( ) انظر هذا المعنى الإسكندرية المختلطة 20 يناير سنة 1944م 56 ص 161 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 138 ص 117 عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص 154 - ص 157 . [↑](#footnote-ref-547)
548. ( ) ولو لم يكن مالكاً وقت صدور الأمر العسكري ، بل انتقلت إليه الملكية بعد ذلك ( الإسكندرية المختلطة 21 فبراير سنة 1946م 58 ص 57 ) . [↑](#footnote-ref-548)
549. ( ) مصر المختلطة 7 ديسمبر سنة 1944م 57 ص 65 - أول فبراير سنة 1945م 57 ص 72 - 21 يونيه سنة 1945م 57 ص 184 - 13 نوفمبر سنة 1945م 58 ص 42 . [↑](#footnote-ref-549)
550. ( ) فيجوز لمشتري العين المؤجرة طلب الإخلاء ( استئناف مختلط 21 فبراير سنة 1946م 58 ص 57 ) . [↑](#footnote-ref-550)
551. ( ) فإذا كان ملكية العين شائعة بين عدة ملاك ، اشترط لقبول دعوى الإخلاء التي ترفع من أحدهم ، قبل العمل بالتقنين المدني الجديد ، انضمام باقي الشركاء له وإقراراهم إياه على السكن . أما إذا حصلت قسمة مهايأة واختص أحدهم بالعين ، جاز لهذا رفع دعوى الإخلاء ولو لم يكن هو المؤجر ( مصر الكلية الوطنية 13 أكتوبر سن 1945 المحاماة 27 رقم 260 ص 640 ) . [↑](#footnote-ref-551)
552. ( ) فلم يكن يجوز طلب الإخلاء من المستأجر الأصلي الذي أجر من الباطن ( استئناف مختلط 11 مارس سنة 1943م 55 ص 104 - 9 أبريل سن 1946م 58 ص 100 - مصر المختلطة 7 ديسمبر سنة 1944م 57 ص 65 - أول فبراير سنة 1945م 57 ص 72 - 21 يونيه سنة 1945م 57 ص 184 ) . وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر الأصلي الذي أجر من الباطن طلب الإخلاء : استئناف مختلط 28 فبراير سنة 1946م 58 ص 59 .

     ولم يكن يجوز لناظر الوقف ، ولو بانضمام كل المستحقين ، أن يطلب إخلاء العين الموقوفة ليسكنها هو أو يسكنها احد المستحقين ، لأن كلا من الناظر والمستحق ليس بمالك ( مصر الكلي الوطنية 4 أكتوبر سن 1945 و 4 نوفمبر سنة 1945 و 10 نوفمبر سن 1945 و 19 يناير سنة 1946 - أربعة أحكام - المحاماة 27 رقم 258 ص 639 - استئناف مختلط 22 أبريل سنة 1947م 60 ص 11 ) . ولم يكن يجوز للحارس القضائي أو الوكيل عن المالك في الإدارة طلب إخلاء العين ليسكنها المالك ، لأن كلا من الحارس والوكيل ليس بمالك وإن كان هو المؤجر ( الأحكام الأربعة السابقة الإشارة إليها والمنشورة في المحاماة 27 رقم 258 ص 639 ) . [↑](#footnote-ref-552)
553. ( ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ما يؤيد هذا النظر ، إذ تقول : "عدلت المادة الثالثة فأجيز للمؤجر - وقد كان النص القديم مقصوراً على المالك - أن يطلب إخراج المستأجر إذا قامت ضرورة ملجئة إلى شغل المكان بنفسه . وعلة هذا التعديل الإفساح له والتوسعة عليه في ظروف قد يشعر فيها بالحرج والضيق" . وقد نوقشت هذه المسألة في الجمعية العامة لمجلس الدولة على الوجه الآتي : "احد المستشارين : أرجو أن أوجه النظر إلى أن هذه المادة ( م 3 ) إذ أجازت طلب الإخلاء قد نصت على المالك دون المؤجر ، وكان هذا النص مثاراً لخلاف في دوائر القضاء ، فبعض رأى أن هذه الإجازة هي رخصة للمالك وحده ، وبعض رأى أ ،ها تكون أيضاً للمؤجر من الباطن . فرفعا لهذا التخالف أرى أن يحدد المراد صراحة . . مستشار آخر : إن إجازة الإخراج ترتبط بحق المنفعة ولا ترتبط بالملكية ، وما دام الأمر كذلك فإن حرمان المؤجر من الباطن هو صاحب حق المنفعة طول مدة الإجارة من هذه الإجازة يكون تحكماً لا محل له - وقد ارتأت الجمعية أن هذه الإجازة تكون للمالك وللمؤجر من الباطن ، ولذلك رأت أن يستعاض عن لفظة ( المالك ) بلفظة ( المؤجر ) لتشمل الاثنين" . [↑](#footnote-ref-553)
554. ( ) مصر الكلية 10 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 رقم 2481 سنة 1954 - 12 مارس سنة 1959 دائرة 13 رقم 19 سنة 1959 - فيجوز طلب الإخلاء من المستأجر الأصلي إذا آجر من الباطن ، وقد نص على ذلك صراحة في الأعمال التحضيرية كما رأينا ( انظر الهامش السابق - وانظر عكس ذلك وأنه لا يجوز للمستأجر الأصلية طلب إخلاء المستأجر من الباطن مصر الكلية 178 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3148 سن 1953 ) . ويجوز كذلك لناظر الوقف ، قبل حل الوقف الأهلي ، أن يطلب الإخلاء لاجته الشخصية إذا كان هو المستحق الوحيد ، لأن القانون إنما أجاز للمؤجر غير المالك حق الإخلاء إذا كان هو صاحب حق المنفعة كما هو الحال في المستأجر الأصلي إذا آجر من الباطن ، فحتى يجوز لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء يجب أن يكون ه صاحب حق المنفعة بأن يكون المستحق الوحيد . فإذا كان للوقف مستحقون متعددون ، جاز لناظر الوقف طلب الإخلاء لحاجة هؤلاء المستحقين أو لحاجة أحدهم إذا اتفقوا على ذلك ( قارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 241 هامش 2 ) . أما المستحق نفسه فلا يجوز له رفع دعوة الإخلاء وإن كان هو المستحق الوحيد ، لأنه ليس بمؤجر ولا مالك ، ولكن يجوز له أن يطلب من ناظر الوقف أن يرفع دعوى الإخلاء وللناظر تقدير هذا الطلب ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 86 ص 241 هامش 2 - وقارن مصر المختلطة 22 أبريل سنة 1947م 60 ص 11 ) . [↑](#footnote-ref-554)
555. ( ) مصر الكلية الوطنية 9 أكتوبر سنة 1948 المحاماة 28 رقم 448 ص 1078 - 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 707 سنة 1953 - 27 يونيه سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 1751 سنة 1957 - وقد يكون المالك غير المؤجر مشترياً للعين المؤجرة ، أو مستحقاً في وقف أهلي حل بحكم القانون . ويجوز للمشتري للعين المؤجرة أن يطلب الإخلاء حتى قبل أن يسجل عقد شرائه ( مصر الكلية أول مارس سن 1954 دائرة 12 قضية رقم 4341 سن 1953 ) . كما يجوز للمستحق في الوقف ذلك حتى قبل أن يشهر حل الوقف ( مصر الكلية 27 يونيه سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 2466 سنة 1952 ) ، وللشفيع قبل أن يسجل حكم الشفعة ( مصر الكلية دائرة 12 قضية رقم 26 سنة 1952 والحكم منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص 120 ) . ذلك لأن هؤلاء جميعاً لهم التصرف في المنفعة ، بخلاف المالك في هدم العين لإعادة بنائها فيجب أن يكون له التصرف في الملك ولذلك وجب التسجيل ( انظر آنفاً فقرة 664 في الهامش ) .

     أما إذا كانت العين موضوعة تحت الحراسة ، فإن المالك لا يجوز له طلب الإخلاء إلا بموافقة الحارس ، ويجوز للحارس طلب الإخلاء بناء على حاجة المالك . وقد قضي في هذا المعنى "الحراسة تسلب الملاك حق إدارة أملاكهم . . ويصبح الحارس مطلق التصرف في طريقة استغلالها حسبما حدده له حكم الحراسة وكنا تقتضيه نصوص القانون ، وليس للملاك حق سكناها أو الانتفاع بها أو تأجيرها أو استئجارها إلا بموافقة الحارس ، فملكيتهم محدودة ينقصها حق الانتفاع الذي سلب منهم ووضع في يد الحارس ليستعمله تحت رقابتهم ورقابة القانون . . فليس للملاك أن يجبروا الحارس . . على قبولهم كمنتفعين للعين الموضوعة تحت الحراسة ، شأنهم في ذلك شأن الأجانب عن الملك سواء بسواء" ( مصر الكلية الوطنية 25 ديسمبر سنة 1948 المحاماة 28 رقم 452 ص 1084 ) . [↑](#footnote-ref-555)
556. ( ) حتى لو كان المؤجر المالك امرأة متزوجة ، ولا يصح الاعتراض عليها بأن زوجها هو المسئول شرعاً عن إيجاد مسكن لها ، فهذا حقها قبل زوجها لها أن تطالبه به إن شاءت ، ولها أن تخلي مكاناً لسكناها مع زوجها فيه ( مصر الكلية 7 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3917 سنة 1953 ) . كذلك يجوز للمؤجر المالك طلب إخلاء المستأجر من الباطن للضرورة الملجئة ( استئناف مختلط 11 مارس سنة 1943م 55 ص 105 ) . [↑](#footnote-ref-556)
557. ( ) قرب محمد لبيب شنب فقرة 416 ص 457 . [↑](#footnote-ref-557)
558. ( ) وقد قضي بأن الأمر العسكري رقم 598 قد جعل رخصة الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة مقصورة على مالك المكان المعد للسكنى ، غير أنه لما انتهت الحرب وعاودت حركة البناء سيرها ، توسع المشرع في منح هذه الرخصة ، فلم تعد مقصورة على المالك بل أصبحت جائزة لكل مؤجر . والمشرع عدل عن إسناد هذا الحق للمالك وأسنده إلى المؤجر ، لا ليحرم المالك منه ، بل ليضيف أيضاً المؤجر غير المالك كالشريك الذي يؤجر المال الشائع كله . والقول غير ذلك يؤدي إلى سلب هذا الحق من المال والاعتراف به للمستأجر الذي يؤجر من باطنه ، الأمر الذي يخالف روح التشريع وقصد المشرع . وبذلك فإنه يجوز للشريك على الشيوع أن يستعمل وحده هذه الرخصة إذا كان عقد الإيجار صادراً منه وحده ، أو أن يستعمله أي شريك للمؤجر بموافقة المؤجر وحده دون حاجة إلى موافقة غيره من الشركاء ، وقد أحازت المادة 828 مدني للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة إبرام أعمال الإدارة دون موافقة ماليك الأقلية . ولما كانت المدعية ليست مؤجرة لكامل عين النزع ولا تملك أغلبية الأنصبة ، فليس لها الحق في إقامة الدعوى بطل الإخلاء للضرورة دون أن يشترك معها فيها باقي الملاك ( مصر الكلية 19 يونيه سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 2420 سنة 1961 ) - وفي دعوى إخلاء للضرورة أقامها مالك مشتاع له 4 قراريط في العقار واختصم فيها باقي الملاك ، حكم المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها من مالك ليس له الأغلبية في المكان المؤجر ، ولم يكن هو المؤجر ، كما أن أصحاب الأغلبية لم يكونوا مدعين معه في الدعوى . ولا يغير من هذا الرأي إقامة الدعوى على باقي الملاك لأنهم مدعي عليهم ليسوا مدعين ، ويتعين لقبول الدعوى أن تقام من المؤجر صاحب الضرورة أو أغلبية الملاك ، ولا يتغير وجه الرأي إذا قدم المدعي إقراراً من باقي الملاك بموافقتهم على الإخلاء . ولهذا قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي كامل صفة( مصر الكلية 11 ديسمبر سنة 1961 دائرة ثانية إيجارات قضية رقم 4651 سنة 1961 ) - ويلاحظ أن المحكمة هنا لا تكتفي بإقرار بقية الملاك بموافقتهم على الإخلاء ، بل تتطلب أن تكون الأغلبية ممثلين في دعوى الإخلاء بصفتهم مدعين لا مدعي عليهم - ومتى ثبت أن دعوى الإخلاء للضرورة المرفوعة من الحارس القضائي قد رفعت من مالك على الشيوع يملك نصيباً يزيد على النصف في المنزل ( وهو الحارس القضائي ) فيكون له حق إدارة المال الشائع طبقاً للمادة 828/1 مدني ، فإن التنبيه بالإخلاء يكون قد صدر ممن يملكه وتكون الدعوى قد رفعت من ذي صفة ( مصر الكلية 9 ديسمبر سنة 1959 دائرة 52 رقم 1368 سنة 1959 ) . وقد قضي أيضاً بأنه ليس للمالك على الشيوع إن لم يكن مؤجراً أن ينفرد بطلب الإخلاء للضرورة مادام لا يملك أغلبية حصص المكان المطلوب إخلاؤه ، بل يتعين أن يطلب ذلك كل الملاك أو على أقل تقدير أصحاب غالبية الحصص ( مصر الكلية 12 فبراير سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم1619 سنة 1958 - 26 فبراير سنة 1959 دائرة 13 رقم 2464 سنة 1958 ) . [↑](#footnote-ref-558)
559. ( ) وقد قضي بأن التقنين المدني الجديد قد وضع نظاماً جديداً لتسهيل إدارة المال الشائع بما في ذلك تأجيره ، فأجازت المادة 828 للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة إبرام أعمال الإدارة دون موافقة ماليك الأقلية ، وحكمة التشريع في هذا النظام هو تسهيل إدارة المال الشائع وعلى ذلك فلطب الإخلاء للضرورة وفقاً للتشريع الاستثنائي يجب أن يكتفي فيه أيضاً برضاء عدد من الشركاء يملكون وقت تقديمه أغلبية الأنصبة . ولا يعترض على ذلك بأن التشريع الاستثنائي إنما خول هذه الرخصة للمؤجر ، وأن هذه الصفة لا تثبت في تأجير الملك الشائع إلا لمجموع الشركاء فلابد من اجتماعهم لاستعماله ، إذ أن هذا الاعتراض مردود بأنه وإن كانت صفة المؤجر ثابتة حتى لمجموع الشركاء ، فإن التقنين المدني قد أناب في إدارة المال الشائع ، وبالتالي في استعمال حقوق المؤجر ، الشركاء ذوي أغلبية الأنصبة عن ذوي الأقلية ، فلا محل لتوقف استعمال رخصة الإخلاء للضرورة على رضاء جميع الشركاء ما دامت هناك أغلبية تطلب استعمال هذه الرخصة . ولا يختلف هذا الحكم حتى بالنسبة إلى عقود الإيجار التي صدرت من جميع الشركاء سواء في ظل التقنين المغلي أو الجديد ، لأن إبرام العقد من الجميع لا يستلزم أن يكون تجديد أو إنهاؤه ا فسخه في ظل التقنين الجديد من الجميع ، مادام التقنين الجديد قد أقام ذوي أغلبية الأنصبة نائبين عن ذوي الأقلية ( مصر الكلية 14 مارس سنة 1957 دائرة13 قضية رقم 2161 سن 1956 ) . وانظر أيضاً مصر الكلية 9 فبراير سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 4935 سنة 1955 - 16 يونيه سنة 1957 دائرة 12 قضية رقم 1324 سنة 1957 - 5 أبريل سن 1958 دائرة 4 قضية رقم 2788 سن 1957 .

     وانظر عكس ذلك الإسكندرية الكلية 30 ديسمبر سنة 1950 التشريع والقضاء 4 - 3 رقم 16 ص 55 : وقد قضت بأن الشركي على الشيوع يجب عليه إشراك بقية الشركاء في رفع دعوى الإخلاء وإلا كانت الدعوى مرفوعة من غير ذي كامل صفة ، ولا يؤثر في هذا ما نصت عليه المادة 828 مدني لأن طلب الإخلاء ليس من أعمال الإدارة المعتادة ، وبفرض أنه منها فإن الفقرة 3 من المادة 828 مدني بنصها على أنه إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم أفادت بمفهوم المخالفة أنه إذا حصل اعتراض من الشركاء . أو من أحدهم على أي عمل نم أعمال الإدارة لا يعتبر الشريك أو الشركاء الذين قاموا به وكلاء عن المعترضين . ويؤخذ على هذا الحكم أنه من الواضح أن طلب الإخلاء عمل من أعمال الإدارة المعتادة بالمقابلة لأعمال الإدارة غير المعتادة المنصوص عليها في المادة 829 مدني ، وأنه من الواضح أيضاً أن محل اعتراض بقية الشركاء إنما يكون إذا تولى احد الشركاء الإدارة دون أن يكون مالكاً لأغلبية الأنصبة ، أما إذا ملك هذه الأغلبية أو تولى الإدارة من يملكها ، فأعمال الإدارة التي تصدر منه أو منهم تكون ملزمة للأقلية بصريح نص الفقرة الأولى من المادة 828 مدني ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 87 ص 246 هامش 1 ) . ولكن إذا اختصم احد الشريكين الشريك الآخر ، وتغيب هذا ولم يصدر منه ما يدل على عدم الموافقة ، قبلت عوى الإخلاء ( مصر الكلية 17 أبريل سنة 1955 دائرة12 قضية رقم 757 سنة 1955 ) .

     أما في عهد التقنين المدني القديم ، حيث كان لا يوجد نص على أن الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة لهم حق الإدارة المعتادة ، فإنه إذا صدرت الإجارة من جميع الشركاء لم يجز طلب الإخلاء إلا منهم جميعاً ولو كان السكن مطلوباً لأحدهم ( الإسكندرية الكلية 30 ديسمبر سنة 1950 التشريع والقضاء 4 - 2 رقم 16 ص 55 - مصر الكلية 18 فبراير سنة 1951 المحاماة 31 رقم 407 ص 1416 ) فإذا طلب الإخلاء بعض الشركاء دون بعض ، جاز للمستأجر أن يدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي كامل صفة ، فإذا نزل عن هذا الدفع ليم يعد يجوز له أن يعود إليه ( الإسكندرية الكية 25 مارس سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 144 ص 499 ) . ويستطيع المستأجر إذا اشترى حصة احد الشركاء أن يعطل الإجماع على طلب الإخلاء ، ما لم يأخذ باقي الشركاء الحصة منه بالشفعة . ومجرد صدور الحكم لانهائي بالشفعة ضد المستأجر المشتري لحصة أحد الشركاء يسلبه صفة المالك الشريك ولو لم يكن الشفيع قد سجل حكم الشفعة . فلا يملك المستأجر في هذه الحالة أن يمنع إجماع الشركاء على طلب الإخلاء ( مصر الكلية 27 مايو سنة 1953 قضية رقم 26 سن 1952 ) . أما إذا صدرت الإجارة من بعض الشركاء ، فإنهم في عهد التقنين المدني القديم لا يستطيعون طلب الإخلاء حتى لو كانوا يملكون أغلبية الأنصبة ، بل يجب أن يجمع الشركاء على طلب الإخلاء . و يعترض على هذا الرأي بأن المؤجر من هؤلاء الشركاء يستطيع طلب الإخلاء لأن تشريعي سنة 1946 وسنة 1947 أجازا للمؤجر هذا الطلب ، فقد قدمنا أن المؤجر الذي يستطيع طلب الإخلاء هو المؤجر الذي يستطيع التصرف في الانتفاع بالعين ، ولا يملك التصرف في الانتفاع بالعين بحس أحكام التقنين المدني القديم إلا الشركاء مجتمعين ، وإذا كان احد الشركاء هو الذي انفرد بالإيجار فإن هذا الإيجار لم يسر في حق الباقي إلا بموافقتهم ( انظر عكس ذلك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 87 ص 244 - مصر الكلية 25 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4958 سن 1952 - 27 ماس سنة 1955 دائرة 19 قضية رقم 4937 سنة 1954 ) . ومها يكن من أمر ، فإنه إذا اختص احد الشركاء في الشيوع بالمكان المؤجر بموجب قسمة مهايأة ، جاز له وحده طلب الإخلاء لحاجته إلى المكان ولو لم يكن يملك أغلبية الأنصبة ، وهذا في عهد التقنين المدني الجديد وفي عهد التقنين المدني القديم على السواء . ذلك أن الشريك المؤجر في هذا الفرض يملك حق التصرف في الانتفاع بالمكان بحكم قسمة المهايأة ، فجاز له أن يستقل بطلب الإخلاء . [↑](#footnote-ref-559)
560. ( ) وقد كان مجلس النواب يريد قصر الضرورة الملجئة على المؤجر وحده ( انظر التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب ) . ولكن لجنة العدل بمجلس الشيوخ عدلت النص على الوجه الآتي : "إذا قامت ضرورة تلجئه إلى شغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده في حالة الزواج يعد صدور هذا القانون" . وقالت في تقريرها الأول ما يأتي : "تنص المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 على جواز الإخلاء إذا قامت ضرورة للمؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . وقد رأى مجلس النواب أن يقصر هذا الحق على المالك فقط دون أصوله أو فروعه ، غير أن اللجنة رأت أن من الظلم الفادح على المالك - وقد قيده القانون بعدة قيود كما تحمل كثيراً خلال السنوات الماضية - ألا تخفف عنه بعض هذه القيود ، وأجازت له طلب الإخلاء إذا أراد أن يشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده في حالة الزواج . ولا شك أنه تعديل عادل ، لأن كثيراً من الملاك يزوجون أبناءهم ولا يجدون لهم مسكناً مناسباً ، ويتحملون من اجل ذلك تضحيات مادية وأدبية لا مبرر لها" . وفي مجلس الشيوخ دارت المناقشة حول هذا النص على الوجه الآتي : "أحد الشيوخ : المفهوم من هذا أن الأماكن شحيحة ، فلا تعتبر ضرورة إلا حيث يريد احد الأولاد الزواج ، فلم قيدت بالزواج بعد صدور القانون؟ يعني أن الذي تزوج قبل صدور القانون لا يستطيع أن يأخذ مسكناً في ملك أبيه ، والذي تزو بعد صدور القانون في إمكانه ذلك؟ أنا أفهم ، والمفروض في أساس هذا القانون أن المنازل شحيحة من سنة 1940 ، وقد وقفت حركة البناء منذ هذا التاريخ ، فيجب أن يكون هذا القانون متمشياً مع ما كان متبعاً بعد سنة 1940 حتى يسري القانون بروح واحدة ، ويكون الشرط : بعد أن شحت المساكن أو بعد سنة 1940 - شيخ آخر : حتى شرط بعد سنة 1940 لا يكفي . فلنفرض أن شخصاً زوج ابنه وكان يحتمله بمفرده ، ثم أنجب أولادا ، فلم لا يسكن في شقة بمفرده؟ الشيخ الأول : أو نفرض أنه اختلف مع أبيه - شيخ آخر : أو تزوج بأخرى . . شيخ آخر : إن المناقشة في هذا القانون غير مجدية الآن لأننا في وسط كله من طائفة الملاك . وأجلت الجلسة ، وأعيد المشروع إلى لجنة العدل لبحثه من جديد ، ولكن لجنة العدل ،بدلا من أن تقيد النص ، توسعت فيه على الوجه الذي استقر في النص النهائي ، وقالت في تقريرها النهائي : "رأت اللجنة أن المالك أولى بملكه من الغريب ، فيكون له أن يخرج المستأجر في نهاية المدة المتفق عليها في العقد أو المدة المجددة إذا أراد أن يشغل المحل بنفسه أو بأحد أولاده ، بشرط أن يشغل المحل في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ، ويستمر ساكناً به مدة سنة على الأقل ، وذلك منعاً من التحايل على إخراج المستأجر بصد استغلال المحل" . [↑](#footnote-ref-560)
561. ( ) انظر آنفاً فقرة 673 . [↑](#footnote-ref-561)
562. ( ) انظر آنفاً فقرة 173 . [↑](#footnote-ref-562)
563. ( ) انظر عكس ذلك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 89 ص 253 : ويذهب إلى أنه يجوز الإخلاء "ولو كان الولد له ملك خاص يستطيع طلب إخلائه غير ملك والده" . ويستشهد بالحكم الصادر من محكمة مصر الكلية 30 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3643 سنة 1954 ، وقد ذكر أن هذا الحكم جاء فيه "أن ما ذهب إليه المدعي عليه من أنه كان خليقاً بأم صاحب الضرورة أن تخلي لابنها شقة في ملكها الخاص بدلا من الملك المشترك ، فهذا ما لا شأن للمحكمة به ، ولم يتدخل المشرع في حرية المالك في اختيار أي شقة يملكها أو بعضها" . والحكم ، على هذا الوجه المذكور ، يجعل للأم حق إخلاء ملكها المشترك بدلا من ملكها الخاص ، ولم يعرض لملك خاص بالولد" [↑](#footnote-ref-563)
564. ( ) مصر الكلية 21 يناير سنة 1951 المحاماة 31 رقم 404 ص 1414 - وانظر أيضا في هذا المعنى مصر الكلية 4 نوفمبر سنة 1946 المحاماة 27 رقم 262 ص 640 - طنطا الكية ( بهيئة استئنافية ) 20 يناير سنة 1950 التشريع والقضاء 4 - 3 رقم 55 ص 157 - مصر الكلية 13 فبراير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 487 سنة 1955 - 2 يونيه سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 1110 سنة 1956 - سليمان مرقس إيجار الأماكن فقرة 89 ص 251 - منصور مصطفى منصور فقرة 233 ص 595 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 111 ص 97 وفقرة 148 ص 125 . [↑](#footnote-ref-564)
565. ( ) انظر آنفاً فقرة 669 . [↑](#footnote-ref-565)
566. ( ) فقد قضت محكمة بنها الكلية بأن "نص الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم 121 لسنة 1947 لم يشترط لطلب الإخلاء أن تكون الضرورة الملجئة هي حاجة المؤجر إلى السكن دون غيره من الأغراض ، لأن المشرع لو اتجه قصده إلى السكن وحده لعجل النص مقصوراً عليه صراحة دون غيره . فعبارة "شغل المكان بنفسه" الواردة في الفقرة المذكورة لا تعني ، سواء من الناحية اللغوية أو من الناحية القانونية ، السكن وحده ، بل تعني أن يكون المؤجر هو دون غيره الذي سيشغل المكان على نحو أو غيره . والمهم في هذا الصدد ، حسبما يبين من المناقشات البرلمانية وحكمة التشريع ، ألا يكون قصد المؤجر متجهاً إلى إعادة تأجير المكان إلى مستأجر آخر ، إذ تنهض في هذه الحالة شبهة الاستغلال أو الكيد للمستأجر في جانب المؤجر ، وهو ما يهدف التشريع إلى حمايته منه ، في الوقت الذي يسلم فيه دائماً بتغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر إذا ما تعارضت المصلحتان ، تأسيساً على ما تقضي به العدالة من أن المالك أولى بملكه من الغريب إذا ثبتت حاجته القصوى لأن يشغل المكان بنفسه . وعلى ذلك فليس حتما دائماً أن يرفض طلب المؤجر الإخلاء ، إذا كان يرمي إلى تخصيص المكان المطلوب إخلاؤه لمكتب تجاري أو عيادة طبية و مكتب محام وما شاكل ذلك . وإنما الأمر كله يرجع إلى تقدير المحكمة لظروف كل حالة على حدة ، على أن يدخل إلى اعتبارها مدى حاجة المؤجر إلى هذا المكان ومدى قيام الضرورة التي تلجئه إلى طلب شغل المكان بنفسه على التخصيص الذي يبغيه . وليس أدل على سلامة هذا التخريج من أن المشرع ، حتى حين أشار صراحة في صدر المادة الثالثة إلى الأماكن المؤجرة للسكنى وحدها على هذا النحو الواضح وهو بصدد تعيين الأماكن التي يجوز إخلاؤها للضرورة ، لم يحترما لدلالة الواضحة لهذا الفظ ، فاستثنى منها أماكن معينة مفروضاً بداهة أنها ليست مؤجرة للسكنى ، وهي تلك التي تشغلها مصالح حكومية ا مجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية . وقد كان المشرع في غنى عن هذا البيان لو كان يقصد الوقوف عند حدود المعنى الظاهر لعبارة الأماكن المعدة للسكنى . وهذا ما حدا بكل باحث إلى تقرير أن الأماكن التي يجوز طلب إخلائها بسبب الضرورة الملجئة ليست قاصرة على الأماكن المؤجرة للسكنى ، بل يصح أن تشمل عيادة طبيب أو مكتب محام أو متجراً أو مخزناً . فإذا ما تقرر ذلك ، أصبح لازماً التسوية في الحكم في هذا الصدد بين الغرض المخصص له المكان المطلوب إخلاؤه وبين الغرض الجديد الذي يريد المؤجر أن يخصصه له بعد إخلائه وعندما يتم له شغله بنفسه من حيث عدم قصره على غرض السكن . إذ من غير المستساغ عقلا إباحة التوسع في التفسير على الرغم من تحديد النص ، ثم التضييق في التفسير عند تعميمه ، فلا تخصيص بلا مخصص . يضاف إلى ما تقدم أنه يبين من الاطلاع على مناقشات مجلس الشيوخ أنه رفض اقتراحاً بإضافة فقرة جديدة إلى المادة الثانية تجيز الإخلاء إذا كان صاحب المسكن المؤجر معهداً أو مؤسسة خيرية وقصد استعمال المكان المؤجر في خدمة منشآته الخاصة ، وذلك لأن نص المادة الثالثة تشمل هذه الحالة . وهذه المناقشة تدل بوضوح على أن المشرع لم يقصد اشتراط سكن المؤجر في المكان المطلوب إخلاؤه في حالة الضرورة طبقاً للمادة الثالثة ، لأن المعاهد والمؤسسات الخيرية وكل شخصية معنوية لا تشغل الأمكنة للسكنى ، وإنما تعدها لتكون معاهد أو مدارس أو مستشفيات . فإذا كانت وقاعة الدعوى أن المدعي يدير بالفعل منذ سنة 1947 مدرسة للبنات تشغل الطابقين الأول والثالث من المنزل المملوك له ، وأن المدعي عليه يشغل الطابق الثاني ، وأن المدعي يهدف من دعواه إلى إخلاء هذا الطابق للتوسع في المدرسة بإضافة حجرات أخرى إليها بناء على طلب وزارة التربية والتعليم بوصفها الجهة الحكومية العليا المشرفة على جميع المؤسسات التعليمية ، فإن طلب الإخلاء على هذا النحو يكون له ما يبرره ، جديراً بالاستجابة إليه ، استناداً إلى توافر الضرورة التي تتمثل في التوسع في معهد علمي يؤدي رسالة سامية هي أقرب إلى الخير منها إلى طلب الكسب المادي ، ويسمو تحقيقها على مصلحة المدعي عليه في البقاء في مسكنه الحالي" ( بنها الكلية 3 أكتوبر سنة 1955 المحاماة 37 رقم 114 ص 213 ) . [↑](#footnote-ref-566)
567. ( ) محمد لبيب شنب فقرة 415 ص 452 - ص 453 ( ولكنه لا يجيز للمالك الذي يريد أن يشغل المكان لغير السكنى إخلاء هذا المكان إذا كان مؤجراً للسكنى ، ومن ثم يجيز إخلاءه إذا كان مؤجراً لغير السكنى ، فيخلى المؤجر مكتباً ليتخذه مكتباً هو أيضاً : فقرة 415 ص 453 ) . [↑](#footnote-ref-567)
568. ( ) مصر الكلية 22 أبريل سنة 1951 المحاماة 31 رقم 511 ص 1726 - 17 نوفمبر سنة 1957 دائرة 12 قضية رقم 4428 سنة 1926 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 88 - محمد كامل مرسي فقرة 377 - محمد لبيب شنب فقرة 424 - ولكن هذا الالتزام ، وهو لصيق بشخص المؤجر ، لا ينتقل منه ، إذا باع العين ، إلى المشتري . فإذا قامت بالمشتري ضرورة ملجئة لشغل العين ، جاز له إخلاؤها بالرغم من أن المؤجر البائع كان قد نزل عن هذا الحق . وهذا كله ما لم يكن البائع قد اخطر المشتري بالتزامه ، فقبل هذا الأخير أن ينتقل إليه هذا الالتزام ( انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 116 ) . [↑](#footnote-ref-568)
569. ( ) انظر آنفاً فقرة 640 . [↑](#footnote-ref-569)
570. ( ) مصر الكلية 27 فبراير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 1607 سنة 1953 - 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 910 سنة 1954 - 29 يونيه سنة 1955 دائرة 13 قضية رقم 2616 سنة 1952 - وقد قضيب بأن الدعوى التي يرفعها المالك بطلب إخلاء المسكن المؤجر للضرورة القصوى لا تكون مقبولة إذا كان رفعها لم يسبقه التنبيه على المستأجر بالإخلاء بكتاب مسجل ، أو كان قد نبه عليه بذلك ولكن رفعها حصل قبل انقضاء خمسة عشر يوماً على تلقي المستأجر كتاب التنبيه دون أن يصله منه خلالها رد بالرفض ( مصر الكلية الوطنية 22 سبتمبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 259 ص 640 ) . وانظر عكس ذلك إذ قضي بأن القانون لم يعلق قبول دعوى الإخلاء على حصول التنبيه ، وإنما استلزمه لإشعار المستأجر بحاجة المؤجر إلى المكان المؤجر وحضه على البحث عن مسكن يأوي إليه بعد أن يترك المكان الذي يشغله في المهلة المنصوص عليها بالمادة الثالثة . وعلى هدي ذلك يكون أثر التنبيه قاصراً على التاريخ الذي تبدأ منه المهلة القانونية المنصوص عليها في المادة الثالثة ، بالإضافة إلى أنه يعتبر أعذارا للمستأجر بأنه إذا لم يجب المؤجر عن رأيه في الإخلاء في المدة القانونية المبينة بالمادة سالفة الذكر فإنه يكون في حل من رفع الدعوى بالإخلاء ( مصر الكلية 5 مايو سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 3723 سنة 1953 ) . وقضي أيضاً في نفس المعنى بأن حصول التنبيه ليس من النظام العام ، ولا يترتب عليه عدم قبول الدعوى ، لأنه شرع لمصلحة المستأجر حتى إذا ما وافق على الإخلاء لا يتحمل بمصاريف الدعوى في حالة تسليم المستأجر بالإخلاء ، وسريان المهلة المنصوص عليها بالمادة المشار إليها يكن من تاريخ رفع الدعوى على أساس أن إعلانها إلى المدعي عليه يقوم مقام التنبيه ( مصر الكلية 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 1328 سنة 1953 ) .

     وظاهر أن النص صريح في وجوب التنبيه قبل رفع دعوى الإخلاء ، فقد رسم القانون إجراءات معينة لدعوى الإخلاء كفل بها حقوق كل من المستأجر والمؤجر ، ففي عدم مراعاتها إخلال بالضمانات التي أعطاها القانون لكل من الطرفين ، وفي مراعاتها تقليل من المنازعات والقضايا ، وعلى هذا الأساس تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 102 ص 293 - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص 185 - ص 187 - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 117 ) . [↑](#footnote-ref-570)
571. ( ) انظر آنفاً فقرة 675 . [↑](#footnote-ref-571)
572. ( ) مصر الكلية الوطنية 12 يناير سنة 1947 المحاماة 27 رقم 281 ص 647 - 2 مارس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 564 ص 1307 - 16 يناير سنة 1955 دائرة 12 رقم 3434 سنة 1954 - قارن الإسكندرية المختلطة 12 ديسمبر سنة 1946م 59 ص 42 ( وتقضي بأنه إذا سبق التنبيه قيام الضرورة كان مع ذلك كافياً لجعل الدعوى مقبولة ، على ألا تحسب مهلة الإخلاء من وقت التنبيه بل من وقت قيام الضرورة فقط : انظر آنفاً فقرة 672 في الهامش . [↑](#footnote-ref-572)
573. ( ) انظر آنفاً فقرة 672 . [↑](#footnote-ref-573)
574. ( ) وقد قضي بأنه إذا كان الثابت أن طالبة الإخلاء لم ترفع الدعوى عقب وفاة زوجها مباشرة ، بل هي قد أقمت في منزله طرفاً من الزمن ثم نزلت على ذوي قرباها طرفاً آخر ، كان للمحكمة أن ترجح مصلحة المستأجر القائمة فعلا وترفض الدعوى ( الإسكندرية الكلية 19 ديسمبر سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 104 ص 322 ) . وفي قضية أخرى ثبت للمحكمة أن المدعية طلقت في سنة 1950 وقامت مع أخيها إلى وقت الدعوى في سنة 1953 . واستخلصت المحكمة نم هذا السكوت الطويل أن المدعية دبرت لنفسها إقامة دائمة مستقرة تنفي بها حالة الضرورة الناشئة عن الطلاق ( مصر الكلية 13 فبراير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 3443 سنة 1953 وانظر آنفاً فقرة 673 قريباً من آخرها ) - وانظر أيضاً مصر الكلية 13 مارس سنة 1955 دائرة 19 قضية رقم 2304 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-574)
575. ( ) ولا يلزم الصحة التنبيه ذكر رقم وثيقة الزواج ( مصر الكلية 21 فبراير سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 4659 سنة 1956 ) . [↑](#footnote-ref-575)
576. ( ) مصر الكلية 21 فبراير سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 4659 سنة 1956 . [↑](#footnote-ref-576)
577. ( ) وقد قضي بأن هذا الكتاب المسجل يكون صحيحاً من الوجهة الشكلية متى ثبت أنه أرسل للمستأجر بعنوان المكان المؤجر على مقتضى النظام الذي تتبعه مصلحة البريد ، ولا يحبط أثر الكتاب إلا بإقامة الدليل على عدم وصوله فعلا نتيجة غش المرسل أو بسبب انحراف شاذ عن جادة الصواب . وليس في نظام مصلحة البريد ما يوجب بيان صلة متسلم الكتاب بالمرسل إليه ، وهذا أمر لا يجوز فيه القياس على قواعد المرافعات الخاصة بإعلان الأوراق ( مصر الكلية 16 أكتوبر سن 1954 المحاماة 36 رقم 438 ص 906 ) . [↑](#footnote-ref-577)
578. ( ) فإذا لم يقدم المدعي عل الوصول ، حكم بعدم قبول الدعوى ( مصر الكلية 27 أكتوبر سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 1365 سنة 1955 ) . ولا يشترط لصحة التنبيه أن يكون المتسلم هو المستأجر شخصياً كما اشترط ذلك في التكليف بالوفاء عن التأخر في دفع الأجرة ، إذ جاء في النص في خصوص الحالة الأخيرة عبارة "يسلم إليه بإيصال" ولم ترد هذه العبارة هنا ( انظر آنفاً فقرة 641 في الهامش ) ، وقد قضي في هذا الصدد بأن الثابت من استعراض الوقائع أن المدعي أرسل للمدعي عليه خطاب التنبيه بالإخلاء مسجلا مصحوباً بعلم الوصول ، وهذا غاية ما تطلبته المادة الثالثة من القانون رقم 121 لسنة 1947 التي لم تستلزم ، خلافاً للمادة الثانية فقرة أ من ذات القانون ، ضرورة تسلم المدعي عليه للخطاب ( مصر الكلية 5 أبريل سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 641 سن 1958 ) . وإذا قدم المدعي عليه الوصول وعليه بصمة ابنه المدعي عليه ، فهذا يكفي لإثبات حصول الإعلان ، ما لم يطعن المدعي عليه في البصمة بالتزوير ( مصر الكلية 23 مايو سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 559 سنة 1953 ) - ومع ذلك فقد قضي بأنه إذا نبه المدعي على المدعي عليه بالإخلاء بكتاب موصي عليه بعلم الوصول ، وقدم استعلاماً من مصلحة البريد يفيد أن الكتاب الموصي عليه المذكور قد سلم ، وأنكر المدعي عليه وصول التنبيه إليه ، فإن الاستعلام المقدم من المدعي ، مادام أنه لا يفح عن الشخص الذي تسلم الكتاب المشار إليه حتى يمكن أن تراقب المحكمة صحة هذا الإجراء ، لا يعول عليه ( مصر الكلية 22 نوفمبر سن 1956 دارة 13 قضية رقم 3815 سنة 1955 - 29 نوفمبر سنة 1956 دائرة 13 قضية رقم 1819 سنة 1956 ) . [↑](#footnote-ref-578)
579. ( ) مصر الكلية 10 يونيه سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3695 سنة 1952 - ولا يكفي أن يرتد الكتاب المسجل بعد التأشير عليه من مصلحة البريد بأن المرسل إليه مسافر ( مصر الكلية 14 ابريل سنة 1956 دارة 4 قضية رقم 4655 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-579)
580. ( ) انظر المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 . [↑](#footnote-ref-580)
581. ( ) ولم تكن الأوامر العسكرية السابقة على المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 تعرض لهذه الصورة ، وقد عرض لها هذا المرسوم بقانون ثم قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ( محمد كامل مرسي فقرة 373 ) . [↑](#footnote-ref-581)
582. ( ) انظر آنفاً فقرة 672 . [↑](#footnote-ref-582)
583. ( ) مصر الكلية أول أبريل سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 4553 سنة 1959 ( انقضاء مدة طويلة على الزواج وعلى تخرج الابن صاحب الضرورة من كلية الطلب ، كل هذا ينفي قيام الضرورة وقت طلب الإخلاء ) . [↑](#footnote-ref-583)
584. ( ) مصر الكلية 12 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 2650 سنة 1953 ( ذكرت المدعية في التنبيه حاجة ابنها للزواج ، ثم ذكرت في طلب الدعوى حاجتها الشخصية ) . وقد قضي بأنه إذا كان التنبيه بالإخلاء أسس على زواج المدعي وحاجته إلى أن يشغل الشقة بزوجته ، ثم أسس الطلب على كبر سن المدعي ومرضه المزمن الذي يستلزم ألا يصعد سلما عالياً والشقة المراد إخلاؤها هي بالدور الأول ، فدفع المدعي عليه الدعوى بعدم قبولها لعدم وجود تنبيه ، فإن هذا الدفع له وجاهته لأنه متى كان ذلك ، وكان كتاب التنبيه قاصراً على طلب الإخلاء بسبب الزواج ، باتت الدعوى الماثلة المبنية على الإخلاء لسبب المرض بغير تنبيه ، وتعين الحكم بعدم قبولها ( مصر الكلية 30 نوفمبر سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 4115 سنة1956 ) . [↑](#footnote-ref-584)
585. ( ) وقد قضي بأنه إذا نشأت الضرورة من نقل المؤجر ، ووجدت بعد النقل شقة خالية بمنزل النزاع ، فإن خلو هذه الشقة يرفع الضرورة ويوجب رفض دعوى الإخلاء ( مصر الكلية 10 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 3263 سنة 1955 ) - وقضي كذلك بأنها إذا أسس المؤجر دعوى الإخلاء على خطبة ابنه وعزمه على الزواج ، فخلت شقة بملك المؤجر بعد رفع الدعوى فأجرها إلى شخص آخر ، فإن الضرورة تكون قد زالت بخلو الشقة ، إذ كان يجب على المؤجر أن يحتجز الشقة التي خلت لابنه بدلا من تأجيرها للغير ، ومن ثم يتعين رض الدعوى ( مصر الكلية 6 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3701 سنة 1953 - 25 سبتمبر سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 1118 سنة 1955 - 3 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 535 سنة 1955 ) . وقضي بأنه إذا طلب المؤجر الإخلاء لزواج ابنه ، وفي أثناء نظر الدعوى تزوج الابن وأقام في عين أخرى إقامة مستقرة ، فإن الضرورة تكون قد زالت ويتعين رفض الدعوى ( مصر الكلية 18 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 2528 سنة 1953 ) . أما إذا كان من قامت به الضرورة اتخذ له مسكناً موقتاً انتظاراً للحكم بالإخلاء ، فإن هذا السكن الموقت لا يعتبر زوالا لحالة الضرورة ( مصر الكلية 3 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 5032 سنة 1955 - 10 مايو سنة 1958 دائر 4 قضية رقم 661 سنة 1957 ) - 2 مارس سنة 1953 المحاماة 33 رقم 564 ص 1307 - 7 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3074 سنة 1953 ( خلو شقة بعد زواج ابنها وقد أجرتها وكانت تستطيع إسكان ابنها فيها ) - 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 441 ص 908 - 6 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 2904 سنة 1954 ( دخول الابن بعروضه في منزل آخر يزيل الضرورة - 9 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 4654 سنة 1954 ( وجود شقة خالية ولو أنها خلو من الشبابيك والأبواب تزيل الضرورة . وعلى المالك أن يكمل الشبابيك والأبواب لأن المفروض أنه قد أعد نفسه لذلك ) - 12 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 2650 سنة 1953 ( خلو شقتين تصلح أيتهما لسكنى ابنها بعد الزواج ، ومع ذلك فقد أجرت كليتهما ) - 16 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3434 سنة 1954 ( زوال الضرورة قبل النطق بالحكم ) - 7 مارس سنة 1955 دائرة 12 رقم 94 سنة 1954 ( إقامة صاحبة الضرورة وزوجها إقامة مستقرة في شقة يزيل الضرورة ) - 7 مارس سنة 1955 دائرة 12 رقم 108 سنة 1955 ( وجود مندرة خالية يستطيع المدعي أن يوسع بها على عياله يزيل الضرورة9 - 14 مارس سنة 1955 دائرة 12 رقم 2194 سنة 1954 ( خلت ثلاثة مساكن فأجرها كلها ، وكان يستطيع أن يأخذ مسكناً منها ) - 10 أبريل سنة 1955 دائرة 12 رقم 4571 سنة 1953 ( زوال الضرورة بدخول ابن المدعية على عروسه في غرفة عند المدعية قد اعتادت أن تؤجر سكنها غرفاً ) - 10 سبتمبر سنة 1955 دائرة 4 رقم 2508 سنة 1955 ( زوال الضرورة بإقامة أولاد المدعي إقامة مستقرة مع شقيقته ) - 10 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 3343 سنة 1955 ( حاجة المدعي إلى سكن بالدور الأرضي لإصابته بمرض قلبي ، ثم مات أثناء نظر الدعوى فزالت الضرورة ) - 20 مايو سنة 1956 دائرة 19 قضية رقم 3087 سنة 1955 ( حاجة المدعي إلى سكن بالقاهرة للالتحاق بمدرسة بها وانقضت السنة قبل الفصل في الدعوى ، فزالت الضرورة بانتهاء السنة المدرسية ، ولا عبرة بالحاجة إلى السكن في العام التالي لأنها حاجة غير محققة وغير حالة ) . المنيا الكلية 25 ديسمبر سنة 1956 قضية رقم 383 سنة 1956 ( دخول ابن المؤجر بعروسه بعد رفع دعوى الإخلاء في سكن فسيح فزالت الضرورة ) - الإسكندرية المختلطة 12 ديسمبر سنة 1946م 59 ص 42 ( رفع المدعي دعوى الإخلاء ، وفي أثناء نظر الدعوى أعلن في الجرائد عن رغبته في بيع العين المؤجرة ، فاعتبر هذا الإعلان دليلا على زوال حالة الضرورة ) .

     ولكن إذا لم يقم دليل على خلو شقة كان يمكن أن تزول بها الضرورة ، جاز طلب الإخلاء ( مصر الكلية 14 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 819 سنة 1953 - 28 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 4069 سنة 1953 - 13 ديسمبر سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 3400 سنة 1954 ) ، أو ثبت خلو مسكن ولكنه لا يصلح ( مصر الكلية 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 829 سنة1953 ) ، أو خلت شقة صالحة بعد الخطبة ولكن قبل الزواج لأن الضرورة لا تقوم إلا بالزواج ( مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3504 سنة 1953 - 28 ماس سنة 11955 دائرة 12 قضية رقم 3281 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-585)
586. ( ) فلا يعتبر السكوت إذن تسليما من المستأجر بحاجة المؤجر إلى الإخلاء ، ولا يسقط هذا السكوت حقه في دفع دعوى الإخلاء وفي إثبات عدم توافر الضرورة ( مصر الكلية المختلطة 10 يناير سنة 1946م 58 ص 49 ) . ويجب على المحكمة أن تبحث من تلقاء نفسها عن قيام الضرورة المسوغة للإخلاء ( مصر الكلية المختلطة 21 ديسمبر سنة 1944م 57 ص 71 ) . [↑](#footnote-ref-586)
587. ( ) مصر الكلية الوطنية 22 سبتمبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 259 ص 640 - 13 سبتمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 5013 سنة 1952 - 3 مارس سنة 1954 دارئة 4 قضية رقم 3710 سنة 1953 - 2 مايو سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 848 سنة 1954 - 21 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4658 سنة 1954 ( إذا شطبت الدعوى قبل الحكم بعدم قبولها وأرسل المؤجر تنبيها جديداً ، وجب عليه أن يرفع دعوى جديدة بعد انقضاء 15 يوماً من تاريخ التنبيه الجديد . أما إذا جدد الدعوى المشطوبة ، فإنه يعيدها إلى حالتها قبل الشطب ، ويتعين الحكم بعدم قبولها ) . [↑](#footnote-ref-587)
588. ( ) والمعارضة الصريحة ليس لها شكل خاص ، ويقع على المؤجر عبء إثباتها إذا أنكر المستأجر صدورها منه . [↑](#footnote-ref-588)
589. ( ) انظر عكس ذلك وأنه يجب رفع دعوى الإخلاء في خلال المهلة القانونية مصر الكلية الوطنية 28 فبراير سنة 1948 المحاماة 28 رقم 188 ص 607 - 4 مارس سن 1951 المحاماة 31 رقم 509 ص 1725 ( ويقول الحكم إن المحكمة في ذلك أن المشرع رتب على سكوت المؤجر عن المقاضاة طول هذه المدة أنه يؤثر العدول عن رغبته في إخلاء مستأجره من مسكنه ، وبذلك أهدر قيمة التنبيه واعتبره كأن لم يكن ) .وانظر أيضاً في هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة 233 ص 596 - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات فقرة 194 - م 420 - ص 462 . [↑](#footnote-ref-589)
590. ( ) إذا لو وجب عليه أن ينظر انقضاء المهلة القانونية وهي لا تقل عن ستة أشهر كما رأينا ، ثم يرفع دعوى الإخلاء بعد ذلك فان نظر هذه الدعوى يستغرق عادة وقتاً غير قصير ، إذا أضيف إلى المهلة القانونية ، والى مدة الشهرين الواجب نقضاؤهما منذ صدور الحكم بالإخلاء لجواز تنفيذ هذا الحكم ، لاستنفد كل ذلك وقتاً طويلا أراد المشرع أن يختصر شيئاً منه بترخيصه للمؤجر في أن يرفع دعوى الإخلاء خلال المهلة القانونية . [↑](#footnote-ref-590)
591. ( ) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 104 ص 302 - ص 304 كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 119 - وانظر محكمة مصر الكلية في حكمها الصادر في 15 يناير سنة 1949 ، وقد جاء فيه ما يأتي : "إن المالك ليس ملزماً برفع الدعوى بالإخلاء للضرورة القائمة لديه في خلال الستة أشهر التالية للتنبيه بالإخلاء ، لأن مفهوم نص المادة الثالثة التي تجيز للمالك رفع الدعوى خلال تلك المهلة أن القانون أراد أن يوفق بين مصلحتي المستأجر والمالك ، وراعى 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 انتهاء مدة المهلة كما تقضي بذلك القواعد العامة ، إذ قد تمتد مدة التقاضي وقد تطول وهو في حاجة ملجئة لشغل مسكن النزاع ، وقد يضار نتيجة للتأخر 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 لن تمس ، بل زاد عليها مدة شهرين من تاريخ صدور الحكم بالإخلاء إذا انتهت 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 انتهاء المهلة . فهذه الإجازة التي نص عليها المشرع بالمخالفة للقواعد العامة لا تعدو أن تكون رخصة قد منحها القانون للمالك إن شاء أتاها ، ولا تثريب عليه إن تركها ، ولا يمكن القول بأنه إذا لمي 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 رفعه 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 انتهاء المهلة . والقول بأن في ذلك تركاً للمستأجر الذي يهدف المشرع إلى حمايته تحت رحمة المالك بتركه مهدداً بالإخلاء حتى تاريخ رفع الدعوى مردود بأن المستأجر ، وقد رفض الإخلاء بعد إنذاره بذلك من المالك أو لم يرد عليه بالقبول في مدى الخمسة عشر يوماً التي حددها القانون ، يكون قد أنكر على المالك قيام حاجة أو ضرورة لديه لشغل مسكنه ، ووطن نفسه على التقاضي ، وجعل الفيصل في هذا الشأن للقضاء ليقول لكمته فيه ،ولن يؤخذ على غفلة منه . فإذا رفع الأمر للقضاء ، فيعلن ويخطر بالدعوى ليبدي دفاعه ، وليدحض حاجة المالك التي ينكرها عليه . فإذا ثبت للقضاء حاجة المال لشغل مسكن المستأجر وقضى له بالإخلاء ، فسيعطي المستأجر مهلة شهرين من تاريخ الحكم إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه به إذا كان غيابياً ، وهي مهلة تسمح له بالبحث عن مسكن ينتقل إليه" ( مصر الكلية الوطنية 15 يناير سنة 1949 المحاماة 28 رقم 453 ص 1084 ) - وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية الوطنية 28 سبتمبر سنة 1948 المحاماة 28 رقم 188 ص 607 - 20 أكتوبر سن 1953 دائرة 12 قضية رقم 2273 سنة 1952 - 21 فبراير سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 5659 سنة 1956 - الإسكندرية الكلية أول أبريل سنة 1950 التشريع والقضاء 3 رقم 145 ص 500 - الإسكندرية المختلطة 5 ديسمبر سنة 1946م 59 ص 35 - 12 ديسمبر سنة 1946م 59 ص 42 ) . [↑](#footnote-ref-591)
592. ( ) وتعتبر الدعوى مرفوعة من وقت تقديم الطلب إلى قلم كتاب المحكمة وسداد الرسم عليه ، ففي هذا اليوم يجب أن يكون قد انقضى خمسة عشر يوماً على الأقل من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر . وقد قضي في هذا المعنى بأنه لما كان المدعيان قد قررا في صحيفة طلبهما أنهما بالرغم من إجرائهما التنبيه بتاريخ 31 يناير سنة 1954 فإن المدعي عليه لم يذعن ، فقدما الطلب الذي تبين أن الرسم تورد عيه بتاريخ 9 فبراير سنة 1954 . ولما كان تقديم الطلب إلى المحكمة وسداد الرسم عليه قد تم قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً على التنبيه ، فإن الدفع يكون في محله ويتعين الحكم بعدم قبول الدعوى ( مصر الكلية 2 مايو سنة 1954 دارة 12 قضية رقم 848 سنة 1954 ) . [↑](#footnote-ref-592)
593. ( ) وهو يتضمن رد العين إلى المؤجر كأثر حتمي للإخلاء ( مصر الكلية 21 أبريل سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 5148 سنة 1955 ) . [↑](#footnote-ref-593)
594. ( ) مصر الكلية 9 ديسمبر سنة 1959 دائرة 52 قضية رقم 1368 سنة 1959 . [↑](#footnote-ref-594)
595. ( ) انظر آنفاً فقرة 680 - فإذا أراد لمؤجر تنفيذ الحكم قبل انقضاء المدة القانونية ، كمان للمستأجر أن يستشكل في التنفيذ ( مصر الكلية 3 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 65 سنة 1956 ) . فإذا انقضت المهلة جاز التنفيذ ، ولا يستطيع المستأجر أن يستشكل بحجة أن الضرورة قد زالت بعد صدور الحكم وقبل التنفيذ ، فإن العبرة في قيام الضرورة أن تكون قائمة إلى وقت النطق بالحكم ، فإذا صدر الحكم وهو نهائي ، حاز قوة الشيء المقضي ، ولم يعد لزوال الضرورة من أثر ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 106 ص 309 . [↑](#footnote-ref-595)
596. ( ) انظر عكس ذلك وأن المستأجر لا يستطيع إثبات أن الضرورة لم تعد قائمة بعد أن قبل الإخلاء ، وكل ما يستطيعه هو أن يثبت أن قبوله لم يكن صحيحاً بل شابه إكراه أو غلط أو تدليس كأن أنهمه المؤجر بزواج ابنة وتبين أن هذا الزواج غير صحيح : محمد لبيب شنب فقرة 419 . [↑](#footnote-ref-596)
597. ( ) انظر آنفاً فقرة 665 . [↑](#footnote-ref-597)
598. ( ) وكل هذه ، إلى جانب المسئولية الجنائية التي سنراها ، ضمانات للمستأجر يتوقى بها أن يكون المؤجر قد قصد من الإخلاء أن يؤجر العين لمستأجر آخر ، كيداً للمستأجر الأول ، أو لاستغلال العين استغلالا اكبر فائدة ( مصر الكلية 9 ديسمبر سنة1953 دائرة 13 قضية رقم 3705 سنة 1953 - 10 ديسمبر سنة 1953 قضية رقم 3410 سنة 1953 - 22 ديسمبر سنة 1954 قضية رقم 4043 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-598)
599. ( ) وإذا كان المؤجر قد أسس دعوى الإخلاء على قيام الضرورة بسبب زواج ابنه ، وبعد الإخلاء شغل المؤجر دون عذر مقبول المكان بنفسه وبأولاده ومنهم الابن صاحب الضرورة الذي لم يزف إلى عروسه ، فإن هذا لا يكفي ، إذ الواجب في هذه الحالة أن يشغل المكان الابن وزوجته ، لأن الابن لا المؤجر هو صاحب الضرورة . وقد قضي في هذا المعنى بأن الثابت أن المدعي عليه قد شغل الشقة التي كان يسكنها المدعي بمجرد إخلائها بنفسه وبأولاده ، مع أنه أسس دعوى الإخلاء المذكورة على حاجة ابنه إليها ليدخل بعروسه لا ليقيم فيها هو وأولاده . ولو كانت حالة الضرورة التي ادعاها لابنه جدية ، لما انتقل هو وأولاده عقب الإخلاء مباشرة ، مع أن الطلاق ( طلاق الابن لزوجته قبل أن تزف إليه ) لم يتم إلا بعد ثمانية شهور من تاريخ الإخلاء ، ومن ثم يكون مخالفاً لنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم 121 لسنة 1947 ، لأنه بربط هذه الفقرة بالفقرة الأولى من نفس المادة يظهر بوضوح أنه يجب أن يشغل المكان المحكوم بإخلائه للضرورة صاحب الضرورة ، وهو إما المؤجر أو أحد أولاده . فإذا ما كان الابن هو صاحب الضرورة ، وجب على هذا الابن أن يشغل المكان للسبب الذي أسست عليه الدعوى . ولا تلتفت المحكمة إلى ما قرره المدعي عليه من أن ابنه عاد إلى زوجته أخيراً وزف إليها بالشقة موضوع النزاع ، لأن الزواج الأخير تم بعد رفع هذه الدعوى بأكثر من ستة شهور ( مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة13 قضية رقم 5157 سنة1953 ) .

     والظاهر في هذه القضية أن المؤجر بمجرد إخلاء المكان وقبل أن يتبين مصير زواج ابنه شغل المكان بنفسه وبأولاده مما أقنع المحكمة بأن التذرع بزواج الابن لم يكن إلا وسيلة للإخلاء ، ولم يكن المؤجر يستطيع ذلك لو أسس دعوى الإخلاء على ضرورة قائمة به هو لأن هذه الضرورة ليست قائمة . ثم حدث بعد ذلك أن الزفاف لم يتم وأن الابن طلق زوجته ، ثم عاد إليها بزواج جديد . ولم تتأثر المحكمة بشيء من ذلك ، بعد أن ثبت لها أن المؤجر قد قصد أن يشغل المكان بنفسه في غير ضرورة قائمة به ، وقد اتخذ من زواج ابنه التكئة التي يستند إليها في طلب الإخلاء . ويبدو لنا أنه لو كان زواج الابن هو السبب الحقيقي لطلب الإخلاء ، ولكن الزفاف لم يتم وطلق الابن زوجته ، كان هذا عذراً مقبولا لعدم شغل الابن المكان مع زوجته ، ويكون شغل المؤجر المكان بنفسه بعد ذلك أمراً طبيعياً لا يلام عليه ولا تجوز مساءلته عنه . [↑](#footnote-ref-599)
600. ( ) وقد قضي بأنه إذا ثبت من الأوراق المقدمة من المدعي أن ابنه صاحب الضرورة قد أصيب بمرض عقلي عقب صدور الحكم ودخل من أجله المستشفى ومكث به قرابة ستة أشهر ، ثم حصل خلف بين صاحب الضرورة وخطيبته أدى إلى فصم الخطبة ، ث تزوج بأخرى أقام معها في الشقة موضوع هذا التداعي ، فإن هذا يعتبر عذراً مقبولا في عدم شغل ابن المدعي الشقة المذكورة في المواعيد المحددة ( مصر الكلية 10 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1828 سنة 1953 ) . وقضي بأنه إذا كان تأخر المؤجر في شغل المكان خلال شهر راجعاً إلى عذر مقبول ، لم توقع عليه الجزاءات المبينة بالمادة 3 من قانون إيجار الأماكن . فإذا تبين أنه قد حدث خلاف بين صاحب الضرورة وخطيبته أدى إلى فسخ الخطبة ، ثم تزوج بأخرى وأقام معها في الشقة موضوع الدعوى ، فإن في ذلك عذراً مقبولا . والقول بأن الخطبة الأولى كانت صورية بقصد الحصول على حكم بالإخلاء ليس عليه دليل ، وليس فسخ الخطبة دليلا على عدم ديتها ( مصر الكلية 27 مارس سنة 1959 دائرة 13 قضية رقم 5015 سنة 1958 ) . [↑](#footnote-ref-600)
601. ( ) ولا يجوز أن تدفع دعواه بأن الحكم بالإخلاء لا يجوز الطعن فيه ، ذلك أن موضوع الدعوى هنا غير موضوع دعوى الإخلاء ، وهو لا يطعن في الحكم بالإخلاء ، وإنما يطلب عودته إلى العين لعدم شغل صاحب الضرورة لها في الميعاد القانوني لغير عذر مقبول ( مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة13 قضية رقم 5157 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-601)
602. ( ) وهذا ضرب من التعويض العيني . [↑](#footnote-ref-602)
603. ( ) طنطا الكلية 14 أكتوبر سنة 1954 قضية رقم 1227/ 698 سنة 1953 ( وقد بنت المحكمة المسئولية التقصيرية على التعسف في استعمال الحق .ويبدو أن الأبسط القول بأن المؤجر الذي يتمسك بضرورة غير قائمة - بدليل عدم شغله العين دون عذر مقبول - يكون قد ارتكب خطأ يستوجب مسئوليته ) . [↑](#footnote-ref-603)
604. ( ) وذلك عن طريق التعويض العيني . [↑](#footnote-ref-604)
605. ( ) أما إذا كان المستأجر الآخر لم يسبق إلى وضع يده ، فإن حق المستأجر الأول في العودة إلى شغل المكان يصبح ممكناً ، ويجوز له أن يطالب به ( مصر الكلية 18 ديسمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 462 ص 1383 ) . [↑](#footnote-ref-605)
606. ( ) نقض جنائي 4 مايو سنة 1954 مجموعة أحكام النقض 5 رقم 194 ص 571 - وانظر آنفاً فقرة 620 في الهامش . [↑](#footnote-ref-606)
607. ( ) وقد فرضت الأوامر العسكري قيوداً أخرى على حق المؤجر أثناء حرب فلسطين ، منها الأمر العسكري رقم 141 لسنة 1945 بالنسبة إلى الأماكن الواقعة في دائرة معينة من قصر عابدين وقصر المنتزه وقصر رأس التين ووزارة الدفاع الخ . ومنها الأمران العسكريان رقم 81 و 82 لسنة 1949 . وقد ألغيت هذه الأوامر بالقانون رقم 2 لسنة 1950 الذي ألغي الأحكام العرفية . [↑](#footnote-ref-607)
608. ( ) وقد كان أصل النص في المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 : "لا يجوز إبقاء الأماكن المعدة للسكن" . وفي أثناء المناقشات التي دارت في الجمعية العامة لمجلس الدولة في شأن هذا المرسوم بقانون اقترح أحد المستشارين تعديل النص على الوجه الآتي : "لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال" ، حتى يسمح النص بأن يكون للشخص مسكن للمصيف يكون فيما عدا فصل الصيف خالياً ، فلا يتناوله النص لأنه غير معد للاستغلال وإن كان معداً للسكن ، فوافقت الجمعية العامة على هذا التعديل .

     وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن حجز صاحب الفندق لشقة يلحقها بالفندق للنازلين فيه لا يعتبر إبقاء لمكان معد للسكن ممنوعاً بحكم التشريع الاستثنائي ( استئناف مختلط 26 مارس سنة 1946م 58 ص 77 ) . [↑](#footnote-ref-608)
609. ( ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في عهد الأوامر العسكرية السابقة ، بأنه يحق للمالك شغل المكان الذي خلا بنفسه إذا كان في حاجة إليه دون أن تصل هذه الحاجة إلى حد الضرورة الملجئة ، إلا لإخلاء العين من شاغلها لا لشغل العين الخالية ( استئناف مختلط 3 يناير سن 1946م 58 ص 66 ) . وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 110 .

     ويلاحظ أن احتجاز المسكن خالياً لحاجة صاحبه إليه مقيد بألا يحتجز صاحب المسكن في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه . [↑](#footnote-ref-609)
610. ( ) ويذهب الأستاذ سليمان مرقس إلى أن طالب الاستئجار يطالب "بتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر بسبب تعسف المالك في عدم التأجير إليه ، وقد ترى المحكمة أن يكون تعويضه عينا فتأمر المالك بأن يؤجر إليه ، وتستعمل في ذلك طريقة التهديدات المالية" ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 110 ص 313 ) . ويظهر لنا أن هناك التزاماً قانونياً مفروضاً على صاحب المسكن الخالي بتأجيره ، وقد قام حكم القاضي مقام التنفيذ العيني ، فنحن إذن في نطاق التنفيذ العيني لا التعويض العيني ، وفي غنى عن التهديدات المالية لأن حكم القاضي يقوم مقام الإيجار .

     وإذا رفع الدعوى أكثر من طالب واحد للاستئجار ، فأيهم حكم له أولا كان هو المستأجر على التفصيل الذي بيناه ، أما الباقي فيحكم لهم ضد صاحب المسكن بمصروفات الدعوى . [↑](#footnote-ref-610)
611. ( ) لذلك إذا كان الموظف لم ينقل من البلد ، وإنما أخلى المسكن إلى مسكن آخر في نفس البلد ، فالمسكن الخالي لا أولوية فيه لموظف منقول إلى البلد ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 218 ص 1932 ) . [↑](#footnote-ref-611)
612. ( ) فقد جاء في تقرير اللجنة المشكلة في وزارة العدل في سنة 1946 لوضع المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 ما يأتي : "وضع نص في القانون الجديد يعطي الأولوية في المسكن الذي يخلو بنقل موظف للموظف الذي يحل محله" . وجاء في التقرير الأول للجنة التشريعية بمجلس النواب عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 : "منحت المادة التاسعة الموظف المنقول حق الأولوية في استئجار المسكن الذي كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة" . وانظر في هذا المعنى الأستاذ كامل محمد بدوي وهو يشترط "أن يكون طالب السكن موظفاً نقل بدل الموظف الذي أخلى المسكن . . فلأي قاضي الأولوية على غيره في المكان الذي خلا بنقل قاضي آخر ، ولأي ضابط بوليس هذا الحق في استئجار المكان الذي خلا بنقل ضابط بوليس آخر ، إنما ليس له الأولوية في استئجار المكان الذي يخلو بنقل ضابط جيش مثلا ، ويحل الكاتب في الداخلية محل كاتب آخر في الداخلية ، وهكذا" ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 218 ) . وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 111 ص 315 . [↑](#footnote-ref-612)
613. ( ) بعد ظهور حركة التنقلات مثلا ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 218 ص 193 ) . [↑](#footnote-ref-613)
614. ( ) ويترتب على ذلك أن صاحب المسكن يجب عليه أن يترك المنزل خالياً ، بعد إخلائه ، مدة أسبوع ينتظر فيه وصول إعلان برغبة الموظف الجديد في استئجار المسكن . وفي تقصير الميعاد ما يشعر بأن المشرع أراد ألا يطول انتظار صاحب المسكن ، وتضيع عليه الأجرة في المدة التي يظل فيها المسكن خالياً ، ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 219 ) . [↑](#footnote-ref-614)
615. ( ) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 220 ص 195 - وتقول المذكرة الإيضاحية لكل من المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 وقانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، تبريراً لهذا الحكم الاستثنائي ، ما يأتي : "وليس في هذا النص جنوح إلى تمييز طائفة الموظفين على غيرهم . ولكن لما كان نقل الموظف إلى بلد ما ليباشر شؤون وظيفته ، ويقوم بالعمل الذي عهد به إليه ، مما يرتبط بالصالح العام بل بمصلحة الأهلين أنفسهم ، فإنه يكون من المتعين أن تيسر له طريقة السكن كي يتوافر له الاطمئنان والاستقرار" . [↑](#footnote-ref-615)
616. ( ) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 217 ( ويذهب إلى أنه "إذا أراد المالك شغل المكان نفسه فليس عليه من حرج مادام قد أصبح خالياً ولو لم تكن لديه ضرورة ملجئة لذلك ، لأن القانون لم يسلبه حقه في الانتفاع بملكه إلا بالقدر الذي أفصح عنه في نصوصه" ) . [↑](#footnote-ref-616)
617. ( ) ذلك أن الموظف الجديد إنما حل محل الموظف القديم فيعتبر "استمراراً له" . وهذه العبارة وردت على لسان رئيس مجلس الشيوخ عند مناقشة هذا النص في المجلس . فقد قال احد الشيوخ : "إذا فرض وكانت الشقة خالية ، ورغب الموظف المنقول السكنى في هذه الشقة ، وجاء المالك فقال إنني أريد هذه الشقة لسكنى أو لسكن أحد أولادي ، فما الرأي في هذه الحالة"؟ فرد عليه رئيس المجلس : "إذا كان هناك ضرورة ملجئة ، فهذا أمر آخر - الفكرة في هذه المادة هي أن الموظف الذي يحل محل الموظف المنقول يعتبر استمراراً له" . [↑](#footnote-ref-617)
618. ( ) ومع ذلك فقد قضي بأنه لا يوجد ما يمنع من احتجاز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد= ما دام ثمة مقتض أو موجب لذلك ، ويكون تقدير المقتضي متروكا للمحكمة ( مصر الكلية الوطنية 2 يونيه سنة 1949 المحاماة 29 رقم 218 ص 419 ) . انظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 109 ص 312 . وهذا الرأي محل للنظر ، فإن القانون أطلق المنع ولم يقيده بعدم وجود مقتض ، إلا إذا كان المقتضي هو الضرورة الملجئة حيث يوجد نص صريح في ذلك .

     على أنه قد تعرض حالات تدق فيها المسألة . فلو كان شخ يسكن في القاهرة ، واتخذ في الوقت ذاته مشتى له في حلوان ، فهل يعتبر محتجزاً لمسكنين في بلد واحد؟ ترى ترك الأمر في هذه الحالة لتقدير المحكمة ، فقد ترى أن هناك ضرورة تلجئ هذا الشخص لاتخاذ المشتى في حلوان لاعتبارات صحية ا واعتبارات ترجع إلى عمله . وقد ترى أن المشتى الذي اتخذه في حلوان ليس مسكناً ثانياً بالمعنى المقصود من النص ، بل هو مأوى موقت لا يصلح إلا أن يكون مشتى ولا يصلح سكناً دائما لشخص آخر . [↑](#footnote-ref-618)
619. ( ) ويصح ما قدمناه حتى لو كان الشخص يملك أحد السكنين ويستأجر السكن الآخر وهما في بلد واحد . ففي هذه الحالة أيضاً يكون محتجزاً لأكثر من مسكن واحد في بلد واحد ، وهذا لا يجوز ، وعليه أن يخلي أحد المسكنين ، إما المسكن الذي يملكه فيؤجره للغير ، وإما المسكن الذي يستأجره فيتيح للغير فرصة استئجاره . وهو إذا أخلى المسكن الذي يملكه ليؤجره للغير ، كان هذا قيداً مفروضاً عليه بصفته مؤجراً ، إذ هو مجبر على تأجير مسكن يملكه . وإذا أخلى المسكن الذي يستأجره ، كان هذا قيداً عليه بصفته مستأجراً ، إذ هو مجبر على إخلاء مسكن يستأجره . [↑](#footnote-ref-619)
620. ( ) ومع ذلك فقد قضيب بأن للشخص أن يستأجر أكثر من مسكن واحد إذا اقتضت الضرورة ذلك ، كأن يكون متزوجاً من اثنتين ( مصر الكلية 2 يونيه سنة 1949 المحماة 29 رقم 218 ص 419 - محمد لبيب شنب فقرة 71 ص 93 ) . وقد قضي أيضاً في هذا المعنى بأنه ليس ثمة ما يمنع من أن يحتجز الإنسان أكثر من مسكن في بلد واحد ما دام أن هناك مقتضيات أو موجباً لذلك ، وبأن المادة 10 من قانون الإيجارات وإن كانت تنص على أنه لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه ، إلا أن مفهوم هذا النص ومدلوله أنه يحرم على الشخص الواحد احتجاز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد دون مقتض أو موجب لذلك . أما إذا وجد موجب يدعو لهذا الاحتجاز أو قامت ضرورة مقتضية كان من حقه أن يحتجز أكثر من مسكن واحد حسبما تتطلبه تلك الضرورة . ولما كان المدعي عليه قد جاهر منذ البداية بأنه عقب وفاة زوجته تزوج بأخرى ، ورفضت أن تقيم في العين المتنازع عليها مع أولاده ، فاستأجر لها شقة أخرى ، وبذلك يكون في حالة ضرورة ملجئة لأن يقيم بأولاده في مسكن وهو وزوجته الجديدة في مسكن آخر ( مصر الكلية أول أبريل سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 4553 سنة 1959 ) .

     ويخلص مما تقدم أنه يجوز للضرورة احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد ، فيحتجز الشخص مسكناً مملوكاً له وآخر يستأجره ، أو مسكنين مملوكين له ، أو مسكنين يستأجرهما . ونرى من ذلك أن القضاء ، وهو يواجه الضرورات العلمية ، يهذب من القوانين التي يندفع فيها المشرع في اتجاه اندفاعاً ينسيه الملابسات الأخرى .

     ويلاحظ فوق ذلك أن المحظور هو احتجاز مسكنين . فلو احتجز الشخص مكانين لغير السكن كأن يباشر فيهما حرفته ، فهذا ليس بمحظور . كذلك ليس بمحظور أن يحتجز شخص مسكناً آخر بقصد أن يترك المسكن الأول ( انظر في كل ذلك محمد لبيب شنب فقرة 71 ص 94 ) . [↑](#footnote-ref-620)
621. ( ) وقد قشي بأن القانون لم يفصح عمن يحق له التمسك بالجزاء المدني ، أهو المؤجر ،وفي هذه الحالة أي المؤجرين؟ أم هو طالب السكن ، وفي هذه الحالة أيهم؟ وعلى الحالين لم يبين الطرق الذي يسلكه صاحب الحق للوصول إلى مبتغاه . على أن ما ورد في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن المادة 10 سالفة الذكر "تهدف إلى غرض وحيد هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكن ليصلوا إلى بغيتهم" تجعل من المشكوك فيه بالأقل أن يكون المؤجر هو صاحب الحق الذي يتعدى إليه حكم تلك المخالفة ، وبالتالي أن يكون ذا صفة في طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائي استناداً عليها ( مصر الكلية 20 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 563 ص 1227 ) - وانظر أيضاً مصر الكلية 31 ماس سنة 1956 دارة 4 قضية رقم 3316 سنة 1955 - 18 أبريل سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 1823 سنة 1956 - 29 أبريل سنة 1957 دائرة 12 قضية رقم 187 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-621)
622. ( ) محمد علي شنب فقرة 71 ص 94 - علي البارودي ص 157 - رضا علي في تعليقه في النشرة القانونية لمحكمة الإسكندرية الابتدائية السنة الأولى ش 13 . [↑](#footnote-ref-622)
623. ( ) وقد نوقشت هذه المسألة في الجمعية العامة لمجلس الدولة عند نظر المرسوم بقانون رقم 140 لسنة 1946 على الوجه الآتي : "أحد المستشارين : أرى أن يفسخ الإيجار فيما عدا المسكن الواحد ، ويكون الفسخ بناء على طلب ذي مصلحة ، ويكون للمستأجر أن يختار هذا المسكن - مستشار آخر : إن ترتيب جزاء مدني يعرض لمشاكل كثيرة ، فمن ذا الذي ينفذ الجزاء؟ ثم لمن يكون التأجير عند تعدد الطالبين؟ ثم كيف نرغم المؤجر على التأجير لشخص بعينه وهو صاحب الحق في اختيار من يستأجر منه؟ المستشار الأول : طريقة التنفيذ ميسورة ، فإنه بعد الفسخ يعتبر المسكن خالياً ، ومع وجود النص الذي يحظر إبقاء الأماكن المعدة للسكن خالية يكون المالك مضطراً إلى أن يؤجر سكنه لمن يطلبه - وقد انتهت الجمعية العامة إلى إبقاء حكم المادة كما هو ، على أن يكون لكل ذي شأن أن يطلب الفسخ" . [↑](#footnote-ref-623)
624. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 109 ص 312 هامش 2 - ويصح التساؤل عما إذا كان نص المادة 16 بعد تعديل سنة 1958 يسمح بعقاب المؤجر إذا كان الإيجار الصادر منه يسمح للمستأجر باحتجاز مسكن ثان في نفس البلد وكان المؤجر يعلم ذلك . ولكن لما كان لا يجوز التوسع في تفسير نص يفرض عقوبة ، فالأولى أن نقف عند الظاهر من النص .

     أما قبل تعديل سنة 1958 فكان عقاب المستأجر لا شك فيه ، حتى ذهب بعض المحاكم إلى أن المشرع قد اكتفى بهذا الجزاء الجنائي واستعاض به عن الجزاء المدني ( مصر الكلية 20 نوفمبر سنة 1949 المحاماة 29 رقم 563 ص 1227 وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ، وجاء فيه فيما نحن بصدده : "أن المادة 10 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، وإن كانت قد حظرت على المستأجر الجمع بين مسكنين أو أكثر في البلدة الواحدة لسكناه أو لتأجيره من الباطن ، فإنها لم ترتب جزاء مدنياً على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة 16 من القانون المذكور" ) . [↑](#footnote-ref-624)
625. ( ) انظر آنفاً فقرة 688 . [↑](#footnote-ref-625)
626. ( ) انظر آنفاً فقرة 563 . [↑](#footnote-ref-626)
627. ( ) انظر آنفاً فقرة 563 . [↑](#footnote-ref-627)
628. ( ) انظر عكس ذلك مصر الكلية أول أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 177 ص 610 ( وتقول إنه وإن كانت المادة 9 قد أوجبت على الموظف المنقول نهائياً إخلاء مسكنه الذي يشغله بالبلدة التي نقل منها ، إلا أنها لم ترتب جزاء مدنياً على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة 16 من القانون المذكور - ويلاحظ أنه لا يوجد جزءا جنائي على الموظف المنقول من البلد كما سنرى ، ومن هنا تتبين أهمية إيجاد جزاء مدني حتى يمكن إجبار الموظف على الإخلاء ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 116 ص 321 هامش 10 ) . [↑](#footnote-ref-628)
629. ( ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 116 ص 321 . [↑](#footnote-ref-629)
630. ( ) انظر آنفاً فقرة 688 . [↑](#footnote-ref-630)
631. ( ) استئناف مختلط 22 فبراير سنة 1949م 61 ص 58 . [↑](#footnote-ref-631)
632. ( ) وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كانت المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 قد نصت على أنه يسري على الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكن أو ليغر ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء ، وكان النزاع يدور على ما إذا كانت العين المؤجرة بمقتضى العقد الذي تستند ليه الطاعنة أرضاً فضاء كما تذهب الطاعنة أو مكاناً مؤجراً تسري عليه أحكام القانون المشار إليه كما يقول المطعون عليه ، هذا النزاع لا يكون مما تفصل فيه دائرة الإيجارات فصلا نهائياً عملا بالمادة 15 من القانون المذكور ، ذلك بأن حكم هذا النص لا يسري إلا على المنازعات الخاضعة للقانون 121 لسنة 1947 ( نقض مدني 5 فبراير سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 65 ص 456 ) - وانظر أيضاً نقض مدني 24 يونيه سنة 1954 مجموعة أحكام النقض 5 رقم 153 ص 987 - استئناف مصر 8 مايو سنة 1949 المحاماة 32 ص 851 - استئناف أسيوط 10 فبراير سنة 1954 التشريع والقضاء 6 رقم 49 ص 198 - استئناف مختلط 23 نوفمبر سنة 1948م 61 ص 16 . [↑](#footnote-ref-632)
633. ( ) استئناف مختلط 23 نوفمبر سنة 1948م 61 ص 16 - وذلك سواء قضت المحكمة باختصاصها أو بعدم اختصاصها ، وسواء صدر الحكم في الاختصاص من المحكمة الكلية أو المحكمة الجزئية أو محكمة الاستئناف . ويصدر الحكم في الاختصاص من المحكمة الجزئية ، كان ترفع أمامها دعوى إخلاء منزل يشغله موظف كميزة من مزايا الوظيفة ثم يترك وظيفته ، فيدفع بعدم اختصاص المحكمة الجزئية ، باختصاصها أو قضت بعدم الاختصاص ، فإن حكمها هذا يكون غير نهائي ويكون قابلا للطعن فيه بجميع أوجه الطعن المقررة في قانون المرافعات ( نقض مدني 10 مارس سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 102 ص 789 ) . ويصدر الحكم في الاختصاص من محكمة الاستئناف ، كأن ترفع دعوى إخلاء أمام المحكمة الكلية ، فيدفع المستأجر بعدم الاختصاص لأن المكان المطلوب إخلاؤه أرض فضاء فلا يسري عليه التشريع الاستثنائي ، فتقضي المحكمة باختصاصها ، ويستأنف المستأجر هذا الحكم ، فسواء قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي بالاختصاص أو قضت بإلغائه وبعدم اختصاص المحكمة الكلية ، فإن حكمها في الاختصاص على نحو أو على آخر يكون قابلا للطعن فيه بالنقض ( نقض مدني 29 أكتوبر سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 5 رقم 14 ص 115 ) . وإذا قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم وباختصاص المحكمة الكلية ، امتنع عليها النظر في الموضوع ، إذ يكون الحكم قد صدر نهائياً من المحكمة الكلية المختصة ( استئناف مصر 15 مايو سنة 1950 المحاماة 31 رقم 166 ص 556 ) - وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان الواقع هو أن الدعوى رفعت من المؤجر أمام دائرة الإيجارات بالمحكمة الابتدائية بطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة ، وكانت هذه الدائرة قد أحالت الدعوى إلى دارة أخرى من دوائر المحكمة الابتدائية تأسيساً على أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ولا ينطبق عيها قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، فطعن المستأجر في هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف التي قضت بتأييده ، ثم طعن بطريق النقض - وكانت الدائرة التي أحيلت إليها الدعوى بالمحكمة الابتدائية قد أحالتها إلى محكمة المواد الجزئية لاختصاصها بحسب قيم النزاع فاستأنف المستأجر هذا الحكم ، فإن محكمة الاستئناف إذ أيدته لا تكون قد أخطأت . ذلك أن الحكم الصادر من دائرة الإيجارات والقاضي بإحالة الدعوى إلى إحدى الدوائر المدنية بالمحكمة الابتدائية لاختصاصها قد أصبح نهائيا ( لأنه استؤنف وتأيد في الاستئناف ورفع النقض لا يمنع من نهائية الحكم ) ، فكان لزاماً عليها أن تتقيد عند نظر الدعوى بذلك الحكم ، أي باعتبار أن النزاع خاضع لأحكام القانون العام ، وكان يتعين عليها أن تفصل بداءة فيما إذا كانت مختصة بالقضاء في الدعوى من حيث قيمتها وفقاً للمادة 134 مرافعات ، وقد رأت أن الدعوى بحسب قيمة النزاع وفقاً للمادتين 45 و 46 مرافعات من اختصاص القاضي الجزئي ( نقض مدني 10 مارس سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 102 ص 789 ) . [↑](#footnote-ref-633)
634. ( ) وقد يكون الحكم في الاختصاص قضاء ضمنياً ، فيكون قابلا للطعن فيه . وقد قضي بأنه إذا كان النزاع بين الطرفين يدور حول تكييف المنشأة ، وهل هي أنشئت إنشاء جديداً بعد سنة 1944 بما حصل فيها تعديل يعتبر جوهرياً في البناء القديم ذهب به وأوجد شيئاً آخر بدله فأصبح المالك حراً في التعاقد في حقوقه في ظل القانون المدني ، أم أن المنشأة لم تكن إلا نتيجة تعديل في البناء القديم الذي ظل حافظاً لحالته وإن تغير في بعض مظاهره فيخضع للقانون رقم 121 لسنة 1947 ، فإن هذا النزاع الجوهري الذي يتوقف على الفصل فيه القضاء باختصاص دارة الإيجارات أو بعدم اختصاصها بنظر الدعوى يجعل الحكم الصادر فيها قابلا للاستئناف عملا بالقواعد العامة وتطبقاً للمادة 401 مرافعات . ولا يغير هذا الوجه من النظر أن الحكم المستأنف لم يتعرض للدفع بعدم الاختصاص ، لأن الحكم في الموضوع يعتبر مشتملا على قضاء ضمني برفض الدفع بعدم الاختصاص مما يجيز للمحكوم عليه الطعن فيه بطريق الاستئناف ( استئناف مصر 28 ديسمبر سنة 1954 استئناف رقم 750 سنة 71 قضائية ) . وانظر أيضاً استئناف المنصورة 20 ديسمبر سنة 1956 استئناف رقم 43 مدني سنة 8 قضائية - 20 ديسمبر سنة 1956 استئناف رقم 136 سنة 8 قضائية - كذلك يعتبر الحكم الصادر بتطبيق القانون رقم 121 لسنة 1947 حكماَ ضمنياً برفض الدفع بعدم الاختصاص ، فيجوز استئنافه فيما يتعلق برفض هذا الدفع ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 135 ص 359 ) .

     ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر من محكمة ابتدائية بصفة استئنافية لا يقبل الطعن في بطريق النقض فيما يتعلق بالاختصاص إلا إذا كان الطعن وارداً على الاختصاص بالذات . فإذا كان غير وارد على الاختصاص بل منصباً على تخطئه المحكمة في تفسيرها عقد الإيجار حين رفضت الدفع بعدم الاختصاص وقضت في موضوع الدعوى بانية قضاءها بذلك على أن نية المتعاقدين كانت منصرفة إلى تأجير الأنوال لا إلى تأجير المصنع ، وأنه متى كان الإيجار معقوداً على أنوال وهي منقولة فإنه لا يخضع لأحكام الأمر العسكري رقم 315 سنة 1942 ، فإن هذا الطعن يكون مقبولا ( نقض مدني 26 أبريل سنة 1945 مجموعة عمر 4 رقم 243 ص 634 ) . [↑](#footnote-ref-634)
635. ( ) هذا إذا كان تخفيض الضريبة يجاوز نصاب القاضي الجزئي ، ويغلب أن يكون النزاع في هذه الحالة غير مقدر القيمة فيدخل في اختصاص المحكمة الكلية . [↑](#footnote-ref-635)
636. ( ) نظر ما سبق بيانه آنفاً فقرة 608 فقرة 608 بالنسبة إلى القانون رقم 46 سنة 1962 ، وفقرة 610 في الهامش بالنسبة إلى القانون رقم 169 لسنة 1961 . [↑](#footnote-ref-636)
637. ( ) انظر آنفاً فقرة 622 . [↑](#footnote-ref-637)
638. ( ) انظر آنفاً فقرة 586 - فقرة 588 - وقد قضت محكمة النقض بأن النزاع الخاص بتحديد مبدأ زيادة الأجرة واستحقاق أجر المثل من المنازعات التي تفصل فيها دائرة الإيجارات فصلا نهائياً وفقاً للمادة 15 من القانون رقم 121 لسنة 1947 ، وإذن فإن محكمة الاستئناف لم تخالف القانون إذ قضت بعدم قبول الاستئناف المتعلق بهذا النزاع ( نقض مدني 12 فبراير سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 70 ص 482 ) . [↑](#footnote-ref-638)
639. ( ) انظر آنفاً فقرة 623 . [↑](#footnote-ref-639)
640. ( ) انظر آنفاً فقرة 624 - وانظر مصر الكلية 27 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5226 سنة 1953 - حتى لو كن ما دفع زائداً على الحد الأقصى قد دفع كتعويض في مقابل الترخيص في الإيجار من الباطن أو كخلو رجل ( مصر الكلية 30 أكتوبر سنة 1954 - المحاماة 36 رقم 443 ص 910 ) - وحتى لو كانت المطالبة بعد فسخ الإيجار ( مصر الكلية 29 فبراير سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 3653 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-640)
641. ( ) انظر آنفاً فقرة 627 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-641)
642. ( ) انظر آنفاً فقرة 628 . [↑](#footnote-ref-642)
643. ( ) انظر آنفاً فقرة 628 . [↑](#footnote-ref-643)
644. ( ) انظر آنفاً فقرة 632 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-644)
645. ( ) انظر آنفاً فقرة 638 وما بعدها - وليس أمام المؤجر ، إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة ، إلا دعوى الإخلاء يرفعها أمام المحكمة الكلية طبقاً للإجراءات التي نص عليها التشريع الاستثنائي التي بسطناها فيما تقدم . وليس له أن يرفع دعوى فسخ الإيجار أمام المحكمة الجزئية طبقاً للقواعد العامة . وقد قضي بأنه إذا طلب المؤجر فسخ الإيجار لعدم دفع الأجرة ، ولم يكن قد قام بتكليف المستأجر بدفعها وفقاً لأحكام المادة 2 فقرة ثالثة من القانون رقم 121 لسنة 1947 ، تعين رفض دعواه . ولكن لا يترتب على ذلك عدم اختصاص المحكمة الابتدائية واعتبار المحكمة الجزئية مختصة بطلب الفسخ وفقاً للقانون العام ، لأن أحكام القانون المدني معطلة في البلاد التي يسري عليها القانون رقم 121 لسنة 1947 ، ولا يجوز الرجوع إليها إلا عند عدم توافر الشروط التي يستلزمها هذا القانون الأخير ( منوف 30 ديسمبر سنة 1950 التشريع والقضاء 4 - 3 رقم 44 ص 13 ) . [↑](#footnote-ref-645)
646. ( ) انظر آنفاً فقرة 644 وما بعدها - استئناف أسيوط 10 فبراير سن 1954 التشريع والقضاء 6 رقم 49 ص 198 . أما المطالبة بتعويض لمخالفة المستأجر شرط امنع من التأجير من الباطن فلا تعتبر من المنازعات الإيجارية ( نقض مدني 27 مارس سنة 1952 مجموعة أحكام النقض 3 رقم 119 ص 693 ) . [↑](#footnote-ref-646)
647. ( ) انظر آنفاً فقرة 648 . [↑](#footnote-ref-647)
648. ( ) انظر آنفاً فقرة 649 - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان موضوع الدعوى نزاعاً على بيع محل تجاري ( جدك ) وعلى جواز حلول المشتري محل المستأجر ، فتسري على الدعوى قواعد المرافعات العامة ولا نطبق عليها التشريك الاستثنائي ( نقض مدني 12 يناير سنة 1950 مجموعة أحكام النقض 1 رقم 53 ص 184 ) . وانظر أيضاً نقض مدني 6 ماس سنة 1952 مجموعة أحكام النقض 3 رقم 107 ص 628 . [↑](#footnote-ref-648)
649. ( ) انظر آنفاً فقرة 651 وما بعدها - استئناف مختلط 30 مارس سنة 1946م 58 ص 176 - 24 ديسمبر سنة 1946م 59 ص 57 - أما طلب التعويض عن ذلك طبقا للقواعد العامة فلا يعتبر منازعة إيجارية ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 228 - ص 230 وأحكام النقض المشار إليها فيه ) . [↑](#footnote-ref-649)
650. ( ) انظر آنفاً فقرة 655 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-650)
651. ( ) انظر آنفاً فقرة 658 وما بعدها - وقد قضي بأن دعوى الإخلاء للهدم وإعادة البناء تبقى منازعة إيجارية حتى لو ادعي المستأجر أن المجر رخص له في بإقامة مبان في العين المؤجرة ، فكل ما للمستأجر في هذه الحالة هو أن يسترد تعويضاً في حدود القانون ، وهذا حق لا شأن له بإخلاء العين فتبقى المنازعة إيجارية ( مصر الكلية 17 يونيه سنة 1953 دائرة 13 رقم 3754 سنة 1952 . [↑](#footnote-ref-651)
652. ( ) انظر آنفاً فقرة 665 - وقد قضي بأن الحكم يكون قابلا للطعن من جهة تقدير التعويض على أساس القواعد العامة ( مصر الكلية 25 يونيه سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 3802 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-652)
653. ( ) انظر آنفاً فقرة 666 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-653)
654. ( ) انظر آنفاً فقرة 684 . [↑](#footnote-ref-654)
655. ( ) انظر آنفاً فقرة 687 [↑](#footnote-ref-655)
656. ( ) انظر آنفاً فقرة 688 . [↑](#footnote-ref-656)
657. ( ) انظر آنفاً فقرة 689 . [↑](#footnote-ref-657)
658. ( ) انظر آنفاً فقرة 691 . [↑](#footnote-ref-658)
659. ( ) انظر آنفاً فقرة 692 . [↑](#footnote-ref-659)
660. ( ) وإذا ارتبط منازعة غير إيجارية بمنازعة إيجارية ارتباطاً وثيقاً بحيث تكون المنازعة الأولى تابعة تبعية كاملة للمنازعة الثانية ، كالمطالبة بفوائد الأجرة الزائدة المطلوب ردها وكطلب مهلة للإخلاء طبقاً لأحكام المادة 346/2 مدني وكطالبة المؤجر للمستأجر بثمن الأشياء التي أتلفها أو فقدها من العين المؤجرة ، فإن المنازعة غير الإيجارية تتبع الأصل وتعتبر منازعة إيجارية ( مصر المختلطة 7 يونيه سنة 1945م 57 ص 176 ) - ويعتبر الإشكال الموضوعي في تنفيذ حكم صادر في منازعة إيجارية هو أيضاً منازعة إيجارية تدخل في اختصاص المحكمة التي أصدرت الحكم المستشكل في تنفيذه ( مصر الكلية 27 فبراير سن 1958 دائرة 13 قضية رقم 3934 سنة 1957 ) . [↑](#footnote-ref-660)
661. ( ) عابدين 5 يونيه سنة 1951 المحاماة 32 رقم 35 ص 107 . [↑](#footnote-ref-661)
662. ( ) وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كانت العين المؤجرة هي أرض فضاء ، فإن المدعى تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص ، ولا يغير نم هذا النظر أن المستأجر لتلك الأرض الفضاء قد أقام عليها بناء ، إذ مناطق البحث ينحصر فيما إذا كانت الأرض المؤجرة أرضاً فضاء أو مكاناً معداً للسكنى أو غير ذلك من الأغراض ، ولا محل للتوسع في تفسير هذا القانون الاستثنائي لأنه جاء على خلاف أحكام القانون العام ( نقض مدني 14 ديسمبر سنة 1950 مجموعة أحكام النقض 22 رقم 30 ص 158 ) - وانظر أيضاً استئناف مصر 15 مايو سنة 1950 المحاماة 31 رقم 661 ص 556 - مصر الكلية 26 مارس سنة 1953 قضية رقم 230 سنة 1953 - 16 يناير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 1603 سنة 1953 . انظر كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 222 - ص 223 - وص 226 - 229 وأحكام النقض المشار إليه فيه . [↑](#footnote-ref-662)
663. ( ) وقد قضي بأن الدعوى المبنية على أن المكان مشغول دون سند لا تعتبر منازعة إيجارية ، ويكون الحكم الذي يصدر فيها من المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة غير نهائي ( استئناف مختلط 27 مايو سنة 1947م 59 ص 224 - 27 يناير سنة 1948م 60 ص 46 - 26 يونيه سنة 1949م 61 ص 134 - مصر الكلية 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 512 سنة 1955 - 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3334 سنة 1954 ) . ويستوي أن يكون المكان المشغول دون سند مغتصباً أو أن عقد إيجاره عقد صوري أو أنه عقد جدي وانقضت مدته ولم يتجدد قبل صدور أول تشريع استثنائي قضي بامتداد عقد الإيجار بحكم القانون ( مصر الكلية 25 يونيه سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 1262 سنة 1955 ) . ويستوي كذلك أن يكون شغل المسكن مجاناً كمزية إضافية من مزايا عقد العمل ( مصر المختلطة 21 ديسمبر سنة 1944م 57 ص 71 : لا يستمر المستأجر في شغل المسكن بعد فصله من الخدمة ) أو كان شغله بموجب عقد إداري كاستغلال مقصف إحدى المداس ( مصر الكلية 13 فبراير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 4804 سنة 1953 ) ، أو إخلاء المستأجر من كازينو النزهة بالإسكندرية فإن هذا أمر إداري لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء إلا أمام القضاء الإداري ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 230 - ص 231 وأحكام النقض المشار إليها فيه ) .

     ولا يعتبر طلب تحديد القيمة الإيجارية لمكان يستغله ساكنه دون عقد إيجار منازعة إيجارية ، إذ يجب أن يسبق الطلب تعاقد على الإيجار حتى يعتبر منازعة إيجارية ( مصر الكلية 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3334 سنة 1954 ) . كذلك لا يعتبر منازعة إيجارية طلب إخلاء شاغل العين دون سند لعدم دفعه مقابل الانتفاع أو لإساءته استعمال العين ( مصر الكلية 15 مارس سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3106 سنة 1957 ) . [↑](#footnote-ref-663)
664. ( ) انظر آنفاً فقرة 571 فقرة 574 . [↑](#footnote-ref-664)
665. ( ) انظر آنفاً فقرة 575 - فقرة 577 . [↑](#footnote-ref-665)
666. ( ) انظر آنفاً فقرة 697 . [↑](#footnote-ref-666)
667. ( ) قرب الإسكندرية المختلطة 13 مارس سنة 1947م 60 ص 6 . [↑](#footnote-ref-667)
668. ( ) مصر الكلية 17 نوفمبر سنة 1956 دائرة 4 قشرة رقم 4819 سنة 1955 - والمفروض أن الأجرة تزيد على الحد الأقصى وقد حصل المؤجر عنها أقساطاً ، ثم باع العين المؤجر ، فاستمر المشتري يحصل أقساطاً أخرى . فرفع المستأجر دعوى على المشتري يطالبه برد كل ما دفعه زائداً على الحد الأقصى ، فهذه المنازعة تعتبر منازعة إيجارية . أما رجوع المشتري على المؤجر السابق ( البائع ) بما حصله هذا زائداً على الحد الأقصى قبل البيع ودفعه عنه المشتري للمستأجر ، فهذا تسري في شأنه القواعد العامة ( قواعد الإثراء بلا سبب ) فلا يعتبر منازعة إيجارية . [↑](#footnote-ref-668)
669. ( ) وكذلك حق المؤجر في إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين . وقد قضي بأنه إذا نبه المؤجر على المستأجر بإخلاء العين لإجراء إصلاحات فيها على أن يعود إليها بعد ذلك ، فأجابه إلى طلبه ، ولما تم إصلاح العين طالب المستأجر المؤجر بتمكينه من العودة فرفض ، فإن هذه المنازعة لا تعتبر منازعة إيجارية ولا تدخل في اختصاص دوائر الإيجارات ( مصر الكلية13 فبراير سنة 1958 دائرة 13 قضية رقم 2049 سنة 1957 ) .

     وتقضي كذلك بأن طلب المستأجر ، الذي أخلى العين المؤجرة بناء على أمر البلدية لإجراء ترميمات في العين المذكور ، تمكينه من العودة إلى هذه العين لا يعتبر من المنازعات الإيجارية . وذلك لأن إخلاء المستأجر للعين لم يكن تطبيقاً لقانون إيجار الأماكن ، بل تطبيقاً لقوانين التنظيم . وكذلك فإن حقه في العودة إلى تلك العين - إن وجد - يكون مستمداً من هذه القوانين الأخيرة لا من قانون إيجار أماكن ( مصر الكلية 10 نوفمبر سنة 1957 دائرة12 قضية رقم 2727 سنة 1957 ) . وقضي بأنه إذا لم يقم المؤجر بما تعهد بإجرائه من الإصلاحات مقابل زيادة الأجرة ، كان إلزامه بأجرائها من اختصاص القضاء العادي ، فإذا نص في عقد الإيجار على أن ما تضمنه من زيادة في الأجرة يقابل إصلاحات معينة تعهد المؤجر بإجرائها ، فتجري مطالبة المستأجر بإجراء ما تعهد به أمام القضاء العادي 0مصر الكلية 2 يناير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 2543 سنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-669)
670. ( ) وقضي بأن المنازعات التي تدور حول التزام المؤجر بتقديم المياه الساخنة والتدفئة المركزية لا تكون منازعة إيجارية ( استئناف مختلط 22 فبراير سنة 1944م 56 ص 62 ) . [↑](#footnote-ref-670)
671. ( ) فلا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بصحة عقد الإيجار من حيث صدوره من ذي صفة في التأجير ( طنطا الكلية بهيئة استئنافية 20 يناير سنة 1950 التشريع والقضاء 4 - 3 رقم 55 ص 157 ) ، ولا المنازعات المتعلقة بالمفاضلة بين مستأجرين متزاحمين لعين واحدة في وقت واحد ( مصر الكلية 18 يناير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 5181 سنة 1952 ) . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بصحة تقدير الأجرة التي تكون مبنية على أحكام القانون العام لا على أحكام التشريع الاستثنائي . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه إذا كان النزاع قد انحصر في مقدار الأجرة المتفق عليها ولم يتناول ما زيد عليها عملا بالأمرين العسكريين رقمي 289 و 315 ، وكان مبني هذا النزاع ما أدعاه المستأجر من أن الأجرة المتفق عليها قد خفضت باتفاق بينه وبين المؤجر ، وأن الناظر الذي خلف الواقف في النظر لا ينازع في وقوع هذا الاتفاق وإن كان يذهب إلى أنه اتفاق باطل لأن التخفيض الذي يوجبه فيه غبن على الوقف ، فذا النزاع لا تختص به المحكمة الابتدائية بالتطبيق للأمر العسكري رقم 315 الذي يجعل لها الاختصاص في المنازعات على زيادة الأجرة التي قررها ، بل الاختصاص يبقى - وفقاً للقواعد العامة - لمحكمة المواد الجزئية ( نقض مدني 13 يونيه سنة 1946 مجموعة عمر 5 رقم 95 ص 191 ) . وقضي أيضاً بأنه إذا طلب المؤجر تحددي القيمة الإيجارية للعين المؤجرة بما في ذلك الحديقة التي يستغلها المستأجر رغم أنه لم يكن متفقاً عليها بالعقد ، فضلا عما تعرض له المؤجر بسبب ذلك من زيادة نفقات المياه ، فإن دائرة الإيجارات تكون غير مختصة بنظر هذه الدعوى ، لأن مقابل زيادة المنفعة مجاله تطبيق القواعد العامة للقانون المدني لا قواعد القانون الاستثنائي ( مصر الكلية 8 نوفمبر سنة 1956 دائرة 13 قضية رقم 2712 سنة 1956 ) .وقضي بأنه إذا أجري المستأجر هدماً وتعديلا في العين المؤجرة خلافاً لشروط العقد ، وقبل زيادة الأجرة التي يقدرها قومسيون وزارة الأوقاف ( المؤجر ) نظراً لهذه التعديلات ، ثم رفض قبول الزيادة التي تعهد بها ، فالمنازعة التي تقوم في هذا الشأن لا تعتبر منازعة إيجارية ( مصر الكلية 5 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 4634 سنة 1953 ) . ولكن تعتبر منازعة إيجارية المنازعة في تحديد القيمة إيجارية على أساس أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة 1952 ( مصر الكلية 13 فبراير سنة 1958 دائرة 13 قضية رقم 2081 سنة 1957 ) . أما طلب تفسير عقد الإيجار فيما يتعلق بمدة الإجارة وبمقدار الأجرة ، مما لم يتناوله التشيع الاستثنائي ، فلا يعتبر منازعة إيجارية ( استئناف مختلط 2 مايو سنة 1944م 56 ص 139 - 27 مايو سنة 1947م 59 ص 230 - مصر الكلية 9 ديسمبر سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 3243 سنة 1954 ) . وطلب فرق الأجرة بموجب بند متنازع عليه في عقد الإيجار لا يعتبر منازعة إيجارية ( مصر الكلية 9 ديسمبر سنة 1954دائرة 13 قضية رقم 3243 سنة 1954 وهو الحكم السابق الإشارة إليه ) .

     وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان العقد يشمل إيجار المكان المؤجر كما يشمل علمية مالية أخرى مرتبطة به ارتباطاً لا يقبل التجزئة ، فإن النزاع عن هذا العقد لا يكون منازعة إيجارية . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه ، إذ قضي بجواز الاستئناف ، استند في ذلك إلى أن الاتفاق المبرم بين الطرفين يشمل أجرة المكان كما يشمل عملية مالية أخرى ، وهي أن الطعون عليهما دفعا إلى الطاعن مبلغً انفق في تجديد وتجميل العين المؤجرة داراً للسينما ، وأن المتعاقدين قد اتفقوا على أن هذا المبلغ يستهلك بأقساط شهرية تدفع كأجرة للسينما بكل محتوياتها ، على أن تسلم هذه الدار وما شملته عدا آلة السينما إلى المطعون عليهما في نهاية عقد الإيجار ، والى أنه قد لوحظ في تقدير المبلغ الواجب دفعه شهرياً ما أدخل على دار السينما من تحسين وما يستهلك من الأدوات والإنشاءات وهي جملة عناصر متداخلة يتعذر التفرقة بينها ، لأن في ذلك تجزئة لتعاقد واحد معترف من الطاعن بوجوده بجميع عناصره ، والى أن هذا الاتفاق لم يعقد بقصد التحايل على أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 ، فإن ما قرره هذا الحكم صحيح في القانون ( نقض مدني 27 يناير سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 57 ص 395 ) . [↑](#footnote-ref-671)
672. ( ) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أقام المؤجر دعواه بطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لعدم وفائه بالأجرة المستحقة استناداً إلى المادة الثانية من القانون رقم 121 لسنة 1947 ، ورفضت المحكمة طلب الإخلاء تأسيساً على أن علاقة الإيجار التي كانت قائمة بين المؤجر والمستأجر قد انتهت بشراء الأخيرة العين المؤجرة ، فإن هذا الذي قررته المحكمة ليس تطبيقاً لأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 وإنما هو وفقاً لقواعد القانون العام . ومتى كان الثابت بالأوراق أن قيمة كل من الدعوى وعقد الإيجار الذي دفع بانتهائه تقل عن ائتين وخمسين جنيهاً ، فيكون الحكم قد صدر من المحكمة الابتدائية بصفة انتهائية ، ومن ثم يكون الطعن فيه بطريق النقض جائزاً وفقاً للمادة 45 من قانون المرافعات ( قبل تعديل سنة 1952 ) ( نقض مدني 30 نوفمبر سنة 1952 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 20 ص 125 ) . [↑](#footnote-ref-672)
673. ( ) وهذا في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر ، أما في العلاقة ما بين المستأجر والغير ، كمستأجر آخر من نفس المؤجر بدعي أنه مقدم ، فإن تقدير قيمة الدعوى يكون باعتبار مجموع الأجرة عن مدة الإيجار كهلا ( نقض مدني 7 يناير سنة 1954 مجموعة أحكام النقض 5 رقم 58 ص 395 ) . [↑](#footnote-ref-673)
674. ( ) وهذا هو الحكم أيضاً في التشريعات الاستثنائية التي سبقت قانون إيجار الأماكن ، فقد جعلت أكثر هذه التشريعات - المرسوم بقانون 140 لسنة 1946 لسنة 1946 والمرسوم بقانون رقم 97 لسنة 1945 والأمر العسكري رقم 315 لسنة 1942 - الاختصاص للمحكمة الكلية . أما الأمر العسكري رقم 598 لسنة 1945 فكان يجعل الاختصاص للجنة خاصة نص على كيفية تشكيلها . [↑](#footnote-ref-674)
675. ( ) وقد دارت مناقشة في هذا الصدد في مجلس الشيوخ عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، إذ قال أحد الشيوخ : "إن الضرورة تقضي بإعطاء المتقاضين حق الطعن ، إذ من الجائز أن تخطئ المحكمة الابتدائية ، ولذا أرى أن تكون هذه الأحكام قابلة للطعن" . فأجاب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ : "تنص المادة على أن الدعاوي ترفع إلى المحكمة الابتدائية ، وهي الهيئة الاستئنافية لأحكام المحاكم الجزئية . والواقع أنه رؤى - اختصاراً للإجراءات - أن ترفع الدعاوي إلى المحكم الابتدائية مباشرة بدل المحاكم الجزئية فالذي حذف هو الدرجة الأولى لا الدرجة الثانية . والمحكمة الابتدائية - كما قلت - هي الهيئة الاستئنافية لأحكام المحاكم الجزئية ، وحكمها نهائي في مثل هذه الدعاوي" .

     على أنه لابد من القول أن في القليل من الدعاوي - وهي الدعاوي التي تجاوز الأجرة السنوية فيها مائتين وخمسين جنيهاً وتزيد قيمتها على هذا المبلغ - قد كان أمام المتقاضي درجتان ، الدرجة الابتدائية منهما هي المحكمة الكلية والدرجة الاستئنافية هي محكمة الاستئناف ، فخسروا بذلك الدرجة الاستثنائية نفسها لا الدرجة الابتدائية . ولكن هذه الخسارة ليست بذي بال ، فهي لا تقع إلا في القليل من الدعاوي كما سبق القول . والخسارة الحقيقية في جعل حكم المحكمة الكلية نهائياً غير قابل لأي طعن هي في انعدام المرجع لتوحيد المبادئ التي يسير عليها القضاء في تفسير قانون إيجار الأماكن وتطبيقه ، لتشتت آراء المحاكم في بعض هذه المبادئ ، مما يجعل فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ، ولو بقيود معينة ، أمراً مرغوباً فيه . وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام في نهائية هذه الأحكام ( انظر ما يلي فقرة725 في آخرها في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-675)
676. ( ) الخليفة 14 يناير سنة 1946 المجموعة الرسمية 47 رقم 179 . [↑](#footnote-ref-676)
677. ( ) وقد قضي بأن دائرة الإيجارات تختص باعتبارها درجة أولى للتقاضي بكل المنازعات التي لم يعط الاختصاص فها للمحاكم الجزئية ، شأنها في ذلك شأن باقي دوائر محكمة مصر الابتدائية ، وليس عرض قضايا الإيجارات عليها دون غيرها إلا توزيعاً إدارياً للعمل أقره وزير العدل ، وليس من شأن هذا القرار أن يلغي القانون ( استئناف مصر 28 ديسمبر سنة 1954 استئناف رقم 750 سنة 71 قضائية ) . وقضي كذلك بأن حكم المحكمة الابتدائية ، مهما تكن الدائرة التي أصدرته ، يكون غير قابل للطعن بأي طريق إذا أصدر على مقتضى الاختصاص الاستثنائي في منازعة يحكمها قانون الأماكن المؤجرة ( مصر الكلية 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 440 ص 907 ) . [↑](#footnote-ref-677)
678. ( ) مصر الكلية 9 يونيه سنة 1952 دائرة 12 قضية رقم 17 وقضية رقم 441 سنة 1952 - 8 نوفمبر سنة 1956 دائرة 13 قضية رقم 2712 سنة 1956 . [↑](#footnote-ref-678)
679. ( ) استئناف مصر 4 أبريل سنة 1948 المحاماة 30 رقم 535 ص 1229 - 8 مايو سنة 1949 المحاماة 32 ص 851 - استئناف مختلط 5 فبراير سنة 1946م 58 ص 39 . [↑](#footnote-ref-679)
680. ( ) وقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر من دائرة الإيجارات والقاضي بإحالة الدعوى إلى الدائرة الخامسة لاختصاصها إذ أن النزاع المطروح عليها لا يحكمه القانون 121 لسنة 1947 وإنما هو خاضع لتطبيق أحكام القانون العام - بعد أن أصبح ذلك الحكم نهائياً - كان لزاماً أن تتقيد المحكمة عند نظر الدعوى بذلك الحكم ، أي باعتبار أن النزاع خاضع لأحكام القانون العام ، وكان يتعين عليها أن تفصل بداءة فيما إذا كانت مختصة بالقضاء في الدعوى من حيث قيمتها وفقاً للمادة 134 مرافعات ( نقض مدني 10 مارس سنة 1955 المحاماة 36 رقم 347 ص 691 ) . [↑](#footnote-ref-680)
681. ( ) ولا يستطيع الخصوم بمحض إرادتهم أن يعدلوا من قواعد الاختصاص ولا أن يتفقوا على ما يخالفها لتعلق هذه القواعد بالنظام العام كما سبق القول . فرفع الدعوى إلى دائرة الإيجارات ليس من شأنه بأي حال أن يؤثر في مسألة الاختصاص . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه مادام قانون إيجار الأماكن لم ينظر حالة من يشغلون الأماكن دون سند ، فإن الدعوى التي ترفع على شخص باعتباره شاغلا العين دون سند أمام دارة الإيجارات لا تدخل في الاختصاص الانتهائي للمحكمة ، ومن ثم يكون حكمها قابلا للاستئناف ( استئناف مختلط 26 يونيه سنة 1949م 61 ص 134 ) . [↑](#footnote-ref-681)
682. ( ) استئناف مختلط 22 فبراير سنة 1949م 61 ص 58 - مصر الكلية 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 440 ص 907 . [↑](#footnote-ref-682)
683. ( ) انظر آنفاً فقرة 571 في الهامش وفقرة 575 . [↑](#footnote-ref-683)
684. ( ) وكون المحكمة الكلية هي المحكمة المختصة بنظر المنازعات الإيجارية لا يمنع من اختصاص القضاء المستعجل بنظر المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت في هذه المنازعات ، تطبيقاً لأحكام المادة 49 مرافعات ، فيجوز ، تمهيداً لرفع دعوى الإخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالا لا يضر بمصلحة المالك ، رفع دعوى إثبات الحالة أمام القضاء المستعجل ( سليمان مرقس إيجار الأماكن فقرة 1121 ص 341 ) . وقد قضي بأن القضاء المستعجل مختص بدعوى إثبات الحالة ، ولكنه غير مختص بالحكم بطرد المستأجر لإساءة استعمال العين لأن هذه المنازعة الأخيرة تعتبر منازعة إيجارية لا يختص بها القضاء المستعجل ( مصر الكلية مستعجل 6 نوفمبر سنة 1954 دائرة 3 رقم 7395 سنة 1954 - وانظر في عدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر المنازعات الإيجارية من حيث موضع المنازعة ذاته نقض مدني 12 ديسمبر سنة 1946 مجموعة عمر 5 رقم123 ص 278 - 7 مايو سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 151 ص 990 ) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن لا تمنع اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في حالات الاستعجال ، فإذا رفع المؤجر دعوى إخلاء أمام المحكمة الكلية ، ثم حدث بعد ذلك من المستأجر تصرفات توجب الاستعجال في إخلاء العين المؤجرة ، كأن استعمل العين على وجه يضر بها ضرراً جسيماً أو استخدمها منزلا للدعارة ، جاز للمؤجر أن يرفع الأمر إلى قاضي الأمور المستعجلة ليقضي بالإخلاء موقتاً دون مساس بالدعوى الموضوعية المرفوعة أمام المحكمة الكلية ( استئناف مختلط 17 يونيه سنة 1942م 54 ص 239 ) .

     وفي قضية آجر مجلس بلدي لشخص داراً للسينما والتمثيل ، وعند انقضاء المدة الأصلية للإيجار انتزع المجلس العين من المستأجر ووضع عليها الأختام ، فرفع المستأجر دعوى أمام القضاء يطالبه بفض الأختام واسترداد حيازته للعين ، ورفع المجلس دعوى فرعية بصفة مستعجلة يطالب بطرد المستأجر من العين استناداً إلى أن العقد هو ترخيص في استغلال مرفق عام . فحكم القضاء المستعجل بفض الأختام ورد الحيازة للمستأجر ، وفي الدعوى الفرعية بعدم الاختصاص تأسيساً على أن المرافق ذات الصفة التجارية أو الاقتصادية لا تعتبر مرافق عامة فدعوى الطرد تختص بنظرها دارة الإيجارات . فطعن المجلس في الحكم بالنقض بسبب أن القضاء المستعجل أخطأ في تكييف العلاقات القانونية بينه وين المستأجر بأنها عقد إيجار مع أنها في حقيقتها ترخيص في استعمال مرفق عام ، ولو التزم القضاء المستعجل التكييف الصحيح لقضي بالطرد لأن التشريع لا يسري في هذه الحالة . فقضت محكمة النقض بأن خطأ القضاء المستعجل في تكييف العلاقة القانونية بأنها عقد إيجار ، بفرض حصوله ، ليس إلا خطأ في تقدير وقتي عاجل للنزاع اقتضته ضرورة الفصل في إجراء الوقتي المطلوب ، ولا تأثير له على أصل الحق الذي يبقى سليماً للطرف ، أن يناضلا فيه لدى المحكمة المختصة بالفصل فيه ، ويقع على كاهل من استصدر الحكم بهذا الإجراء الموقت مسئولية التنفيذ به إن ثبت فيما بعد أن الحق لم يكن في جانبه . ومن ثم لا يكون هذا الخطأ ، على فرض حصوله ، سبباً للطعن عملا بالمادة 10 من المرسوم بقانون بإنشاء محكمة النقض ( نقض مدني 10 مايو سنة 1951 طعن رقم 119 سنة 19 قضائية منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص 233 - ص 234 ) . ومعنى ذلك أن القضاء المستعجل ، مع قوله بأن المنازعة إيجارية ، حكم باختصاصه بالإجراءات الوقتية في هذه المنازعة ، وأقرته محكمة النقض على ذلك . [↑](#footnote-ref-684)
685. ( ) انظر آنفاً فقرة 444 . [↑](#footnote-ref-685)
686. ( ) وقد قضت محكمة مصر الكلية بعدم الاختصاص في دعوى تخفيض الأجرة عن منزل بالقاهرة مملوك لشخص يقيم بالإسكندرية ، وكان المستأجر قد رفع الدعوى أمام محكمة مصر الكلية ، فقررت المحكمة إحالتها ، عملا بالمادة 135 مرافعات ، إلى محكمة الإسكندرية الكلية التي يقع بدائرتها موطن المؤجر المدعي عليه ( مصر الكلية 11 أكتوبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 5237 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-686)
687. ( ) لأن المشرع - كما قال الأستاذ احمد مسلم - أراد التخفيف لا التشديد ( احمد مسلم في التنظيم القضائي ونظرية الدعوى سن 1957 فقرة 249 - وأنظر أيضاً فقرة 240 - فقرة 244 فيما يتعلق بقواعد لاختصاص المحلي المقررة في قانون المرافعات- وانظر آنفاً فقرة 444 في الاختصاص المحلي فيما يتعلق بدعاوي الإيجارات غير المتعلقة بالمنازعات الإيجارية ) . [↑](#footnote-ref-687)
688. ( ) وهذا عدا البيانات المتعلقة بالخصوم . وتبين العين المؤجرة بياناً كافياً .وقد قضي مع ذلك بأن الخطأ في بيان العين المطلوب إخلاؤها لا يؤثر في صحة الإجراء متى كان مجرد خطأ مادي أو كتابي صار تصحيحه في الوقت المناسب ولم يترتب عليه أي ضرر ،إذ المقرر في فقه المرافعات أن البطلان لا يقع عند عدم النص عليه إلا إذا كان العيب الذي شاب الإجراء عيباً جوهرياً يفوت على الخصم مصلحته التي يقصد القانون إلى صيانتها بما أوجبه وحصلت المخالفة فيه ( مصر الكلية 23 أكتوبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 441 ص 908 ) . [↑](#footnote-ref-688)
689. ( ) وهذه الإجراءات المبسطة تقررت لمصلحة المدعي فيجوز له أن ينزل عنها يلجأ إلى الطرق العادي لرفع الدعوى على يد محضر وفقاً للقواعد المقررة في قانون المرافعات التي سبق بيانها ( استئناف مختلط 14 يناير سنة 1947م 59 ص 61 - مصر المختلطة 22 مارس سنة 1945م 57 ص 143 - مصر الوطنية 29 يناير سنة 1955 المحاماة 36 رقم 564 ص 1384 - 17 مارس سنة 1956 قضية رقم 927 سنة 1955 - 14 أبريل سنة 1956 قضية رقم 4369 سنة 1955 ) . ويتحقق ذلك عملا إذا رفع المدعي الدعوى بالمنازعة الإيجارية إلى المحكمة الجزئية مثلا بصحيفة دعوى تعلن على يد محضر ، فتحيل المحكمة الجزئية الدعوى إلى دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية ، فلا يجوز عندئذ للمدعي عليه أن يدفع أمام هذه الدائرة بأن رفع الدعوى غير صحيح لعدم إتباع الإجراءات المبسطة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، فإن هذا التشريع لم يحرم ذوي الشأن من رفع الدعوى بالطريق العادي ( مصر الكلية 19 ديسمبر سنة 1953 دائرة 4 قضية رقم 501 سنة 1953 - 20 فبراير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 114 سنة 1955 ) . وقد قضي في دعوى تخفيض إيجار مرفوعة بصحيفة معلنة على يد محضر ، أعلنها مخاطباً مع السيد مأمور قسم الزيتون دون أن يبين في إعلانه الخطوات التي سبقت تسليم الصورة وهو ما يوجب بطلان الإعلان طبقاً لما استقر عليه قضاء النقض ، بأن للمحكمة أن تقضي من تلقاء نفسها ببطلان صحيفة الدعوى إذا تبين لها بطلانها ( مصر الكلية 5 يونيه سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 542 سنة 1961 ) . ولا يترتب على رفع المنازعة الإيجارية بالطريق العادي أن تتغير طبيعة هذه المنازعة ، بل تبقى منازعة إيجارية تنظر أمام دائرة الإيجارات على وجه الاستعجال ويكون الحكم الصادر فيها نهائياً غير قابل لأي طعن ( استئناف مختلط 14 يناير سنة 1947م 59 ص 61 ) - والعكس أيضاً صحيح ، فإذا رفعت دعوى أمام دائرة الإيجارات بالإجراءات المبسطة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، ورأت دائرة الإيجارات أن الدعوى ليست منازعة إيجارية فنظرتها وفقاً لاختصاصها العادي أو أحالتها إلى دارة عادية ، فلا يجوز للمدعي عليه أن يدفع بن رفع الدعوى غير صحيح ، ذلك أن الخصومة - كما تقول محكمة مصر - تنعقد صحيحة من جهة الشكل إذا اتبع المدعي في رفعها طريقاً مرسوماً في قانون خاص وكانت له مندوحة في الاعتقاد بانطباق هذا القانون على النزاع ( مصر الكلية 23 أكتوبر سنة1954 المحاماة 36 رقم 440 ص 907 - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 128 ص 343 - ص 344 ) . [↑](#footnote-ref-689)
690. ( ) مصر الكلية 22 مارس سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 2734 سنة 1957 - 29 مارس سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3351 سنة 1957 ( وقد جاء في هذا الحكم أن المراد بالتوقيع هو توقيع المحامي بيده شخصياً لا بطريق إنابة أحد غيره في التوقيع عنه ، وإلا انتفت الحكمة التي وضع النص من أجلها وهي ضمان صياغة الصحيفة بواسطة المحامي نفسه ) - 26 أبريل سنة 1958 دارة 4 قضية رقم 2390 سنة 1957 ( وقد جاء في هذا الحكم أن البطلان يكون واجباً إذا نص القانون عليه ، وينص القانون على البطلان بلفظه أي صراحة ، وقد ينص عليه بعابرة ناهية و نافية أي دلالة كالحالة التي نحن بصددها ، فقد نهي قانون المحاماة رقم 96 لسنة 1957 في المادة الخامسة والعشرين منه عن تقديم صحف الدعاوي أمام المحاكم الابتدائية دون أن يكون موقعاً عليها من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية ) - 17 مايو سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 1381 سنة 1958 .

     ويجب أن يوقع الطلب محام حتى لو كان النزاع المرفوع أمام دائرة الإيجارات لا تجاوز قيمته نصاب القاضي الجزئي ، كأن يطالب المستأجر برد ما فدعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ويكون ما يطالب برده لا يزيد عن مائتين وخمسين جنيهاً ( مصر الكلية 14 نوفمبر سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 2759 سنة 1957 ) . [↑](#footnote-ref-690)
691. ( ) وقد قضت محكمة مصر الكلية في هذا المعنى بأنه "إذا كانت الدعوى قد رفعت تأسيساً على التشريع الاستثنائي رقم 121 لسنة 1947 ، فإن حضور المدعي عليه لا يزيل البطلان الناشئ عن عيب في الإعلان متى دفع به منذ البداية . ومناط هذا النظر أن الشارع رسم ذلك التشريع بطابع فريد ، وميزه بإجراءات خاصة بصوالح الاختصام قدر اتصالها بالنظام العام ، لذلك كان على المحاكم أن تقوم من تلقاء نفسها بتطبيق القانون في أصوله جميعاً على الوجه الذي يحقق مراد الشارع وحكمة التشريع . ولما كان ذلك ، وكانت إجراءات التقاضي المقررة في المادة 15 من قانون إيجار الأماكن تحول دون الطعن في الأحكام الصادرة تطبيقاً له بأي طريق ، فإنه لا يصح إعمال المادة 140 مرافعات والقول بأن حضور المدعي عليه يزيل البطلان ، لأن علة زوال البطلان بالحضور هي أن تكون أمام الخصم الغائب فرصة الطعن على الحكم والتمسك في طعنه بالبطلان . وهذه الفرصة غير متاحة أصلا في المنازعات التي يكون الحكم فيها غير قابل لأي عن ، فمن أعلنت إليه الدعوى إعلاناً باطلا لا وسيلة له إلى منع صدور حكم نهائي عليه إلا الحضور في جلسة المرافعة والتمسك ببطلان الإعلان ، ولا يجوز في المنطق القانوني حرمانه من الفرصة الوحيدة المهيأة للدفاع عن حقوقه ، والتي إن فاتت صدر الحكم ضده انتهائياً ومعصوماً من أي سحب أو إلغاء ( مصر الكلية 29 يناير سنة 1955 المحاماة 36 رقم 564 ص 1383 ) - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 132 . [↑](#footnote-ref-691)
692. ( ) انظر في هذه المسألة أحمد أبو الوفا في المرافعات المدنية والتجارية سنة 1952 فقرة 380 . [↑](#footnote-ref-692)
693. ( ) انظر آنفاً فقرة 708 في آخرها . [↑](#footnote-ref-693)
694. ( ) انظر آنفاً فقرة 617 . [↑](#footnote-ref-694)
695. ( ) مصر الكلية 29 يوليه سنة 1953 دائرة 4 رقم 3675 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-695)
696. ( ) انظر في تأييد هذا الاعتراض سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة 131 . [↑](#footnote-ref-696)
697. ( ) احمد أبو الوفا في المرافعات المدنية والتجارية سنة 1952 فقرة 172 ص 175 . [↑](#footnote-ref-697)
698. ( ) انظر آنفاً فقرة 717 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-698)
699. ( ) مصر الكلية 16 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4958 سنة 1954 - 31 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3010 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-699)
700. ( ) انظر آنفاً فقرة 704 . [↑](#footnote-ref-700)
701. ( ) استئناف مصر 28 ديسمبر سنة 1954 استئناف رقم 750 سنة 71 قضائية . [↑](#footnote-ref-701)
702. ( ) استئناف مصر 15 مايو سنة 1950 المحاماة 31 رقم 166 ص 556 . [↑](#footnote-ref-702)
703. ( ) قارن في ذلك سليمان مرقس إيجار الأماكن فقرة 135 ص 350 - ص 351 . [↑](#footnote-ref-703)
704. ( ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الحكم الذي يصدر من دائر الإيجارات بالفصل في أمر جنسية الخصوم تمهيداً للفصل في اختصاص القضاء المختلط يكون حكماً غير نهائي ، ويكون قابلا للطعن فيه بالاستئناف ( استئناف مختلط 29 مارس سنة 1949م 61 ص91 ) .

     وقد تقف المحكمة الدعوى حتى يفصل في النزاع في مسألة أولية ، كالنزاع الذي يثيره المستأجر بوجوب خصم ما قام به من ترميمات مستعجلة من الأجرة فعندئذ يرفع هذا النزاع إلى المحكمة المختصة ، والحكم فيه يكون قابلا للطعن طبقاً للقواعد المقررة في تقنين المرافعات ( انظر آنفاً فقرة 639 في آخرها ) . [↑](#footnote-ref-704)
705. ( ) انظر آنفاً فقرة 698 . [↑](#footnote-ref-705)
706. ( ) انظر آنفاً فقرة 713 . [↑](#footnote-ref-706)
707. ( ) انظر آنفاً فقرة 699 في الهامش . [↑](#footnote-ref-707)
708. ( ) نقض مدني 24 يونيه سنة 1954 مجموعة أحكام النقض 5 رقم 153 ص 987 - 24 فبراير سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 96 ص 732 . [↑](#footnote-ref-708)
709. ( ) نقض مدني 12 فبراير سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 70 ص 482 . [↑](#footnote-ref-709)
710. ( ) استئناف مختلط 22 فبراير سنة 1949م 61 ص 58 . [↑](#footnote-ref-710)
711. ( ) وسنرى أن اعتراض الخارج عن الخصومة وجه لمراجعة الحكم دون أن يكن طعناً فيه ، على النحو الذي ذهب إليه تقنين المرافعات الجديد ، فهو لا يدخل إذن في وجوه الطعن ، لا العادية ولا غير العادية . [↑](#footnote-ref-711)
712. ( ) نقض مدني 27 مارس سنة 1952 مجموعة أحكام النقص 3 رقم 119 ص 693 - استئناف مختلط 18 يونيه سنة 1946م 58 ص 200 - 18 يناير سنة 1949م 16 ص 81 0

     ولكن تجوز المعارضة في الأمر الذي يصدر من رئيس دارة الإيجارات بتقدير مصروفات الدعوى في منازعة إيجارية طبقاً للمادة 363 مرافعات ، لتحميلها من ألزم بها في الحكم الصادر في الدعوى ( مصري الكلية 10 أكتوبر سنة 1953 دارة 4 قضية رقم 845 سنة 1952 ) . [↑](#footnote-ref-712)
713. ( ) وفي قضية حكمت المحكمة غيابيا على المستأجر بالإخلاء للضرورة الملجئة التي قامت بالمؤجر . ولما لم يستطع المستأجر المعارضة لعدم جوازها ، دخل من باب آخر ورفع دعوى على المؤجر يطلب الحكم فيها باعتبار الضرورة التي سبق أن صدر الحكم بالإخلاء بناء عليها غير كافية وبسقوط الحكم تبعاً لسقوط السبب المؤسس عليه ، فقضت المحكمة بعدم قبول الدعوى ، وقالت في أسباب حكمها إن الذي يهدف إليه المدعي هو أن تعاود المحكمة النظر في الحكم الغيابي النهائي ، وهذا غير جائز قانوناً طبقا للمادة 15 من القانون 121 لسنة 1947 التي تنص على أن "الحكم الذي يصدر فيه يكون يغر قابل لأي طعن" . ليس جائزاً بعد صراحة النص أن تقلب المحكمة أوراق الدعوى السابقة المحكوم فيها غيابياً ، وتبحث في صحة السب الذي تعلل به المدعيان فيها ، وبتت في صحته أو عدم صحته ، وإلا كان ذلك من جانبها إعادة بحث قضية محكوم فيها بحكم انتهاء وغير قابل لأي طعن ( مصر الكلية 22 فبراير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 5730 سنة 1953 ) - انظر أيضاً في نفس المعنى إشكالا في التنفيذ قشي برفضه لأن ما استند إليه المستشكل في إشكاله سبق أن أثاره أمام محكمة الموضوع ، وبحثته المحكمة ، ثم أصدرت حكمها بالإخلاء ، فحسمت كل المنازعات التي أثيرت أمامها ، ولا محل لعرضها في قالب آخر وإلا كان معنى ذلك الطعن في حكم غير قابل لأي طعن ( مصر الكلية 31 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 3010 سنة 1954 ) - وانظر أيضاً مصر الكلية 16 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4958 سنة 1954 . [↑](#footnote-ref-713)
714. ( ) نقض مدني 27 مارس سنة 1952 مجموعة أحكام النقض 3 رقم 119 ص 693 - استئناف مختلط 18 يناير سنة 1949م 61 ص 81 ( وهما الحكمان السابق الإشارة إليهما ) ويكون الحكم غير قابل للاستئناف حتى لو ذكر فيه خطأ أنه حكم ابتدائي( en premier resort ) استئناف مختلط 24 مايو سنة 1949م 61 ص 127 . [↑](#footnote-ref-714)
715. ( ) استئناف مصر 10 مايو سنة 1955 استئناف رقم 771 سنة 71 قضائية . [↑](#footnote-ref-715)
716. ( ) مصر الكلية 27 فبراير سن 1954 دائرة 4 قضية رقم 717 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-716)
717. ( ) نقض مدني 27 مارس سن 1952 مجموعة أحكام النقض 3 رقم 119 ص 693 - وانظر أيضاً نقض مدني 12 يونيه سنة 1952 مجموعة أحكام النقض 3 رقم 189 ص 1197 - 24 فبراير سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 96 ص 732 - مصر الكلية 6 فبراير سنة 1954 المحاماة رقم 445 ص 911 - وانظر ما سنورده من أحكام محكمة مصر الكلية في خصوص عدم جواز التماس إعادة النظر في المنازعات الإيجارية . [↑](#footnote-ref-717)
718. ( ) نقض مدني 27 مارس سنة 1952 مجموعة أحكام النقض 3 رقم 119 ص 693 ( وهو الحكم الذي سبقت الإشارة إليه ) . هذا وبالرغم من أن محكمة النقض قد ذهبت كما نرى ، إلى أن المادة 425 مرافعات لم تنسخ المادة 15 من قانون إيجار الأماكن ، فإنها قد ذهبت في حكم آخر إلى أن المادة 426 مرافعات تحد من تطبيق المادة 15 سالفة الذكر . فقضت بأنه وإن كان قضاء هذه المحكمة قد جري بعدم جواز الطعن بطريق النقض في الأحكام التي تصدرها المحاكم الابتدائية تطبيقاً للقانون 121 لسنة 197 بشأن إيجار الأماكن وبتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، إلا أنه لما كان المادة 426 مرافعات تجيز الطعن بالنقض في أي حكم نهائي - أيا كانت المحكمة التي أصدرته - فصل في نزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحازقوه الشيء المحكوم به سواء ادفع بهذا الدفع أم لم يدفع ، وكان الطعن مقصوراً على خطأ الحكم المطعون فيه إذ قضي برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بحكم صادر في دعوى كانت قائمة بين نفس الخصوم ، فإنه إعمالا للمادة المذكورة المطلق نصها بحيث يشمل كل حكم انتهائي على خلاف حكم سابق بين الخصوم أنفسهم أيا كانت المحكمة التي أصدرته ، يكون الطعن بطريق النقض في هذه الحالة جائزاً ولو كان الحكم المطعون فيه صادراً من محكمة ابتدائية تطبقا للقانون 121 لسنة 1947 ( نقض مدني 26 مارس سنة 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 115 ص 781 ) . [↑](#footnote-ref-718)
719. ( ) ونرى أنه ينبغي التفكير في فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ، على أن بوضع لهذا الطعن إجراءات سريعة مختصرة ، وذلك توحيداً للمبادئ القانونية في قضاء الإيجارات . وقد أخذت هذه المبادئ تتعارض بعضها مع بعض ، فكل دائرة إيجارية حكمها نهائي لا يقبل أي طعن ، وكثيراً ما يقع التعارض بين أحكام هذه الدوائر الكثيرة العدد المنتشرة في جميع أنحاء البلاد ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقفي تقديمه للطبعة لثالثة ص حـ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات في تقديمه لمؤلفه حرف حـ ) . ولا يجدي التفكير في تنظيم دوائر مجتمعه ، سواء من دوائر محكمة مصر وحدها أو من دوائر هذه المحكمة مع دوائر محكمة الإسكندرية ، فإن هذه الدائر فضلا عن كثرة عدد أعضائها ، لا تكون ممثلة لدوائر المدن الأخرى ، ويصعب تنظيم دوائر مجتمعة من جميع الدوائر الإيجارية المنتشرة في البلاد . فلا يبقى إذن ، لتوحيد المبادئ القانونية في قضاء الإيجارات ، إلا فتح باب الطعن بالنقض على النحو الذي أشرنا إليه . [↑](#footnote-ref-719)
720. ( ) مصر الكلية 7 ديسمبر سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 2865 سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-720)
721. ( ) مصر الكلية 13 مايو سنة 1954 قضية رقم 224 سنة 1954 ( وقد بني الالتماس في هذه القضية على أن الزواج الذي اتخذ سبباً للإخلاء صوري لحصول الطلاق فور الحكم بالإخلاء ) - 13 ديسمبر سنة 1954 قضية رقم 2848 سنة 1954 - 26 ديسمبر سنة 1954 دارة 12 قضية رقم 4846 سنة 1954 - 28 مارس سنة 1955 قضية رقم 3686 سنة 1953 - 15 نوفمبر سنة 1956 قضية رقم 2921 سنة 1956 - 23 مارس سنة 1957 دائرة 4 قضية رقم 614 سنة1957 - 2 ديسمبر سنة 1957 قضية رقم 4050 سنة 1957 . [↑](#footnote-ref-721)
722. ( ) مصر الكلية 6 نوفمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 445 ص 911 - هذا وإذا قضت المحكمة بعدم جواز الالتماس ، فإن ذلك لا يوقع الملتمس تحت طائلة المادة 423 مرافعات التي تقضي بالحكم بالغرامة على الملتمس ، لأن محل هذه المادة أن يقضي برفض الالتماس لا بعم جوازه ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص 237 ) . [↑](#footnote-ref-722)
723. ( ) وقد قضت محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة في هذا المعنى بأن الشارع حصر طريق الطعن في الأحكام في دائرة محدودة ووضع لها آجلا محدودة وإجراءات معينة ، فلا سبيل إلى سحب أحكام القضاء أو إصلاحها مهما كانت معيبة إلا بالتظلم منها بطريق الطعن المناسب لها . فإن كان الطعن في الحكم بإحدى هذه الطرق غير جائز أو غير مجد أو كان قد استغلق ،فلا سبيل للتخلص منه ولو كان باطلا لعيب شكلي فيه متعلق بإصداره أو تسببه أو تحريره أو البيانات الواجب ذكرها فيه أو كان مبنياً على إجراء باطل لم يسقط الحق في طلب إبطاله . لا سبيل إلى ذلك بدعوى بطلان أصلية أي بدعوى مبتدأة ، ولا يدفع بالبطلان يقدم في دعوى قائمة كما يطعن في العقود مثلا ، طبقاً للقاعدة القانونية المقررة من قديم الزمان وهي أنه لا بطلان في الأحكام ( Voies de nulite n'ont lieu contre les jugements ) محكمة القضاء الإداري 5 ديسمبر سنة 1951 مجموعة أحكام مجلس الدولة 6 رقم 50 ص 111 ) . [↑](#footnote-ref-723)
724. ( ) محمد حامد فهمي في المرافعات سنة 1940 فقرة 646 ص 654 - محمد العشماوي في المرافعات 2 فقرة 765 - فقرة 767 - عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة 1950 فقرة 388 - احمد أبو الوفا في المرافعات سنة 1952 فقرة 484 . [↑](#footnote-ref-724)
725. ( ) مصر الكلية 17 مارس سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 680 سنة 1956 - وانظر أيضا مصر الكلية 6 نوفمبر سنة 1954 المحاماة 36 رقم 445 ص 911 - 19 نوفمبر سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 2673 سنة 1955 - وانظر سليمان مرقس إيجار الأماكن فقرة 141 .

     وفد ذهبت إحدى المحاكم إلى غير ذلك ، فقضت بجواز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بدعوى بطلان مبتدأة ، وقررت أنه لا محل مطلقاً للقول بأن دعوى البطلان الأصلية لا ترفع أمام دائرة الإيجارات المشكلة طبقاً للقانون رقم 121 لسنة 1947 بحجة أنها قد استنفدت ولايتها بالحكم نهائياً في موضوع النزاع وهو حكم غير قابل لأي طعن بنص المادة 15 من القانون المذكور . لا محل مطلقاً لهذا القول ، لأن صدور الحكم الذي تستنفد به هذه المحكمة ولايتها يشترط فيه صحة الإجراءات المتبعة فيه من وجهة نظرها ، فضلا عن أن موضوع دعوى البطلان يختلف عن موضوع النزاع الأصلي الصادر فيه الحكم المطعون فيه ،وهو ما لم ينص القانون رقم 121 لسنة 1947 على تحريم نظره ، وعلى ذلك تكون دعوى البطلان الأصلية مقبولة أمام هذه الدارة( مصر الكلية 23 فبراير سنة 1953 المحاماة 33 رقم 563 ص 1300 ) . [↑](#footnote-ref-725)
726. ( ) احمد أبو الوفا فقرة 484 ص 558 - عبد المنعم الشرقاوي فقرة 388 ص 534 - محمد العشماوي 2 فقرة 766 - استئناف مصر 6 مارس سنة 1934 المحاماة 11 ص 477 - انظر عكس ذلك وأن الحكم لا يمكن إلا أن يكون باطلا فلا تمييز بين حكم باطل وحكم معدوم : عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص 315 - ص 316 .

     وتسلم محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة بهذا التمييز في شيء من التحفظ ، فتقول : "ولئن فرق بعضهم بين الأحكام الباطلة وهي التي يعتبرها القانون موجودة ومنتجة كل آثارها ما لم يقض ببطلانها بإحدى طرق الطعن المقررة لذلك قانوناً ، وبين الأحكام المعدومة وهي التي تعتبر غير موجودة وغير منتجة لأي أثر قانوناً كالحكم الذي لم يدون أصلا بالكتابة أو الصادر من غير قاض أو الصادر ضد شخص لا وجود له قانوناً ، فأجازوا الطعن في هذا النوع الأخير بالبطلان بدعوى أصلية أو بدفع في دعوى قائمة ، فلا شك في أن الحكم غير المسبب أصلا أو الذي لم تودع أسبابه في الميعاد ليس حكماً معدوماً ، وغنما هو حكم موجود وإن كان معيباً بعيب ببطله ، فلا يجوز الطعن فيه إذن بالبطلان بدعوى أصلية أو بدفع دعوى قائمة ( محكمة القضاء الإداري 5 ديسمبر سنة 1951 مجموعة أحكام مجلس الدولة 6 رقم 50 ص 111 وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ) . [↑](#footnote-ref-726)
727. ( ) محمد العشماوي 2 فقرة 722 والأحكام التي أشار إليها . [↑](#footnote-ref-727)
728. ( ) احمد أبو الوفا فقرة 484 . [↑](#footnote-ref-728)
729. ( ) وشبه التمييز بين الحكم الباطل والحكم المعدوم التمييز بين العقد الباطل والعقد المعدوم في النظرية التقليدية للبطلان . وأساس التمييز في العقد هو وجود أركان للعقد لابد من قيامها حتى يتكون ، ولهذه الأركان شروط لابد من توافرها حتى لا تختل . وأركان العقد الرضاء والمحل والسبب وكذلك الشكل في العقود الشكلية ، فإذا انعدم ركن منها كان العقد معدوماً . وشروط المحل أن يكون ممكناً معيناً مشروعاً ،وشرط السبب أن يكون مشروعاً ، فإذا اختل شرط من هذه الشروط كان العقد باطلا . وهذا التمييز بين العدم والبطلان خلقه الفقه الفرنسي في مناسبة عقد الزواج ، إذ قرر هذا الفقه ألا بطلان في هذا العقد دون نص صيانة له من التزعزع . فقامت حالات بطلان لا شك فيها ، ولكن لم يد في شأها نص ، كما إذا كان الزوجان من جنس واحد وكما إيجار الأماكن تولى العقد من ليست له الصفة الرسمية في توليه ، فخلفت نظرية انعدام الزواج حتى تغطي هذه الحالات( الوسيط 1 فقرة 300 ) .

     فكما خلقت نظرية الانعدام في عقد تخفف من حدة القاعدة التي تقضي بألا بطلان في عقد الزواج دون نص ، كذلك خلقت نظرية الانعدام في الحكم حتى تخفف من حدة القاعدة التي تقضي بألا بطلان في الأحكام . ولكن يجب ، حتى يقوم التمييز بين الحكم المعدوم والحكم الباطل على أساس محدد ، أن يميز أولا بين أركان الحكم وشرائط هذه الأركان ، فإذا انعدم ركن كان الحكم معدوماً ، وإذا اختل شرط كان الحكم باطلا . [↑](#footnote-ref-729)
730. ( ) مصر الكلية 17 نوفمبر سنة 1956 دائرة 4 قضية رقم 1395 سنة 1956 . [↑](#footnote-ref-730)
731. ( ) نقض مدني 17 ماس سنة 1949 التشريع والقضاء 2 ص 4 . [↑](#footnote-ref-731)
732. ( ) انظر ذلك احمد أبو الوفا في المرافعات سنة 1952 فقرة 472 ص 543 . [↑](#footnote-ref-732)
733. ( ) يقول الأستاذ عبد المنعم الشرقاوي في هذا المعنى : "يبد أننا نرى أن اعتراض الخارج عن الخصومة طريق خاص من طرق الطعن في الحكم يسري عليه ما يسري على الطعون من أحكام عامة . . ومما يؤيد هذا النظر أن الاعتراض يوجه إلى الحكم ذاته بقصد سحبه أو تعديله بالنسبة للمعترض ، فالاعتراض لا يوجه إلى تنفيذ الحكم ولا يقصد منه وقف التنفيذ ، والبدء في التنفيذ أو تمامه لا يترتب عليه عدم قبول الاعتراض" ( عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة 1950 فقرة 431 - وانظر أيضاً بحثاً له في هذا الموضوع في مجلة القانون والاقتصاد سنة 19 في العددين الأول والثاني ) - وانظر جارسونيه 6 فقرة 2458 . [↑](#footnote-ref-733)
734. ( ) انظر أيضاً محضر لجنة مشروع تقنين المرافعات في الجلسة الثانية والثلاثين المنعقدة في 7 نوفمبر سنة 1945 - وانظر عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة 1950فقرة 432 . [↑](#footnote-ref-734)
735. ( ) انظر في هذا المعنى احمد أبو الوفا في المرافعات سنة 1952 ص 651 . [↑](#footnote-ref-735)
736. ( ) انظر الوسيط 2 فقرة 366 . [↑](#footnote-ref-736)
737. ( ) انظر في شرط صدور الحكم المعترض عليه بناء على الغش أو التواطؤ أو الإهمال الجسيم عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة 1950 فقرة 439 . [↑](#footnote-ref-737)
738. ( ) ويلاحظ أن واضع نص المادة 450 مرافعات لم يتنبه إلى أن مركز المدين المتضامن في اعتراض الخارج عن الخصومة يختلف عن مركز الشخص الأول الذي يكون الحكم حجة عليه لولا الغش أو الإهمال الجسيم . فاعتبر ذلك فرعاً عن هذا . وتقول المذكرة الإيضاحية ، بعد أن ذكرت أن المشرع قصر الاعتراض على من يعتبر الحكم في الدعوى حجة عليه بشرط أن يثبت غش من يمثله أو تواطؤه أو إهماله الجسيم : "تفريعاً على هذه الفكرة ورغبة من المشرع في ذكر بعض الحالات الخاصة الداخلة في المعنى الذي أراده ، نص على أنه يجوز للدائنين والمدينين المتضامنين وللدائنين والمدينين بالتزام غير قابل للتجزئة الاعتراض على الحكم الصادر على دائن أو مدين آخر منهم بشرط إثبات التواطؤ أو الغش أو إذا كان لهم دفاع خاص بهم ، واقتبس هذا النص من المادة 551 من القانون اللبناني" ( انظر في هذه المسألة احمد أبو الوفا في المرافعات سنة 1952 فقرة 539 ص 653 - عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة 1952 فقرة 433 ص 601 هامش 1 ) .

     ولكن سياق نص المادة 450 مرافعات ، وذكر الشخص الذي يعتبر الحكم حجة عليه في الفقرة الأولى ، ثم ذكر الدائنين والمدينين بالتضامن أو بالتزام غير قابل للتجزئة في الفقرة الثانية ، مع ربط الفقرتين بلفظ "وكذلك" الذي يفيد استقلال الحالتين إحداهما عن الأخرى بدلا من أن يفيد أن الحالة الثانية هي فرع عن الحالة الأولى . فأصلح عيب في الصياغة عيباً في الفكرة . [↑](#footnote-ref-738)
739. ( ) عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة 1950 فقرة 448 - وذلك ما لم يسقط الحق نفسه الذي يتمسك به المعترض في مدة أقل ( انظر عبد الحميد أبو هيف في المرافعات سنة 1915 فقرة 1289 ) . [↑](#footnote-ref-739)
740. ( ) احمد أبو الوفا في المرافعات سنة 1952 فقرة 542 - محمد العشماوي في المرافعات 3 سنة 1927 ص 990 - ص 991 - عبد الحميد أبو هيف في المرافعات سنة 1915 فقرة 1297 . [↑](#footnote-ref-740)
741. ( ) احمد أبو الوفا في المرافعات سنة 1952 فقرة 542 ص 658 - عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة 1950 فقرة 449 ص 619 - محمد العشماوي في المرافعات 2 سنة 1927 فقرة 993 . [↑](#footnote-ref-741)
742. ( ) وغني عن البيان أن هذا المستأجر المتضامن الثالث ، كما يستطيع الاعتراض على الحكم الصادر في الاعتراض ، يستطيع كذلك الاعتراض على الحكم الصادر في الخصومة الأصلية ، إذ هو لم يدخل خصما في أي من الخصومتين . [↑](#footnote-ref-742)
743. ( ) ويلاحظ أنه ، بجانب الأحكام التي نص عليها القانون في إيجار الأراضي الزراعية وفي المزارعة ، يجب أيضاً إتباع العرف لزراعي . وللعرف هنا أهمية خاصة ، فهو كثيراً ما يكمل الأحكام التي نص عليها القانون ، بل كثيراً ما ينسخها ويحل محلها إذا لم تكن نصوصاً آمر’ [↑](#footnote-ref-743)
744. ( ) صدر المرسوم بقانون رقم 178 سنة 1952 الخاص بالإصلاح الزراعي في 9 سبتمبر سنة 1952 ، ونشر في الجريدة الرسمية في التاريخ ذاته بالعدد رقم 131 مكرراً . وصدرت جملة قوانين معدلة له بعد ذلك ، سيأتي بيان ما يدخل في نطاق بحثنا منها .

     وقد أنشئت بموجب المادة 12 من هذا القانون بهيئة باسم "الهيئة العامة للإصلاح الزراعي" منحت الشخصية المعنوية ، لتتولى عمليات الاستيلاء والتوزيع وإدارة الأطيان المستولي عليها إلى أن يتم توزيعها ، ويكون لها الإشراف على جمعيات التعاون للإصلاح الزراعي . ويتولى إدارة هذه الهيئات مجلس إدارة يشكل بقرار من رئيس الجمهورية . ولهذا المجلس تفسير أحكام قانون الإصلاح الزراعي وتعتبر قراراته في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً ، وتنشر في الجريدة الرسمية ( م 12 مكررة أضيفت بالمرسوم بقانون رقم 264 لسنة 1952 ) . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم 264 لسنة 1952 : "يعترض تنفيذ المرسوم بقانون رقم 178 لسنة 1952 الخاص بالإصلاح الزراعي مصاعب ترجع إلى غموض بعض نصوصه واحتمال بعضها الآخر أكثر من معنى ، مما يقتضي تفسير تلك النصوص بإيضاح غرضها وبيان مدلولها دون أن تدعو الحالة إلى تعديلها بتشريع جديد . وقد رؤى لذلك أن تخول اللجنة العليا المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم بقانون سالف الذكر سلطة استصدار قرارات تفسيرية لأحكام ذلك المرسوم بقانون باعتبارها الهيئة المشرفة على عمليات الاستيلاء والتوزيع ، فهي بهذه المثابة أوثق الهيئات صلة بالإصلاح الزراعي وإشكالات تنفيذه والحلول الملائمة لها . وغني عن البيان أن قرارات اللجنة في هذا الصدد تكون في حدود التفسير التشريعي لا تجاوزه إلى الإضافة أو التعديل ، وأن هذه القرارات تسري من تاريخ سريان النصوص المفسرة لا من تاريخ نشر التفسير في الجريدة الرسمية" .

     وعلى ذلك تكون قرارات التفسير التي يصدرها مجلس الإدارة إما تفسيراً تشريعياً ملزماً على الوجه الذي تقدم بيانه ، وإما تفسيراً عادياً ليس له ما للتفسير التشريعي من قوة الإلزام ولا ينشر في الجريدة الرسمية . [↑](#footnote-ref-744)
745. ( ) ويقصد بالأرض الزراعية الأرض المزروعة فعلا أو الأرض القابلة للزراعة ولو لم تزرع ، وذلك فيما عدا الأراضي الداخلة في كردون البنادر والبلاد إذا كانت قد صدرت مراسيم بتقسيمها طبقاً لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1940 وفرضت عليها عوائد الأملاك المبنية ( م 3 من قرار اللجنة لعليا للإصلاح الزراعي رقم 1 لسنة 1953 المعدل بالقرار رقم 4 لسنة 1954م 3 : تفسير تشريعي ) .

     وما دام المقصود من الإيجار هو الاستغلال الزراعي للأراضي ، فإن الإيجار يكون في هذه الحالة إيجاراً لأرض زراعية . لا يحول دون ذلك أن تكون في البنادر والبلاد وسط المناطق المبنية ، كما ه شأن المشاتل التي تقع وسط الأماكن المبنية ., ولا يحول دون ذلك أيضاً أن يكون استغلال الأرض للحصول على إنتاج حيواني ، فهذا الاستغلال يعد ضرباً من ضروب الاستغلال الزراعي ( انظر في ذلك جلال العدوي ص24 ) . [↑](#footnote-ref-745)
746. ( ) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعي : "ولما كان الفلاحون يجدون أنفسهم ولا مورد لهم إلا زراعة الأرض ، فيقبلون على استئجارها في ظل أوضاع مجحفة أو مرهقة ، فقد تناول المشرع في الباب الخامس منه تنظيم علاقة المستأجر بالمالك على أساس العدل والنصفة وحماية الطرف الضعيف من استغلال الطرف القوي" . ويبين من ذلك أن هذه النصوص من قانون الإصلاح الزراعي كهلا نصوص آخرة تتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

     وقد صدّر الباب الخامس المشار إليه بالمادة 31 وتجري على الوجه الآتي : "ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون تنظم العلاقة بين مستأجر الأرض ومالكها وفقاً لأحكام المواد الآتية" . وقد صدر من مجل إدارة هيئة الإصلاح الزراعي ، بجلسة 4 نوفمبر سنة 1952 ، تفسير عادي لهذه المادة على النحو الآتي : 1- السنة الزراعية التي تشير إليها المادة 31 من القانون هي السنة الزراعية 1952 - 1953 فيما يختص بالمناطق التي تبدأ فيها السنة الزراعية في نوفمبر من كل عام . 2- أما في الجهات التي يقضي العرف فيها أن تبدأ السنة الزراعية في معد آ×ر ، فإن السنة التالية لصدور القانون تختلف في بدايتها ونهايتها عن ذلك ، فمثلا بالنسبة إلى مناطق زراعية القصب التي تب>أ فيها السنة الزراعية في مايو تبدأ السنة التالية للعمل بالقانون في مايو سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-746)
747. ( ) وقد ورد في التقنين المدني العراقي طائفة مستفيضة من النصوص في إيجار الأراضي الزراعية ، بعضها يقابل نظيراً له في التقنين المصري ونذكره في موضعه ،وبعض لا نظير له وهو مأخوذ من الفقه الإسلامي ويعتبر في الوقت ذاته تطبيقاً للقواعد العامة .

     ومن هذه النصوص التي لا نظير لها في التقنين المصري ، وهي مأخوذة من الفقه الإسلامي ويمكن اعتبارها تطبيقاً للقواعد العامة ، النصوص الآتية :

     794 : تصح إجارة الأرض للزراعة ، مع بيان ما يزرع فيها أو تخيير المستأجر بأن يزرع ما بدا له فيها .

     م 795 : 1- لا تجوز إجارة الأرض إجارة منجزة هي مشغولة بزرع لغير المستأجر إن كان الزرع بقلا لم يدرك أو أن حصاده وكان مزروعاً فيها بحق . فإن كان الزرع القائم بالأرض ملكاً للمستأجر ، جازت إجارة الأرض له . 2- وإن كان الزرع مدركاً ، جازت إجارة الأرض لغير صاحبه ، ويؤمر بحصاده وتسليم الأرض فارغة للمستأجر .

     م 796 : إذا كان الزرع القائم بالأرض مزروعاً فيها بغير حق ، فلا يمنع عدم إدراكه من صحة إجارة الأرض لغير صاحب الزرع ، ويجبر صاحبه على خلعه ولو كان بقلا .

     م 797 : تصح إجارة الأرض المشغولة بزرع غير المستأجر إجارة مضافة إلى وقت يحصد فيه الزرع وتصير الأرض فارغة قابلة للتسليم للمستأجر في الوقت المسمى هذا سواء كان الزرع قائماً بحق أو بغير حق ، مدركاً أو غير مدرك .

     ( انظر في ذلك عباس حسن الصراف فقرة 1057 - فقرة 1058 ) .

     وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني كذلك نصوص مستفيضة في إيجار الأراضي الزراعية ، وأكثرها مأخوذ من التقنيني المدني الفرنسي . ونورد هنا بعضاً منعا مما لا نظير له في التقنين المدني المصري ، لكنه يعتبر تطبيقاً للقواعد العامة .

     م 602 : يخضع إيجار الأراضي الزراعية للقواعد العامة المبينة آنفاً وللقواعد الخاصة المنصوص عليها في المواد الآتية :

     م 604 : يجب أن يعين في عقد الإيجار نوع المزروعات أو الحاصلات التي تكون موضوع الاستثمار . وإذا لم تعين ، عد المستأجر مأذوناً في زرع كل ما يمكن زرعه في الأراضي المماثلة للمأجور .

     م 621 : على المستأجر أن يرد في نهاية العقد الأشياء التي استلمها بحسب البيان . وهو مسئول عنها فما خلا الأحوال التي تنشأ عن قوة قاهرة ولا تعزي إلى خطأ منه ، وفيما خلا التعيب الناتج عن استعمال تلك الأشياء استعمالا مألوفاً عادياً . وإذا كان في مدة العقد قد سد ما نقص من هذه الأشياء أو أصلح ما تعيب ، حق له أن يسترد المال الذي أنفقه في هذا السبيل ما لم يكن هناك خطأ يعزي إليه .

     م 622 : إذا كان المستأجر قد أكمل من ماله عدة استثمار المأجور وزاد عليها أدوات لم تذكر في البيان ، فللمالك الخيار عند نهاية الإيجار بين أن يدفع له قيمتها بعد التخمين أو أن يعيدها إليه على حالتها . [↑](#footnote-ref-747)
748. ( ) ويقهم ذلك بوجه خاص من عبارة "مهما كانت قيمته" فكأن المقصود أن الإيجار لا يثبت إلا بالكتابة ولو كانت قيمته لا تزيد على عشرة جنيها . [↑](#footnote-ref-748)
749. ( ) سليمان مرقس فقرة 302 ص 565 محمد كامل مرسي فقرة 284 ص 368 - عبد المنعم البدراوي ص 24 - عبد المنعم فرج الصدة فقرة 76 ص 108 - جلال العدوي ص 98 - ص 99 - محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة 105 ص 181 . [↑](#footnote-ref-749)
750. ( ) منصور مصطفى منصور فقرة 245 محمد لبيب شنب فقرة 18 . [↑](#footnote-ref-750)
751. ( ) وهذا مالا يسلم به حتى من يقول بأن الكتابة للإثبات لا للانعقاد ( سليمان مرقس فقرة 177 ص 194 ) . [↑](#footnote-ref-751)
752. ( ) وفي فرنسا يوجب القانون ( م 20 قانون 17 أكتوبر سنة 1945 ) أن يكون إيجار الأرض الزراعية بالكتابة ، فإذا لم توجد كتابة جاز إثبات الإيجار في ذاته بجميع الطرق ، فإذا ما ثبت الإيجار اعتبر إيجاراً معقوداً لتسع سنوات وبشروط عقد الإيجار النموذجي ( contrat-type ) ويذهب رأي في فرنسا إلى أن هذا يؤدي إلى أن الشروط المخالفة للعقد النموذجي هي التي يتحتم أن تتم بالكتابة ( بلانيول وريبير بولانجيه 2 فقرة 2783 ) [↑](#footnote-ref-752)
753. ( ) وقد صدر تفسير تشريعي - م 1 من قرار رقم 2 لسنة 1953 - للمادة 39 مكررة من قانون الإصلاح الزراعي ، من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، ويقضي بما يأتي : "حق امتداد الإيجار المخول لمن يزرع الأرض بنفسه ، وفقاً للمادة 39 مكررة من قانون الإصلاح الزراعي ، مقيد بحكم المادة 36 من القانون المذكورة . فإذا امتنع المستأجر عن كتابة العقد وتوقيعه ، جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلائه من الأرض" ( عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص 109 ) . ويبدو ، تعقيباً على هذا التفسير ، أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون لا يقتضي الأمر كتابة العقد من جديد ، فالامتداد استمرار العقد الأصلي . ويكفي أن يكون العقد الأصل مكتوباً من أصلين ، ليمتد بعد ذلك دون حاجة إلى إعادة الكتابة .

     هذا وبعد تصحيح تجارب هذا الكتاب ، نشر في الصحف أن هناك مشروع تعديل في قانون الإصلاح الزراعي يقضي بأن يكتب عقد الإيجار من ثلاث نسخ ، تعطي اثنتان منها للمتعاقدين . وتود الثالثة بالجمعية التعاونية الزراعية ، فإن لم توجد جمعية بالقرية أودعت في الجمعية المشتركة بالمركز . ولا تسمع الدعاوي الناشئة عن الإيجار ، إن لم يكن العقد ثابتاً بالكتابة ، ثم يفيض مشروع التعديل في تفصيل إجراءات ترمي إلى جعل الجمعية التعاونية مشرفة على تحرير عقود الإيجار والاحتفاظ بصورة منها ، كما أن لهذه الجمعية أن تتولى إيجار الأرض ، بناء على طلب صاحبها ، لصغار الزراع ، وتقوم بتحصيل الأجرة . [↑](#footnote-ref-753)
754. ( ) انظر في هذا المعنى بلانيول وريبير وبولانجيه 2 فقرة 2783 . [↑](#footnote-ref-754)
755. ( ) ويبدو أن للمستأجر في هذه الحالة أن يثبت أن العقد حرر من أصل واحد بجميع طرق الإثبات . ولا يعترض عليه بأنه لا يستطيع إثبات عكس ما بالكتابة إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها ، ذلك أن تحرير العقد من أصل واحد واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع الطرق ، ولو وجدت كتابة تدل على العكس ( قار سليمان مرقس فقرة 301 ) . [↑](#footnote-ref-755)
756. ( ) وبدأت إضافة هاتين الفقرتين بالقانون رقم 405 لسنة 1953 على الوجه الآتي : "ويستثنى من ذلك الأراضي المستولي عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون - ويجوز للجنة العليا للإصلاح الزراعي إلغاء عقود الأراضي المستولي عيها في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء" . وجاء في المذكرة التفسيرية لهذا القانون : "بصدر قانون الإصلاح الزراعي لا يجوز لأي شخص أن يمتلك من الأراضي الزراعية أكثر من مائتي فدان ( الآن مائة ) ، وملكية ما يجاوز هذا القدر مقيدة وموقتة ، وإن كان الاستلام الفعلي لم يتم بعد فإنها تعتبر في حكم المستولي عليها مآلها التوزيع على صغار الفلاحين طبقاً لأحكام القانون . ونظراً لأن المادة 14 من القانون نصت على أن الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من حقوق المستأجر ، لذلك كان من المتعين تمشياً مع الغرض الذي يستهدفه التشريع إضافة حكم خاص للمادة 35 من القانون يستثنى الأراضي المستولي عليها من شرط التأجير لمدة ثلاث سنوات ، مع تمكين اللجنة العليا للإصلاح الزراعي من إلغاء عقود إيجار تلك الأراضي في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء" ( زكي سعيد البدرماني في شرح قانون الإصلاح الزراعي جزء 2 ص 115 - ص 116 ) . ثم صدر بعد ذلك تشريع آخر أكمل التعديل على النحو الذي نراه في المتن . [↑](#footnote-ref-756)
757. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 816 منن المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه نهائيا في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 641 من المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 640 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 612 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 606 - ص 607 ) . [↑](#footnote-ref-757)
758. ( ) التقنين المدني القديم م 384/469 : إذا كان إيجار ارض الزراعة لسنة أو لجملة سنوات ، فتعتبر المدة باعتبار محصولات سنة أو عدة سنوات . ( والتقنين القديم يتفق في أحكامه مع التقنين الجديد ) . [↑](#footnote-ref-758)
759. ( ) التقنين المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 5789 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 611 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 799 : من استأجر أرضاً سنة ليزرع فيها ما شاء ، فله أن يزرعها دورة مئوية شتوياً وصيفياً . فإذا استأجرها لعدة سنوات ، كان له أن يزرعها دورات زراعية بقدر هذه السنوات . ( ويتفق أحكام التقنين العراقي مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة 1066 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل . ولكن يوجد في التقنين اللبناني نصوص عن المدة في إيجار الأراضي الزراعية في المواد 603 و 615 و 616 : م 603 : يمكن عقد الإيجار على الأراضي الزراعية لمدة أربعين سنة على الأكثر . وإذا عقدت الإجارة لمدة تتجاوز هذا الحد ، كان لكل من المتعاقدين أن يفسخ العقد عند انقضاء الأربعين سنة ( ولا مقابل لهذا النص في التقنين المصري ، والحد الأقصى لمدة إيجار الأراضي الزراعية في هذا التقنين الأخير هو نفس الحد الأقصى لمدة الإيجار بوجه عام ) .

     م 615 : إن إيجار الأراضي الزراعية ينتهي حتما عند حلول المدة المعينة له . وإذا لم تعين المدة ، عد الإيجار معقوداً للمدة اللازمة للمستأجر ليحني جميع ثمار الأرض المأجورة . ويجب أن يبلغ طلب التخلية قبل انتهاء السنة الجارية بستة أشهر على الأقل . إن الأراضي الصالحة للحرث إذا كانت مقسومة بحسب المواسم والصول ينتهي إيجارها في الموسم الأخير . ( وهذا النص هو أقرب النصوص في أحكامه للمادة 612 من التقنين المدني المصري ، مع ملاحظة الفروق الواضحة بين النصين ، وبخاصة في ميعاد التنبيه فهو ستة أشهر في التقنين اللبناني وثلاثة أشهر في التقنين المصري ) .

     م 616 : إذا بقي المستأجر بعد انقضاء الأجل المتفق عليه وتركه المؤجر واضعاً بدء على المأجور ، عدت الإجارة مجددة للمدة نفسها إذا كان هناك مدة محدودة ، وإلا عدت الإجارة مجددة إلى موعد جني المحصول المقبل . [↑](#footnote-ref-759)
760. ( ) وفي فرنسا لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن تسع سنوات ( م 21 من قانون 17 أكتوبر سنة 1945 ) . [↑](#footnote-ref-760)
761. ( ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في يصدد المادة 612 مدني : "تحسب مدة إيجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين المدنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء . فإذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منعقداً للمدة الكافية لحصد محصول السنة ، أي لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد المقررة" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 607 ) . ويلاحظ على ما ورد في المذكرة الإيضاحية من أنه إذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة التي تدفع فيها الأجرة ، ولكن لما كانت الأجرة في الأرض الزراعية تدفع عادة كل سنة ، فالإيجار يعتبر منعقداً لمدة سنة زراعية مع مراعاة ميعاد التنبيه . [↑](#footnote-ref-761)
762. ( ) ويتبع في ذلك العرف الزراعي ( الإيجار للمؤلف فقرة 434 ص 542 - سليمان مرقس فقرة 299 ص 558 - محمد كامل مرسي فقرة 246 ص 329 - وقد نصت محكمة الاستئناف المختلطة بأن السنة الزراعية في الوجه البحري تبدأ من أكتوبر وتنتهي في أكتوبر من العام التالي ( استئناف مختلط 6 مارس سنة 1901م 13 ص 185 ) . قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن السنة الزراعية في مصر تبدأ في سبتمبر وهو ابتداء السنة القبطية تقريباً ، وحسب عوائد البلاد يكون إيجار سنة 1897 مثلا معناه إيجار سنة 1897 الزراعية أي إيجار لاثني عشر شهراً تبتدئ من سبتمبر سنة 1896 لغاية سبتمبر سنة 1897 ( استئناف وطني 22 أبريل سنة 1897 الحقوق 12 ص 167 ) . [↑](#footnote-ref-762)
763. ( ) وكذل أجازت المادة السادسة نم القانون رقم 192 لسنة 1958 الخاص بطرح النهر وأكله أن تؤجر أراضي طرح النهر لمدة تقل عن ثلاث سنوات في الفترة الانتقالية بعد ظهورها وقبل بيعها لصغار الفلاحين ، حتى إذا بيعت كانت خالية من حقوق المستأجرين عند بيعها ( محمد لبيب شنب فقرة 63 ص 82 ) . [↑](#footnote-ref-763)
764. ( ) انظر في حساب السنين الزراعية فيما لو تأخر تسليم الأرض إلى المستأجر عن الميعاد المحدد في عقد الإيجار استئناف مختلط 6 ماس سنة 1901م 13 ص 185 . [↑](#footnote-ref-764)
765. ( ) انظر في هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة 247 ص 639 - ويذهب رأي إلى أنه إذا حدد للإيجار مدة اقل من ثلاث سنوات كان عقد الإيجار باطلا ( عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص 102 ) . وقد لوحظ على هذا الرأي بحق أن القول به يؤدي إلى أن يتمكن المالك من إخراج المستأجر في أي وقت ، والى أن يتمكن المستأجر من أن يرد الأرض للمالك في أي وقت ، وليس هذا هو الذي قصد إليه القانون بفرض ثلاث سنوات حداً أدنى للمدة . وإنما قصد القانون في إيجار الأراضي الزراعية أن جبر المالك على ترك المستأجر في الأرض وأن يجبر المستأجر على البقاء في الأرض مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، حتى يستقر المستأجر في الأرض ويستغلها المدة الكافية ( منصور مصطفى منصور فقرة 247 ص 639 ) . [↑](#footnote-ref-765)
766. ( ) انظر في هذا المعنى محمد علي عرفة في شرع قانون الإصلاح الزراعي فقرة 98 ص 168 - منصور مصطفى منصور فقرة 247 ص 638 - محمد لبيب شنب فقرة 633 ص 81 جلال العدوي ص 125 . [↑](#footnote-ref-766)
767. ( ) انظر في كل ذلك منصور مصطفى منصور فقرة 247 ص 637 - محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة 96 ص 165 . [↑](#footnote-ref-767)
768. ( ) ويكسب المؤجر أجرة الأرض الزراعية ، لا يوماً فيوماً كأجرة المباني ، بل تبعاً للمحصول الذي يجنيه المستأجر . فإذا باع المؤجر الأرض المؤجرة إلى المستأجر في شهر ديسمبر ، فإنه لا يستحق إلا الأجرة لغاية شهر أكتوبر السابق ، أما عن شهري نوفمبر وديسمبر فلا يستحق أجرة لأنه لا يوجد محصول يجني من الأرض في هذين الشهرين ، بل على العكس يقوم المستأجر بالإنفاق في هذه المدة لإعداد الأرض للزراعة ( استئناف مختلط 5 مارس سنة 1908م 20 ص 116 ) . [↑](#footnote-ref-768)
769. ( ) انظر آنفاً فقرة 128 . [↑](#footnote-ref-769)
770. ( ) وقبل قانون الإصلاح الزراعي تدخل المشرع ، عقب الحرب العالمية الأولى ، لتخفيض الإيجارات لتحديد أجور الأمكنة ، صدر قانون نمرة 14 سنة 1921 ( المعدل بقانون نمرة 25 سنة 1921 ) وهو خاص بإيجارات الأراضي الزراعية ، وقد جاء في ديباجته ما يأتي : "بما أنه تلقاء هبوط أثمان القطن هبوطاً تجاوز كل تقدير يقضي العدل بأن يرخص على وجه الاستثناء في إعادة النظر في إيجارات الأراضي الزراعية المتفق عليها في العقود المبرمة في سنة 1930 عن سنة 1920 - سنة 1921 الزراعية" . وقد قضت المادتان الأولى والثانية من هذا القانون بأن تشكل في كل مديرية لجنة أو أكثر تسمى لجنة إيجارات الأراضي الزراعية ، وتتألف اللجنة من أحد قضاة المحاكم الأهلية رئيساً ومن اثنين من الأعيان أحدهما يمثل الملا والثاني يمثل المستأجرين . وجاء في المادة الثالثة أن اللجنة تختص بالنظر في الطلبات التي تقدم إليها من المستأجرين ، وبتحديد قيمة الإيجار عن سنة 1920 - سنة 1921 الزراعية دون غيرها ، مراعية على قدر المستطاع التوفيق بين مصلحة المالك ومصلحة المستأجر . وصدر في السنة التالية قانون نمرة 16 سنة 1922 يتبع نفس الطرقة المتقدمة لتخفيض أجور الأراضي الزراعية عن سنة 1921 - سنة 1922 . وفي سنة 1927 ، لما استحكمت أزمة القطنه ، فكر أولو الأمر في إصدار قانون مماثل للقانونين السابقين ، ولكنهم عدلوا عن ذلك إلى تشكيل لجان استشارية مهمتها التوفيق بين المؤجر والمستأجر ومراعاة مصلحة الطرفين بتخفيض الأجرة تخفيضاً برضاه كل منهما ، ولم يكن لهذه اللجان سلطة إجبار المتعاقدين على الرضاء بحكمها" ( الإيجار للمؤلف فقرة 139 ص 184 - ص 187 ) - وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن القانون رقم 14 لسنة 1921 الخاص بإيجار الأراضي الزراعية لم يشتر ضرورة زراعة القطن في الأرض جميعها أو في جئها ، وإما يكفي أن يكون التأجير حصل بغرض زراعة القطن في كل الأرض أو بعضها ( استئناف وطني 6 فبراير سنة 1923 المحاماة 3 رقم 150 ص 206 ) .

     ثم تدخل المشرع في سنة 930 بقانون رقم 54 لسنة 1930 ، يؤجل المطالبة بخمس أجرة الأرض الزراعية المستحقة من سنة 1929 - سنة 1930 إلى أول سبتمبر سنة 1931 . ثم أعفى المستأجر من هذا الخمس المؤجل إذا هو دفع أربعة أخماس الأجرة الباقية ، وذلك بقانون رقم 103 لسنة 1931 . ثم صدر قانون رقم 32 لسنة 1932 لتخفيض إيجار الأراضي الزراعية عن سنة 1930 - 1931 ، فقانون رقم 55 لسنة 1932 لمنح مهلة للوفاء بإيجار الأرض الزراعية عن سنة 1931 - 1932 . وتعتبر هذه القوانين جميعاً ، كقانون الإصلاح الزراعي ، متعلقة بالنظام العام ( دمياط 15 فبراير سنة 1933 المحاماة 11 رقم 26 ص 58 - وانظر سليمان مرقس فقرة 300 ص 564 هامش 1 ) .

     وقد أصدرت محكم النقض عدة أحكام في خصوص هذه القوانين الاستثنائية الموقتة ، ومن أهم المبادئ التي تضمنتها هذه الأحكام ما يأتي :

     1- مناط تطبيق هذه القوانين هو أن تكون الأطيان المؤجرة قد استؤجرت لتزرع قطناً على الوجه المعتاد ، ولمحكمة الموضوع أن تحصل من ظروف عقود التأجير ومما ورد بها من شروط متعلقة بقدر الأجرة وبمواعيد تسديدها ومواعيد تسليم الأطيان عند انتهاء المدة أن الأرض المؤجرة لم تكن بحسب طبيعتها ولا بحسب نية المتعاقدين من الأراضي التي استؤجرت لتزرع قطناً حسب العرف والعادة ( نقض مدني 6 فبراير سنة 1936 مجموعة عمر 1 رقم 324 ص 1047 ) .

     2- إذا كان الإيجار قد وقع فعلا أو كان حكم به وحصل تفذ الحكم فعلا قبل القانون رقم 103 لسنة 1931 الذي يعفى المستأجر من خمس الإيجار المؤجل ، فإن هذا لا يمنع انتفاع المستأجر بهذه المنحة . والمراد بالدفع في هذا الصدد هو الدفع الاختياري ، وحجز المؤجر تحت يد نفسه حجزاً تحفظياً لأنه كان حارساً قضائياً على العين المؤجرة لا يعد دفعاً اختيارياً ( نقض مدني 29 نوفمبر سنة 1934 مجموعة عمر 1 رقم 210 ص 502 ) .

     3- لا يشترط للانتفاع بالقانون رقم 103 لسنة 1931 القاضي بالإعفاء من خمس الإيجار المؤجل أن يكون المستأجر مستأجراً أيضاً للسنة التالية كما اشترط ذلك في القانون رقم 54 لسنة 1930 القاضي بتأجيل المطالبة بخمس الإيجار إلى أول سبتمبر سنة 1931 ( نقض مدني 7 نوفمبر سنة 1935 مجموعة عمر 1 رقم 298 ص 932 - 8 ديسمبر سنة 1932 مجموعة عمر 1 رقم 80 ص 151 ) .

     4- مجرد الاتفاق على تقسيط الأجرة المتأخرة ليس من الاتفاقات الخاصة بالأجرة التي يمتنع معها الانتفاع بالتخفيض طبقاً لما جاء بالقانونين رقم 103 سنة 1931 ورقم 32 سنة1932 ، فإن الاتفاقات الخاصة المعنية في هذا الصدد إنما هي التي تنصب على قدر الأجرة في ذاته بالزيادة أو بالنقص ( نقض مدني 4 أبريل سنة 1940 مجموعة عمر 3 رقم 48 ص 151 ) . [↑](#footnote-ref-770)
771. ( ) فلا تدخل الضرائب الإضافية كالضرائب التي تفرضها مجالس المحافظات وضريبة الدفاع . [↑](#footnote-ref-771)
772. ( ) وقد يقع أن تكون الأرض لم تربط عليها ضريبة لبوارها أو ربطت عليها ضريبة مخفضة . وقد ورد حكم هذه الحالات فيما يتعلق بتقدير التعويض عن الأرض عند الاستيلاء عليها بما يعادل 70 مثلا للضريبة الأصلية . فجاء في المادة 5 من قانون الإصلاح الزراعي "إذا لم تكن الأرض قد ربطت عليها هذه الضريبة لبوارها ، أو ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل ، أو قررت الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن الضريبية المربوطة عليها لا تتناسب مع حالتها ، أعيد تقدير القيمة الإيجارية على الوجه المبين بالقانون رقم 113 لسنة 1939 المشار إليه" . فيمكن تطبيق هذا النص أيضاً لتقدير الحد الأقصى للأجرة . فتقدر القيمة الإيجارية للأراضي البور ، كما يعاد تقدير القيمة الإيجارية للأرض التي ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي بثلاث سنوات ، أو للأرض التي ربطت عليها ضريبة لا تتناسب مع حالتها طبقا ًلقرار يصدر من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، وذلك على الوجه المبين بالقانون الخاص بضريبة الأراضي الزراعية ( رقم 113 لسنة 1939 ) . أما الأرض التي ربطت عليها ضريبة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي بمدة اقل من ثلاث سنوات ولم تقرر الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن الضريبة المربوطة عليها لا تتناسب مع حالتها ، فإن الضريبة المربوطة عليها تبقى كما هي دون أن يعاد تقديرها . ويبدو أن السبب في ذلك أنه لا محل لإعادة النظر في تقدير تم منذ مدة قريبة تقل من ثلاث سنوات ولم يصدر قرار بأن هذا التقدير الذي تم لا يتناسب مع حالة الأرض ( منصور مصطفى منصور فقرة 246 ص 634 - محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة 83 ص 144 ) . ويقال أيضاً في تعليل عدم جواز إعادة التقدير الذي تم قبل انقضاء ثلاث سنوات بأنه "لما كان داء الوساطة واستغلال النفوذ والغدر بأموال الدولة قد استفحل خلال السنوات الثلاثة السابقة على العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، فقد قرر المشرع عدم قبول التظلم إلا من الملاك الذين ربطت على أراضيهم ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل" ( محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة 83 ص 144 ) . [↑](#footnote-ref-772)
773. ( ) وكان جعل الأجرة الفعلية معادلة للقيمة الإيجارية أمراً عادلا ، ينصف الفلاح ولا يجحف بالمالك . غير أنه عندما أعيد تقدير القيمة الإيجارية للأراضي الزراعية بعد عشر سنوات كما هو المقرر في إعادة التقدير كل عشر ، فأدى ذلك إلى زيادة هذه القيمة ومن ثم إلى زيادة الضريبة المفروضة ، لم تمنع الحكمة من اخذ الزيادة في الضريبة ، ولكنها منعت المالك من اخذ سبعة أمثالها من الفلاح ، وأصدرت لهذا الغرض القانون رقم 14 لسنة 1961 يقضي بأنه "استثناء من حكم المادة 33 من المرسوم بقانون رقم 178 لسنة 1952 ، لا يجوز أن تزيد أجرة الأراضي الزراعية بسبب الزيادة في ضريبة الأطيان الناتجة عن العمل بالتقدير الجديد للإيجار السنوي للأطيان الزراعية إلا بمقدار الزيادة في الضريبة فقط" ( الجريدة الرسمية السنة الرابعة العدد 78 الصادرة في أبريل سنة 1961 ) . ولتوضيح ذلك نفرض أن فداناً ضريبته قبل التقدير الجديد ثلاثة جنيهات ، فإن هذا الفدان يكون إيجاره واحداً وعشرين جنيهاً . فإذا زادت ضريبته بالتقدير الجديد إلى ثلاثة جنيهات ونصف ، فقد كان الواجب أن يكون إيجاره أربعة وعشرين جنيهاً ونصفا . ولكن القانون رقم 14 لسنة 1961 جعل إيجار هذا الفدان لا يزيد عما كان عليه - أي لا يزيد على واحد وعشرين جنيهاً - إلا بمقدار الزيادة فالضريبة أي بمقدار نصف جنيه فقط ، فيكن الإيجار واحداً وعشرين جنيهاً ونصافً بدلا من أربعة وعشرين جنيهاً ونصفاً ( انظر محمد لبيب شنب فقرة 48 ) . [↑](#footnote-ref-773)
774. ( ) وجاء في تفسير عادي لهيئة الإصلاح الزراعي ( قرار رقم 2 بجلسة أكتوبر سنة 1952 ) ما يأتي : "مراعاة لما يجري في كثير من حالات الزراعة من أن الغرض من تأجير المالك أرض الذرة أو الأرز أو سماحة من البرسيم لصغار الزراع توفيراً لغذائهم وغذاء ماشيتهم ، ترى اللجنة إباحة ذلك بشرط ألا يتجاوز إيجار البرسيم ثلثي سبعة أمثال الضريبية الأصلية وإيجار الذرة والأرز الثلث من سبعة أمثال الضريبة الأصلية . ولا تسري في هذه الحالة القيود الخاصة بعلاقة المالك بالمستأجر فيما عدا قيمة الإيجار ، ولا يعتبر هذا التأجير وضع يد يترتب عليه امتداد الإيجار . وعلى كل مالك أو مستأجر يزرع على الذمة أن يخصص لصغار الزراع نفس المساحة التي كان يخصصها لهم في العام الماضي لزراعة البرسيم في نفس المزرعة" . [↑](#footnote-ref-774)
775. ( ) ولما كانت الأرض لا يجوز أن تؤجر لأقل من ثلاث سنوات ، أي ثلاث دورات زراعية سنوية كاملة تشتمل كل دورة منها على المحصولين الشتوي والنيلي ، فإن هذا الحكم لا يطبق إلا في الحالات النادرة التي لا يستحق فيها من الأجرة إلا بمقار أحد المحصولين ، ما إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته في أرض مستولي عليها بإلغاء العقد ، أو كما إذا آجرت هيئة الإصلاح الزراعي أرضا مستولي عليها لمحصول شتوي و لمحصول نيلي ، أو كما إذا أو أجرت الأرض لشخص لزراعتها ذرة أو أرزاً لغذائه أو برسيماً لغذاء مواشيه ، أو أو جرت خضراً أو مقاتاً زرعة واحدة ، أو أوجر طرح النهر لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، أو أوجرت الأرض المخصصة لزراعة القصب المدة الباقية من الثلاث السنوات بعد انتهاء المزارعة ( انظر محمد لبيب شنب فقرة 48 ص 61 وفقرة 63 ص 81 ) . [↑](#footnote-ref-775)
776. ( ) انظر في هذا المعنى محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة 91 ص 167 . [↑](#footnote-ref-776)
777. ( ) عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص 99 - منصور مصطفى منصور فقرة 246 ص 633 . [↑](#footnote-ref-777)
778. ( ) ومع ذلك فقد صدر تفسير عادي ( قرار رقم 2 بجلسة 8 أكتوبر سنة 1952 ) من هيئة الإصلاح الزراعي يقضي بأن "الباب الخامس عن العلاقة بين المالك والمستأجر يتعلق بالأرض التي تنتج الحاصلات الحقلية ونباتات الخضر ، ولا يسري ذلك على الأرض المزروعة بأشجار الفاكهة المستديمة ما عدا الموز والشليك فتخضع للفئة الإيجارية التي حددها القانون . [↑](#footnote-ref-778)
779. ( ) انظر آنفاً فقرة 622 - فقرة 624 . [↑](#footnote-ref-779)
780. ( ) انظر آنفاً فقرة 164 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-780)
781. ( ) وكثيراً ما تذكر مساحة العين المؤجرة في عقد الإيجار ، فإذا وجد عجز أو زيادة سرت الأحكام المتعلقة بذلك والتي سبق بيانها ( انظر آنفاً فقرة 166 - فقرة 169 ) . وقد نص تقنين الموجبات والعقود اللبناني على ذلك صراحة في إيجار الأراضي الزراعية ، فجرت المادة 609 منه بما يأتي : "إذا تضمن عقد الإيجار المختص بالأرض الزراعية ما يزيد أو ينقص عن حقيقة ما يتضمنه المأجور ، فيزاد البدل أو يخفض أو يسخ العقد في الأحوال المنصوص عليها في كتاب البيع ، بحسب القواعد المدرجة فيه . ويسقط حق المداعاة بهذا الشأن بعد مضي سنة من تاريخ العقد ، ما لم يكن هنا تاريخ آخر معين للشروع في الانتقال فيبتدئ مرور الزمن من هذا التاريخ" .

     وقد قضي بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار أن المعتمد في مساحة الأطيان هو الوارد في التكاليف ، تعين حساب الأجرة بحسب المقدار الوارد في التكليف ولو زادت مساحة الأطيان المسلمة فعلا إلى المستأجر أو نقصت عن هذا المقدار ( استئناف وطني 26 ديسمبر سنة 1914 الشرائع 2 رقم 134 ص 123 ) . وقضي بذلك بأنه إذا عين مقدار الأرض المؤجرة في العقد واشترط عدم الاعتداد بأي عجز يظهر فيها بالمقاس أو في التكليف ، كان الشرط صحيحاً ملزماً للمستأجر ( استئناف وطني 8 أبريل سنة 1915 الشرائع 2 رقم 285 ص 269 ) . وانظر سليمان مرقس فقرة 298 ص 556 - ص 557 .

     غير أنه يلاحظ ، بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي ، أن الفدان يجب ألا تقل مساحته عن 300 قصبة وألا يزيد مجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد في تكليف المالك ( انظر آنفا فقرة 741 ) . [↑](#footnote-ref-781)
782. ( ) انظر آنفاً فقرة 170 - فقرة 171 . [↑](#footnote-ref-782)
783. ( ) انظر آنفاً فقرة 171 . [↑](#footnote-ref-783)
784. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 814 من المشرع التمهيدي على وجه التطابق الفقرة الأولى من هذه المادة . وكانت هناك في المشروع التمهيدي فقرة ثانية تجري على الوجه الآتي : "فإذا شملها الإيجار وجب أن يكتب محضر جرد بها ، تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعاً عليها من الطرف الآخر" . وفي لجنة المراجعة حذفت هذه الفقرة الثانية لأن حكمها تفصيلي ، وأصبح رقم المادة 639 في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم 638 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 610 ( مجموع الأعمال التحضيرية 4 ص 602 - ص 603 ) .

     ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامه تتفق مع القواعد العامة .

     ويقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري : م 577 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي : م 609 ( مطابق )

     التقنين المدني العراقي م 798 : لمستأجر الأرض الشرب والطريق وإن لم يشترطها في العقد . وليس له المواشي والأدوات الزراعية إلا إذا شملها الإيجار . وفي جميع الأحوال تجب مراعاة عرف الجهة .

     ( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري :انظر عباس حسن الصراف فقرة 1059 - فقرة 1063 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 605 : إذا كان عقد الإيجار مشتملا على آلات زراعية و مواش أو ذخيرة كالعلف والتبن والسماد ، وجب على المتعاقدين أن يسلم كل منهما للأخر بياناً صحيحاً موقعاً منه لتلك الموجودات وأن يشتركا في تقدير قيمتها .

     م 607 : لا حق للمستأجر في نتاج الحيوانات ولا في الزيادات التي تلحق المأجور مدة العقد .

     ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري ، ما عدا نتاج الحيوانات فهي في العرف المصري للمستأجر . [↑](#footnote-ref-784)
785. ( ) انظر آنفاً فقرة 184 في الهامش . [↑](#footnote-ref-785)
786. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 603 - وانظر آنفا نفس الفقرة في الهامش . [↑](#footnote-ref-786)
787. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 603 . [↑](#footnote-ref-787)
788. ( ) انظر ما يلي فقرة 754 . [↑](#footnote-ref-788)
789. ( ) انظر آنفاً فقرة 417 . [↑](#footnote-ref-789)
790. ( ) انظر آنفاً فقرة 417 . [↑](#footnote-ref-790)
791. ( ) سليمان مرقس فقرة 298 ص 557 . [↑](#footnote-ref-791)
792. ( ) قرب المادة 568/2 مدني [↑](#footnote-ref-792)
793. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 604 - ص 605 - وانظر ما يلي فقرة 754 في الهامش . [↑](#footnote-ref-793)
794. ( ) انظر آنفاً فقرة 216 . [↑](#footnote-ref-794)
795. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الثانية من المادة 818 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة مع تعديل لفظي طفيف ، فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 643/2 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 642/2 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 614/2 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 610 - ص 614 ) .

     ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم ليس إلا تطبقاً للقواعد العامة .

     ويقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 581/2 ( مطابق )

     التقنين المدني الليبي م 613/2 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي لا مقابل : ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن الأخذ به في القانون العراقي .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 608/2/ أما أشغال البناء والإصلاحات الكبرى في الأبنية وغيرها من توابع المزرعة فنعود على المؤجر ، وكذلك إصلاح الآبار والأقنية والمجار والأحواض . وفي حالة تأخر المؤجر تطبق أحكام المادة 547 ( يجبر على التنفيذ ويجوز للمستأجر أن يحصل على إذن من المحكمة في إجرائها على نفقته ) .

     ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) . [↑](#footnote-ref-795)
796. ( ) وفي إيجار الحدائق تكون مصروفات التبخير والتسميد وتنظيف الأشجار على المستأجر ، ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك ( استئناف مختلط 3 فبراير سنة 1942م 54 ص 81 ) . [↑](#footnote-ref-796)
797. ( ) انظر آنفاً فقرة 219 - فقرة 222 . [↑](#footnote-ref-797)
798. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 819 من المشروع التمهيدي على وجه يطابق ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عله لجنة المراجعة تحت رقم 644 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 643 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 615 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 613 - ص 614 ) .

     ويقابل النص في التقنين المدني القديم م 393/480 ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "وإذا منعت الحادثة الجبرية المستأجر من تهيئة الأرض واو بذرها ، وأتلف ( أقرأ : أو تلف ) ما بذر فيها كله أو أكثره ، تكون الأجرة غير مستحقة أو واجباً تنقيصها . وكل هذا إذا لم يوجد شرط بخلاف ذلك" . ( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنيني المدني الجديد ) .

     ويقابل في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 582 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 614 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 800 : إذا غلب الماء على الأرض المؤجرة فاستبحرت ولم يمكن زرعها ، أو انقطع الماء عنها فلم يمكن ريها ، ولم يكن للمستأجر يد في ذلك ، فلا تجب الأجرة أصلا والمستأجر فسخ الإجارة . وكذلك الحال إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها .

     ( والتقنين العرقي يتفق في أحكامه مع التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة 1070 - فقرة 1071 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 610 : إذا منع المستأجر من فلاحة أرضه أو زراعتها بسبب قوة قاهرة ، حق له أن يطالب بإسقاط بدل الإيجار منه أو باسترداد ما أسلفه .

     ( والتقنين اللبناني يتفق في أحكامه مع التقنين المصري ) . [↑](#footnote-ref-798)
799. ( ) استئناف مختلط 18 يناير سنة 1894م 6 ص 119 - 15 ماس سنة 1868م 6 ص 190- 6 فبراير سنة 1896م 8 ص 109 - 30 مايو سنة 1899م 11 ص 255 - 24 أبريل سنة 1902م 14 ص 262 - الإيجار للمؤلف فقرة 313 ص 403 . [↑](#footnote-ref-799)
800. ( ) كذلك لا يضمن المؤجر حتى مع وجود القوة القاهرة إذا سبق ذلك خطأ من المستأجر ، كأن لم يقم بالإعمال اللازمة لدفع الفيضان عن الأرض مع التزامه بالقيام بهذه الأعمال ، كما لا يضمن المؤجر بداهة إذا كانت الحادثة القهرية متوقعة الحصول وقت التعاقد ( بودري وفال 1 فقرة 382 - جيوار 2 فقرة 583 - ديفرجييه 2 فقرة 191 - الإيجار للمؤلف فقرة 313 ص 401 هامش 1 ) . [↑](#footnote-ref-800)
801. ( ) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا ثبت أن الأطيان المؤجرة حرمت طرق الري التي كانت تتمتع بها في وقت الإيجار ، وجب تخفيض قيمة الأجرة إلى الحد اللائق ( استئناف وطني 22 مايو سنة 1922 المحاماة 4 رقم 349 ص 453 ) . [↑](#footnote-ref-801)
802. ( ) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا استأجر شخص أرضاً على أن يزرع نصفها قطناً ، ثم صدر قانون بمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام قطناً ، وجب تخفيض الإيجار بنسبة الجزء الذي ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعته قطناً ( استئناف مصر 26 يونيه سنة 1929 المحاماة 10 رقم 25 ص 73 - 7 مايو سنة 1931 المجموعة الرسمية 33 رقم 41 ص 74 ) . [↑](#footnote-ref-802)
803. ( ) ديفر جييه 2 فقرة 187 - جويوار 2 فقرة 565 - ترولون 2 فقرة 713 - بودري وفال 1 فقرة 381 - الإيجار للمؤلف فقرة 313 ص 402 هامش 2 . [↑](#footnote-ref-803)
804. ( ) فإذا كانت الحادثة القهرية لم تمنع المستأجر من زراعة الأرض بل اقتصرت على جعل الزراعة أكثر مؤونة ومشقة ، أو لم تتلف أكثر من نصف البذر ، فإن المستأجر لا يرجع بشيء على المؤجر( استئناف مختلط 24 أبريل سنة 1902م 14 ص 262 - الإيجار للمؤلف فقرة 313 ص 401 ) . [↑](#footnote-ref-804)
805. ( ) والمستأجر هو الذي يقع عليه عبء إثبات توافر الشرطين ، وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق إذا هو يثبت وقائع مادية . [↑](#footnote-ref-805)
806. ( ) أما إذا هلك أكثر من نصف البذر في بعض الأرض دون أن يصل ذلك إلى أكثر من نصف البذر في المجموع ، فإنه لا يجوز إنقاص الأجرة ( استئناف مختلط 31 مارس سنة 1931م 43 ص 313 . [↑](#footnote-ref-806)
807. ( ) استئناف مختلط 6 فبراير سنة 1896م 8 ص 105 - الإيجار للمؤلف فقرة 313 ص 403 . [↑](#footnote-ref-807)
808. ( ) وكان القضاء المصري ، في عهد التقنين المدني القديم ، يفرق بين الحوادث الجبرية التي كان يمكن توقعها كانخفاض النيل وفيضانه ، والحوادث الجبرية التي لا يمكن توقعها كزلزال شق الأرض وجعلها غير صالحة للزراعة أو حرب مدمرة . فإذا اشترط المؤجر عدم مسئوليته ، انصرف الشرط إلى عدم المسئولية عن الحوادث الجبرية المتوقعة وحدها ، ويبقى مسئولا عن الحوادث الجبرية غير المتوقعة إلا إذا اشترط أيضاً عدم مسئولته عنها . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن الشرط الذي يتعهد المستأجر بموجبه بدفع الأجرة بأكملها ولو منعته حوادث قهرية من زرع الأرض المؤجرة لا يسري إلا على الحوادث القهرية التي كان من الممكن عقلا للمتعاقدين وقت العقد توقع حصولها ، وأن المرسوم الصادر في 22 سبتمبر سنة 1914 الذي قيد زراعة القطن ببعض القيود يعد حادثاً قهرياً غير متوقع الحصول ، فهو يجيز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار الفرق بين ثمن القطن وثمن المحصولات الأخرى التي زرعها بدلا منه بعد خصم مصاريف الزراعة ( استئناف وطني 16 أبريل سنة 1918 المجموعة الرسمية 19 رقم 101 ص 145 ) . وقضت محكمة سمالوط بأن تخلف الشراقي من الحوادث القهرية المعتادة والتي كان من الممكن عقلا للمتعاقدين وقت العقد توقع حصولها ، فالمشارطة التي تجعل المستأجر ملزماً بالإيجار إذا لم ينتفع بقوة قاهرة ينطبق في حالة الشراقي ( سمالوط 31 يناير سنة 1926 المحاماة 7 رقم 174 246 ) . وانظر أيضاً استئناف مختلط 12 يناير سنة 1916م 28 ص 100 - 21 يونيه سنة 1916م 28 ص 440 ) . فإذا اشترط المؤجر عدم إلزامه بشيء إذا تلف الزرع لأي سبب كان ، أو لأي سبب منتظر أو غير منتظر ، كان له أن يستوفي الأجرة كلها ولو كانت الحادثة القهرية لا يمكن توقعها . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار عدم إلزام المؤجر بشيء عند حصول أي تلف في المحصول أو لأي سبب كان ، وكان المؤجر بعد ذلك قد خصم شيئاً من قيمة الأجرة في مقابل عدم انتفاع المستأجر ، فإن هذا الخصم لا يمن أن يعد من المؤجر إلا من قبيل التساهل والتسامح ، ولا يترتب عليه إلزامه بأكثر مما خصمه ، لأن شروط المتعاقدين لا تلزمه بتعويض التلف مهما كانت الأسباب ( استئناف وطني 10 أبريل سنة 1911 الحقوق 27 ص 52 ) . وقضت محكمة جرجا بأنه في إيجار الأراضي الزراعية متى نص في العقد على أنه لا مسئولية على المؤجر مطلقاً وأن ليس للمستأجر أن يطالب بتعويض ما إذا لم ينتفع بكل الأطيان المؤجرة أو ببعضها لسبب ما من الأسباب منتظراً كان أو غير منتظر ، فلا وجه للمستأجر في أن يطلب تنقيص الإيجار لعدم انتفاعه بجزء من الأطيان بسبب انهيال الرمل عليها ( جرجا 7 مارس سنة 1902 المجموعة الرسمية 5 رقم 68 ص 130 ) . وقضت المحكمة نفسها بأن المستأجر الذي يلزم نفسه بدفع الإيجار ولو لم ينتفع من العين المؤجرة بأسباب قهرية غير منتظرة يلزم بتعهده هذا ، لأنه يعتبر في مقابل هذا التعهد حاصلا على فوائد أو مزايا ربما لم يكن قد حصل عليها لولاه ( جرجا 3 ديسمبر سنة 1903 الحقوق 19 ص 229 ) . وانظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة 313 ص 401 - ص 402 .

     ولكن محكمة النقض لم تأخذ بهذه التفرقة ، إذ قضت بأنه متى كان المستفاد من الحكم أن المستأجر أسس طلب التعويض على أن السيل أتلف زراعته ، وكانت المادة 393 من القانون المدني ( القديم ) لا تفرق بين ما يكون من الحوادث الجبرية متوقعاً وقت التعاقد وبين غيره ، فإن هذا الحكم لا يكون قد أخطأ في رفضه طلب التعويض اعتباراً بأن السيل هو من الحوادث الجبرية التي لا يجوز بسببها الرجوع على المؤجر عملا بعقد الإيجار الذي ينص على أن المؤجر غير ملزم بتعويض عما يقع من عوارض ظاهرة أو صادرة عن قوة جبرية ينتج عنها عدم انتفاع المستأجر بكل الأطيان أو بعضها ( نقض مدني 6 يناير سنة 1949 مجموعة عمر 5 رقم 362 ص 695 ) . [↑](#footnote-ref-808)
809. ( ) نقض مدني 28 فبراير سنة 1952 مجموعة أحكام النقض 3 رقم 90 ص 523 . [↑](#footnote-ref-809)
810. ( ) الإيجار للمؤلف فقرة 313 ص 402 . [↑](#footnote-ref-810)
811. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 820 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن الفقرة الثالثة في المشروع كانت تجري على الوجه الآتي : "ولكن ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق التأمين أو عن أي طريق آخر" . وفي لجنة المراجعة عدلت الفقرة الثالثة بأن أضيف إليها حكم يقضي بحساب الأرباح التي تعود على المستأجر عن مدة الإيجار كلها من التعويض . فأصبح نص الفقرة الثالثة مطابقاً هو أيضاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقم المادة 645 في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم 644 . وفي لجنة مجلس الشيوخ تليت المادة "ووافقت عليها اللجنة لعدالة حكمها مع إيضاح أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان فلا يستحق المستأجر أي تعويض وليس له حق في إنقاص الجرة" . وصار رقم المادة 616 . ووافق عليها مجلس الشيوخ ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 614 - ص 615 و ص 618 - ص 619 ) .

     ويقابل النص في التقنين المدني القديم م 392/479 ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "في مواد إيجار الأرض الزراعية لا يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجر تنقيص الأجرة إذا هلكت الزراعة بحادثة جبرية" . انظر نقض مدني 6 يناير سنة 1949 مجموعة أحكام النقض 5 رقم 362 ص 695 - وكان هذا الحكم في التقنين المدني القديم محلا للانتقاد . وقد كتبنا عنه ما يأتي : "وعلى ذلك إذا كان المحصول قطناً مثلا ، وأصابته آفة فأتلفته كله أو بعضه ، فليس للمستأجر أن يرجع بشيء على المؤجر ، وهو الذي يتحمل الخسارة وحده . ويلاحظ أنه لا فرق بين ما إذا هلك الزرع بعد أن نضج أو قبل أن ينضج ، لأن النص عام يشم الحالتين . فلو أن القطن قبل أن ينضج أصابته دودة اللوز فأتلفته ، لم يكن للمستأجر حق الرجوع بشيء على المؤجر ، وليس له ذلك إلا إذا من يستطع تهيئة الأرض للزراعة ، أو إذا أتلف البذر نفسه لا الزرع . هذا ولا شك في أن حكم القانون المصري في هذه المسألة قاس على المستأجر ، فهو يحمله كالخسارة من وراء حادثة قهرية منعته من استغلال العين المؤجرة ، وكان من الواجب أن يطبق مبدأ أن الأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فإذا لم يستطع المستأجر استيفاء المنفعة فليس عليه دفع الأجرة . ولعل الذي جعل المشرع المصري يميز يبن حالة تلف البذر وحالة تلف المحصول ، فيوجب الضمان في الأولى ولا يوجبه في الثانية ، أنه اعتبر أن الانتفاع بالأرض الزراعية يكون قد تم بنبات المحصول ، ولو لم يتمكن المستأجر من الحصد ، لأن الأرض تكون قد أنتجت على كل حال . أما إذا تلف البذر أو لم يتمكن المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة ، فظاهر أن الأرض لم تنتج شيئاً وأن استيفاء المنفعة لم يتم . ولكن الأخذ على هذا التمييز أنه ليس في الواقع تمييزاً بين استيفاء المستأجر للمنفعة وعدم استيفائه لها ، وإنما هو تمييز بين إنتاج الأرض وعدم إنتاجها ، وهذا شيء آخر . فإنه إذا كان صحيحاً أن الأرض إذا لم تنتج فالمستأجر لا يستطيع استيفاء المنفعة ، فليس بصحيح أن الأرض إذا أنتجت استوفى المستأجر المنفعة حتما" "الإيجار للمؤلف فقرة 314 ) .

     وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد في هذا الصدد : "وفي التقنين الحالي ( القديم ) يوجد نصان ( م 392/479 - 393/480 ) يقضيان بأنه إذا تعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة ، أو زرعها ولكن تلف البذر قبل أن ينتجن فالمؤجر هو الذي سيتحمل تبعة ذلك . أما إذا أنتج الزرع ، سواء حصد أو لم يحصد ، ثم هلك بقوة قاهرة فالمستأجر هو الذي يتحمل التبعة . فالعبرة إذن في التقنين الحالي ( القديم ) بأن ينتج المحصول ، ومتى أنتج اعتبر المستأجر مستوفياً لمنفعة الأرض ويكون هلاك المحصول عليه . ولا يخفي ما في هذا الحكم من عنت على المستأجر ، فهو لا يعنيه أن ينتج المحصول إذا كان يهلك بعد ذلك بغير إهمال منه قبل أن يحصده . لذلك أدخل المشروع تعديلا في هذه الأحكام ، وجعل العبرة بحصد المحصول . فقبل الحصد إذا امتنع على المستأجر أن ينتفع بالأرض ، سواء كان ذلك لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة ، أو هيأها ولكنه لم يتمكن من بذرها ، أو بذرها ولكن البذر لم ينتج لهلاكه كله أو أكثره ، أو أنتج البذر ولكن الزرع هلك كله أو بعضه قبل الحصاد ، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها بنسبة ما حرم من الانتفاع . ويلاحظ أن ما تقدم من الأحكام إنما هو تطبيق خاص في إيجار الأراضي الزراعية لمبدأ "الإيجار المرهق" ، وهو مأخوذ من الشريعة الإسلامية : انظر م 675 من مرشد الحيوان" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 617 - ص 618 ) .

     هذا وتسري أحكام التقنين الجديد على عقد الإيجار التي أبرمت منذ 15 أكتوبر سنة 1949 ، أما عقود الإيجار التي أبرمت قبل ذلك . ولو امتدت إلى ما بعد هذا التاريخ ، فتسري عليها أحكام التقنين القديم .

     ويقابل نص التقنين المدني الجديد في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 583 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي : م 615 : 1- إذا بذر المستأجر الأرض وهلك المحصول كله أو قسم كبير منه لحادث طارئ أو قوة قاهرة ، جاز له أن يحصل على تخفيض معقول من قيمة الأجر . 2- ليس للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أي طريق آخر . ( ويختلف التقنيني الليبي عن التقنين المصري في أن الأول لا يجيز إسقاط الأجرة كلها في أية حال ، فحتى لو هلك المحصول كله لم يكن للمستأجر إلا أن يطلب تخفيضاً معقولاً للأجرة ) .

     التقنين المدني العراقي م 801 : 1- إذا زرع المستأجر الأرض المؤجرة فأصاب الزرع قبل حصاده آفة فهلك ، وجب عليه من الأجرة حصة ما مضي من المدة قبل هلاك الزرع ، وسقط حصة ما بقي من المدة بعد هلاكه ، إلا إذا كان متمكناً من زراعة مثل الأول أو دونه في الضرر فتجب حصة ما بقي من المدة أيضاً . 2- ولا سبيل لإسقاط الأجرة أو بعضها إذا كان المستأجر ق نال تعويضاً عن ضرره من شركة ضمان أو من جهة أخرى .

     م 802/ 2 : لا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط الأجرة إذا كان سبب الضرر متوقعا وقت إنشاء العقد . ( ويختلف أحكام التقنين العراقي عن أحكام التقنين المصري في أن التقنين العراقي يكتفي بإسقاط الأجرة عن المدة التي تلي هلاك المحصول ، بل حتى هذه الأجرة لا تسقط إذا استطاع المستأجر الزراعة أو نال تعويضاً من جهة أخرى أو كان سبب الضرر متوقعاً وقت إنشاء العقد : انظر عباس حسن الصراف فقرة 1072 - فقرة 1075 .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 611 : يجوز لمستأجر أن يطالب بإسقاط بدل الإيجار عنه أو باسترداده إذا هلك محصوله تماماً بعد الزرع بقوة قاهرة لا تعزي إلى خطأ منه . وإذا هلك جزء من المحصول ، فلا محل لتخفيض البدل أو لرده على نسبة هذا الجزء إلا إذا تجاوز النصف . ولا سبيل لإسقاط البدل أو تخفيضه إذا كان المستأجر قد منال من محدث الضرر أو من شركة ضمان تعويضاً عن الضرر الذي أصابه .

     م612/2 : ولا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط بدل الإيجار إذا كان سبب الضرر موجوداً ومعروفاً وقت إنشاء العقد . ( ويختلف التقنين اللبناني عن التقنين المصري في أن الأول اشترط هلاك أكثر من نصف المحصول ناقلا ذلك عن التقنين الفرنسي ، وفي أنه خلافاً للتقنين الفرنسي لم يمنع إسقاط الأجرة إذا عوض المستأجر بما عاد عله من أرباح في مدة الإجارة كلها ) .

     ويقابل النص في التقنين المدني الفرنسي م 1769 - 1770 ، وعن هذين النصين وعن نص المادة 287 من تقنين الالتزامات السويسري ، أخذ نص التقنين المدني المصري الجديد . [↑](#footnote-ref-811)
812. ( ) انظر في هذا المعنى ديرانتون 17 فقرة 190 - ترولون 3 فقرة 640 وفقرة 695 وفقرة 696 - ماركاديه م 1170 و م 1771 - أوبري ورووإسمان 5 فقرة 371 ص 332 هامش 14 - وقارن جيوار 2 فقرة 559 - يودري وفال 1 فقرة 373 - بلانيول وريبير 10 فقرة 643 ( ويذهب هذا الفريق من الفقهاء إلى أن هذه الأحكام إنما تقوم ، لا على أساس فني قانوني ، بل على أساس العدالة ومشاركة المالك للفلاح في خسارته ) . - وقد قيل أيضاً في تعلل ذلك إن المحصول مادام متصلا بالأرض فهو ملك المؤجر عن طريق الالتصاق فيهلك عليه . ولكن الصحيح أن المحصول ملك المستأجر بموجب عقد الإيجار حتى لو كان متصلا بالأرض ( بودري وفال 1 فقرة 373 ص 198 - ص 199 ) . وقيل أيضاً إن المستأجر الذي يكون قد قام بتهيئة الأرض للزرع وبتحمل نفقات ابذر والسماد والري وكل ما يلزم من عناية بالزرع حتى نضجه يكون جديراً بالرعاية إذا أصابت الزرع آفة سماوية قبل حصاده فأهلكته ، وحسبه ا يفقد ما بذله من نفقات وجهد ، وليس من الإنصاف أن يتحمل فوق هذه الخسارة عبء أجرة الأرض أيضاً ( سليمان مرقس فقرة 305 ص 572 ) . وكل هذا صحيح ، ولكنه ينطبق أيضاً في حالة ما إذا هلك المحصول بعد الحصاد بقوة قاهرة ، ومع ذلك فالقانون لا يسقط الأجرة في هذه الحالة . [↑](#footnote-ref-812)
813. ( ) أما الفيضان العادي الذي تكون الأرض الزراعية عرضة له في العادة فلا يعد قوة قاهرة ولا يستحق المستأجر عنه أي تعويض ، لأنه معروف وقت عقد الإيجار وقد حسب المتعاقدان حسابه عند التعاقد في تقدير الأجرة . ويعزز هذا الرأي ما دار في لجنة مجلس الشيوخ عند مناقشة هذا النص ، إذ وافقت اللجنة على المادة "لعدالة حكمها ، مع إيضاح أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان ، فلا يستحق المستأجر أي تعويض وليس له حق في إنقاص الأجرة" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 619 - وانظر آنفا نفس الفقرة في الهامش ) . وانظر م 802/2 عراقي وم 612/2 لبناني وم 1771/2 فرنسي . [↑](#footnote-ref-813)
814. ( ) أما انتشار دودة القطن انتشاراً عادياً فهو أمر مألوف في مص ولا يعد قوة قاهرة ، لأنه كالفيضان العادي معروف وقت عقد الإيجار ، وقد حسب المتعاقدان حسابه وقت التعاقد . وقد قضت محكمة النقض بأن حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 616 مشروط بشرطين ، الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة ، والآخر ألا يكون قد اشترط في العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب . وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن إصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة ، لأنه يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة - وهو قول صحيح في القانون - وكان لا نزاع في أن عقد الإيجار تضمن اتفاقاً بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة ، فإن النعي عليه خطأه في تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس ( نقض مدني 13 نوفمبر سنة 1958 مجموعة أحكام النقض 9 رقم 89 ص 689 ) . [↑](#footnote-ref-814)
815. ( ) وقد قضي بأن الحرارة الشديدة غير المتوقعة تعتبر حادثاً استثنائياً عاماً يجيز نقص الأجرة تطبقاً لمادة 61 مدني وتطبيقاً أيضاً لنظرية الظروف الطارئة ( م 147/2 مدني ) ( أسيوط الكلية 17 فبراير سنة 1953 المحاماة 33 رقم 713 ص 1589 ) . [↑](#footnote-ref-815)
816. ( ) سواء نضج أو لم ينضج ، مادام قد نبت ( ديفرجييه 2 فقرة 183 - جيوار 2 فقرة 516 - بودري وفال 1 فقرة 385 ) . [↑](#footnote-ref-816)
817. ( ) والمراد بهلاك المحصول أن يهلك هلاكاً مادياً ، فلا رجوع للمستأجر إذا لم يكن الهلاك مادياً حتى لو كان المحصول غير صالح وكان عدم صلاحيته راجعاً إلى عدم صلاحية الأرض نفسها أو إلى عدم صلاحية البذر ( جيوار 2 فقرة 565 - بودري وفال 1 فقرة 390 - كولان وكابيتان ودي لامور انديير 2 فقرة 1063 ) . وقد تقدم أن عدم جودة تربة الأرض لا يعد حادثاً قهرياً بل عيباً في الأرض المؤجرة ( انظر آنفاً فقرة 749 ) . [↑](#footnote-ref-817)
818. ( ) وفي التقنين المدني الفرنسي يجب أن يهل نصف المحصول على الأقل ( م 1769 - 1770 مدني فرنس ) ، والعبرة بالكمية لا بالقيمة . والرأي الراجح أن يعتد في الكمية بالمقدار المعتاد الذي تنتجه الأرض ، فلو أن الأرض أنتجت محصولا أكثر من المعتاد وهلك نصفه وبقي النصف الآخر وهو أكثر من نصف المحصول المعتاد ، فلا رجوع للمستأجر ( ديفرجييه 1 فقرة 154 وفقرة 184 - لوران 25 فقرة 456 - جيوار 2 فقرة 567 - بيدان 11 فقرة 603 - أنسيكلوييدي داللوز 3 لفظ ( Louage - Baux ruraux ) فقرة 546 فقرة 546 - عكس هذا بودري وفال 1 فقرة 389 - أوبري ورووإسمان 5 فقرة 371 ص 333 - بلانيول وريبير 10 فقرة 645 . [↑](#footnote-ref-818)
819. ( ) بودري وفال 1 فقرة 417 . [↑](#footnote-ref-819)
820. ( ) تنص المادة 1769 مدني فرنسي على أنه إذا كان الإيجار لعدة سنوات ، وهلك في أثناء الإيجار كل المحصول أو نصفه على الأقل قضاء وقدراً ، جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة ، إلا إذا كان قد تعوض عن هلاك المحصول في سنة بمحصول السنين السابقة . فإذا لم يتعوض عن هذا الهلاك ، فلا يقدر ما يجب إنقاصه من ألجرة إلا عد انتهاء الإيجار ، حتى تتم المقاصة في جميع المدة . ومع ذلك يجوز للقاضي أن يعفي المستأجر موقتاً من دفع جزء من الأجرة في مقابل الخسارة التي تكبدها . [↑](#footnote-ref-820)
821. ( ) قرب بودر وفال 1 فقرة 416 . [↑](#footnote-ref-821)
822. ( ) أوبري ورو وإسمان 5 فقرة 371 ص 333 هامش 17 - بودري وفال 1 فقرة 400 - فقرة 401 - انظر عكس ذلك جيوار 2 فقرة 579 - هيك 10 فقرة 368 . [↑](#footnote-ref-822)
823. ( ) أما في فرنسا حيث لا يوجد نص في هذه المسألة ، فإن تعويض شركة التأمين لا يمنع من رجوع المستأجر على المؤجر ، ولكن شركة التأمين في هذه الحالة تحل محل المستأجر في هذا الرجوع . وفي مصر تدفع شركة التأمين التعويض للمستأجر ، ولا رجوع على المؤجر لا من المستأجر ولا من شركة التأمين . [↑](#footnote-ref-823)
824. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 617 . [↑](#footnote-ref-824)
825. ( ) وقد قضت محكمة النقض بأن الاتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانوناً ولا مخالفة فه للنظام العام ، كما أن عقد الإيجار الذي يتضمن هذا الاتفاق لا يعتبر من عقود الإذعان ( نقض مدني 13 نوفمبر سنة 1958 مجموعة أحكام النقض 9 رقم 89 ص 689 ) . [↑](#footnote-ref-825)
826. ( ) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية أن الفيضان المعتاد ودودة القطن يعتبر أن من الحوادث المعتادة والفيضان غير المعتاد يعتبر من الحوادث غير المعتادة ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 617 - ص 618 ) . ولكن بعد الإيضاح الذي أبدى في لجنة مجلس الشيوخ من أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان فلا يستحق المستأجر أي تعويض ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 619 - وانظر آنفا نفس الفقرة في الهامش ) ، وجب إسقاط الفيضان المعتاد - ويقاس عليه انتشار دودة القطن انتشاراً معتاداً - من عداد الحوادث القهرية حتى ما كان معتاداً منها . ويكون الفيضان وانتشار دودة القطن من الحوادث القهرية المعتادة ، إذا كان كل منهما غير معتاد . [↑](#footnote-ref-826)
827. ( ) وقد رأينا أن محكمة النقض قد قضت على هذه التفرقة بين الحوادث القهرية المعتادة والحوادث القهرية غير المعتادة ( نقض مدني 6 يناير سنة 1949 مجموعة عمر 5 رقم 362 ص 635 - وانظر آنفاً فقرة 749 في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-827)
828. ( ) وقد نصت المادة 1772 من التقنين المدني الفرنسي على أنه يجوز أن يتحمل المستأجر بشرط صرح نتيجة هلاك المحصول قضاء وقدراً . ثم نصت المادة 1773 من نفس التقنين على أن هذا الشرط يقتصر على الحوادث القهرية المعتادة كسقوط البريد ( grele ) والصواعق ( feu de ciel ) وبرودة الطقس إلى درجة الجليد ( gelee ) وإصابة الزرع بما يفسد تلقيحه ( coulure ) ، ولا يتعدى إلى الحوادث غير المعتادة كالتدمير الذي تحدثه الحرب والفيضان إذا كانت الجهة ليست معرضة لهذه الأخطار ، وهذا كله ما لم يتحمل المستأجر نتائج كل الحوادث القهرية المنظورة وغير المنظورة - ونصت المادة 613 من تقنين الموجبات والعقود اللبناني على أنه "يجوز بمقتضى نص خاص أن يلقي على عاتق المستأجر ما يقع من الطوارئ . على أن هذا النص لا يوضع إلا للطوارئ العادية ، كسقوط البرد أو الصواعق أو حدوث الجمد . أما إذا وضع هذا النص لطوارئ غير عادية كالدمار الذي ينجم عن الحروب في أنحاء غير مستهدفة له ، فيعد باطلاً" . [↑](#footnote-ref-828)
829. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 615 - ص 616 في الهامش . [↑](#footnote-ref-829)
830. ( ) هذا وقد قدمنا أن نص التقنين المدني المصري مأخوذ من نصوص التقنين المدني الفرنسي ومن نص المادة 287 من تقنين الالتزامات السويسري . وقد وردت مقارنة ، في كتابنا الإيجار ، بين التقنين الفرنسي والتقنين السويسري جاء فيها ما يأتي : "غير أن القانون الفرنسي معيب في نقطتين : ( 1 ) تقديره نسبة معينة في هلاك المحصول حتى يثبت للمستأجر حق طلب إنقاص الأجرة ، وهذه النسبة تعسفية وليست من المرونة بحيث تتسع للتطبيق في حالات مختلفة ، فقد يكون من الإجحاف بالمستأجر في بعض الأحوال التشدد في اشتراط هذه النسبة ، وقد يكون من التراخي في حماية مصالح المؤجر الاكتفاء بها في بع الأحوال الأخرى . ( 2 ) يجعل القانون الفرنسي العبرة بمقدار المحصول لا بقيمته ، ويتشرط أن يكون الهلاك مادياً ، مع أن المراد في الواقع رفع الحيف عن المستأجر إذا غبن في الإيجار . فكان الأولى مراعاة القيمة لا المقدار وعدم اشتراط مادية الهلاك - وقد تجنب قانون الالتزامات السويسري هذين العيبين ، إذ نص في المادة 287 على ما يأتي : لمستأجر الأرض الزراعية الحق في طلب إنقاص الأجرة إنقاصاً نسبياً إذ نقص ريع الأرض المعتاد نقصاً محسوساً بسبب وقوع حوادث أو كوارث غير معتادة . ولا شك في أن القانون السويسري أحسن كل الإحسان في أنه لم يضع قاعدة جامدة كالقاعدة الفرنسية للسير بمقتضاها في كل الأحوال مهما اختلفت الظروف ، بل لجأ إلى معيار مرن جعله هدي للقاضي يسترشد به دون أن تغل يده ، فيستطيع القاضي بذلك أن يجعل القانون متلائما ً مع الروابط التي دعي لتنظيمها ، وسادا للحاجات التي وجد من أجلها ، ومتمشياً مع مقتضيات الظروف والأحوال . وإذا كنا ننصح أن ينقل القانون المصري عن القوانين الأجنبية مبدأ مقاسمة المؤجر للمستأجر في الخسارة عند هلاك الزرع ، فلا شك في أن احتذاء القانون السويسري خير من إتباع القانون الفرنسي في هذه المسألة - ويلاحظ أيضاً أنه ليس في نص القانون السويسري ما يحتم أن يكون نقص ريع الأرض الزراعية يرجع إلى هلاك المحصول هلاكاً مادياً ، وربما يتسع النص لحالة ما إذا نزلت أسعار المحصول نزولا فاحشا بسبب حادثة غير اعتيادية . ومن ذلك نرى مرونة هذا النص وإمكان تطبيقه على مختلف الأحوال ( الإيجار للمؤلف فقرة 316 ) . [↑](#footnote-ref-830)
831. ( ) أبري ورو وإسمان 5 فقرة 371 ص 332 هامش 12 - ثم إنه بعد حصاد المحصول وفصه عن الأرض ، تصعب معرفة سبب الهلاك عما لو كان المحصول لا يزال قائما في الأرض ( جيوار 2 فقرة 366 وفقرة 382 - بودري وفال 1 فقرة 384 - بلانيول وريبير 10 فقرة 647 ) . [↑](#footnote-ref-831)
832. ( ) انظر في هذا المعنى اوبري ورووإسمان5 فقرة 371 ص 334 هامش 22 ( ويضيفون أنه إذا اتفق على أن تكون الأجرة عشرة قناطير من القطن الناتج من الأرض المؤجرة ذاتها ، وهلك كل القطن ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة ) . [↑](#footnote-ref-832)
833. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 616 . [↑](#footnote-ref-833)
834. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 618 . [↑](#footnote-ref-834)
835. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 616 . [↑](#footnote-ref-835)
836. ( ) وقد نصت المادة 802/1 مدني عراقي على أنه "ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاده ، ما لم يكن متفقاً على أن يكون المؤجر جزء معلوم من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر أو بعد إعذاره بالتسليم" . وقضت المادة 612/1 من تقنين الموجبات والعقود اللبناني على ما يأتي : "إن مستأجر الأرض لا يمكنه أن يحصل على إسقاط بدل الإيجار إذا كان هلاك الثمار قد حدث بعد فصلها عن الأرض ، ما لم يكن عقد الإيجار يقضي بإعطاء المالك مقداراً عيناً من الحاصلات ، ففي هذه الحالة يجب أن يحمل المالك نصيبه من الخسارة بشرط ألا يكون المستأجر مخطئاً أو متأخراً عن تسليم حصة المالك من الثمار" - وأحكام هذين التقنيني تتفق مع أحكام التقنيني المصري . [↑](#footnote-ref-836)
837. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 817 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد فيما عدا بعض خلافات لفظية . وفي لجنة المراجعة أدخلت بعض تعديلات لفظية جعلت النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 642 في المشروع النهائي .ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 641 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 613 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 608 - ص 610 ) .

     ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة .

     ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 580 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 612 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 804/1 : يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف . ولا يجوز دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فيس استغلالها أي تغيير جوهري يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإجارة . ( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة 1079 - فقرة 1080 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 606 : يجب على المستأجر أن ينتفع بالمأجور وفاقً للشروط المعينة في العقد . ولا يجوز له الانتفاع على وجه يضر بالمالك . ولا يحق له يحدث في طريقة استثمار المأجور تغييراً قد يكون له تأثير مضر ولو بعد انتهاء الإيجار ، إلا إذا كان مفوضاً بوجه صريح .

     ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) . [↑](#footnote-ref-837)
838. ( ) انظر آنفاً فقرة 369 . [↑](#footnote-ref-838)
839. ( ) انظر آنفاً فقرة 370 - فقرة 371 . [↑](#footnote-ref-839)
840. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 609 . [↑](#footnote-ref-840)
841. ( ) انظر آنفاً فقرة 382 . [↑](#footnote-ref-841)
842. ( ) انظر آنفاً فقرة 373 - فقرة 374 . [↑](#footnote-ref-842)
843. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 609 [↑](#footnote-ref-843)
844. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 815 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "1- إذا تسلم المستأجر مواشي وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يتعهدها بالصيانة وفقاً لما يقتضيه الانتفاع المألوف . وعليه أن يعوض ما ينفق عادي من الماشية بما يحصل عليه من نتاجها . 2- وفيما عدا هذه الحالة ، يكون المؤجر هو الملزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا اخطر المؤجر بهذا الإهلاك ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفقا المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة" . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية اكتفاء بالقواعد العامة ، وأدخلت بعض تعديلات لفظية إلى الفقرة الأولى ، وصبح رقم المادة 640 في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم 639 وفي لجنة مجلس الشيوخ أبدى اعتراض من الحم الخاص بقيام المستأجر بتعويض المؤجر عنا ينفق من ماشية في ظروف طبيعية بما يحصل عليه من نتاجها ، ويقوم هذا الاعتراض على أن العرف الزراعي على خلال المنصوص عليه في المادة ، فوافقت اللجنة على حذف عبارة "وعليه أن يعوض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتاجها" اكتفاء بالقواعد العامة في العرف الزراعي . وأصبح رقم المادة 616 . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 604 - ص 606( .

     ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقا للقواعد العامة .

     ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 578 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 610 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن العمل به في العراق : انظر عباس حسن الصراف فقرة 1062 - فقرة 1063 .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 621 : على المستأجر أن يرد في نهاية العقد الأشياء التي استلمها بحسب البيان ، وهو مسئول عنها فيما خلا الأحوال التي تنشأ ع قوة قاهرة ولا تعزي إلى خطأ منه ، يما خلا التعيب الناتج عن استعمال تلك الأشياء استعمالا عادياً . وإذا كان في مدة العقد قد سد ما نقص من هذه الأشياء أو أصلح ما تعيب ، حق له أن يسترد المال الذي انفه في هذا السبيل ما لم يكن هناك خطأ يعزي إليه . ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري ) . [↑](#footnote-ref-844)
845. ( ) انظر آنفاً فقرة 746 . [↑](#footnote-ref-845)
846. ( ) انظر آنفاً فقرة 746 . [↑](#footnote-ref-846)
847. ( ) انظر آنفاً فقرة 746 . [↑](#footnote-ref-847)
848. ( ) انظر عكس ذلك المادة 607 من تنين الموجبات والعقود اللبناني وتنص على أنه "لا حق للمستأجر في نتاج الحيوانات ولا في الزيادات التي تلحق المأجور مدة العقد" . [↑](#footnote-ref-848)
849. ( ) انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش . [↑](#footnote-ref-849)
850. ( ) انظر آنفاً فقرة 846 . [↑](#footnote-ref-850)
851. ( ) انظر آنفاً فقرة 416 . [↑](#footnote-ref-851)
852. ( ) انظر آنفاً فقرة 419 . [↑](#footnote-ref-852)
853. ( ) وتنص المادة 622 من تقنين الموجبات والعقود اللبناني على أنه "إذا كان المستأجر قد أكمل من ماله عدة استثمار المأجور وزاد عليها أدوات لم تذكر في البيان ، فللمالك الخيار عند نهاية الإيجار بين أن يدفع له قيمتها بعد التخمين أو أن يعيدها إليه على حالتها" . [↑](#footnote-ref-853)
854. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 622 في الهامش [↑](#footnote-ref-854)
855. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 622 في الهامش [↑](#footnote-ref-855)
856. ( ) انظر آنفاً فقرة 372 . [↑](#footnote-ref-856)
857. ( ) انظر آنفاً فقرة 372 . [↑](#footnote-ref-857)
858. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 619 - ص 620 في الهامش . [↑](#footnote-ref-858)
859. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 620 . [↑](#footnote-ref-859)
860. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الأولى من المادة 818 من المروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا بعض خلافات لفظية . ووافقت عليه لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف ، وصار رقمه 643/1 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجل النواب تحت رقم 642 . وفي لجنة مجلس الشيوخ أدخل تعديل لفظي بحيث ينسحب التطهير والصيانة على الترع والمساقي والمراوي ، وصار النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين الجديد ، وأصبح رقمه 614 . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 610 - ص 612 ) .

     ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبقاً للقواعد العامة .

     ويقابل في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 581/1 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 614/1 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي لا مقابل ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن العمل به في العراق .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 608/1 : إن جميع الأشغال اللازمة للانتفاع بالمأجور كحفر المسايل وصيانتها وتنظيف الأقنية وإصلاح الطرق والسبل والسياجات وإجراء الإصلاحات الصغرى في الأبنية الريفية والمطامير ، تكون على عاتق المستأجر إذا لم يكن هناك نص مخالف . ويجب عليه أن يقوم بها على نفقته بدون تعويض ما . ويكون مسئولا تجاه المؤجر عن الأضرار التي تنجم عن عدم إتمام هذه الموجبات . ( وتتفق أحكام التقنين اللبناني مع التقنين المصري ) . [↑](#footnote-ref-860)
861. ( ) انظر آنفاً فقرة 388 . [↑](#footnote-ref-861)
862. ( ) انظر آنفاً فقرة 747 . [↑](#footnote-ref-862)
863. ( ) انظر آنفاً فقرة 389 . [↑](#footnote-ref-863)
864. ( ) انظر آنفاً فقرة 390 [↑](#footnote-ref-864)
865. ( ) أضيفت الفقرة الثانية من هذه المادة بالقانون رقم 355 لسنة 1954 . [↑](#footnote-ref-865)
866. ( ) ويدل على ذلك أن الفكرة السائدة ، كما سنرى ، في الجزاء المترتب على الإيجار من الباطن أن يحل المالك محل الوسيط ويصبح المستأجر من الباطن مستأجراً منه مباشرة بنفس شروط الإيجار من الباطن . فإذا لم يجز للوسيط أن يستغل المستأجر من الباطن بشروط باهظة ، فكيف جاز ذلك للمالك بعد أن حل محل الوسيط في هذه الشروط ذاتها! الواقع من الأمر أن الوسيط لا يستطيع قانوناً بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي أن يؤجر بشروط باهظة وهو مقيد بالحد الأقصى للأجرة كالمالك . [↑](#footnote-ref-866)
867. ( ) انظر في هذا المعنى محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي سنة 1954 فقرة 77 ص 133 - وقارن منصور مصطفى منصور فقرة 244 ص 629 . [↑](#footnote-ref-867)
868. ( ) وتحريم الإيجار من الباطن يشمل الإيجار العادي والإيجار بطريق المزارعة . ويسري بالنسبة إلى الحقول والى الحدائق ( عثمان حين عبد اله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص 95 - ص 96 ) . [↑](#footnote-ref-868)
869. ( ) انظر في هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة 244 ص 629 . [↑](#footnote-ref-869)
870. ( ) عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص 95 - محمد كامل مرسي فقرة 281 ص 365 . [↑](#footnote-ref-870)
871. ( ) منصور مصطفى منصور فقرة 244 ص 629 - ص 630 ( ويستدرك فيقول إن هذه النتائج تختلف عما قد إليه واضعو النص إذ يظهر أن المقصود هو أن تقوم العلاقة مباشرة بين المال ومن يزرع الأرض بنفسه ) . [↑](#footnote-ref-871)
872. ( ) سليمان مرقس فقرة 302 . [↑](#footnote-ref-872)
873. ( ) عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص 93 - ص 94 - وقد صدر تفسير عادي من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي في خصوص النص الذي نحن بصدده ( م 32 ) بجلستي 8 أكتوبر سنة 1952 و 4 نوفمبر سنة 1952 يقرر ما يأتي :

     1- منع القانون تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه . وللمالك إما أن يؤجرها جملة لمن يزرعها على الذمة ، أو أن يؤجرها إلى صغار المستأجرين .

     2- توصي اللجنة بأن تفضل الحكومة صغار المستأجرين وخريجي المعاهد الزراعية المشتغلين فعلا بالزراعة في تأجير أراضيها ما وسعها ذلك .

     3- المستأجر الذي كان يزرع على الذمة جزءاً من الأرض المؤجرة ويؤجر من الباطن جزءاً آخر ، يكون له حق الاستمرار في إيجار الأرض التي كان يزرعها على الذمة . أما الأرض التي كان يؤجرها من الباطن فإن علاقة الإيجار تقوم بالنسبة إليها بين المالك وبين المستأجر من الباطن مباشرة .

     4- لما كان الوسطاء قد اعتادوا تأجير الأرض الجيدة من الباطن وزراعة الأرض الضعيفة على الذمة حيث لا يوجد إقبال على تأجيرها ، فإنه وقد حرم هذا الوسيط من التأجير من الباطن فإنه يباح له التخلي عن الأرض التي يزرعها على الذمة إذا تعذر الإنفاق مع المالك من الفئة الإيجارية المناسبة لغلة الأرض . وفي هذه الحالة يجب على المالك زراعتها وعدم تركها بغير زراعة محافظة على الإنتاج العام .

     5- إذا كانت الأرض مؤجرة لشخص يزرعها بالاشتراك مع آخرين ، وجب أن يكون التعاقد الخاص بهذه الأرض معهم جميعاً ، وأن يقتسموا أرباح الزراعة ويلتزموا بنفقاتها بحسب أنصبتهم .

     6- التأمينات التي دفعها الوسطاء والأجرة المدفوعة منهم مقدماً للمالك دين لهم قبل المالك يطالب به بكافة الطرق الودية والقانونية .

     ( انظر عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص 94 . [↑](#footnote-ref-873)
874. ( ) ويكون هذا ضرباً من ضروب تحول العقد بحكم القانون ، كما تحول الإيجار العادي إلى مزارعة إذا كان العقد غير مكتوب وقد مر ذلك . [↑](#footnote-ref-874)
875. ( ) منصور مصطفى منصور فقرة 244 ص 630 . [↑](#footnote-ref-875)
876. ( ) قرب منصور مصطفى منصور فقرة 244 ص 629 - وقارن المادة 37 من قانون الإصلاح الزراعي بعد تعديلها الأخير في سنة 1961 ، حيث تجعل الوكالة في إدارة أو في استغلال الأراضي الزراعية في حكم الإيجار فيما يتعلق بالحد الأقصى من مقدار الأراضي الزراعية التي يستطيع المستأجر أن يجمعها في حيازتهن وسيأتي بيان ذلك ( انظر ما يلي فقرة 759 ) . [↑](#footnote-ref-876)
877. ( ) ولا يعتبر إيجاراً من الباطن ، لا بطريق الإيجار العادي ولا بطريق المزارعة ، أن يدخل المستأجر معه شركاء في استغلال الأرض المؤجرة ماداموا غير مستأجرين من الباطن ( انظر آنفاً فقرة 456 ) ، وذلك ما لم يقصد التحايل على القانون فيستتر الإيجار من الباطن في صورة الشركة . [↑](#footnote-ref-877)
878. ( ) وكانت المادة 37 الأصلية قد ألغيت بالمرسوم بقانون رقم 197 لسنة 1952 . ثم جاء القانون رقم 24 لسنة 1958 فوضع نصاً جديداً أخذ محل النص المغلي تحت رقم المادة 37 . [↑](#footnote-ref-878)
879. ( ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم 127 لسنة 1961 في صدد هذا النص : "وكما كانت الفكرة الأساسية في قانون الإصلاح الزراعي هي إتاحة الفرصة لأكبر عدد ممكن من الأجراء كي يتمتعوا بملكية الأرض ، فقد أصبح من اللازم الآن إتاحة الفرصة لأكبر عدد من الفلاحين أن يتمتعوا بإيجار الأرض ، فلا تبقى احتكاراً لفئة قليلة من الزراع أو الوسطاء الذين يؤجرونها من الباطن لصغار الفلاحين" .

     وقد صدر قرار بتفسير تشريعي رقم 2 لسنة 1961 من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بتاريخ 30 نوفمبر سنة 1961 يتضمن تنفيذ القانون رقم 127 لسنة 1961 ، ورد فيه ما يأتي : "يستنزل من هذا القدر ما يعادل ملكية أي منهم من هذه الأراضي أيا كان سند ملكيته ، حتى ولو كان عقداً غير مسجل", [↑](#footnote-ref-879)
880. ( ) ويجوز التساؤل هل يستنزل من الأرض المملوكة للمستأجر ما عسى أن يكون لا يباشر زراعته بنفسه كأن يكون قد أجره؟ فلو أن شخصاً يملك خمسين فداناً أجر منها ثلاثين ، أيجوز له أن يستأجر ثلاثين فداناً إذا أضيفت إلى العشرين فداناً التي استبقاها لم يرد ما يزرعه بنفسه على خمسين فداناً؟ يصح الأخذ بهذا الرأي ، لاسيما إذا فسرنا عبارة "ويستنزل من هذا القدر ما يكون اشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكاً" الواردة في القانون بأن "وضع اليد" هنا عناه أنه يزرع ما يملكه بنفسه - ولو كان يملك سبعين فداناً أرج منه عشرين واستبقى خمسين ليزرعها بنفسه ، لم يستطع أن يستأجر شيئاً فوق الخمسين ولو بحجة تعويض العشرين التي أجرها . [↑](#footnote-ref-880)
881. ( ) وهذه الفقرات بقيت كما سنها القانون رقم 24 لسنة 1958 ، ولم يمسها القانون رقم 127 لسنة 1961 بتغيير كما مس الفقرة الأولى . [↑](#footnote-ref-881)
882. ( ) انظر آنفاً فقرة 730 . [↑](#footnote-ref-882)
883. ( ) فقد نص القانون رقم 406 لسنة 1953 على ما يأتي : "عقود الإيجار التي امتدت تنفيذاً للمادة السابقة والتي تنتهي بنهاية الزراعة تمتد لسنة زراعية أخرى بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة ، بشرط قيام المستأجر بالوفاء بكافة التزاماته عن سنة 1951/1952 على الأقل . وللمالك الحق في تجنيب المساحة المؤجرة في نطاق الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا النطاق دون أن يتجاوز نفس الزمام ، ودون إخلال بما تقتضيه الدورة الزراعية في انتفاع المستأجر بالأرض على الوجه القائم من قبل . وإذا وافق المالك على أن يترك للمستأجر مساحة تزيد عن النصف المشار إليه ، كان له تحديد مدة الإجارة طبقاً للفقرة الأولى من هذه المادة أو طبقاً للمادة 35 من هذا القانون" . [↑](#footnote-ref-883)
884. ( ) انظر نص القانون رقم 315 لسنة 1956 في مجموعة قوانين الإصلاح الزراعي 1952 - 1959 التي أصدرتها الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ص 27 - ص 28 . [↑](#footnote-ref-884)
885. ( ) وقد أنشأ القانون رقم 476 لسنة 1953 لجاناً للفصل في المنازعات الخاصة بامتداد عقود الإيجار الزراعية ، تشكل برياسة أحد وكلاء النائب العام وعضوية مأمور المركز ومهندس زراعي وممثل لهيئة الإصلاح الزراعي وأحد أعيان المركز وعضو آخ من مستأجري الأراضي الزراعية . وتختص اللجنة بالفصل في كل نزاع ينشأ عن تطبيق المادة 39 مكرراً ( ا ) ، وتكون قراراتها غير قابلة لأي طعن ، كما تكون هذه القرارات وقتية بحيث لا تحول دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في موضوع النزاع من جديد . وتظل هذه القرارات نافذة إلى أن تفصل تلك الجهات في الموضوع نهائياً في حالة الالتجاء إليها .

     وقد نشر في الصحف أخيرا أن هناك مشروع قانون يعد لتوسيع اختصاص "لجان الفصل في المنازعات الزراعية" ، فيتناول هذا الاختصاص طائفة كبيرة من المنازعات التي تقوم بين المؤجر والمستأجر في عقد إيجار الأرض الزراعية وفي عقد المزارعة . ولكن تبقى قرارات هذه اللجان وقتية ، لا تحول دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في موضوع النزاع من جديد . ويقضي مشروع القانون أيضاً بتعديل تشكيل هذه اللجان ، فتشكل اللجنة برياسة قاض وعضوية عضو نيابة ومفتش زراعة ومندوبين من وزارة الإصلاح الزراعي ووزارة الأشغال ومصلحة المساحة والجمعية التعاونية الزراعية بالمركز . [↑](#footnote-ref-885)
886. ( ) عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص 111 - ص 112 - هذا وقد صدرت في صدد المادة 39 مكرر التفسيرات التشريعية الآتية :

     1- المستأجر الذي يمتد عقد إيجاره وفقا لحكم المادة 39 مكررة من المرسوم بقانون رقم 178 لسن 1952 هو الذي كان يستأجر الأرض لسن زراعية كاملة . فلا ينتفع بحكم المادة المذكورة من كان يستأجر الأرض لمحصول واحد شتوي أو نيلي ،أو إذا كان يستأجرها لزراعة الخضر أو المقات جزءاً من السنة ( م 3 من القرار رقم 1 لسنة 1952 ) .

     2- حق امتداد عقد الإيجار المخول لمن يزرع الأرض بنفسه وفقاً للمادة 39 مكررة من قانون الإصلاح الزراعي مقيد بحكم المادة 36 من القانون المذكور . فإذا امتنع المستأجر عن كتابة العقد وتوقيعه ، جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلائه من الأرض ( وقد أشرنا فيما تقدم - انظر آنفاً فقرة 735 - إلى أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون ، لم يقتض الأمر كتابة العقد من جديد ، إذ الامتداد هو استمرار للعقد الأصلي ) . وكذلك يجوز إخلاء العين في سنة الامتداد إذا أخل المستأجر بشروط العقد أو بأحكامه إخلالا يستوجب الفسخ بحسب القواعد العامة ( م 1 من القرار رقم 2 لسنة 1953 ) .

     3- عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي بين المالك والوسيط والتي لا تنتهي مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند صدور القانون المذكور ، تقوم العلاقة فيها مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن وذلك للمدة الباقية من العقد ( م 2 من القرار رقم 2 لسنة 1953 ) .

     4- عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، والتي لا تنتهي مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل به ، يسري عليها حكم المادة 39 مكررة فقرة ثانية من القانون المذكور بالشروط الواردة فيها ( أي يكون الإيجار مزارعة أو نقداً بحسب اختيار المالك في الأراضي التي لا تزيد ضريبتها على جنيه واحد ) ( م 5 من القرار رقم 4 لسنة 1953 ) . [↑](#footnote-ref-886)
887. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 826 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لابد له فيه ، أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدي من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، وعلى أن يقوم بإثبات حالة الزراعة عند انتهاء الإيجار" . وقد عدل النص في لجنة المراجعة بحيث أصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقم 646 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 645 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 617 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 619 - ص 622 ) .

     ولا مقابل النص في التقنين المدني القديم ، ولكن حكمه يتفق مع القواعد العامة .

     ويقابل النص في التقنينات المدني العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 584 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 616 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 803 : إذا انقضت الإجارة بالأرض زرع بقل لم يدرك أو أن حصاده لسبب لا يد للمستأجر فيه ، ترك له بأجر المثل إلى أن يدرك ويحصد . ( ويختلف التقنين العراقي عن التقنيني المصري في أن عقد الإيجار ينتهي في التقنين العراقي ، ويبقى المستأجر المدة اللازمة لنضج الزراعة بأجر المثل لا بالأجر المسمى : انظر عباس حسن الصراف فقرة 1067 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني 617 : إن المستأجر لأرض زراعية ، إذا لم تكن قد نمت غلة عند نهاية الإيجار بسبب حادث لا يعزي إلى خداعه أو خطأه ، يحق له أن يبقى في المأجور ، بشرط أن يدفع للمؤجر بدلا يعادل البدل المعين في العقد ، وإنما يلزمه أن يثبت حالة الزرع عند نهاية إجارته . ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) . [↑](#footnote-ref-887)
888. ( ) وعلى العكس من ذلك قد ينتهي إيجار الأرض الزراعية قبل انقضاء السنة الزراعية الجارية ، كما إذا مات المستأجر ولم تستمر الورثة في الإيجار . وقد كان المروع التمهيدي يتضمن نصاً في هذه الحالة هو نص المادة 824 من المروع ، وكان يجري على الوجه الآتي : "إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء السنة الزراعية الجارية ، التزم المستأجر أن يسدد من الأجرة قدراً يعادل النسبة بين ما جناه أو ما كان يستطيع جنيه من الغلة في فترة الانتفاع وبين غلة السنة بأكملها" . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : "تعرض هذه المادة لحالة ما إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء السنة الزراعية الجارية ، ويكون ، ذلك غالباً بحادث غير متوقع كموت المستأجر وعدم استمرار الورثة في الإيجار . فتسوي الأجرة بنسبة ما جناه المستأجر أو ما كان يستطيع جنيه من الغلة إلى غلة السنة بأكملها" ، وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 621 في الهامش ) . . والنص ليس إلا تطبيقاً لهذه القواعد ، فيعمل به بالرغم من حذفه . [↑](#footnote-ref-888)
889. ( ) استئناف مختلط 27 فبراير سنة 1935م 48 ص 37 محمد لبيب شنب فقرة 375 ص 403 . [↑](#footnote-ref-889)
890. ( ) سليمان مرقس فقرة 299 ص 560 - مل 375 ص 403 - ص 404 - وهذا بخلاف ما إذا زرع المستأجر الأرض بعد انتهاء الإيجار وبدون موافقة المؤجر ، فانه يكون في هذه الحالة شاغلا العين دون حق ، ويجوز طرده بحكم من القضاء المستعجل ( استئناف مختلط 27 مارس سنة 1902م 14 ص 228 : زرع قبيل انتهاء الإيجار ) ، ويعتبر زارعاً في ارض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض فتسري عليها أحكام المادة 924 مدني ( قارن نقض مدني 30 نوفمبر سنة 1942 المحاماة 24 رقم 11 ص 23 حيث قضت بأن المؤجر إذا أتلف الزرع القائم على الأرض قبل أن يحل من جهة القضاء على حكم بعدم أحقية الزارع في وضع يده على الأرض وزرعها يكون مرتكباً لجريمة إتلاف زرع الغير - ويبدو على عكس ما ذهبت إليه محكمة النقض أن المستأجر بمجرد انتهاء الإيجار أصبح لا حق له في الزرع ، وإذا زرع ملك صاحب الأرض الزرع بطريق الالتصاق ، وكل ما للزارع من حق هو التعويض المنصوص عليه في المادة 924 مدني - قارن سليمان مرقس فقرة 299 ص 560 هامش 1 ) . [↑](#footnote-ref-890)
891. ( ) سليمان مرقس فقرة 299 ص 560 - محمد لبيب شنب فقرة 375 ص 403 ( ويشير إلى رأي بعكس ذلك في رسالة الأستاذ جلال العدوي في الإجبار القانوني على المعارضة فقرة 309 ص 339 ) . [↑](#footnote-ref-891)
892. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "ويفترض في كل هذا أن غلة الأرض لم تنضج لسبب لا يد للمستأجر فيه ، كأن يرجع السبب إلى تغيرات الجو أو انخفاض النيل . فإن كان له يد في التأخير ، كأن كمان قد تأخر في الزرع أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج في ميعادها ، كان هو المسئول عن ذلك . ويترك الأمر لتقدير القاضي ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 621 ) . [↑](#footnote-ref-892)
893. ( ) وإلا جاز للمؤجر ، بمجرد انقضاء مدة الإيجار ، أن يحصل على أمر من قضي الأمور المستعجلة بطرد المستأجر ( مصر الكلية مستعجل 29 أكتوبر سنة 1942 المحاماة 22 رقم 260 ص 768 ) . [↑](#footnote-ref-893)
894. ( ) سليمان مرقس فقرة 299 ص 560 - مل 375 ص 403 . [↑](#footnote-ref-894)
895. ( ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن إيجار الأراضي الزراعية يراعى فيه العرف الزراعي ، ولا تعد المدة قد انقضت وأن العقد قد انتهى إلا بانتهاء المحصول السنوي ، ولو جاوز هذا المدة المحدد بحسب التقويم ( استئناف مختلط 6 مارس سنة 1901م 13 ص 185 ) - وهذا الحكم ليس من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يتشرط على المستأجر رد الأرض بمجرد انتهاء الإيجار ، ولو كان فيها زرع فيكون من حق المؤجر . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن للمستأجر الذي انتهت مدة إجارته ولم ينضج زرعه ، وألزم بتسليم الأرض بما فيها من الزرع ، مطالبة المؤجر والمستأجر الجديد بتعويض الخسارة التي ألحقت به لهذا السبب ، وذلك فيما يخص الأصناف المأذون بزرعها ، وإذا أراد المؤجر تسلم الأرض في المواعيد المحددة لانتهاء الإجارة بما فيها من الزرع بلا تعويض فعليه أن يتشرط ذلك صراحة في عقد الإيجار ( استئناف وطني 30 يناير سنة 1906 الاستقلال 5 رقم 104 ص 189 - وانظر أيضاً استئناف مختلط 9 ديسمبر سنة 1924م 37 ص 51 ) . وقد سبق أن قررنا أن الشرط الذي يكتب في عقود الإيجار ويجعل للمؤجر الحق في تسلم الأطيان عند انتهاء الإيجار وإن وجدت بها زراعة فتكون حقاً للمؤجر ، يمكن اعتباره شرطاً جزئياً وبذلك يترك للمحكمة حرية التقدير في تطبيقه أو في تعديله بحسب الضرر الحقيقي الذي صيب المؤجر من عدم إخلاء المستأجر الأرض في الميعاد ، وأشرنا إلى بعض أحكام في هذا المعنى ( انظر آنفاً فقرة 431 الهامش ) - وانظر استئناف وطني 21 يناير سنة 1922 المجموعة الرسمية 24 ص 253 - 25 ديسمبر سنة 1922 المحاماة 3 رقم 159 ص 214 - 2 ماس سنة 1924 المحاماة 4 رقم 566 ص 737 - استئناف مختلط 11 يونيه سنة 1902م 14 ص 341 - 31 مارس سنة 1927م 39 ص 356 - وقارن استئناف مختلط 9 يناير سنة 1902م 14 ص 77 - 217 مارس سنة 1902م 14 ص 228 . [↑](#footnote-ref-895)
896. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمروع التمهيدي في هذا الصدد : "تعرض هذه المادة لحالة ما إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار لسبب لا يد للمستأجر فيه ، فيبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة ، ويؤدي من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، على أن يقوم بإثبات حالة الزراعة عند انتهاء مدة الإيجار . ويلاحظ أن الإيجار يمتد للمدة اللازمة لنضج الزرع . ويكون ما يؤديه المستأجر زيادة عن الأجرة المتفق عليها معتبراً جزءا من الأجرة مضموناً بلك ضماناتها" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 620 - ص 621 ) . [↑](#footnote-ref-896)
897. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 827 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لم استقر عليه في التقنين المدني الجديد فيما عدا خلافاً لفظيا طفيفاً . وفي لجنة المراجعة أدل عليه تعديل لفظي فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 647 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 646 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 646 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 618 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 623 - ص 625 ) .

     ويقابل النص في التقنين المدني القديم م 387/472 ، وكانت تجري على الوجه الآتي : و"يجب على مستأجر الأرض للزراعة ، الذي قاربت مدة إيجاره على الانتهاء ، أن يمكن المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة والبذر ، ما لم يحصل للمستأجر السابق ضرر من ذلك" ( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنيني المدني الجديد ) .

     ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري : م 585 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 617 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي : م 804/2 : ويجب على المستأجر قبل إخلائه الأرض أن يسمح لمن يخلفه بتهيئتها وبذرها إذا لم صبه ضرر من ذلك . ( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقين المصري - وانظر 795 عراقي وتنص على ما يأتي : 1- لا تجوز إجارة الأرض إجارة منجزة وهي مشغولة بزرع لغير المستأجر إن كان الزرع بقلا لم يدرك أو أن حصاده وكان مزروعاً فيها بحق . فإن كان الزرع القائم بالأرض ملكاً للمستأجر حازت إجارة الأرض له . 2- وإن كان الزرع مدراً ، جازت إجارة الأرض لغير صاحبه ، ويؤمر بحصاده وتسلم الأرض فارغة للمستأجر - وانظر أيضاً المادتين 796 و 797 آنفاً فقرة 730 في الهامش - وانظر عباس سن الصراف فقرة 1075 - فقرة 1080 .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني : م 619 : لا يجوز للمستأجر الذي يخلي الأرض الزراعية أن يأتي عملا من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من سيخلفه .

     م 619 : على المستأجر الذي يخلي المأجور أن يترك لخلفه ، قبل شروعه في الانتفاع بمدة من الزمن ، مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لأشغال السنة المقبلة . كذلك على المستأجر بمدة من الزمن ، مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لأشغال السنة المقبلة . ذلك على المستأجر الجديد أن يترك لسلفه مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لاستهلاك العلف وحصاد ما بقي من الزرع . وفي كلا الحالين يراعى عرف المحلة .

     م 620 : على المستأجر أن يترك عند إخلائه المأجور ، من العلف والتبن والسماد من محصول السنة الجارية كمية تعادل ما استلمه عند دخوله المأجور . وليس ه أن يتخلص من هذا الواجب بادعائه الاحتياج . وإذا كان المستأجر لم يستلم شيئاً من تلك المواد ، فللمؤجر أن يحتفظ بكمية كافية منها بعد تخمينها بحسب سعرها المتداول وقتئذ . ويتبع عر فالمحلة أيضاً في هذا الموضوع . ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ، وتزيد عليها فيما ورد في المادة 620 وهي مأخوذة من المادة 1778 مدني فرنسي ويتبع في مصر في هذا الشأن العرف الزراعي ) . [↑](#footnote-ref-897)
898. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 62 في الهامش . [↑](#footnote-ref-898)
899. ( ) انظر في هذه المسألة سليمان مرقس فقرة 299 ص 562 - ص 563 ( وقد طبق القواعد العامة عن طريق تطبيق نظرية التعسف في استعمال الحق ) . [↑](#footnote-ref-899)
900. ( ) سافاتيييه فقرة 49 - بلانيول وريبير 10 فقرة 610 ص 872 . [↑](#footnote-ref-900)
901. ( ) أما إذا كان المحصول لم ينضج فامتد الإيجار حتى يتم النضج طبقاً لأحكام المادة 617 مدني ، فإنه يتعذر التوفيق بين المصلحتين ، إذ لا يستطيع المستأجر اللاحق تهيئة الأرض للزراعة وهي لا تزال مشغولة بزراعة المستأجر السابق التي لم تنضج . من ثم يتقدم حق المستأجر السابق في امتداد الإيجار طبقاً للمادة 617 مدني ، ولا يكون للمستأجر اللاحق في هذه الحالة إلا الرجوع على المؤجر ، ويقتصر حقه على طلب الفسخ والتعويض دون التنفيذ العيني الذي يتعذر في هذه الحالة والأرض مشغولة بزراعة لم تنضج لمستأجر امتد عقد إيجاره ( محمد لبيب شنب فقرة 375 ص 404 ) . [↑](#footnote-ref-901)
902. ( ) وللمستأجر اللاحق أن يدخل الأرض حتى قبل ابتداء إجارته لبذرها برسميا كما يقضي العرف الزراعي ، وله الرجوع مباشرة على المستأجر السابق في هذا الشأن ( استئناف مختلط 9 ديسمبر سنة 1924م 37 ص 51 ) . [↑](#footnote-ref-902)
903. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "تعرض المادتان 827 و 828 ( من المشروع التمهيدي ) لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق . وتقوم هذه العلاقة على التعاون . فالمستأجر السابق يلتزم التزاماً سلبياً بألا يأتي عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق ، كأن يتباطأ في جني المحصول أو يعرقل من إعداد الأرض للزراعة القادمة . ويلتزم التزاماً ايجابياً بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها ، حتى لو كان لم ينته من حصد محصوله مادام لا يصيبه ضرر من ذلك . ويلتزم كذلك بأن يترك من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة للمستأجر اللاحق" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 624 ) . [↑](#footnote-ref-903)
904. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمروع التمهيدي في هذا الصدد : "ويجب على المستأجر اللاحق أن يترك للمستأجر السابق من المآوى والتسهيلات ما يلزمه لحصد ما يبقى من الحصول . ويتبع عرف الجهة في كل ذلك" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 624 ) - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المستأجر اللاحق الذي تبدأ إجارته من 16 أكتوبر يجب عليه أن يمكن المستأجر السابق من اقتلاع حطب القطن وحصد الذرة ويبدأ في 23 نوفمبر ، ولا يجوز له ا يتعلل بشغل الأرض بالحطب والذرة ليمتنع عن تسلمها في الميعاد ( استئناف مختلط 10 مارس سنة 1910م 22 ص 186 ) . [↑](#footnote-ref-904)
905. ( ) انظر آنفاً فقرة 447 - قويسنا مستعجل 18 نوفمبر سنة 1939 المحاماة 20 رقم 190 ص 513 - انظر عكس ذلك وأن ما تقرره المادة 618 من التزامات على عاتق المستأجر السابق يعطي للمستأجر اللاحق دعوى مباشرة في مواجهته بحيث لا يحتاج إلى إدخال المؤجر عند اختصام المستأجر السابق : مل 376 ص 406 ( ويشير إلى استئناف مختلط 9 ديسمبر سنة1924 م 37 ص 51 ) . وانظر في هذا المعنى أيضا أوبري ورو وإسمان 5 فقرة 271 ص 336 - بلانيول ويبير 10 فقرة 610 ص 872 . [↑](#footnote-ref-905)
906. ( ) ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا اشترط في عقد إجارة الأطيان أن للمستأجر الحق في بذر البرسيم ، حتى لو كان ذلك قبل تسليم الأرض المؤجرة له طبقاً لأصول الزراعة ، فإن له الحق ليس فقط في إقامة الدعوى على المستأجر الذي انتهت مدة إجارته ، بل يثبت له أيضاً حق مقاضاة المؤجر بمقتضى العقد . والحق الثابت له في الحالة الأولى ليس مطلقاً ، بل يقتصر على الغرض الذي لا يلحق فيه المستأجر الذي انتهت إجارته أي ضرر . بينما حقه في الحالة الثانية مطلق ، فالمؤجر مسئول عن تصرفات مستأجره الذي قاربت مدة إجارته على الانتهاء ، حتى لو كان قد بذل كل ما في استطاعته لإزالة جميع العوائق ، وتشمل هذه المسئولية التعرض المبني على سبيل قانوني مثل معارضة المستأجر السابق الذي يتمسك بامتداد مدة الإيجارة ، وتشمل أيضاً التعرض المادي مثل إغراق الأرض بقصد المكيدة ( استئناف مختلط 9 ديسمبر سنة1924/ 37 ص 51 ) - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة 434 . [↑](#footnote-ref-906)
907. ( ) هيك 10 فقرة 304 - بودري وفال 1 فقرة 1050 . [↑](#footnote-ref-907)
908. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 829 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 648 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 647 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 619 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 625 - ص 627 ) .

     ويقابل النص في التقنين المدني القديم م 396/483ن وكانت تجري على الوجه الآتي : "الراضي المعدة للزرع أو المشغولة بالأشجار يجوز تأجيرها لمن زرعها بشرط أداء حصة معلومة من محصولاتها إلى المؤجر" .

     ( ويتفق التقنيني القديم مع التقنين الجديد ) .

     ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 586 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 618 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 805 : المزارعة عقد على الزرع بين صاحب الأرض والمزارع ، فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد .

     ( والتقنين العراقي يتفق مع التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة 1082 فقرة 1083 .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل - ولم ترد في هذا التقنين نصوص في المزارعة ، ود اقتصر على إيراد نص واحد هو المادة 623 يحيل فها ، فيما يتعلق بالعقود الزراعية كالمزارعة والمساقاة والمغارسة ، على التشريعات الخاصة والعرف المحلي ، وتجري المادة 623 سالفة الذكر على الوجه الآتي : "إن سائر العقود الزراعية ، كالمزارعة والمساقاة والمغارسة ، تبقى خاضعة لأحكام النصوص المرعية الإجراء وللعرف المحل" . [↑](#footnote-ref-908)
909. ( ) بلانيول وريبير وبولانجيه 2 فقرة 2795 - محمد لبيب شنب فقرة 427 ص 470 . [↑](#footnote-ref-909)
910. ( ) قرب بلانيول وريبير وبولانجيه 2 فقرة 2795 - وقد نصت المادة 806 مدني عراقي على أنه "يشترط حين العقد تعيين حصة المزارع جزءاً شائعاً من المحصول ، ويجوز الاتفاق على احتساب البذر والضرائب من أصل المحصول وقسمه المباني" .

     وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بان الاتفاق على أن يقسم بين الطرفين صافي الأرباح التي تنتج من الأرض المؤجرة لا يكفي لاعتبار العقد مزارعة ، لأن المزارعة تقتضي بحسب نص القانون أن يلتزم المستأجر بإعطاء المؤجر حصة معينة من ذات المحصول الناتج من الأرض ( استئناف مختلط 21 يناير سنة 1936م 48 ص 82 ) . وانظر نقض فرنسي 31 فبراير سنة 1950 داللوز 1951 - 149 . [↑](#footnote-ref-910)
911. ( ) لوان 25 فقرة 477 - جيوار 2 فقرة 614 - أوبري ورو وإسمان 5 فقرة 371 وهامش 16 مكرراً - بودري وفال 1 فقرة 1436 - بلانيول وريبير وبولانجيه 2 فقرة 2799 - وينبني على ذلك أنه في عهد التقنين المدني القديم وفي التقنين المدني الفرنسي الحالي ، تتبع في المزارعة طرق الإثبات الخاصة المقررة لعقد الإيجار ( استئناف مختلط 28 فبراير سنة 1894م 6 ص 142 - نقض فرنسي 28 يونيه سنة 1892 داللوز 92 - 1- 407 - الإيجار للمؤلف فقرة 143 ص 190 - هيك 10 فقرة 279 وفقرة 359 - بودري وفال 1 فقرة 266 - وانظر عكس ذلك نقض فرنسي 6 فبراير سنة 1948 داللوز 1949 - 1 - 26 - جيوار 2 فقرة 633 رقم 7 مكرراً ، اوبري ورووإسمان 5 فقرة 371 هامش 21 - بلانيول وريبير 10 فقرة 670 - بيدان 11 فقرة 610 أنسيكلوبيدي داللوز 3 لفظ Metayage فقرة 20 . [↑](#footnote-ref-911)
912. ( ) وقد سبق أن قررنا عند الكلام في الشركة ما يأتي : "ويشتبه عقد الإيجار في المزارعة بعقد الشركة . فإذا آجر صاحب الأرض الزراعية أو صاحب الأرض المغروسة بالأشجار الأرض مزارعة لشخص آخر في مقابل أخذ صاحب الأرض نسبة معينة من المحصول ، كان العقد مزارعة ، أي إيجاراً لا شركة ، ذلك أن صاحب الأرض يأخذ أجرة أرضه نسبة من المحصول ، فإذا كان المزارع قد لحقته خسارة فصاحب الأرض لا يساهم فيها ، وقد رأينا أن الشريك يجب أن يساهم في الربح وفي الخسارة" ( الوسيط 5 فقرة 162 ص 228 ) . ونستدرك على هذا القول بأن المزارع إذا لحقته خسارة ، فلم يستعوض من المحصول المصروفات التي أنفقها وأجر عمله ، فإن المؤجر يساهم هو أيضاً في الخسارة فلا يأخذ من المحصول ما يستعوض به المصروفات التي أنفقها وأجرة المثل لأرضه التي قدمها للمزارع . [↑](#footnote-ref-912)
913. ( ) بلانيول وريبير 10 فقرة 667 ص 963 - ص 964 - ويذهب الأستاذ جوسران إلى أن المزارعة أقرب إلى الشركة منها إلى الإيجار ( جوسران 2 فقرة 1248 ) . [↑](#footnote-ref-913)
914. ( ) وتتميز المزارعة أيضاً عن عقد العمل ، إذ المزارع ليس أجيراً يأخذ أجرة ولا شأن له بالخسارة ، بل هو يساهم في الربح وفي الخسارة كما قدمنا ، وقد كان المروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً هو المادة 833 تجري على الوجه الآتي : "المؤجر هو الذي يتولى التوجيه في استغلال الأرض وله الرقابة في أعمال الزراعة . ويكون كل ذلك في حدود الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق في حدود العرف" . وهذا النص بإعطائه المؤجر حق التوجيه والرقابة يقرب المزارع من أن يكون أجيراً ، وسنرى أن هذا النص قد حذف في لجنة المراجعة ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 631 في الهامش ) - وانر في التمييز بين المزارعة وعقد العمل بلانيول وريبير 10 فقرة 667 ص 964 - ص 965 . [↑](#footnote-ref-914)
915. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 830 عن المروع التمهيدي على الوجه الآتي : "إذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، فان الأحكام التي تسري على عقد الإيجار هي التي تسري على عقد المزارعة ، فإذا لم توجد أحكام يمكن تطبيقها سرت أحكام الشريعة الإسلامية ، مادامت هذه الأحكام جميعاً لا تتعارض مع النصوص الآتي ذكرها" . ووافقت عليه لجنة المراجعة بعد تعدل لفظي طفيف ، وأصبح رقمه 649 في المشروع النهائي . ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم 648 . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت عبارة "فان لم يوجد منها ما يمكن تطبيقه سرت أحكام الشريعة الإسلامية" ، إذ أن أحكام الشريعة الإسلامية تجري الآن مجرى العرف ولأن الشريعة الإسلامية معتبرة مصدراً من مصادر التشريع . وأدخلت اللجنة كذلك بعض تعديلات لفظية ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنيني المدني الجديد ، وصار رقمه 620 . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 627 - ص 629 ) . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : "وتعرض هذه المادة لبيان الأحكام التي تنظم عقد المزارعة ، فهي على الترتيب : ( أ ) الاتفاق والعرف ، ( ب ) فان لم يوجد اتفاق أو عرف فتسري الأحكام التي أوردها المروع وهي الأحكام التي سيأتي ذكرها ، ( ج ) فإن لم توجد فتسري أحكام إيجار الأراضي الزراعية ثم أحكام عقد الإيجار بوجه عام . ( د ) فان لم توجد فتسري أحكام الشريعة الإسلامية" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 628 ) .

     ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن حكم النص يتفق مع القواعد العامة .

     التقنين المدني السوري م 587 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 619 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني لم ترد فيه نصوص في المزارعة . [↑](#footnote-ref-915)
916. ( ) انظر آنفاً فقرة 733 . [↑](#footnote-ref-916)
917. ( ) عباس حسن الصراف فقرة 1115 [↑](#footnote-ref-917)
918. ( ) فلا ترد المزارعة على أرض غرست فيها أشجار ، لا يقصد اقتسام الثمر الناتج من الأشجار ، بل يقصد اقتسام أخشاب الأشجار بعد اقتلاعها ( بلانيول وريبير 10 فقرة 669 ص 297 - انظر عكس ذلك وأن المزارعة ترد في هذا الفرض : محمد لبيب شنب فقرة 427 ص 470 ) . [↑](#footnote-ref-918)
919. ( ) جيوار 2 فقرة 615 ، بودري وفال 1 فقرة 148 . [↑](#footnote-ref-919)
920. ( ) وقد أعيد في فرنسا تنظيم عقد المزارعة بقانون 17 أكتوبر سنة 1945 المعدل بقانون 13 أبريل سنة 1946 وهو قانون يعرض للإيجارات الزراعية بأنواعها المختلفة . ويطلق على المزارعة metagyage أو amodiation أو ball a colnoat partiaire . [↑](#footnote-ref-920)
921. ( ) أوبري ورو وإسمان 5 فقرة 371 ص 352 - بلانيول وريبير 10 فقرة 669 . [↑](#footnote-ref-921)
922. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المدة 831 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 650 في المشروع النهائي ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 649 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 621 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 629 - ص 630 ) .

     ويقابل النص في التقنين المدني القديم م 397/ 485 ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "إن لم تعين مدة إيجار الأرض للزراعة فيها على الوجه المذكور ، يعتبر تأجيرها واقعاً على محصولات سنة واحدة" . وكانت المادة 484 من التقنين المدني المختلط تنص على أنه "يجوز أن تكون المزارعة لعدة سنين ، وفي هذه الحالة تنتهي السنة الأخيرة يأخذ المحصولات سواء تقدمت عن أوانها أو تأخرت ، ولو وجد أي شرط خلاف ذلك" . ولم يكن لهذا النص مقابل في التقنين المدني الوطني ، ولكن قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن هذا النص لا يتعارض مع أحكام التقنين المدني الوطني بل هو موافق لها ( استئناف وطني 21 يناير سنة 1924 المجموعة الرسمية 25 رقم 13 ص 16 - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة 143 ) - ( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ) .

     ويقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 588 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 620 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 807/1 ( مطابق - وانظر عباس حسن الصراف فقرة 1086 فقرة 1087 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة . [↑](#footnote-ref-922)
923. ( ) منصور مصطفى منصور فقرة 255 - مل 431 - وقارن سليمان مرقس فقرة 310 - محمد كامل مرسي فقرة 288 ص 376 وفقرة 291 . [↑](#footnote-ref-923)
924. ( ) انظر آنفا فقرة 736 - فقرة 739 . وقد نشر أخيرا في الصحف أن هناك مشروع تعديل لقانون الإصلاح الزراعي ، يقضي بأنه لا يجوز ، خلال مدة العقد ، الجمع بين نظام الإيجار بالنقد ونظام الإيجار بالمزارعة . [↑](#footnote-ref-924)
925. ( ) انظر آنفاً فقرة 738 . [↑](#footnote-ref-925)
926. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 826 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 6453 في المشروع النهائي . وفي لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب عدل النص تعديلا من مقتضاه النص صراحة على كيفية توزيع مصروفات الزراعة ونحوها بين المؤجر والمزارع ووضع حد أدنى لنصيب المزارع في صافي الغلة منعاً لتعسف المؤجر وأصبح النص كما يأتيك "1- مصروفات الزراعة ونفقات البذر والتسميد والحصاد وجمع المحصول والإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة وفقاً للمادة 642 فقرة 1 يتحملها المؤجر والمستأجر كل بنسبة حصته في الغلة . 2- وتوزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة . وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يقل نصيب المزارع عن خمسي صافي الغلة . وإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان ماً تبعة هذا الهلاك ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر" . ووافق مجلس النواب على النص كما عدلته لجنته ، تحت رقم 652 . وفي لجنة مجلس الشيوخ أرجع النص إلى كان عليه في المشروع النهائي وألغيت التعديلات التي أدخلها مجلس النواب ، وجاء في تقرير اللجنة ما يأتي : "أخذت اللجنة بالنص الذي قدمته الحكومة دون التعديل الذي أدخله مجلس النواب ، لأن النص العام في المزارعة جعل المرجع للاتفاق أو العرف في جميع الأحكام الواردة في هذا الشأن . فمن الخير أن يترك للطرفين أن يتفقا على نسبة توزيع الغلة أو أن يحكم فيها العرف عند عدم الاتفاق ، فإن لم يوجد عرف كان من العدل أن تقسم الغلة بالتساوي . لا محل لاشتراط ألا يقل نصيب المزارع عن خمسي صافي الغلة ، لأن هذا الاشتراط يقابله التزام في تحمل مصروفات الزراعة ونفقات البذور والتسميد والحصاد والإصلاحات وقد ينوء المزارع بتحمل نسبة الخمسين في هذه النفقات ، وقد ينفق الطرف الآخر هذه المصاريف ولكنه لا يحصل من الغلة على حصة تتعادل مع ما أنفق . هذا وقد رأت اللجنة فضلا عما تقدم أن هناك تشريعاً في طريقه إلى البرلمان يحدد علاقة المؤجر بالمزارع ، وأن لا يحسن إقحام أحكام استثنائية في القانون العامل أنها عضة للتغيير" . وصار رقم المادة 624 . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 637 - ص 639 ) .

     ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن المادة396/483 من هذا التقنين تنص على أن المزارع يؤدي حصة معلومة من محصولاتها ( الأرض ) إلى المؤجر" . فترك للمتعاقدين الاتفاق على الحصة التي تؤدي للمؤجر أجرة لمزارعة . فإذا لم يوجد اتفاق فلم يكن هنا ما يمنع ، في عهد التقنين المدني القديم ، من إتباع العرف ، وإذا لم يوجد عرف فلا مناص من القسمة مناصفة . وتتفق بذلك أحكام التقنين المدني القديم مع أحكام التقنين المدني الجديد .

     ويقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 591 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 623 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 806 : يشترط حين العقد تعيين حصة المزارع جزءاً شائعاً من المحصول ، ويجوز الاتفاق على احتساب البذر والرائب من أصل المحصول وقسمة الباقي .

     م 809 : 1- مصروفات الأعمال الزراعية وصيانة الزرع وجمع المحصول والمحافظة عليه وإصلاح الأدوات والترميمات الطفيفة للمباني الزراعية كل هذا يكون على المزارع . 2 - وعلى صاحب الأرض الترميمات غير الطفيفة للمباني الزراعية والتحسينات اللازمة للأرض . 3- ويتحمل صاحب الأرض والمزارع . كل بنسبة حصته في الغلة ، ما يلزم من نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيفة . 4- كل هذا ما لم يوجد قانون أو اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك . ( وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس حسن الصراف فقرة 1103 - فقرة 1109 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني لمترد فيه نصوص في المزارعة . [↑](#footnote-ref-926)
927. ( ) وبعد أن يحصل المزارع على ما يقضي به العف ، يحكم أنه يعيش في الأرض التي يزرعها ، من خضار وألبان لغذائه ، وعلف لماشيته ، وحطب لوقوده ، ومبان لسكناه ، ( سليمان مرقس فقرة 313 ص 585 ) . [↑](#footnote-ref-927)
928. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 638 - ص 639 - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش . [↑](#footnote-ref-928)
929. ( ) ويقضي قانون 13 أبريل سنة 1946 المعدل لقانون 17 أكتوبر سنة 1945 في فرنسا بألا تقل حصة المزارع عن الثلثين ولا تزيد حصة المؤجر على الثلث . ولكن ذلك يحسب من مجموع المحصول ensemble des produits ) ، فيحسب على المزارع إذن ما يجنيه من مزايا كالخضار والألبان والعلف والحطب وما إلى ذلك . وفي تقصي كل هذا ليحسب على المزارع من المشقة ما لا يخفي . ولا يجوز مع ذلك للمحكمة أن تزيد في حصة المؤجر على الثلث ( بلانيول وريبير 10 فقرة 672 - سافاتييه الوجيز في الإيجارات الزراعية سنة 1952 فقرة 261 وما بعدها ) . [↑](#footnote-ref-929)
930. ( ) انظر آنفاً فقرة 742 . [↑](#footnote-ref-930)
931. ( ) ويبدو أن المؤجر تثبت له ملكية حصة شائعة في الحصول بمجرد ظهوره ، ولا يكون المزارع مديناً له به ، بل يكون للمؤجر عليها حق مباشر هو حق الملكية الشائعة . وكذلك للمزارع حق الملكية الشائعة فما يتعلق بحصته . ويترتب على ذلك أن المزارع إذا أخذ أكثر من حصته كان مغتصباً ، وكذلك يكون المؤجر مغتصباً إذا أخذ أكثر من حصته . ووجب على من أخذ أكثر من خصته أن يرد الزيادة ، لا بدعي استرداد ما دفع دون حق وهي تسقط بثلاث سنوات من وقت علم الدافع بأنه دفع أكثر مما يجب ، بل بدعوى الاسترداد التي تثبت لكل مالك في استرداد ملكه من يد الغير وهي لا تسقط إلا بمضي خمسة شعرة سنة من وقت أخذ الزيادة . [↑](#footnote-ref-931)
932. ( ) انظر في ذلك ما قدمناه آنفاً في الإيجار العادي للأراضي الزراعية فقرة743 . [↑](#footnote-ref-932)
933. ( ) انظر آنفاً فقرة 750 - فقرة 751 . [↑](#footnote-ref-933)
934. ( ) انظر آنفاً فقرة 750 - فقرة 751 . [↑](#footnote-ref-934)
935. ( ) انظر آنفاً فقرة 749 . [↑](#footnote-ref-935)
936. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 634 - ص 635 في الهامش . [↑](#footnote-ref-936)
937. ( ) وقد صدر قار من وزير الأشغال العمومية ، بشأن أجور الانتفاع بمياه الآبار الارتوازية ، يقضي بأن يكون الأجر الذي يؤديه المزارعون المنتفعون بهذه المياه لري أراضيهم بحسب الفئات الآتية/ الرية الواحدة للفدان 500 ميم للزراعة الصيفية أو الشتوية ، وجنيه واحد للشراقي الأذرة والأرز ، بالوجه البحري- 600 ميم للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و 1 ج و 200 م للشراقي أو القصب ، في مديرات الجيزة وبني سويف والفيوم - 650 م للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و 1 ج و 300 م للشراقي أو القصب ، في مديريات المنيا وأسيوط بحري فم الإبراهيمية - 800 م للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و 1 ج و 600 م للشراقي أو القصب ، في مديريات أسيوط قبل فم الإبراهيمية وجرجا وقنا وأسوان - وتزاد الأجرة بمقدار 40% للأراضي الرملية البحتة و 20% للأراضي الصفراء ( نصف الرملية ) . [↑](#footnote-ref-937)
938. ( ) قارن عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص 99 - ويقول في هذا الصدد : "التفسير العادي الخاص بتقسيم النفقات في الزراعة . . يبدو أن أساسه أن ما يخدم الأرض ذاتها يكون على المالك وحده ، وما يخدم المحصول وحده يتحمله المزارع ، وما يشترك في الانتفاع به الأرض والمحصول يكون مشاركة بينهما" . وظاهر أن ثمن التقاوي ومبيدات الأمراض والحشرات وتكاليف الري بالآلات الميكانيكية وأجور الخفراء والخولة ، كل ذلك ينتفع به المحصول وحده دون الأرض ، ومع هذا يتحمله كل من المؤجر والمزارع . والسب ، فيما نرى ، أن هذه مصروفات نقدية فيتحملها المؤجر والمزارع ، وليست عملا يدوياً لتحمله المزارع وحده . [↑](#footnote-ref-938)
939. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 832 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة بعد إدخال تعديلات لفظية عليه جعلته مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 651 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 650 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 622 ( مجموعة العمال التحضيرية 4 ص 630 - ص 632 ) .

     ويقابل النص في التقنين المدني القديم م 398/486 ، وكانت تجري على الوجه الآتي : تدخل في التأجير بهذا الوجه الآلات الزراعية والمواشي الموجودة في الأرض في وقت العقد إذا كانت تلك الآلات والمواشي مملوكة للمؤجر ، ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك" . ( وأحكام التقنين القديم تتفق مع أحكام التقنين الجديد ) .

     ويقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 589 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 621 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 807/ : والإيجار بالمزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشي التي تستخدم في الزراعة والموجودة في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة لصاحب الأرض ، ما لم يتفق على غير ذلك . ( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة 1091 - فقرة 1093 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة . [↑](#footnote-ref-939)
940. ( ) انظر آنفاً فقرة 164 وما بعدها وفقرة 746 . [↑](#footnote-ref-940)
941. ( ) انظر آنفاً فقرة 170 - فقرة 171 . [↑](#footnote-ref-941)
942. ( ) انظر آنفاً فقرة 746 . [↑](#footnote-ref-942)
943. ( ) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "خلافاً لما تقدم في الأراضي الزراعية ، تختص المزارعة بأنها تشمل الأدوات الزراعية والمواشي التي توجد في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر . فهي تدخل دون اتفاق ، ولا تخرج إلا بالاتفاق على خروجها . وترجع هذه الخاصية إلى ما سبق بيانه من أن المزارعة شركة بين المؤجر والمزارع ، والمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات ومواشي" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 631 ) . [↑](#footnote-ref-943)
944. ( ) فإذا لم يكن للمؤجر حق الانتفاع بالمواشي والأدوات الزراعية ، بأن كانت مثلا مملوكة لمستأجر سابق أو معارة للمؤجر وانتهت الإعارة أو مودعة عنده ، فإنها لا تدخل في المزارعة ولا يشملها العقد ( سليمان مرقس فقرة 311 ص 583 - محمد كامل مرسي فقرة 292 ص 379 - منصور مصطفى منصور فقرة 256 ص 653 ) . [↑](#footnote-ref-944)
945. ( ) انظر آنفاً فقرة 746 . [↑](#footnote-ref-945)
946. ( ) انظر آنفاً فقرة 417 . [↑](#footnote-ref-946)
947. ( ) انظر آنفاً فقرة 746 . [↑](#footnote-ref-947)
948. ( ) انظر آنفاً فقرة 746 . [↑](#footnote-ref-948)
949. ( ) انظر آنفاً فقرة 770 . [↑](#footnote-ref-949)
950. ( ) انظر آنفاً فقرة 747 . [↑](#footnote-ref-950)
951. ( ) انظر آنفاً فقرة 219 - فقرة 222 - وانظر أيضاً فقرة 747 . [↑](#footnote-ref-951)
952. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 834 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا الفقرة الثالثة فقد كانت في المروع التمهيدي تجري على الوجه الآتي : "ولا يلزم المستأجر أن يعوض بغير النتاج ما نفق دون خطا من المواشي ، ولا أن يعوض ما بلى من الأدوات الزراعية . كل هذا ما لم يود اتفاق يقضي بغير ذلك" . ووافقت لجنة المراجعة على النص بعد إدخال بعض تعديلات لفظية ، وصار رقمه 652 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجل النواب تحت رقم 651 . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدلت الفقرة الثالثة بما يتفق مع التعديل الذي أدخل على المادة 611 مدني ، وصار نصها ، كما صارت سائر نصوص المادة ، مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح رقم المادة 623 . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 632 - ص 636 .

     ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادة 399/487 ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "على المستأجر بهذا الوجه أن يصرف المصاريف اللازمة لحفظ ما يوجد بالأرض من المباني وغيرها من المآوى ، وأن يبذل جهده في خدمة الأرض . وعليه أيضاً أن يستعوض الآلات التي بليت بكثرة الاستعمال ، إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك . ولكن لا يكون ملزماً أن يستعوض الحيوانات التي نفقت إلا من إنتاج فقط إذا كان هلاكها بدون تقصير منه",

     ( ويختلف التقنين المدني القديم عن التقنين المدني الجديد في أن الأول لا يميز بني العناية الوجبة في الزراعة وفي المحافظة على الزرع وبين العناية الواجبة في المحافظة على الأرض - ومع ذلك انظر سليمان مرقس فقرة 3122 ص 582 - ص 583 حيث يذهب إلى أن التقنين المدني القديم قصد بعبارة "وأن يبذل جهده في خدمة الأرض" أن يبذل المستأجر ما يبذله من العناية عادة في شؤونه الخاصة - وفي أنه يلزم المزارع باستعراض الآلات التي بليت وباستعراض ما نفق من الحيوانات بما ينتج منها ) .

     ويقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 590 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 622 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي : لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة فيمكن العمل به في التقنين العراقي - وقد نصت المادة 808 مدني عراقي على ما يأتي : "لصاحب الأرض ولاية التوجيه في استغلالها ، وله الرقابة على أعمال الزراعة . وسلطته في ذلك يحددها القانون أو الاتفاق أو العرف" . ولهذا النص نظير في المشروع التمهيدي للتقنين المدني المصري حذف لجنة المراجعة - انظر في التقنيني المدني العراقي عباس حسن الصراف فقرة 1097 - فقرة 1098 .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة . [↑](#footnote-ref-952)
953. ( ) والمزارع بوجه خاص يلتزم بزراعة الأرض ويجعلها تنتج لأن المؤجر شريك له في المحصول ، بخلاف الإيجار العادي للأرض فإن المستأجر إذا لم يزرع الأرض ولم يلحقها ضرر من جراء عدم زراعتها لم يكن مسئولا قبل المؤجر مادام يدفع الأجرة ( محمد لبيب شنب فقرة 434 ص 474 ) . [↑](#footnote-ref-953)
954. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمروع التمهيدي في هذا الصدد : "العناية المطلوبة من المزارع في زراعة الأرض هي العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة ، فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ، ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية ، لأنه هو الذي اختاره" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 63 ) . [↑](#footnote-ref-954)
955. ( ) وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "لا تنقطع صلة المؤجر بالزراعة ، بل هو الذي يتلوى التوجيه والرقابة في حدود الاتفاق والعرف ، لأنه شريك ويهمه نجاح المحصول" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 631 في الهامش ) . ولهذا النص نظير في المادة 808 من التقنين المدني العراقي سبق ذكره ( انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-955)
956. ( ) ومؤدى ذلك أن يقوم المزارع بزراعة الأرض تحت مسئوليته طبقاً لما تهديه إليه تجاربه ، هذا مع عدم الإخلال بأي اتفاق أو عرف ينظم هذه المسألة ( سليمان مرقس فقرة 312 ص 584 هامش 1 ) .

     وقد كانت المادة 5 من قانون 18 يوليه سنة 1889 في فرنسا تجعل التوجيه والرقابة للمؤجر ، ثم جاء قانون 13 أبريل سنة 1946 فألغى هذا النص ( بلانيول وريبير 10 فقرة 671 ) . [↑](#footnote-ref-956)
957. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "أما العناية المطلوبة في المحافظة على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد ، وهذا تطبيق للقواعد العامة للإيجار" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 634 ) . [↑](#footnote-ref-957)
958. ( ) انظر آنفاً فقرة 754 . [↑](#footnote-ref-958)
959. ( ) انظر آنفاً فقرة 754 . [↑](#footnote-ref-959)
960. ( ) انظر آنفاً فقرة 755 . [↑](#footnote-ref-960)
961. ( ) انظر آنفاً فقرة 755 . [↑](#footnote-ref-961)
962. ( ) انظر آنفاً فقرة 769 . [↑](#footnote-ref-962)
963. ( ) انظر آنفاً فقرة 388 - فقرة 390 وفقرة 756 . [↑](#footnote-ref-963)
964. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 837 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدي كان يتضمن فقرة ثانية تجري على الوجه الآتي : "فإذا أخل المستأجر بذلك ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض ، ا ، يطالب المستأجر بالتعويض عن الإخلال بالعقد" . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية اكتفاء بالقواعد العامة ، وأصبح رقم النص 654 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 640 - ص 642 ) .

     ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص مجرد تطبيق للواعد العامة .

     ويقابل النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 592 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 624 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 810 : لا يجوز في المزارعة أن يؤجر المزارع الأرض إلى غيره أو أن يتنازل عن الإيجار لحد إلا برضاء صاحب الأرض . فإذا أخل بذلك ، جاز لصاحب الأرض أن يفسخ العقد أو يطالب المزارع بالتعويض . ( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري ، مع ملاحظة أن المبادئ العامة في التقنين العراقي لا تمنع من الجمع بين الفسخ والتعويض - انظر عباس حسن الصراف فقرة 1101 - فقرة 1102 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني لم ترد فيه نصوص في المزارعة . [↑](#footnote-ref-964)
965. ( ) انظر آنفاً فقرة 758 . [↑](#footnote-ref-965)
966. ( ) وبخاصة إذا لوحظ أن المزارع لا يلتزم في الزراعة وفي المحافظة على الزرع إلا ببذل العناية التي يبذلها في شؤون نفسه ، فوجب أن يترك إلى صاحب الأرض أن يختار من يطمئن إلى حسن عنايته ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس فقرة 315 ص 590 ) . [↑](#footnote-ref-966)
967. ( ) فتكون القاعدة في المزارعة إذن هي عكس القاعدة المقررة في الإيجار العادين ولا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا إذا وجد شرط يبيح ذلك ، أما في الإيجار العادي فيجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا إذا وجد شرط مانع . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد المادة 625 مدني : "يعرض هذا النص وما بعده . . لانتهاء عقد المزارعة على أساس أن شخصية المزارع ملحوظة في هذا العقد ، وهذه هي الفكرة الأخرى التي تقوم إلى جانب فكرة الشركة ، وينبني عليها ما يأتي : لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن المزارعة أو أن يؤجر من الباطن ، حتى لو لم يوجد شرط مانع . فهذا الشرط مفهوم من طبيعة المزارعة ، إذ هي ملحوظة فيها شخصية المزارع . فإذا أخل هذا بالشرط المانع ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض وأن يطالب بالتعويض" . ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 641 ) . [↑](#footnote-ref-967)
968. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 640 - ص 641 - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش . [↑](#footnote-ref-968)
969. ( ) انظر آنفاً فقرة 758 . [↑](#footnote-ref-969)
970. ( ) انظر آنفاً فقرة 759 . [↑](#footnote-ref-970)
971. ( ) انظر آنفاً فقرة 761 . [↑](#footnote-ref-971)
972. ( ) انظر آنفاً فقرة 761 - فقرة 762 . [↑](#footnote-ref-972)
973. ( ) انظر آنفاً فقرة 763 . [↑](#footnote-ref-973)
974. ( ) وقد نصت المادة 814 من التقنين المدني العراقي على هذا الحكم صراحة إذ تقول : "إذا انقضت المدة قبل إدراك الزرع ، يبقى الزرع إلى إدراكه ، ويلزم المزارع أجر ما فيه نصيبه من الأرض" - انظر عباس حسن الصراف فقرة 1110 - وانظر أيضاً سليمان مرقس فقرة 310 . [↑](#footnote-ref-974)
975. ( ) انظر آنفاً فقرة 744 . [↑](#footnote-ref-975)
976. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 839 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضي بموت المستأجر ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره" . وأقرته لجنة المراجعة مع حذف العبارة الأخيرة "كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره" ، فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 655 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 654 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 626 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 642 - ص 643 ) .

     ويقابل النص في التقنيني المدني القديم م 400/488 ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "وينقضي التأجير المذكور بموت المستأجر أو بأي حادثة تمنعه من الزراعة ، إلا إذا ود شرط بخلاف ذلك . إنما على المؤجر أداء المصاريف المنصرفة من المستأجر على المزروعات التي لم تحصد" . ( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ) .

     ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 593 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 625 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 812 : 1- لا تنفسخ المزارعة بموت صاحب الأرض ولا بموت المزارع . 2- ومع ذلك فإذا مات المزارع ، جاز لورثته أن يطلبوا فسخ العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم . ( ويختلف التقنين العرقي عن التقنين المصري في أن التقنين العراقي لا يفسخ المزارعة بموت المزارع ، إلا إذا طلب الورثة ذلك وأثبتوا أن المزارعة أصبحت أعباؤها بسبب موت مورثهم أثقل من أن يتحملوها . وكان الأولى أن يقضي التقنين العراقي بانفساخ المزارعة بموت المزارع ، كما قضي بعدم جواز المزارعة من الباطن أو التنازل عن المزارعة ، إذ أن شخصية المزارع ملحوظة في المزارعة وهذا الاعتبار يؤدي إلى كل من هذين الحكمين . انظر عباس حسن الصراف فقرة 1112 - فقرة 1114 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة . [↑](#footnote-ref-976)
977. ( ) انظر آنفاً فقرة 561 . [↑](#footnote-ref-977)
978. ( ) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد المادة 626 مدني سالف الذكر : "تنقضي المزارعة بموت المزارع لأنه هو الذي لوحظت شخصيته ، أما موت المؤجر ففلا ينهي المزارعة" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 642 ) .

     وقد قضي بأن عقد الإجارة المنصوص فيه على أجرة معينة وعلى أن للمؤجر ثلث المحصول معناه عرفاً أن المستأجر يدفع ثلثي الأجرة المبينة بالعقد ويسلم المؤجر ثلث المحصول أيضاً . وهذا العقد في الحقيقة عقد مختلط من إجارة وزارعة : إجارة في الثلثين ومزارعة في الثلث . ويأخذ كل جزء حكمه . وإذا لوحظ أن عقد الإجارة لا ينفسخ بموت المستأجر أو بحادثة قهرية تمنعه من الزراعة ، والمزارعة تنفسخ ، التزم المؤجر بالتعويض عن الثلثين إذا اغتصب الأرض عند الوفاة أو الحادثة القهرية ، مع ملاحظة أن المستأجر مكلف بخدمة الزراعة والصرف عليها كلها حتى الحصد ويجب تقدير ذلك ( العياط 14 ديسمبر سنة 1921 المحاماة 3 ص 285 ) . والأولى يعتد بالعنصر الغالب ، فإذا كان هو الأجرة الثانية كان العقد إيجاراً عادياً ، وإذا كان هو نسبة معينة من المحصول كان العقد مزارعة ( محمد لبيب شنب فقرة 427 ) . [↑](#footnote-ref-978)
979. ( ) ولا يتوقف إنهاؤه على طلب من المؤجر أو من ورثة المزارع . بل لو أن الفريقين اتفقا بعد موت المزارع على المضي في المزارعة ، كان هذا عقداً جديداً لا استمراراً للمزارعة الأولى ( سليمان مرقس فقرة 316 ص 591 - منصور مصطفى منصور فقرة 269 ص 656 - مل 437 . قارن مع ذلك استئناف مختلط 29 ابريل سنة 1919م 31 ص 276 : وقد استخلصت المحكمة من بقاء المالك مع ورثة المزارع على أن هناك اتفاقاً على بقاء المزارعة بعد موت المزارع ) . هذا ولا يمنع ذلك من جواز الاتفاق مقدماً على أن موت المزارع لا ينهي المزارعة ، كما سنرى حالا ، ولا من جواز أن تطلب ورثة المزارع الحلول محل مورثهم كما سيأتي ( انظر ما يلي فقرة 780 ) . [↑](#footnote-ref-979)
980. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 642 - ص 643 - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش . [↑](#footnote-ref-980)
981. ( ) وقد نصت المادة 811 من التقنين المدني العراقي على أنه "إذا تعذر على المزارع أن يزرع الأرض لمرض أو لأي سبب آخر ، ولم يكن مستطاعاً أن يحل محله غيره من أفراد عائلته ، أو إذا أصبحت عائلته في حال لا يتيسر معها استغلال الضرورة استغلالا مرضياً ، كان لصحاب الأرض أو المزارع أن يطلب فسخ العقد . انظر عباس حسن الصراف فقرة 1111 . [↑](#footnote-ref-981)
982. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 640 - ص 641 في الهامش - وفي فرنسا تنتهي المزارعة أيضاً بتحويلها إلى إيجار عادي بناء على طلب أي من الطرفين ، وقد قضت بذلك المادة 51 من قانون 17 أكتوبر سنة 1945 ، وأكد الحكم قانون 13 أبريل سنة 1946 ( انظر في انتقاد هذا الحكم وما يترتب عليه من عدم استقرار المزارعة كطريق من طرق الاستغلال الزراعي بلانيول وريبير 10 فقرة 679 ) . [↑](#footnote-ref-982)
983. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 840 من المروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد فيما عدا خلافات لفظية طفيفة . وأقرته لجنة المراجعة بعد إدخال تعديلات لفظية أصبح معها النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 656 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 65 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 627 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 643 - ص 645 ) .

     ويقابل النص في التقنين المدني القديم العبارة الأخيرة من المادة 400/488 ، وكانت تجري على الوجه الآتي : "إنما على المؤجر أداء المصاريف المنصرفة من المستأجر على المزروعات التي لم تحصد" . ( و,أحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ، غي أن التقنين القديم لم يصرح برجوع المزارع على المؤجر بأجر عادل عن العمل ) .

     ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 594 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 626 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي م 813 : إذا فسخ العقد والزرع بقل ، يخير صاحب الأرض بين أن يقسم الزرع عيناً على الشرط المتفق عله ، وبين أن يعطي الورثة قيمة نصيب مورثهم من الزرع ، وبين أن ينفق على الزرع حتى ينضج فيرجع بما أنفقه في حصة المزارع .

     ( والتقنين العراقي يجعل لصاحب الأرض الخيار بين أن يعطي الورثة قيمة نصيب مورثهم من الزرع - وهذا يقابل بوجه عام ما يقضي به التقنين المصري من إعطاء الورثة المصروفات والأجر العادل عن العمل - وين أن يتربص بالزرع حتى ينضج ويتقاسمه مع ورثة المزارع . وإذا اختار الأمر الثاني ، فهو بين أن يترك الورثة ينفقون على حصتهم في الزرع ، وبين أن ينفق هو على أن يرجع بما اتفق في حصة المزارع - انظر عباس حسن الصراف فقرة 1116 - فقرة ( 1118 ) .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني لم ترد فيه نصوص في المزارعة . [↑](#footnote-ref-983)
984. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 644 . [↑](#footnote-ref-984)
985. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 644 - ص 645 . [↑](#footnote-ref-985)
986. ( ) قارن سليمان مرقس فقرة 316 ص 592 - ويذهب إلى أنه لا يجوز في حالة عجز المزارع عن الزراعة أن يحل محله أحداً من أفراد أسرته ولو كان قادراً على أ ، يسير بالزراعة على الوجه المرضي - وقارن أيضاً منصور مصطفى منصور فقرة 260 - محمد لبيب شنب فقرة 427 . [↑](#footnote-ref-986)
987. ( ) انظر آنفاً فقرة 779 .

     وقد أورد التقنين المدني العراقي أنواعاً أخرى من الإيجار ترد على الأرض الزراعية ، تركها التقنين المدني المصري تحكمها المبادئ العامة والعرف الزراعي وأحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها من مصادر القانون . وهذه هي :

     1 - المساقاة ( م 816 - 823 مدني عراقي ) - وقد عرفتها المادة 816 مدني عراقي بأنها "عقد على دفع الشجر إلى من يصلحه بجزء معلوم من ثمره" . انظر أيضاً م 1014 - 1017 من التقنين المدني الليبي .

     2- المغارسة : ( م 82837 مدني عراقي ) - وقد عرفتها المادة 824 مدني عراق بأنها "عقد في إعطاء واحد أرضه إلى آخر ليغرس فيها أشجاراً معلومة ، ويتعهد بتربيتها مدة معلومة ، على أن تكون الأشجار والأرض أو الشجار وحدها مشتركة بينهما بنسبة معينة بعد انتهاء المدة" . ولا يجوز أن تقل مدة المغارسة عن خمس عشر سنة ( م 825 مدني عراقي ) ، وعلى المغارس أن يتم الغراس في مدة خمس سنوات ما لم يتفق على غير ذلك ( 827 مدني عراقي ) ، وللمغاس أن يطلب القسمة بعد انتهاء مدة المغارسة إذا أصبح شريكاً في الأرض والشجر ، أما إذا أصبح شريكاً في الشجر فقط كان لرب الأرض أن يطلب تملك حصة المغارس من الشجر ( م 830 مدني عراقي ) - انظر أيضاً م 1003 - 1012 من التقنين المدني الليبي .

     3- التزام البساتين ( م 834 - 840 مدني عراقي ) - وقد عرفته المادة 834 مدني عراقي بأنه "عقد يتضمن إعطاء أحد الطرفين بستاناً معلومة للطرف الثاني ليستوفي ثمرتها مدة معلومة لقاء بدل معلوم" . وعلى صاحب البستان أن يمكن الملتزم من دخول البستان للمحافظة على الثمر وجنيه عند إدراكه ولاستيفاء المنفعة المستحقة له ( م 826 مدني عرقاي ) . وللملتزم أن يزرع الأرض الخالية بين الأشجار والأراضي التي تعد جزءاً متمماً للبستان ( م 835 مدني عراقي ) ، وإذا لم يوجد اتفاق أو نص اتبع في عقد التزام البساتين العرف الجاري ، فإذا لم يوجد عرف طبقت أحكام البيع بالنسبة للثمر وأحكام الإيجار بالنسبة لزراعة الأرض ( م 840 مدني عراقي ) .

     وعرض التقنين المدني العراقي بعد ذلك إلى إجارة وسائط النقل ( م 841 - 846 مدني عراقي ) نقل فيها أحكام الشريعة الإسلامية في إجارة دواب الركوب والحمل .

     انظر في كل ما تقدم عباس حسن الصراف فقرة 1119 - فقرة 1169 .

     ولم يعرض التقنين المدني المصري ولا التقنينات المدنية العربية الربعة الأخرى لإجارة الماشية مقابل نصيب في نتاجها وصوفها ولبنها . وتسمى الإجارة بالفائدة ، وفي فرنسا "bail a chepter" - وقد أفراد لها التقنين المدني الفرنسي نصوصاً خاصة ( م 1800 - 1831 من هذا التقنين ) ، بين فيها أنواعها المختلفة ، وفصل أحكامها . وهذه الإجارة معروفة في يمصر ، والأستاذ أحمد فتحي زغلول ( ص 280 - ص 282 ) هو الذي سماها الإجارة بالفائدة ، وتسمى في الأرياف "شركة" ( محمد كامل مرسي فقرة 340 ) . ويتبع في مصر في شأنها العرف الزراعي ، ويختلف هذا العرف باختلاف الجهات ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك ( انظر آنفاً فقرة 110 ) . وانظر الإيجار للمؤلف فقرة 125 ، وقد جاء فيه ما يأتي : "أما في القانون المصري فلم يذكر المشرع شيئاً عن هذا الإيجار إلا فيما يتعلق بإيجار المواشي في عقد المزارعة . . لذلك يجب في مصر الرجوع في هذا الموضوع عند سكوت القانون إلى عرف البلد . ( ويقول الأستاذ جرانمولا - في العقود فقرة 446 - بوجوب الرجوع إلى قواعد القانون الفرنسي ، ويستند في ذلك إلى حكم صادر من المحكمة الجزئية المختلطة بمصر - 20 فبراير سنة 1895م 7 ص 159 - ويقرر هذا الحكم أنه عند عدم وجود شرط مخالف ، يكون تقدير الماشية من شأنه أن يجعل خطر الهلاك على المستأجر ، فيجب عليه أن يعوض النقص ، كما له أن يأخذ الزيادة ، وشراء المستأجر لنصف الماشية ليس من شأنه أن يغير من طبيعة العقد ، وإنما يقتصر على تعديل نتائجه القانونية بمعنى أنه لا يلزم المستأجر عند نهاية الإيجار ألا برد ما تعادل قيمته نصف القيمة المقررة وقت العقد - ويلاحظ أن هذا الحكم لم يشر إلى القانون الفرنسي وإن كان طبق قاعدة تقرب من قواعد "cheptel de fer" في هذا القانون ، إلا أنه من الجائز أن المحكمة ثبت لها أن العرف المصري الذي يجب الأخذ به في هذا الموضوع موافق لما تقدم - ولكننا نرى وجوب إتباع العرف المصري لا القانون الفرنسي ، فإن قواعد هذا القانون نفسها مأخوذة من العرف في فرنسا ، فوجب على كل بلد أن تتبع العرف الخاص بها - وقد سمي المرحوم احمد فتحي زغلول إيجار المواشي بإجارة الفائدة ، وعرفها بأنها إجارة الماشية مقابل نصيب في نتاجها وصوفها وضرعها . وقرر أن صورها مختلفة باختلاف الأقاليم ، وقد تختلف من قرية إلى أخرى . ففي بلد يكون معناها تسليم الماشية إلى المستأجر ، يتكفل بمؤونتها وصيانتها ، ويستغل ضرعها ، وينتفع بعملها ، وللمالك نصف نتاجها . وفي بلد أخرى ينتفع كل واحد بالنصف مما ذكر ، وفي الثالثة غير ذلك ( شرح القانون المدني ص 181 - ص 282 . [↑](#footnote-ref-987)
988. ( ) كان القضاء المختلط في عهد التقنين المدني القديم يطبق أحكام الشريعة الإسلامية في إيجار الوقف ( استئناف مختلط 22 فبراير سنة 1912م 24 ص 164 - 5 ديسمبر سنة 1912م 25 ص 52 - 21 يونيه سنة 1916م 28 ص 440 - 18 أبريل سنة 1917م 29 ص 381 - 5 يناير سنة 1932م 44 ص 201 - 17 نوفمبر سنة 1936م 49 ص 13 ) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في هذا المعنى بأنه يجب الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في إيجار الوقف ، لأن هذه الأحكام متصلة اتصالا تاماً بطبيعة الوقف وبالوظيفة التي يؤديها وهو نظام إسلامي محض ( استئناف مختلط 17 يناير سنة 1928م 40 ص 142 : في هذه القضية طلب أحد الخصوم تطبيق القانون المدني فيما يتعلق باجرة الأعيان الموقوفة ، وليس في القانون ما يسمح بالفسخ أو تكملة الثمن للغبن في الإيجار على العموم . فلم تأخذ المحكمة بهذا الرأي ، وطبقت الشريعة الإسلامية ، وهذه تقضي بأن أجرة الأعيان الموقوفة يجب أن تكون أجرة المثل ) . ومع ذلك انظر استئناف مختلط 18 أبريل سنة 1939م 51 ص 261 .

     وأخذ بعض أحكام القضاء الوطني بالشريعة الإسلامية في إيجار الوقف : مصر الكلية الوطنية 4 أبريل سنة 1937 المجموعة الرسمية 38 رقم 64 ص 138 - العطارين 2 نوفمبر سنة 1930 المحاماة 12 رقم 448 ص 901 - ولكن القضاء الوطني في مجموعه لم يكن يأخذ بأحكام الشريعة الإسلامية في إيجار الوقف ، بل كان يطبق قواعد القانون المدني : استئناف مصر 9 مارس سنة 1937 المحاماة 17 رقم 118 ص 594 - 28 يناير سنة 1947 المحاماة 31 رقم 130 ص 3487 - طنطا الكلية 19 مارس سنة 1928 المحاماة 9 رقم 63 ص 101 - منفلوط 29 يناير سنة 1945 المحاماة 28 رقم 457 ص 1099 - عابدين 19 فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 285 ص 530 - وكان القضاء الوطني يستبعد بوجه خاص من أحكام الشريعة الإسلامية الحكم القاضي بعدم جواز الغبن الفاحش في الأجرة . فقضت محكمة استئناف مصر بأنه "وأن كان علماء الشرع قالوا إنه إذا أجر المتولي على الوقف بغبن فاحش بتجاوز الخمس نقصاً في أجرة المثل تكون الإجارة فاسدة ، وجرت المحاكم المختلطة دائما على تطبيق هذه القاعدة ، إلا أن هذه المحكمة ترى أن القانون المدني الذي نظم بين الأفراد المعاملات على اختلاف نوعها من بيع وإيجار وغيرهما لم يخرج إجارة الوقف من سلطان أحكامه . فهي لذلك خاضعة له ، إذ لو أردا الشارع إخراجها عن نطاق هذه الأحكام ، لأحال الفصل فيها على أحكام الشريعة الإسلامية كما فعل حينما انتزع بمقتضى المادة 16 من لائحة ترتيب المحاكم الأهلية دعاوي معينة من اختصاص هذه المحاكم وجعل مناط الفصل فيها للمحاكم الشرعية . ومع كنه أورد من ضمنها الدعاوي المتعلقة بأصل الوقف ، لم يذكر شيئاً عن إجارة الأعيان الموقوفة مع علمه بأن لها عند علماء الشرع أحكاما تخالف نظيراتها في باب الإجارة في القانون المدني" ( استئناف مصر 28 يناير سنة 1947 المحاماة 31 رقم 130 ص 347 وهو الحكم الذي سبقت الإشارة إليه ) . وظاهر من هذا الحكم أن المحكمة تجعل الاختصاص التشريعي ملازما للاختصاص القضائي ، مع أن هذا التلازم غير ضروري ، فقد تكون المحكمة الوطنية هي المختصة اختصاصا قضائياً دون المحكمة الشرعية ، ومع ذلك تطبق المحكمة الوطنية أحكام الشريعة الإسلامية إذ هي القانون المختص اختصاصاً تشريعياً ، فتختص المحاكم الوطنية أو المحاكم المختلطة بنظر قضايا إيجار الوقف وتطبق فيها أحكام الشريعة الإسلامية . وهذا ما أدركه القضاء المختلط .

     هذا وقد استبعدت محكمة النقض هي الأخرى حكم الشريعة الإسلامية القاضي بعدم جواز الغبن الفاحش في إيجار الوقف ، وإن كانت لم تستبعد الحكم الذي يقضي بأن الناظر لا يملك الإيجار للمدة الطويلة إلا بإذن القاضي ، وقد جاء في حكمها ما يأتي : "إن النزاع في لزوم إجارة الوقف بدعوى الغبن فيه هو بطبيعته نزاع مدني صرف يخضع لحكم القانون المدني ، والإيجار لا يفسده الغبن في هذا القانون . ذلك بأنه كلما كان مدار البحث في صدد الوقف هو القانون الواجب التطبيق ، فالتفرقة واجبة بين الوقف من حيث ذاته وبين نشاطه في ميدان التعامل . فأما المرجع في تعرف ذات الوقف وتقصي مقوماته فهو الشريعة الإسلامية ، وأما متى وجد الوقف وبدا منه نشاط في ميدان التعامل فباع أو ابتاع وأجر أو استأجر فشأنه في هذا كله شأن أشخاص القانون كافة حقيقيين كانوا أو اعتباريين ، من حيث خضوعهم جميعاً لأحكام القانون المدني دون الشريعة الإسلامية . إذ هذه الشريعة كانت في مصر الشريعة العامة التي تحكم المعاملات وغيرها ، ثم استبدل بها القانون المدني بالنسبة إلى المعاملات ، فأصبح هذا القانون وحده دونها هو الواجب التطبيق على كل ما هو داخل في دائرة التعامل ، بقطع النظر عن طبيعة الأشخاص المتعالمين . والشارع المصري فيما شرعه من أحكام عامة للعقود عند وضعه القانون المدني قد نحا نحو الشرائع التي غلبت سلطان الإرادة . فجاء في ذلك شبيهاً بالشريعة الإسلامية والشريعة الفرنسية من حيث أن الأصل عنده - كالأصل عندهما - أن الغبن ليس سبباً للطعن في العقود . بيد أنه مع ذلك خالف هاتين الشرعيتين ، فم يورد كل ما أوردناه من استثناء على هذا الأصل . والحالة الوحيدة المستثناة في القانون المدني هي حالة بيع عقار القاصر بغبن يزيد على خمس الثمن ، ومع ذلك فإنه لم يرتب للقاصر في هذه الحالة حق نقض العقد ، بل رتب له الحق في طلب تكملة الثمن مشترطاً إقامة الدعوى بهذا الحق في غضون سنتين من وفاة البائع أو بلوغه سن الرشد وإلا سقط الحق فيه . ثم إن المنازعة في لزوم إجارة الوقف بدعوى الغبن الفاحش لا يصح اعتبارها منازعة في ولاية الناظر على الوقف مما يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية . لن حكم ولاية الناظر على الإيجار - وفق ما هو مقرر في الشرعية وفي لائحة ترتيب المحاكم الشرعية معاً - هو أنه لا يملك الإيجار للمدة الطويلة إلا بإذن القاضي ، مما يفيد أنه مستقل به في الإيجار للمدة غير الطويلة . وإذا كانت الشريعة الإسلامية تقول بعدم لزوم عقد الإيجار المشوب بالغبن الفاحش ، فإن ذلك ليس سببه أن ولاية الناظر في الإيجار تنحل عنه حين يعقد العقد بالغبن ، إذ تصرفه في هذه الحالة ، في الرأي المختار ، هو تصرف صادر من أهله في محله ، بل سببه أن الغبن في ذاته سبب لفسخ العقود كافة متى كانت واقعة على مال القاصر أو الوقف أو اليتيم ، مما لا دخل له في ولاية الناظر ( نقض مدني 23 يناير سنة 1947 مجمعة عمر 5 رقم 141 ص 305 - وانظر أيضاًً نقض مدني 20 فبراير سنة 1947 مجموعة عمر 5 رقم 158 ص 354 ) .

     وقد أضافت محكمة النقض بحق في الحكم سالف الذكر أن "القول في الفقه الإسلامي بفساد إجارة الوقف بسبب الغبن إذا جاوز الخمس نقصاً في أجر المثل إنما هو تفريع من قول الفقهاء في باب المعاملات إن الغبن لا يؤثر في سلامة العقود ما لم يصاحبه تغرير ، إلا إذا كن فاحشاً ووقع على مال اليتيم أو الوقف أو بيت المال" . ولم يقل فقهاء الشريعة الإسلامية ذلك إلا بعد أن رتبوا أحكام الوقف واليتيم وبيت المال ، فوجدوا الحاجة قائمة لحماية هؤلاء الأشخاص ، الطبيعي منهم والمعنوي . فمنع إيجار الوقف بالغبن الفاحش يدخل في ولاية الناظر ، كما دخل في ولايته منعه من إيجار للمدة الطويلة . والحكمان لصيقان بالوقف لا ينفصلان عنه ، بل لعل الحكم المتعلق بالغبن الفاحش أكثر التصاقاً ، فإن الواقف - كما سنرى - يجوز أن يؤجر أعيان وقفه للمدة الطويلة ولا يجوز له إيجارها بالغبن الفاحش . فإذا تقرر وجوب إتباع أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بمدة الإيجار في الوقف ، وجب من باب أولى إتباع أحكامها المتعلقة بالغبن .

     على أن محكمة النقض قضت بعد ذلك بأن القول بأن ناظر الوقف له أن يؤجر أعيانه ولو بغبن فاحش إنما هو خاص بتحديد العلاقة بين المستأجر وبين الناظر المؤجر له ومن يخلفه في النظر ، ولا يتعدى ذلك إلى المستحقين ولا يسري عليهم ، لأن الناظر إذا كان يتقاضى أجراً يعتبر مسئولا عن تقصيره وفقاً للقواعد الخاصة بعقد الوكالة . وقالت المحكمة في أسباب حكمها . "وإن كان القانون المدني الذي أجرت أطيان الوقف وقت سريانه في 27/6/1947 لم ينص عند تحديد العلاقة بين المؤجر والمستأجر على فسخ عقد الإيجار لغبن فاحش ، أو تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، إلا أن العلاقة بين ناظر الوقف والمستحق تحكم وفقاً لحكم المادة 50 من القانون رقم 48 لسنة 1946 ولأحكام الوكالة التي تقضي بمسئوليته ناظر الوقف الذي يتقاضى أجراً عن خطأه ( نقض مدني 8 ديسمبر سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 213 ص 1551 ) . [↑](#footnote-ref-988)
989. ( ) ولم يتضمن القانون رقم 48 لسنة 1946 الذي قنن أحكام الوقف نصوصاً تتعلق بإيجار الوقف . [↑](#footnote-ref-989)
990. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 647 . [↑](#footnote-ref-990)
991. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 646 - ص 647 . [↑](#footnote-ref-991)
992. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 850 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة ، وصار رقمه 662 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 661ن ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 634 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 661 - ص 663 ) .

     ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وقد قدمنا كيف كان يجري القضاء المختلط والقضاء الوطني في عهد هذا التقنين 0اف 781 في الهامش ) .

     ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 601 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 633 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع . [↑](#footnote-ref-992)
993. ( ) وحتى الوقف الخيري قد يكون في طريقه إلى الزوال فيما يتعلق بالأراضي الزراعية ، إذا صح أن هناك مشروعاً يقضي بتوزيع الأراضي الزراعية الموقوفة وقفاً خيرياً على صغار الفلاحين في مقابل سندات على الحكومة تغل ريعاً هو الذي يصرف على جهات البر . فلا يبقى عندئذ إلا المباني الموقوفة وقفاً خيرياً هي التي يسري عليها أحكام إيجار الوقف . [↑](#footnote-ref-993)
994. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 841 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة ، وصار رقمه 657 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 656 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 628 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 648 - ص 649 ) .

     ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولا به ( الإيجار للمؤلف فقرة 65 ) .

     ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

     التقنين المدني السوري م 595 ( مطابق ) .

     التقنين المدني الليبي م 627 ( مطابق ) .

     التقنين المدني العراق : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

     تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع . [↑](#footnote-ref-994)
995. ( ) مباحث الوقف للشيخ محمد زايد ص 62 . وقال الفقيه أبو جعفر : لو انحصر الاستحقاق في واحد ولم يكن الوقف محتاجاً إلى ى العمارة ، ملك إجارته في الدور والحوانيت . وأما الأراضي ، فإن شرط الواقف تقديم الشعر والخراج وسائر المؤن وجعل للموقوف عليه الفاضل ، لم يكن له أن يؤجرها ، لأنه لو جاز كان كل الأجر له بحكم العقد فيفوت شرط الواقف . ولو لم يشترط يجب أن يجوز ، ويكن الخراج والمؤن عليه ( مباحث الوقف ص 87 - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة 65 هامش 2 ) . [↑](#footnote-ref-995)
996. ( ) ولو كان ناظراً على حصته ( استئناف مختلط 11 ديسمبر سنة 1889م 2 ص 67 ) . وكما يملك الناظر الإيجار ، يملك كذلك إقالة المستأجر من عقد الإجارة ، لكن بشرط أن يكون فيها خير للوقف ، سواء أكان الناظر هو الذي باشر العقد أم باشره ناظر قبله ، وسواء أعجلت الأجرة أم لم تعجل ( مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص 63 ) . ولناظر الوقف كذلك الحق في طلب إخلاء المستأجر ، ولا تتوقف مارسته لهذا الحق على إذن القاضي ( نقض مدني 27 أكتوبر سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 188 ص 1397 - 3 نوفمبر سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 192 ص 14233 ) . وقد صدر القانون رقم 657 لسنة 1953 معدلا لقانون إيجار الأماكن ، وهو يجيز لناظر الوقف إخلاء المكان المؤجر إذا أجره المستأجر من الباطن ، أو تنازل عن الإيجار ، وقد تقدم تفصيل ذلك ( انظر آنفاً فقرة 644 وما بعدها ) . [↑](#footnote-ref-996)
997. ( ) استئناف مختلط 16 فبراير سنة 1912م 24 ص 164 - وإذا شرط الواقف عدم إيجار أطيان الوقف وشرط زراعتها ، وجعل لنفسه ولكل من ذريته الشروط العشرة وتكراراها ، فإذا خالف الناظر وهو من ذرية الواقف هذا الشرط وأجر الأرض المشترط زراعتها ، لا يعد ذلك منه خيانة لأنه يملك تغيير هذا الشرط ( قرار شرعي رقم 30 يوليه سنة 1903 مجلة الأحكام الشرعية السنة الثانية عدد 7 ص 148 ) . [↑](#footnote-ref-997)
998. ( ) هنا وفي كل ما يأتي ، عندما يجيء ذكر المستحق في الوقف ، فإنما يكون ذلك عن الماضي ، فقد ألغي الوقف الأهلي كما قدمنا وألغيت معه طبقة المستحقين في الوقف . والوقف الخيري لا مستحق فه إلا جهة الخير التي رصد عليها . [↑](#footnote-ref-998)
999. ( ) فتوى شرعية 15 فبراير سنة 1925 المحاماة 5 ص 642 - استئناف وطني 24 نوفمبر سنة 1913 ( دفتر قيد الخلاصات والأحكام - مسائل الوقف لعزيز خانكي فقرة 325 ) - استئناف مختلط 3 يناير سنة 1900م 12 ص 61 .

     ومع ذلك قد يملك الوقوف عليهم حق الإيجار إذا قسمت الأعيان بينهم قسمة مهايأة ، ولا يملك الناظر في هذه الحالة إيجار الأعيان الموقوفة . وإذا أجر لا ينفذ إيجاره ، ويرجع عليه المستأجر بالتعويض ( استئناف مختلط 14 ديسمبر سنة 1898م 11 ص 43 - مسائل الأوقاف لعزيز خانكي قرة 323 الإيجار للمؤلف فقرة 65 ص 85 هامش 1 ) . [↑](#footnote-ref-999)
1000. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 659 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1000)
1001. ( ) انظر م 699 من مرشد الحيران - وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "أما من له حق إيجار الوقف فهو الناظر . ولا ينتهي الإيجار بموته أو بعزله ، بل يسري إيجاره الصحيح على الناظر الذي يأتي بعده . أما المستحق ، ولو انحصر فيه الاستحقاق ، فلا يملك الإيجار ، إلا إذا أذن له في ذلك الواقف أو الناظر أو القاضي" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 661 - ص 662 ) . [↑](#footnote-ref-1001)
1002. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 842 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عله في التقنين المدني الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 658 في المشروع النهائي . ووافق عله مجلس النواب تحت رقم 657 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 629 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 649 - ص 650 ) .

      ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولا به ( الإيجار للمؤلف فقرة 65 ص 86 ) .

      ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 596 ( مطابق ) .

      التقنين المدني الليبي م 628 ( مطابق ) .

      التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع . [↑](#footnote-ref-1002)
1003. ( ) ولكن الأجرة تستحق لمستحقين من وقت حلولها ، فلو كان الوقف على الفقراء ، وتحققت صفة الفقرة في مستحق قبل حلول الأجرة ، وانتفت عنه وقت الحلول ، لم يعتبر مستحقا . وبعكس ذلك يكون مستحقاً لو كان فقيرا وقت حلول الأجرة ، وإن انتفت عنه هذه الصفة وقت الاستحقاق ( الإيجار للمؤلف فقرة 67 ص 91 ) - ومع ذلك فقد قضت محكمة لانقض بأنه إذا توفي المستحق في وقف قبل حلول قسط إيجار أعيان الوقف ، كان لورثته الحق في جزء من الإيجار مناسب للمدة التي انقضت حتى وفاته ، أما باقي الإيجار فيكون من حق المستحق اللاحق ، إذ حق المستحق في الوقت هو حق انتفاع عينين وصاحب حق الانتفاع له ما يقابل مدة انتفاعه في أجرة العين محل الانتفاع ( نقض مدني 21 أبريل سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 130 ص 1006 - انظر عكس ذلك استئناف وطني 25 ديسمبر سنة 1912 المجموعة الرسمية 14 رقم 37 ص 68 - 19 يناير سنة 1925 المحاماة 5 رقم 663 ص 812 - 17 ديسمبر سنة 1929 المحاماة 10 رقم 214 ص 434 - المادتين 366 و 382 من قانون العدل والإنصاف ) .

      وليس للمستحق أن يرجع باستحقاقه على المستأجر لأنه لا يملك قبض الأجرة ، ولأن المستأجر مدين بالأجرة للوقف لا لمستحق بالذات ، والمستحقون يرجعون باستحقاقهم على ناظر الوقف ( مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص 101 - ص 102 ) . ولكن يجوز للمستحقين أن يحجوا تحت يد المستأجرين لأعيان الوقف حجز ما للمدين لدى الغير حجزاً حفيظاً أو تنفيذيا ، حتى يستوفوا استحقاقهم ، وهو ثابت في ذمة ناظر الوقف والمستأجرون مدينون لهذا الأخير بالأجرة ( الإيجار للمؤلف فقرة 67 ص 91 هامش 2 ) .

      ودائنو المستحق لا حق لهم فيما قبضه الناظر من أجرة قبل استحقاقها إذا مات المستحق قبل الاستحقاق ( استئناف مختلط 24 نوفمبر سنة 1931م 44 ص 24 ) .

      كذلك ليس للمستأجر أن يخصم الأجرة من دين له في ذمة أحد المستحقين . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أجرت بعض أعيان الوقف إلى شخص ليستد من الأجرة ديناً شخصياً له على أحد المستحقين في هذا الوقف ، ثم حكم بفسخ التأجير وعادت الأرض إلى حوزة الوقف ، فإن الوقف لا يكون مسئولا قبل الدائن عن ذلك الدين المستحق ( نقض مدني 16 أبريل سنة 1936 مجموعة عمر 1 رقم 349 ص 1095 ) . [↑](#footnote-ref-1003)
1004. ( ) استئناف مختلط 7 نوفمبر سنة 1935م 48 ص 15 - وإذا دفع المستأجر الأجرة لأحد نظار الوقف برئت ذمته ، إذ لكل ناظر ولاية قبض الأجرة ( استئناف وطني 3 أبريل سنة 1906 محمود عياشي الأولى ص 59 ) . [↑](#footnote-ref-1004)
1005. ( ) استئناف وطني 10 ديسمبر سنة 1896 عزيز خانكي فقرة 114 - استئناف مختلط 28 يناير سنة 1919 جازيت 9 رقم 182 ص 103 - وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "والناظر هو الذي يقبض الأجرة ، حتى لو كان المؤجر غيره ، إلا إذا أذن الناظر في القبض لغيره" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 664 ) . [↑](#footnote-ref-1005)
1006. ( ) الخبرية تاب الإجارة ص 109 . [↑](#footnote-ref-1006)
1007. ( ) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص 81 . [↑](#footnote-ref-1007)
1008. ( ) استئناف وطني 23 أبريل سنة 1903 عزيز خانكي فقرة 75 - استئناف مختلط 14 فبراير سنة 1894م 6 ص 168 - وقد صدر في هذا المعنى فتوى شرعية نصها ما يأتي : "تصرف الواقف الناظر على وقفه بتأجير أعيان الوقف للمدة المعينة بالسؤال - ثلاث سنوات - وقبضه أجرتها مقدماً صحيح معتبر شرعاً . وليس للناظر بعده مطالبة المستأجر بمبلغ الإجارة الذي أقر الناظر السابق بقبضه منه ، كما يعلم ذلك مما جاء بصحيفة 226 من الجزء الأول من تنقيح الحامدية طبعة أميرية سنة 1300 هجرية ، حيث قال جواباً عن سؤال ما نصه\ : ليس للناظر الجديد مطالبة المستأجر بدفع أجرتين للناظر . وللناظر الجديد مطالبة تركة الناظر السابق بالأجرة المذكورة ، لأن لمتولي الوقف مطالبة من بذمته شيء من غلة الوقف ، وذلك ما لم يحقق أنه صرفها في مصارف الوقف أو أنه مات مجهلا لها بالمعنى المشار إليه ، فإنه لا يضمن على ما أفتى به العلامة خير الدين الرملي ونقله عنه صاحب الفتاوى المهدية صحيفة 676 من الجزء الثاني" ( فتوى شرعية بتاريخ 28 شوال سنة 1340 المحاماة 3 ص 357 - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة 65 ص 86 هامش 2 ) .

      ويجوز لناظر الوقف أن يحول الأجرة للغير في حدود الثلاث السنوات ، وتكون الحوالة ضماناً لمبلغ قبض من المحال له ( استئناف مختلط 29 يناير سنة 1946م 58 ص 31 ) . وتجوز حوالة الجرة إلى مستحق في مقابل نصيبه في الاستحقاق ( استئناف مختلط 27 ديسمبر سنة1900م 13 ص 90 ) . [↑](#footnote-ref-1008)
1009. ( ) استئناف مختلط أول مايو سنة 1923م 35 ص 417 - أما إذا قبض الناظر الأجرة معجلا مجاوزاً حدوده في الإيجار ، لم يجز للمستأجر أن يحتج بهذا الدفع على المستحق . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلط بأنه لا يصح لمستأجر أعيان الوقف أن يحتج على المستحق الجديد بأنه دفع إلى ناظر الوقف إيجار خمس سنوات عجلا ، لا سيما إذا كان دفع الإيجار حصل قبل تسلم أعيان الوقف بسنة تنفيذاً لعقود جددت إيجارات سابقة قبل انتهاء آجالها بخمس سنوات . فمثل هذه الأعمال خارجة عن حد التصرفات الجائزة للنظار شرعاً ، لأنها لست أعمالا متعلقة بالإدارة ، بل أعمالا فيها تصرف في الوقف لا يقع صحيحاً إلا إذا صدر به إذن من القاضي الشرعي لضرورة تسوغها مصلحة الوقف ( استئناف مختلط 7 أبريل سنة 1897م 10 ص 244 ) . وواضح من ظروف القضية أن هناك فوق ذلك تواطؤ بين الناظر والمستأجر . [↑](#footnote-ref-1009)
1010. ( ) الإيجار للمؤلف فقرة 66 ص 88 هامش 3 . [↑](#footnote-ref-1010)
1011. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 662 . [↑](#footnote-ref-1011)
1012. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 651 في الهامش - وفي الشريعة الإسلامية توجد حالة يتعين فيها على الناظر أن يؤجر لمستأجر بالذات ، وذلك إذا كان هذا المستأجر قد سبق أن استأجر الوقف وثبت له حق القرار في العين من بناء أو غراس قائم بحق ، فهو أولى بالإجارة من غيره بشرط أن يدفع أجرة الثمل . وقد أخذت بهذا الحكم ، في عهد التقنين المدني القديم ، محكمة الاستئناف المختلطة ، فقضت بأنه لا يكون للباني أو الغارس في أرض الوقف حق أولوية استئجار العين الموقوفة إلا إذا بني أو غرس بإذن الناظر ( استئناف مختلط 9 يناير سنة 1901م 13 ص 106 - 8 يناير سنة 1918م 30 ص 132 ) . ولكن التقنين المدني الجديد لم ينقل هذا الحكم فيما نقله من أحكام الشريعة الإسلامية . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "ولم ينقل المشروع المادة 693 من مرشد الحيران ونصها ما يأتي : إذا انقضت مدة الإجارة تؤجر بأجر المثل لمن يرغب فيها ولو كان غير المستأجر الأول ، ما لم يكن للمستأجر الأولى حق القرار في العين المستأجرة . فإن كان له حق القرار من بناء أو غراس قائم بحق ، فهو أولى بالإجارة من غيره بشرط أن يدفع أجر المثل - فيكون المستأجر الذي بني أو غرس في أرض الوقف خاضعاً للأحكام العامة فيعقد الإيجارة" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 662 ) . وهنا نرى مثلا لمسألة لم يرد فيها نص من النصوص المتعلقة بإيجار الوقف في التقنين المدني . ولا تسري على هذه المسألة أحكام الشريعة الإسلامية رأساً ، بل تسري عليها أولا أحكام القانون المدني في عقد الإيجار . وقبل ذل تسري أحكام قانون إيجار الأماكن إذا كانت العين المؤجرة من المباني فيكون للمستأجر حق البقاء عن طريق امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته ، أو تسري أحكام قانون الإصلاح الزراعي في الأرض الزراعية فيمتد الإيجار في نصف المساحة بحكم القانون دون حاجة لأن يكون المستأجر قد غرس في الأرض . فإذا كانت العين المؤجرة أرضاً فضاء غير زراعية ، فتسري أحكام عقد إيجار بوجه عام ، فلا يكون للمستأجر حق البقاء في الأرض ولو بني فيها أو غرس . وهذا ما تشير إليه المذكرة الإيضاحية عندما قالت : "فيكون المستأجر الذي بني أو غرس في أرض الوقف خاضعاً للأحكام العامة في عقد الإيجار" . [↑](#footnote-ref-1012)
1013. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 843 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عيه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 659 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 658 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 630 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 650 - ص 653 ) .

      ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولا به ( الإيجار للمؤلف فقرة66 )ز

      ويقابل النص في التقنين المدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 597 ( مطابق ) .

      التقنين المدني الليبي م 629 ( مطابق ) .

      التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع . [↑](#footnote-ref-1013)
1014. ( ) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص 64 - أحكام الوقف للشيخ احمد إبراهيم ص 115 - استئناف مختلط 27 يونيه سنة 1917م 29 ص 520 . [↑](#footnote-ref-1014)
1015. ( ) فإذا استأجر أحد من هؤلاء الوقف بغبن فاحش أو بغبن يسير ، لم يقع العقد باطلا ، بل يلزم المستأجر بدفع أجر المثل وإلا فسخ العقد . ويجوز كذلك عزل الناظر .

      وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز أن يؤجر الناظر الوقف لولده عن طريق المزاد ( استئناف مختلط 25 نوفمبر سنة 1936م 49 ص 25 ) . ولكنها قضت من جهة أخرى بأن يكون إيجار الوقف بأجر المثل ولو تم التأجير من طريق المزاد ( استئناف مختلط 9 نوفمبر سنة 1937م 50 ص 12 ) . ومعنى ذلك أنه يجوز للناظر أن يؤجر الوقف لولده عن طريق المزاد ، بشرط أن تبلغ الأجرة التي رسا بها المزاد أجر المثل على الأقل . [↑](#footnote-ref-1015)
1016. ( ) أحكام الوقف للشيخ احمد إبراهيم ص 116 . [↑](#footnote-ref-1016)
1017. ( ) المحكمة العليا الشرعية 30 أبريل سنة 1917 المحاماة 8 رقم 396 ص 607 . [↑](#footnote-ref-1017)
1018. ( ) تاريخ النصوص : ورد هذان النصان معاً ( م 631 و م 632 ) في المادة 845 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "1- لا تصح إجارة الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل ، ولو كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، هذا مع عدم الإخلال بالغبن الوارد بالفقرة الثانية من المادة 843 . 2 - إذا أجر المتولي الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل ، كان للمستأجر أن يطلب الفسخ أو أن يدفع أجر المثل" . وفي لجنة المراجعة اقترح تعديل الفقرة الأولى بما يجعل حكم إجارة المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف جائزة بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين . فوافقت اللجنة على ذلك ، وأصبح نص المادة كما يأتي : "1- لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين . 2- والغبن الفاحش هو ما يزيد على خمس أجرة المثل . والعبرة في تقدير أجرة المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك . 3- وإذا أجر المتولي الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أربعة أخماس أجرة المثل ، وإلا فسخ العقد" . وأصبح رقم المادة 660 في المشروع النهائي . ووافق مجلس النواب على النص تحت رقم 659 . وفي لجنة مجلس الشيوخ تقرر إفراد الفقرة الثانية من النص بمادة خاصة تالية تجري على الوجه الآتي : "في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك" . وبذلك أصبحت الفقرة الثالثة من النص فقرة ثانية ، وعدلت على الوجه الآتي" : "وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد" . ورأت اللجنة ألا تعين نسبة الغبن الفاحش في هذه النصوص ، وتركت تقدير هذه النسبة لأحكام الشريعة الإسلامية . وأصبح هناك مادتان لا مادة واحدة . الأولى هي المادة 631 ، وتضم الفقرتين الأولى والثالثة ، فتجري على الوجه الآتي : "1- لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين . 2- وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد" . والثانية هي المادة 632 ، وتقتصر على الفقرة الثانية ، فتجري على الوجه الآتي : "في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك" . ووافق مجلس الشيوخ على المادتين بها الترتيب ، وعلى الوجه الذي عدلتهما به لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 652 - ص 658 ) .

      وعند نقل هذه النصوص ، وقع خطأ مادي في نقلها . إذ جاءت المادة 631 مقصورة على فقرتها الأولى دون الفقرة الثانية ، ومع ذلك رقمت في الطبعة الرسمية للتقنين المدني برقم 1 ، دون أن تتلوها فقرة تحمل رقم 2 . وهذا يؤكد أن المادة631 نقلت غير كاملة ، وتنقصها الفقرة الثانية . وهذه الفقرة الثانية التي تنقص المادة 631 نقلت خطأ إلى المادة 632 ، وأدرجت فيها على أنها الفقرة الثانية .

      ولا مقابل للنصين في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامهما كانت معمولا بها في القضاء المختلط دون القضاء الوطني ( انظر آنفاً فقرة 781 في الهامش - الإيجار للمؤلف ص 67 ) .

      ويقابل النصان في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 598 - 599 ( مطابقتان ) .

      التقنين المدني الليبي م 630 ، 631 ( مطابقتان ) .

      التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في الموضوع .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في الموضوع . [↑](#footnote-ref-1018)
1019. ( ) انظر في عهد التقنين المدني القديم : استئناف مختلط 5 ديسمبر سنة 1912م 35 ص 51 - 21 يونيه سنة 1916م 28 ص 440 - 18 أبريل سنة1917م 29 ص 381 - 8 يناير سنة 1918م 30 ص 132 - 17 يناير سنة 1928م 40 ص 1 - 5 يناير سنة 1932م 44 ص 201 - 17 نوفمبر سنة 1936م 49 ص 13 - مصر الكلية الوطنية 4 أبريل سنة 1937 المجموعة الرسمية 38 رقم 64 ص 138 - العطارين 2 نوفمبر سنة 1930 المحاماة 12 رقم 448 ص 901 .

      انظر آنفاً فقرة 781 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1019)
1020. ( ) أحكام الوقف للشيخ احمد إبراهيم ص 136 في الهامش - استئناف مختلط 18 أبريل سنة 1917م 29 ص 381 . [↑](#footnote-ref-1020)
1021. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 655 - وانظر آنفاً فقرة 787 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1021)
1022. ( ) ويلاحظ وجوب تطبيق قانون إيجار الأماكن في المبنى الموقوف ، وقانون الإصلاح الزراعي في الأرض الموقوفة ، فلا يجوز إيجار العين الموقوفة باجرة تزيد على الحد الأقصى الذي فرضه هذان التشريعان . [↑](#footnote-ref-1022)
1023. ( ) قرار شرعي رقم 3 أكتوبر سنة 1906 مجلة الأحكام الشرعية عدد 8 ص 184 - مسائل الأوقاف لعزيز خانكي فقرة 384 - ومن استوفى منفعة وقف ، ولو كان بتأويل ملك أو عقد ، يلزم أجر المثل . ودعوى عمارة المستأجر لأماكن الوقف بمصيرها قابلة للسكن لا يسقط عنه ضمان أجر المثل ( قرار شرعي 18 نوفمبر سنة 1906 مجلة الأحكام الشرعية عدد 5 ص 272 - مسائل الأوقاف لعزيز خانكي فقرة 355 ) - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن ليس للمستأجر إنقاص أجر المثل لما قام به من العمارة ، وكل ما له أن يطلب حق الأولوية في المدة التالية : ( استئناف مختلط 8 يناير سنة 1908م 30 ص 272 : وحق الأولوية في الاستئجار الذي تشير إليه المحكمة هو حق الأولوية المبني على حق القرار في العين لبناء أو غراس قائم بحق ، وقد قدمنا أن التقنين المدني الجديد أغفل هذا الحق ولم ينقله فيما نقل من أحكام الشرعية الإسلامية في إيجار الوقف : انظر آنفاً فقرة 785 في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-1023)
1024. ( ) وقد جاء في صدر المادة 631 مدني : "لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف . ." . والذي له ولاية التصرف في الوقف هو الناظر .وقد يكون أيضاً غير الناظر بأن يكون مأذوناً من الناظر أو من الواقف أو من القاضي ، فيصح إذن أن يؤجر أحد هؤلاء الوقف بغبن فاحش إذا كان هو المستحق الوحيد ( سليمان مرقس فقرة 322 ص 610 ) . [↑](#footnote-ref-1024)
1025. ( ) انظر عكس ذلك م 688 من مرشد الحيران ، وتنص على أنه "لا تصح إجارة الوقف بأقل من أجر المثل إلا بغبن يسير ، ولو كان المؤجر هو المستحق الذي له ولاية التصرف في الوقف" . انظر أيضاً في هذا المعنى في عهد التقنين المدني القديم استئناف مختلط 17 يناير سنة 1928م 40 ص 152 ( ويقرر الحكم أنه لا فرق بين ما إذا كان الناظر المؤجر هو ناظر الوقف والمستحق الوحيد فيه وبين ما إذا كان ه الواقف والناظر في الوقت ذاته ، لأن الوقف له شخصية مستقلة عن شخصية الواقف والمستحق ، فتجب حماية مصالح الوقف ولو ضد هؤلاء ، ولا يصح أن يتنازل النظار ولو كان هو الواقف عن دعوى تكملة الأجرة للغبن حتى لو صادق على هذا التنازل جميع المستحقين الموجودين ) - وانظر أيضاً استئناف مختلط 20 مايو سنة 1930م 42 ص 435 . [↑](#footnote-ref-1025)
1026. ( ) انظر في هذا المعنى في عهد التقنين المدني القديم فتوى شرعية في 6 ماس سنة 1924 المحاماة 5 ص 561 - استئناف مختلط 21 يونيه سنة 1916م 28 ص 440 - وانظر م 689 من مرشد الحيران وتنص على أنه "إذا أجر المتولي بغبن فاحش لا يدخل تحت التقويم نقصاً في أجر المثل ، فالإجارة فاسدة ، ويلزم المستأجر إتمام أجر المثل ودفع ما نقص منه في المدة الماضية من حين العقد" . [↑](#footnote-ref-1026)
1027. ( ) وكان المشرع النهائي للتقنين المدني الجديد ينص على أنه "إذا أجر المتولي الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل ، وإلا فسخ العقد" . فعدل هذا النص في لجنة مجلس الشيوخ على الوجه الآتي : "وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد" . واستقر النص على هذا الوجه في التقنين المدني الجديد ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 654 - ص 655 - وانظر آنفا فقرة 787 في الهامش ) . وقد أصبح النص بعد هذا التعديل موافقاً لأحكام الشريعة الإسلامية ، فإن هذه تقضي بأنه إذا أجر الناظر الوقف بغبن فاحش ، وجبت تكملة الأجرة إلى أجرة المثل ( م 689 مرشد الحيران - أحكام الوقف والمواريث للشيخ أحمد إبراهيم ص 137 ) . [↑](#footnote-ref-1027)
1028. ( ) مصر الكلية مستعجل 19 فبراير سنة 1952 المحاماة 32 رقم 502 ص 1511 - فإذا انتهى العقد قبل أن يطلب الناظر تكملة الأجرة لم يعد هذا الطلب مجدياً فإن الجزاء عليه هو فسخ العقد والعقد قد انتهى ( عابدين 19 فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 285 ص 530 ) . [↑](#footnote-ref-1028)
1029. ( ) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص 80 - ص 81 . [↑](#footnote-ref-1029)
1030. ( ) استئناف وطني 4 يونيه سنة 1907 المجموعة الرسمية 9 رقم 73 ص 168 . [↑](#footnote-ref-1030)
1031. ( ) استئناف مختلط 17 يناير سنة 1928م 40 ص 142 ( قارن عكس ذلك استئناف مختلط 26 فبراير سنة 1913 الجازيت 4 رقم 108 ص 42 ) .

      وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "وإذا عقد إيجار بغبن فاحش ، خير المستأجر بين الفسخ ودفع أجر المثل ، ويستطيع الناظر الذي صدر منه الإيجار أن يطالب بذلك" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 662 ) . [↑](#footnote-ref-1031)
1032. ( ) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص 90 - وتنص المادة 670 من مرشد الحيران في هذا المعنى على أنه "إذا أجر المتولي دار الوقف أو أرضه مدة معلومة ، فنقص اجر المثل قبل انتهائها عما كان وقت العقد ، فلا ينقص شيء من الأجر المسمى ولا يفسخ العقد" . [↑](#footnote-ref-1032)
1033. ( ) يقول بعض فقهاء الشريعة الإسلامية بعدم مراعاة الزيادة ، لأننا لم نراع النقص لمصلحة المستأجر فلا يجب أن نراعى الزيادة لمصلحة الوقف ، ولأن أجر المثل إنما يعتبر وقت العقد لا بعده ، ولأن المستأجر ملك المنفعة في وقت محدود وبأجر مخصوص فلا يبطل حقه ( مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص 91 ) - ويقول الشيخ احمد إبراهيم في هذه المسألة : "أقول إن القواعد تقضي باحترام العقد وشروطه حتى تنتهي المدة . والعدل يقضي إما بهذا وإما بمراعاة حالتي الزيادة والنقص جميعاً . ولا معنى لتفضيل مصالح الموقوف عليهم . . فلا ينبغي للناس أن يأكلوا الوقف ويغتاله باطلا ، ولا ينبغي للوقف أن يأكل الناس ويغتالهم باطلا ، وأما قاعدة "يفتى بما هو انفع للوقف مما اختلف فيه العلماء" ، فليس محلها عدم احترام العقود الشرعية الصحيحة الواجبة الوفاء بها بالنصوص المشددة والمؤكدة . وإنما محلها أنه إذا وجد رأيان اجتهاديان الأخذ بأحدهما أنفع للوقف ، وجب الأخذ به ، كما في حكم منافع الغصب ، وأما المساس بالحقوق المكتسبة فلا ، إلا إذا حوفظ على التوازن والعدل في المعاملات بين الناس ، لا فرق في ذلك بين وقف وملك ، إذ الكل تعود منفعته وضرره الحقيقيان على الناس على السواء" ( أحكام الوقف والمواريث للشيح احمد إبراهيم سنة 1938 ص 139 هامش 1 ) . [↑](#footnote-ref-1033)
1034. ( ) هذا إذا لم تكن العين مشغولة ببناء أو بزرع أو بغرس للمستأجر . فإن كانت مشغولة بما له نهاية معلومة ( زرع ) ، تترك الأرض في يد المستأجر إلى أن يحصد الزرع ، ويدفع الزيادة في أجر المثل من وقت نشوئها إلى وقت حصاد الزرع ، ثم يفسخ العقد بعد ذلك . وإن كانت مشغولة بما ليس له نهاية معلومة ( بناء أو غرس ) ، لا يفسخ العقد ، بل يلزم المستأجر بدفع أجرة المثل ، وهذا في مصلحته . وتنص المادة 691 من مرشد الحيران في هذا المعنى على ما يأتي : "إذا زاد أجر المثل في نفسه ، لكثرة الرغبات العمومية فيه لا لتعنت ، في أثناء مدة الإجارة زيادة فاحشة ، تعرض على المستأجر ، فإن رضيها فهو أولى من غيره ويعقد معه عقد ثان بالأجرة الثانية من حين قبولها إلى تمام مدة الإجارة ، ولا يلزمه إلا المسمى عن المدة الماضية" . وتنص المادة 692 على أنه "إذا لم يقبل المستأجر الزيادة المعتبرة العارضة في أثناء مدة الإجارة ، يفسخ العقد ويؤجر لغيره ، ما لم تكن العين المستأجرة مشغولة بزراعته ، فإن كانت كذلك يتربص إلى أن يستحصد الزرع ، وتضاف عليه الزيادة من وقتها إلى حصاد الزرع وفسخ العقد" . [↑](#footnote-ref-1034)
1035. ( ) استئناف مصر 9 مارس سنة 1937 المجموعة الرسمية 38 رقم 151 ص 403 - مصر الكلية 4 أبريل سنة 1937 المجموعة الرسمية 38 رقم 138 ص 369 - عابدين 19 فبراير سنة 1950 المحاماة 30 رقم 285 ص 530 - استئناف مختلط 6 يونيه سنة 1889 المجموعة الرسمية المختلطة 14 ص 282 - العاطرين 2 نوفمبر سنة 1930 المحاماة 12 رقم 448 ص 601 - المنشية 16 أبريل سنة 1931 الجريدة القضائية 115 ص 13 . [↑](#footnote-ref-1035)
1036. ( ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "ولم ينقل المشروع أحكام الشريعة الإسلامية في حالة ما إذا نقص أجر المثل أو زاد قبل انتهاء الإيجار - م 690 - 692 مرشد الحيران - وآثر استقرار التعامل يجعل الأجرة المتفق عليها هي التي تسري إلى أن ينتهي الإيجار" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 662 ) - انظر مصر الكلية مستعجل 19 فبراير سنة1952 المحاماة 12 رقم 504 ص 1511 . [↑](#footnote-ref-1036)
1037. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 848 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "1- وفي كل حال لا يجوز للناظر أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة ، إلا إذا أذن له القاضي في ذلك . فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول ، أنقصت المدة إلى ثلاث سنين . 2- ومع ذلك إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين" . وفي لجنة المراجعة . أدخل تعديل لفظي على الفقرة الأولى ، وفي الفقرة الثانية عدلت عبارة "إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد" على الوجه الآتي : "إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد" . وأصبح النص بذلك مطابقاً عليه استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 661 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 660 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 633 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 658 - ص 660 ) .

      وأن مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامه في مجموعها كانت معمولا بها ( الإيجار للمؤلف فقرة 68 ) .

      ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 600 ( مطابق ) .

      التقنين المدني الليبي م 632 ( مطابق ) .

      التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع : [↑](#footnote-ref-1037)
1038. ( ) وتنص المادة 686 من مرشد الحيران على أنه "إذا أهمل الواقف تعيين مدة الإجارة في الوقفية ، تؤجر الدار أو الحانوت سنة والأرض ثلاث سنين ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار والحانوت أو النقص في إجارة الأرض" . [↑](#footnote-ref-1038)
1039. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 654 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1039)
1040. ( ) وكان القضاء المختلط ، في عهد التقنين المدني القديم ، لا يفرق ين الأرض والمباني ، فيجيز الإيجار لمدة ثلاث سنوات في الجميع وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن يجوز لناظر الوقف أن يؤجر أعيان أو أطيان الوقف لمدة ثلاث سنوات بدون احتياج إلى استصدار إذن من القاضي ، سواء كان الشيء المؤجر عقاراً أو أطياناً زراعية ، وقد ورد في أسباب هذا الحكم ما يأتي : "إن زعم وزارة الأوقاف بأن الناظر لا يجز له أن يؤجر الدور والدكاكين الموقوفة لمدة تزيد على سنة بدون إذن القاضي يخالف القضاء الذي جرت عليه المحاكم المختلطة من قديم الزمان بألا فرق بين الدور والأطان الزراعية في ذلك . ومن يراجع كتاب موسيو كلافل في الوقف جزء 2 ص 90 يجد ما يأتي : يعتبر أبو ليث العقود التي لا تزيد مدة إيجارها على ثلاث سنوات محتمة نافذة بدون التمييز بين دور السكن والأطيان الزراعية . وقدري باشا نفسه الذي يرتكن عليه المستأنف يظهر أنه يمل إلى تأييد هذا الرأي ، لأنه يقول بأن الناظر له أن يؤجر الدور الموقوفة لمدة تزيد على سنة إذا كان التأجير لهذه المدة فيه مصلحة لجهة الوقف . وقد تظهر مصلحة الوقف في التأجير لمدة تزيد على سنة في العقارات أكثر من الأطيان الزراعية ، وفي حادثتنا هذه قد بني المستأجر بماله الخاص ، ولكن لمصلحة الوقف ، مباني مهمة أضافها إلى العقار المؤجر له وهو المعروف بقهوة ألف ليلة وليلة . ." ( استئناف مختلط أول مايو سنة 1923 الجازيت 13 رقم 325 ص 192 ) - انظر أيضاً في هذا المعنى استئناف مختلط 12 ديسمبر سنة 1889 م 2 ص 67 - 8 يناير سنة 1918م 30 ص 132 - 7 فبراير سنة 1912م 24 ص 125 - ولكن القضاء الوطني ، في عهد التقنين المدني القديم ، كان يميز بين الأراضي الزراعية والمنازل ، فلا يجيز في المنازل الإيجار لمدة تزيد على سنة إلا بإذن القاضي . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه ليس لناظر الوقف أن يؤجر منزلا موقوفاً لمدة تزيد على سنة إلا بإذن القاضي ، ولو كانت هناك ضرورة قصوى بأن تخرب المنزل مثلا ولم يكن تحت يد الناظر ريع للوقف يكفي لتعميره وتعهد المستأجر بدفع المصروفات اللازمة للعمارة بشرط أن تعقد الإجارة لمدة طويلة حتى يتسنى له خصم المصروفات التي صرفها من قيمة الأجرة ، فإذا لم يكن هناك إذن من القاضي كانت الإجارة الصادرة في هذه الحالة باطلة ، وليس للمستأجر حبس العين لحين وفاء دينه ( استئناف وطني 21 مايو سنة 1921 المجموعة الرسمية 24 رقم 7 ص 9 ) . [↑](#footnote-ref-1040)
1041. ( ) بل إنه إذا اشترط الواقف في كتاب وقفه أن تكون مدة الإجارة اقل من ثلاث سنوات ، وجب على الناظر أن يتقيد بكتاب الوقف فلا يؤجر لأكثر من المدة المذكورة فيه ، إذ أن شرط الواقف كنص الشارع ( استئناف وطني 18 نوفمبر سنة 1902 الحقوق 17 رقم 129 ص 262 - 13 فبراير سنة 1906 عزيز خانكي فقرة 350 - استئناف مختلط 7 فبراير سنة 1912م 24 ص 125 سليمان مرقس فقرة 323 ص 615 - محمد كامل مرسي فقرة 335 ص 430 هامش 3 وقرب منصور مصطفى منصور فقرة 266 ص 661 ) . [↑](#footnote-ref-1041)
1042. ( ) وقد قضي بأنه إذا أجر الناظر الوقف بعقود مترادفة كل عقد منها لمدة ثلاث سنوات ، فلا يصح منها إلا العقد الأول ، أما العقود الأخرى فباطله لما فيها من الضرر بالوقف ( استئناف مصر 21 ديسمبر سنة 1931 المحاماة 12 رقم 424 ص 860 ) . [↑](#footnote-ref-1042)
1043. ( ) استئناف وطني 19 ديسمبر سنة 1901 المجموعة الرسمية 4 ص 69 - 19 ديسمبر سنة 1903 الحقوق 18 ص 105 - 25 يناير سنة 1910 المجموعة الرسمية 11 ص 217 - 12 مارس سنة 1924 المحاماة 4 رقم 571 ص 746 - استئناف مختلط 30 مارس سنة 1898م 10 ص 216 ( حتى لو صدرت إجارتان لشخصين مختلفين مجموعها أكثر من ثلاث سنوات ) - 15 فبراير سنة 1906م 18 ص 121 - 8 نوفمبر سنة 1906م 9 ص 7 - 17 فبراير سنة 1910م 22 ص 152 ( ولو جددت الإيجارات لأشخاص مختلفة ) - 6 يناير سنة 1916م 28 ص 95 - 29 مايو سنة 1917م 29 ص 458 . [↑](#footnote-ref-1043)
1044. ( ) استئناف مختلط 30 أبريل سنة 1912 م 25 ص 351 - وانظر أيضاً استئناف مصر 21 ديسمبر سنة 1931 المحاماة 12 رقم 424 ص 860 - مصر الكلية الوطنية 26 يناير سنة 1931 المحاماة 12 رقم 78 ص 132 - استئناف مختلط 30 مارس سنة 1898م 10 ص 216 . [↑](#footnote-ref-1044)
1045. ( ) استئناف وطني 4 يونيه سنة1907 المجموعة الرسمية 1908 رقم 73 - 28 مايو سنة 1911 المجموعة الرسمية 12 ص 222 . [↑](#footnote-ref-1045)
1046. ( ) استئناف وطني 24 أكتوبر سنة1893 المحاكم 5 ص 325 - 20 ديسمبر سنة1894 القضاء 2 ص 99 - 18 نوفمبر سنة 1902 المجموعة الرسمية 6 ص 7 - الإسكندرية الوطنية 22 ابريل سنة 1907 المجموعة الرسمية 9 ص 72 - استئناف مختلط 7 فبراير سنة 1912م 24 ص 125 - 8 يناير سنة 1918م 30 ص 99 - ولا يستطيع المستأجر أن يحتج بعدم علمه بحدود سلطة ناظر الوقف في الإيجار ، وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن ادعاء الأشخاص الذين تعاقدوا مع ناظر الوقف بأنهم لا يعلمون ما اشتمل عليه كتاب الوقف من الشروط لا يعتد به ، والواجب أن يطلبوا من الناظر الاطلاع عليه وعلى تقرر النظر ( استئناف وطني 19 ديسمبر 1901 المجموعة الرسمية 4 رقم 69 ص 29 ) . ويحكم للمستأجر على الناظر بالتعويض إذا كان هذا الأخير سيء النية ( استئناف وطني 30 ديسمبر سنة 1894 القضاء 2 ص 99 - بني سويف الاستئنافية 25 يوليه سنة 1893 الحقوق 9 ص 15 ) . [↑](#footnote-ref-1046)
1047. ( ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز أن يرفع مدير الأوقاف المنضم في النظر إلى ناظر الوقف دعوى بطلان الإيجار الصادر من هذا الأخير ( استئناف مختلط 17 فبراير 1901م 22 ص 125 ) . [↑](#footnote-ref-1047)
1048. ( ) عكس ذلك استئناف وطني 12 مارس سنة1924 المحاماة 4 رقم 492 ص 647 - سليمان مرقس فقرة 617 . [↑](#footnote-ref-1048)
1049. ( ) وعلى ذلك فالظاهر أن ناظر الوقف الذي أجر لمدة أطول من ثلاث سنوات له أن يؤجر لمستأجر آخر بعد انقضاء الثلاث السنوات الأولى ، ويجوز للمستأجر الثاني ، بعد إدخال الناظر في الدعوى ، أن يتمسك ضد المستأجر الأول بإنقاص مدته إلى ثلاث سنوات ( استئناف وطين 20 ديسمبر سنة1894 الحقوق 10 ص 7 - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة 68 ص 95 هامش 2 ) . [↑](#footnote-ref-1049)
1050. ( ) استئناف مختلط 11 مارس سنة 1914م 26 ص 265 - وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه ليس للناظر أن يؤجر أعيان الوقف لأكثر من ثلاث سنوات ، وعلم الناظر الذي عين بعد وفاة الناظر الأول بتلك العقود لا يفيد قبوله بها ( استئناف وطني 9 ديسمبر سنة1914 الشرائع 2 ص 118 ) . [↑](#footnote-ref-1050)
1051. ( ) استئناف وطني 18 مايو سنة 1911 المجموعة الرسمية 13 ص 220 - 21 مايو سنة 1921 المحاماة 2 رقم 26 ص 68 - 13 مارس سنة 1924 المحاماة 4 رقم 492 ص 647 - 16 فبراير سنة 1934 المجموعة الرسمية 34 رقم 44 ص 83 - استئناف مختلط 21 فبراير سنة 1878 المجموعة الرسمية المختلطة 3 ص 128 - 20 فبراير سنة 1879 المجموعة الرسمية المختلطة 4 ص 149 - 12 يناير سنة 1905م 17 76 - 22 فبراير سنة 1912م 24 ص 164 - 28 يناير سنة1916م 28 ص 95 .

      وقد نصت المادة 677 من مرشد الحيران على انه "لا يجوز لغير اضطرار إجارة دار الوقف أو أرضه إجارة طويلة ولو بعقود مترادفة . فان اضطر إلى ذلك لحاجة عمارة الوقف بأن تخرب ولم يكن له ريع يعمر به ، جاز لهذه الضرورة إجارتها بإذن القاضي مدة طويلة بقدر ما تعمر به" - وإذا أذن القاضي في الإيجار لمدة طويلة لوجود مسوغ لذلك ، كان هذا الإذن منصرفاً إلى مدة واحدة فقط ، فلا يجوز الإيجار لمدة طويلة مرة أخرى إلا بإذن جديد ( استئناف وطني 13 مارس سنة1924 المحاماة 4 رقم 492 ص 647 - استئناف مختلط 26 يناير سنة 1926م 38 ص 200 ) . [↑](#footnote-ref-1051)
1052. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 663 . [↑](#footnote-ref-1052)
1053. ( ) استئناف وطني 15 مارس سنة 1906 المجموعة الرسمية 7 ص 155 - 12 مارس سنة 1924 المحاماة 4 رقم 571 ص 746 - الفشن 19 أبريل سنة 1926 المحاماة 7 رقم 257 ص 380 - استئناف مختلط 12 مارس سنة 1898م 10 ص 223 - 7 أبريل سنة1898م 10 ص 235 - 7 يونيه سنة 1900م 12 ص 316 - 25 مايو سنة 1904م 16 ص 266 - أول مايو سنة 1923 الجازيت 13 رقم 325 ص 192 - 20 مايو سنة 1930م 42 ص 505 - عكس ذلك استئناف مختلط 11 ديسمبر سنة 1889م 2 ص 67 . [↑](#footnote-ref-1053)
1054. ( ) انظر آنفاً فقرة 788 . [↑](#footnote-ref-1054)
1055. ( ) استئناف مختلط 25 مايو سنة 1904م 16 ص 266 - أول مايو سنة 1923 الجازيت 13 رقم 325 ص 192 - الفشن 19 أبريل سنة 1926 المحاماة 7 رقم 257 ص380 . [↑](#footnote-ref-1055)
1056. ( ) وقد قضي في عهد التقنين المدني القديم بأنه يجوز لناظر الوقف أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولو لم يكن هو المستحق الوحيد إذا وافقه على ذلك جميع مستحقي الوقف الموجودين ( استئناف وطني 3 يناير سنة 1905 الاستقلال 4 ص 172 ) . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه لا يجوز التوسع في القاعدة التي تقضي بأن لناظر الوقف أن يؤجر لمدة أكثر من ثلاث سنوات إذا كان هو المستحق الوحيد أو إذا صادق على الإيجار جميع مستحقي الوقف ، لأن الوقف شرع لحماية أولاد الواقف من ضعفهم ومن احتياجهم ، والشارع عني أيضاً بحماية الوقف نفسه من عدوان المستحقين عليه ، فالعقد الذي تتجلى فيه دلائل انتهاز المستأجر فرصة ضعف الناظر والمستحقين لاستصدار إجارة منهم لمدة طويلة باطل لا يمكن للقضاء أن يقره ( استئناف مختط 26 يناير سنة 1926 المحاماة 6 ص 728 ) . [↑](#footnote-ref-1056)
1057. ( ) وهذا بخلاف الأجرة ، إذ لا يجوز للواقف ، إذا لم يكن هو المستحق الوحيد ، أن يؤجر بغبن فاحش . والظاهر أن الفرق بين الحالتين هو أن الإيجار بغبن فاحش محقق الضرر ، أما الإيجار لمدة طويلة ، فالضرر فيه محتمل غير محقق . وقد جاء في إحدى الفتاوى الشرعية : "المنصوص عليه شرعاً أنه يجوز للواقف أن يؤجر أعيان وقفه أكثر من ثلاث سنين ، كما يؤخذ ذلك مما ذكره العلامة ابن عابدين في رد المحتار على الرد المختار بصحيفتي 614 و 615 من الجزء الثالث طبعة أميرية لسنة 1286 ونصه : تنبيه : محل ما ذكر من التقييد ما إذا كان المؤجر غير الواقف ، لما في القنبة أجر الواقف عشر سنين ثم مات بعد خمس وانتقل إلى مصرف آخر ، انتقضت الإجارة ويرجع بما بقي في تركة الميت" ( فتوى شرعية في 7 فبراير سنة 1925 المحاماة 5 ص 168 ) . وجاء في فتوى أخرى : "لواقف أن يؤجر أعيان وقفه سنين كثيرة متى كان التأجير بأجر المثل مراعيا فيه مصلحة الواقف ، كما يؤخذ من لسان الحكام نقلا عن المنبع ومن رد المحتار نقلا عن القنبة والله أعلم" ( فتوى شرعية في أول يونيه سنة 1921 المحاماة 4 رقم 51 ص 58 ) - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة 58 ص 91 هامش 3 . [↑](#footnote-ref-1057)
1058. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 653 .

      وقد جاء في المادة 683 من مرشد الحيزان : "يراعى شرط الواقف في إجارة وقفه ، فإن عين الواقف مدة الإجارة اتبع شرطه ، وليس للمتولي مخالفته" - وجاء في المادة 684 : "إذا كان لا يرغب في استئجار الوقف المدة التي عينها الواقف ، وكانت إجارتها أكثر من تلك المدة أنفع للوقف وأهله ، يرفع المتولي الأمر إلى القاضي ليؤجرها المدة التي يراها أصلح للوقف" . وجاء في المادة 685 : "وإذا عين الواقف المدة ، واشترط إلا يؤجر أكثر منها إلا إذا كان انفع للوق وأهله ، فللقيم أن يؤجرها المدة التي يراها خيراً للوقف وأهله بدون إذن القاضي" . [↑](#footnote-ref-1058)
1059. ( ) جاء في ابن عابدين : "محل ما ذكر من التقييد ما إذا كان المؤجر غير الواقف ، لما في القنبة أجر الواقف عشر سنين ثم مات بعد خمس وانتقل إلى مصرف آخر ، انتقضت الإجارة ويرجع بما بقي فقي في تركة المبيت ( ابن عابدين 3 ص 614 - ص 615 ) . [↑](#footnote-ref-1059)
1060. ( ) استئناف مختلط 12 يناير سنة 1926 المحاماة 6 ص 903 . [↑](#footnote-ref-1060)
1061. ( ) الإيجار للمؤلف فقرة 150 ص 198 هامش 2 . [↑](#footnote-ref-1061)
1062. ( ) ونذكر من هذه الضروب ما يأتي :

      Bail a covenant ou a domaine congeable - Bail a complant - contrat de champart - Bail a rente, a colonage ou a locatairie perpeiuelle .

      انظر في ذلك بودريي وفال 1 فقرة 1464 - فقرة 1527 - بلانيول وريبير 10 فقرة 693 - فقرة 715 . [↑](#footnote-ref-1062)
1063. ( ) انظر في الأمفتيوز ( emphyteose ) في القانون الفرنسي بودري وفال 1 فقرة 1443 - فقرة 1463 - بلانيول وريبير 10 فقرة 684 - فقرة 692 و 3 فقرة 1000 - فقرة 1001 . [↑](#footnote-ref-1063)
1064. ( ) مصر الكلية الوطنية استئنافي 30 يونيه سنة 1930 المجموعة الرسمية 32 رقم 97 ص 215 . [↑](#footnote-ref-1064)
1065. ( ) يرى الأستاذ جرانمولان ( العقود فقرة 459 ) أن أحكام الحكر في الشريعة الإسلامية مأخوذة من أحكام عقد الأمفتيوز التي كانت معروفة في القانون الروماني ، ويؤيد الرأي أن صاحب كتاب مطلع الدراري لما تكلم في الحكر ( ص 152 ) قال : في الأمفتيوز أو الحكر ( الإيجار للمؤلف فقرة 152 ص 201 هامش 3 ) . [↑](#footnote-ref-1065)
1066. ( ) م 708 مشد الحيران : "الخلو المتعارف في الحوانيت هو أن يجعل الواقف أو المتولي أو المالك على الحانوت قدراً ميعناً من الدراهم ، ثم يؤخذ من الساكن ويعطيه به تمسكاً شرعياً ، فلا يملك صاحب الحانوت بعد ذلك إخراج الساكن الذي ثبت له الخلو ولا إجارة الحانوت لغيره ما لم يدفع له المبلغ المرقوم" . [↑](#footnote-ref-1066)
1067. ( ) م 709 مرشد الحيران : "المرصد هو دين مستقر على جهة الوقف للمستأجر الذي عمر من ماله عمارة ضرورية في مستغل من مستغلات الوقف للوقف بإذن ناظره ، عند عدم مال حاصل في الوقف وعدم من يستأجره بأجرة معجلة يمكن تعميره منها" - م 710 مرشد الحيران : "لا يجوز لصاحب المرصد أن يبعه ولا يبيع البناء الذي بناء للوقف ، وإنما له مطالبة المتولي بالدين الذي لصاحب المرصد أن يبيعه ولا يبيع البناء الذي بناه للوقف ، وإنما له مطالبة المتولي بالدين الذي له إن من يرد استقطاعه من أصل أجر المثل"م . 711 مرشد الحيوان : "يجوز لصاحب المرصد ولورثته حبس العين المأجورة إلى حين استيفاء المرصد . فإذا مات المتولي الذي أذن بالعمارة ، فلصاحب المرصد وورثته الرجوع على تركة المتولي بما يكون مستحقاً لهم من المرصد ، وتطالب ورثته المتولي المتوفى من خلفه في نظارة الوقف لأجل أداء المرصد من غلة الوقف" . - وقد صدر في هذا الموضوع أحكام كثيرة من محكمة الاستئناف المختلطة ، نذكر منها ما يأتي : "إذا احتاجت عقارات الوقف للتعمير الضروري ولا مال في الوقف جاز للناظر أن يأذن المستأجر في تعميرها والصرف عليها من ماله وما صرفه يكون مرصداً له على الوقف يخوله حق حبس العين الموقوفة تحت يده والانتفاع بها إلى أن يستوي دينه من غلة الوقف وإلى حين اقتطاعه من أصل الأجرة . لهذا يجوز لناظر الوقف أن يؤجر عقار الوقف لمدة مستطيلة لحين وفاء دين المستأجر ، ولا يجوز للدائنين الآخرين أن يحجزوا تحت يد هذا المستأجر على إيجار ذلك العقار ( استئناف مختلط 6 أبريل سنة 1898م 10 ص 230 ) - الإيجار المعقود من ناظر الوقف ، والذي يقر فيه المستأجر بمبلغ صرف على إعادة بناء الوقف في مقابل أن يسكن المستأجر في العين الموقوفة في نظير أجرة يستنزل بعضها من أصل الدين ويدفع بعضها لجهة الوقف ، هو عقد إيجار صحيح يجب احترامه ، ومثل هذا العقد يعرف في الشريعة الإسلامية بالمرصد . ويجوز لناظر الوقف أن يتخلص من الالتزام الناشئ عن عقد المرصد بأن يدفع الدين من غلة العقارات الأخرى الموقوفة ( استئناف مختلط 26 يناير سنة 1911م 23 ص 143 ) - في العقد المعروف في الشريعة الإسلامية بالمرصد للمستأجر الذي صرف على الوقف بإذن الناظر مصروفات ضرورية ونافعة أن يطالب الناظر بدفع الدين الذي له من غلة الوقف ، هذا إذا لم يختر أن يستنزل هو الدين من الأجرة المستحقة عليه ( استئناف مختلط 7 فبراير سنة 1912م 24 ص 127 ) - من استأجر من الوقف عقاراً عليه أبنية قديمة ، واشترط لنفسه الحق في إقامة أبنية جديدة تخصم مصروفاتها جزئياً من الأجرة المستحقة بشروط معينة ، لا يصبح مالكاً للأبنية الجديدة التي صارت ملكاً لجهة الوقف بشرط أن تدفع له ما تكلفه من المصروفات في البناء . وإذا اتفق على غير هذا بدون إذن القاضي كان الشرط باطلا ، ولكن هذا البطلان لا يعفي الوقف من التزامه بتعويض المستأجر لما صرفه على العقار لأنه ليس لأحد أن يثري على حساب الغير ، وللمستأجر وقد أصبح دائناً بموج عقد المرصد أن يحبس العين حتى ستوفي قيمة الأبنية التي أفاد بها الوقف ( استئناف مختلط 21 يناير سنة 1915م 27 ص 133 ) . [↑](#footnote-ref-1067)
1068. ( ) م 706 مشد الحيران : "يطلق الكدك على الأعيان المملوكة للمستأجر المتصلة بالحانوت على وجه القرار كالبناء ، أولا على وجه القرار كآلات الصناعة المركبة به . ويطلق أيضاً على الكر دار في الأراضي ، كالبناء والغراس فيها" - م 707 : "والكدك المتصل بالأرض بناء أو غراساً أو تركيباً على وجه القرار هو أموال متقومة تباع وتورث ، ولأصحابها حق القرار ، ولهم استبقاؤها بأجر المثل" . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الكدك يطلق على ما يبنيه مستأجر أرض الوقف من ماله لنفسه بإذن المتولي ، سواء جعل بناءه حانوتاً للتجارة أو للصناعة . ويون الكدك على الأرض الموقوفة ، فمن ادعى أن له كدكاً على أرض انطوى تحت دعواه إقرار منه بأن الأرض وقف ( استئناف مختلط 7 فبراير سنة 1901م 13 ص 140 ) . وانظر في الكدك أيضاً استئناف مختلط 30 مارس سنة 1926م 38 ص 315 . [↑](#footnote-ref-1068)
1069. ( ) إذا كبس إنسان أرض وقف بتراب مملوك لنفسه ، أو أحدث بناء أو غرس أشجاراً فيها ، بإذن المتولي عليها ، سمي ذلك كرداراً . وحكم الشريعة الإسلامية الغراء فيه هو أنه لا يصح نزع الأرض من يد من أجرى فيها ذلك متى كان قائماً بدفع أجر المثل وقام التنازع فيه ، كانت المحاكم الأهلية هي المختصة بنظره ، إذ يكون نظرها في ذلك ليس واقعاً في أصل الوقف ولا ماساً بحكم المحاكم الشرعية الذي لم يتعرض لتعيين أجر المثل ( محكمة طنطا الاستئنافية 10 يونيه سنة 1898 القضاء 4 ص 411 ) . وقد جاء في حيثيات الحكم : "حيث إن الكردار على ما هو مذكور في القاموس وغيره من كتب اللغة هو مثل الأشجار والكبس إذا كبسه من تراب نقله من مكان كان يملكه الكباس . وحيث إن المنصوص عليه في تنقيح الفتاوى الحامدية من باب مشد السكة أن صاحب الكردار يثبت له حق القرار بأجرة مثل الأرض خالية عن الكردار حيث لا ضرر على الوقف ، وإن لأبى الناظر ، نظراً لجهة صاحب الكردار وجهة الوقف . وهذا إذا ثبت أن الكردار وضع بإذن المتولي على الأرض . . . وحيث إنه مذكور في تنقيح الفتاوى الحامدية من كتاب الإجارة نمرة 129 ما مضمونه أنه إذا تنازع الناظر على أرض الوقف وصاحب البناء فيها في أجر المثل ، بأن ادعى صاحب البناء أن ما يدفعه في دكانه هو أجر المثل والناظر يدعي أن أجر المثل زائد عما يدفعه صاحب البناء ، ولا بينة للناظر ، فالحكم أن القول يكون لصاحب البناء ، وعلى الناظر إثبات ما أدعاه من الزيادة" . [↑](#footnote-ref-1069)
1070. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 560 . [↑](#footnote-ref-1070)
1071. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 561 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1071)
1072. ( ) انظر في كل ذلك مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 561 - ص 566 . [↑](#footnote-ref-1072)
1073. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 560 ص 561 . [↑](#footnote-ref-1073)
1074. ( ) استئناف وطني 29 أبريل سنة 1897 القضاء 5 ص 7 . [↑](#footnote-ref-1074)
1075. ( ) استئناف مختلط 27 فبراير سنة 1923م 35 ص 249 - وقد وردت هذه الأحكام في المواد 700 - 705 من مرشد الحيران . وكان لقضاء محكمة الاستئناف المختلطة وقضاء محكمة النقض شأن عظيم في بسط هذه الأحكام وتطبقها تطبيقاً علمياً على الأحكار في مصر ، وكانت إذا ذاك ذات أهمية كبيرة من حيث العدد ومن حيث القيمة . [↑](#footnote-ref-1075)
1076. ( ) ولا يملك المستأجر تحكير العين ، لأن الحكر حق عيني لا يملك منحه إلا من يملك التصرف في الملك ( مصر الوطنية 14 نوفمبر سنة 1932 المحاماة 13 رقم 643 ص 1269 ) . [↑](#footnote-ref-1076)
1077. ( ) استئناف وطني 2 مايو سنة 1902 الحقوق 17 ص 211 - استئناف مختلط 5 ديسمبر سنة 1894م 7 ص 35 - 25 أبريل سنة 1900م 12 ص 215 - 9 يناير سنة 1908م 20 ص 56 - جرانمولان في العقود فقرة 457 - الإيجار للمؤلف فقرة 151 ص 200 . [↑](#footnote-ref-1077)
1078. ( ) وقد نصت المادة 332 من قانون العدل والإنصاف لقدري باشا على ما يأتي : "إذا خربت دار الوقف وتعطل الانتفاع بها بالكلية ، ولم يكن للوقف ريع تعمر به ، ولم يوجد أحد يرغب في استئجارها مدة مستقبلة باجرة معجلة تصرف في تعميرها ، ولم يمكن استبدالها ، جاز تحكيرها بأجر المثل . وكذلك الأرض الموقوفة إذا ضعفت عن الغلة ، وتعطل انتفاع الموقوف عليهم بالكية ، ولم يوجد من يرغب في استئجارها لإصلاحها أو من يأخذها مزارعة ، جاز تحكيرها" . وعرفته محكمة الاستئناف الوطنية بأنه عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض الموقوفة مقررة للبناء والغرس أو لأحدهما ، والمحكر مؤجر والمحتكر مستأجر ( استئناف وطني 4 فبراير سنة 1897 الحقوق 12 ص 115 ) . ولكنه يختلف عن الإيجار في طبيعته وفي أغراضه ، فهو عقد قائم بذاته ( sui generic ) ( استئناف مختلط 16 يونيه سنة 1921م 33 ص 402 - وانظر استئناف مختلط 15 يناير سنة 1935م 47 ص 104 ) . [↑](#footnote-ref-1078)
1079. ( ) استئناف مختلط 12 مارس سنة 1896م 8 ص 165 - استئناف وطني 19 ديسمبر سنة 1892 الحقوق 7 ص 344 - دي هلتس 4 ص 392 فقرة 16 . [↑](#footnote-ref-1079)
1080. ( ) استئناف مختلط 25 ابريل سنة1900م 12 ص 215 - 10 ماس سنة 1909 م 21 ص 249 - مصر الوطنية 26 فبراير سنة 1925 المحاماة 5 رق 619 ص 751 . [↑](#footnote-ref-1080)
1081. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 561 - ص 567 . [↑](#footnote-ref-1081)
1082. ( ) وأعقبه القانون رقم 295 لسنة 1954 الذي حل محله القانون رقم 92 لسنة 1960 - وسنورد أحكام هذا القانون الأخير عند الكلام في انتهاء الحكر ( انظر ما يلي فقرة 814 ) . [↑](#footnote-ref-1082)
1083. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 1257 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "1- يجوز ترتيب الحكر على عين موقوفة أو على عين غير موقوفة . 2- ويجب أن يكون إنشاء الحكر بورقة رسمية . فإذا كانت الأرض التي ترتب عليها حق الحكر عيناً موقوفة ، وجب على الناظر أن يستصدر من المحكمة الشرعية التي تقع في دائرتها هذه الأرض حجة شرعية ، بعد أن يقيم الدليل على أن إنشاء الحكر أمر تقتضيه المحافظة على العين الموقوفة" . وفي لجنة المراجعة عدل النص على الوجه الآتي : "1- يكون إنشاء الحكر بورقة رسمية . 2- ولا يجوز التحكير إلا لضرورة أو مصلحة وبإذن من المحكمة الابتدائية الشرعية التي تقع في دائرتها تلك الأرض ، ويجب أن يصدر به شهادة على يد رئيس المحكمة أو أحد قضاتها أو مأذون من قبله" ، وأصبح رقم المادة 1075 في المشروع النهائي . وفي اللجنة التشريعية لمجلس النواب ، عدلت الفقرة الثانية تعديلا يتسق مع المادة 2 م مشروع قانون الوقف كما أقرها مجلس النواب أخيرا . ووافق مجلس النواب على المادة كما عدلتها لجنته تحت رقم 1072 . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت الفقرة الأولى لأن في الفقرة الثانية ما يغني عنها ، واستبدلت في الفقرة الثانية بكلمة "إشهاد" كلمة "عقد" لأن العرف جرى بإطلاق الإشهاد على ما يعقد من التصرفات بإرادة واحدة والمسألة تتعلق بعقد يتم بتعبيرين صادرين عن إرادتين ، ثم أضيفت إلى الفقرة الثانية العبارة الآتية : "ويجب شهره وفقاً لأحكام قانون تنظيم الشهر العقار" لتبرز فكرة أن حق الحكر حق عيني تتبع في شهر القواعد التي تتبع في شهر غيره من الحقوق العينية . ووافق على النص مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته تحت رقم المادة 1000 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 571 - ص 572 ) .

      ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم . والذي جرى عليه القضاء المختلط في عهد هذا التقنين التمييز بين ما إذا كانت الأرض المحتكرة وقفاً فيصبح الحكر في هذه الحالة عقداً شكلياً ولا يكون إلا بالكتابة ويجب تسجيله في المحكمة الشرعية ( استئناف مختلط 17 أبريل سنة 1890م 2 ص 114 - 9 مايو سنة 1900م 12 فبراير سنة 1912 م 24 ص 164 - 3 يناير سنة 1917م 29 ص 133 - 31 يناير سنة 1918م 30 ص 193 - 6 فبراير سنة 1923م 35 ص 191 - 26 مايو سنة 1925م 37 ص 455 ) ، وبين ما إذا كانت الأرض المحتكرة غير وقف فينعقد الحكر بمجرد الإيجاب والقبول بلا حاجة إلى كتابة ولا إلى إذن من القاضي ( استئناف مختلط 25 أبريل سنة 1900م 12 ص 215 ) . أما القضاء الوطني فلم يكن يعتبر عقد الحكر حتى على أرض موقوفة عقداً شكلياً ، فقد نصت محكمة النقض بأن محل العمل بأحكام المادة 137 من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية التي تنص على منع سماع دعوى الوقف إلا إذا كان ثابتاً بإشهاد ممن يملكه على يد حاكم شرعي بالقطر المصري أو مأذون من قبله وكان مقيداً بدفتر إحدى المحاكم الشرعية أن يكون النزاع في أصلي الوقف . أما إذا كان النزاع قاصراً على المطالبة بالحكر ، فيكفي فيه تقديم الدليل على التحكير ( نقض مدني 2 يوليه سنة 1932 مجموعة عمر 1 رقم 52 ص 117 ) . ولكن محكمة استئناف مصر اشترطت أن يكون الحكر بإذن القاضي إذا كانت الأرض المحتكرة موقوفة ( استئناف مصر 16 فبراير سنة 1932 المحاماة 13 رقم 32 ص 83 : وقد قضي هذا الحكم بأنه إذا أجر ناظر الوقف الأرض لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وتعهد بدفع قيمة ما تساويه المباني يوم الإخلاء ، فهذا العقد لا يكون حكراً لأن لائحة الإجراءات الداخلية للمحاكم الشرعية المعدلة بقانون رم 23 لسنة 1921 صريحة في أن الإذن بالتحكير يدخل في اختصاص المحاكم الشرعية فلابد من إذن القاضي الشرعي في التحيكر ، ويكون العقد في الحالة التي نحن بصددها إيجاراً عادياً لأرض موقوفة فلا يجوز إيجارها هذه المدة الطويلة إلا بإذن القاضي ) . انظر أيضاً استئناف وطني 12 يناير سنة 1912 المجلة القضائية 132 ص 6 .

      لما كان التقنين المدني الجديد لا يجيز ترتيب الحكر إلا على أرض موقوفة ، فالحر في هذا التقنين أصبح دائماً عقداً شكلياً لا ينعقد إلا بتوثيق رسمي . وبديهي أن الاحكار التي ترتبت في عهد التقنين المدني القديم على أعيان غير موقوفة بغير توثيق رسمي تبقى قائمة وفقاً للأحكام التي كانت تسري وقت إنشائها ، ولكنها تخضع من حيث الآثار والانتهاء لأحكام التقنين المدني الجديد كما سنرى ( م 1012/2 مدني ) . [↑](#footnote-ref-1083)
1084. ( ) ويقول النص "المحكمة الابتدائية الشرعية" ولما كانت المحاكم الشرعية قد ألغيت ، وأصبحت المحكمة الوطنية هي المحكمة ذات الاختصاص العام في جميع المسائل ، فقد حلت بذلك المحكمة الابتدائية الوطنية محل المحكمة الابتدائية الشرعية في الاختصاص بالإذن في إنشاء الحكر على العين الموقوفة . [↑](#footnote-ref-1084)
1085. ( ) كان هذا صحيحاً في المشروع التمهيدي ، أما في المروع النهائي فقد أوجبت لجنة المراجعة ، كما سنرى ، ألا يكون إنشاء الحكر إلا على عين موقوفة . واستقر هذا الحكم في التقنين المدني الجديد . [↑](#footnote-ref-1085)
1086. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 572 - ص 573 . [↑](#footnote-ref-1086)
1087. ( ) وكان الحكر ، في عهد التقنين المدني القديم ، واجب التسجيل حتى يكون نافذاً في حق الغير ( مصر المختلطة 19 فبراير سنة 1912 مجموعة التشريع الدائمة باتشي وسستو في تقنين أحكام الوقف تحت المادة 332 فقرة 33 - سليمان مرقس فقرة 329 ص 627 هامش 1 ) . [↑](#footnote-ref-1087)
1088. ( ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز إثبات الحكر على أرض موقوفة ، إذا فقدت الحجة الشرعية ، بأوراق أخرى لا تدع أي شك في وجوده ( استئناف مختلط 27 مارس سنة 1913م 25 ص 266 - 31 يناير سنة 1933م 45 ص 150 - 13 فبراير سنة 1934م 46 ص 162 - 27 نوفمبر سنة 1934م 47 ص 37 - 15 يناير سنة 1935م 47 ص 104 - 17 مارس سنة 1936م 48 ص 193 ) . [↑](#footnote-ref-1088)
1089. ( ) استئناف مصر 30 نوفمبر سنة 1931 المحاماة 12 رقم 319 ص 625 - استئناف مختلط 15 مايو سنة 1901م 13 ص 308 - أول فبراير سنة 1917م 29 ص 195 - 31 يناير سنة 1918م 30 ص 193 - ولكن إذا كسب شخص حق الحكر من المالك الحقيق ، فلا يجوز له أن يكسب ملكية العقار نفسه بالتقادم بمجرد امتناعه عن دفع أجرة الحكر ، لأنه وضع يده على العقا كمحتكر لا كمالك ( نقض مدني 22 يونيه سنة 1932 مجموعة عمر 1 رقم 52 ص 117 - 31 أكتوبر سنة 1935 مجموعة عمر 1 رقم 295 ص 912 - استئناف مختلط 12 مارس سنة 1896م 8 ص 165 ) ، وهذا ما لم يغير واضع اليد نيته فيضع يده كمالك ويثبت ذلك من الظروف ( استئناف مختلط 21 نوفمبر سنة 1916م 29 ص 59 : ويقضي هذا الحكم بأن عدم دفع المحتكر أجرة الحكر لجهة الوقف مدة ثلاث وثلاثين سنة يسقط حق الوقف في المطالبة بأجرة الحكر ويجعل واضع اليد مالكاً ملكية تامة لا مجرد محتكر - استئناف مختلط أو لفبراير سنة 1917م 29 ص 195 - 28 مايو سنة 1940م 52 ص 286 - 4 مارس سنة 1941م 53 ص 124 - 20 يناير سنة 1942م 54 ص 47 - احمد فتحي زغلول ص 291 - الإيجار للمؤلف فقرة 160 ) . [↑](#footnote-ref-1089)
1090. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 571 - ص 572 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1090)
1091. ( ) تاريخ النص : لم يكن لهذا النص مقابل في المشروع التمهيدي . وفي لجنة المراجعة رؤى ، لمعاجلة الاحكار القائمة على أرض غير موقوفة من وقت العمل بالقانون ، إضافة النص الآتي : "الاحكار القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسري في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة" ، وأصبح رقمه المادة 1090 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1087 . وفي لجنة مجلس الشيوخ أضيفت فقرة جديدة - جعلت الفقرة الأولى - لإبراز فكرة المشرع في تحريم الاحتكار على الأرض غير الموقوفة ولو أنها مستفادة من تعريف الحكر الوارد في المادة . . ( ولكن النص الذي ورد فيه تعريف الحكر بأنه لا يكون إلا على أرض موقوفة حذف في نفس لجنة مجلس الشيوخ لأنه من قبيل التعريفات ولأن الحكم الذي تضمنه من قصر الحكر على الأرض الموقوفة قد وردف في المادة 1012 - فأصبحت المادة 1012/1 وحدها هي التي تنص على أن الحكر لا يكون ، من وقت العمل بالتقنين المدني الجديد ، إلا على أرض موقوفة ) . وجرت الفقرة الأولى الجديدة التي أضيفت إلى المادة على الوجه الآتي : "من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة 1008 فقرة ثالثة" . فأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 1012 . وقالت اللجنة في تقريرها : "أضافت اللجنة إلى هذه المادة فقرة أولى . . وقد راعت في هذه الإضافة أن سبل استغلال الأراضي المملوكة ميسرة ، وأن الحكر حق لا ينبغي التوسع في تطبيقه ولهذا قصرت استعماله على الوقف ، إلا أنها رأت أن تستثني الحالة التي يكون فيها الحكر قد رتب على أرض موقوفة زالت عنها فيما بعد صفة الوقف لسبب لا يفضي إلى انتهاء الحكر . وحكم النص الذي أضافته اللجنة لا يسري على الماضي رعاية للحقوق المكتسبة ، ولكنه ينصرف على المستقبل فلا يطبق إلا من وقت العمل بهذا القانون" . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 613 - ص 615 ) . [↑](#footnote-ref-1091)
1092. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 571 . [↑](#footnote-ref-1092)
1093. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 573 . [↑](#footnote-ref-1093)
1094. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 569 . [↑](#footnote-ref-1094)
1095. ( ) انظر آنفاً فقرة 797 . [↑](#footnote-ref-1095)
1096. ( ) انظر آنفاً فقرة 799 . [↑](#footnote-ref-1096)
1097. ( ) استئناف مختلط 25 أبريل سنة 1900م 12 ص 215 - 10 مارس سنة 1909م 21 ص 249 - مصر الوطنية 26 فبراير سنة 1925 المحاماة 5 رقم 619 ص 751 - انظر عكس ذلك مصر الوطنية 14 نوفمبر سنة 1932 المحاماة 13 رقم 643 ص 1296 . [↑](#footnote-ref-1097)
1098. ( ) وكان مقتضى ألا يكون للتقني المدني الجديد أثر رجعي أن الحكر المعقود قبل 15 أكتوبر سنة 1949 يخضع للأحكام التي كانت سارية وقت انعقاده ، فلا يخضع إذن لأحكام التقنين المدني الجديد . ولكن لما كانت أحكام التقنين المدني الجديد لا تختلف كثيراً عن الأحكام السابقة عليها ، وكثيرا من هذه الأحكام تعتبر من النظام العام فتسري بأثر فوري حتى على الاحكار المعقودة قبل العمل بها ، فقد رؤى ، إخضاع جميع الاحكار لقواعد واحدة هي قواعد التقنين المدين الجديد ، حتى لا تتعدد الأحكام في نظام عتيق هو الآن في سبيله إلى الزوال . [↑](#footnote-ref-1098)
1099. ( ) انظر ما يلي فقرة 801 . [↑](#footnote-ref-1099)
1100. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 1256 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "الحكر عقد يكسب المحتكر بمقتضاه حقاً عينيا يخوله الانتفاع بأرض ، بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للغرس و لأي غرض آخر ، وذلك في مقابل أجرة معينة . 2- لا يجوز الاتفاق على التحكير لمدة تزيد على تسع وتسعين سنة ، فإذا اتفق على مدة أطول ، أو على مدة غير محدودة ، أو أغفل الاتفاق تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقوداً لمدة تسع وتسعين سنة" . وفي لجنة المراجعة رؤى قصر الحكر على الأرض الموقوفة وتعديل المادة على الوجه الآتي : "1- الحكر عقد به يكسب المحتكر قحاً عينياً على أرض موقوفة يخوله الانتفاع بإقامة بناء عيها أو باستعمالها للغرس أو لأي غرض آخر ، وذلك في مقابل أجرة معينة . 2- ولا يجوز الاتفاق على التحكير لمدة تزيد على تسع وتسعين سنة . فإذا اتفق على مدة أطول أو على مدة غير معينة أو أغفل الاتفاق تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقوداً لمدة تسع وتسعين سنة" . وأصح رقم المادة 1074 في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم 1071 . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت الفقرة الأولى لوضوح حكمها بالنسبة إلى حقوق المحتكر ، ولأن الحكم الخاص بقصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد في المادة 1012 . وعدلت الفقر الثانية على الوجه الآتي : "لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة . فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة ، اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة ، إلا إذا أنهى الوقف قبل ذلك" . وقد راعت اللجنة في هذا التعديل أن تخفض المدة التي لا يجوز الاتفاق على مجازتها في التحكير ، توخياً لإبراز معنى توقيت الحكر ، ولا سيما بعد أن أصبح تعمير العين المحكرة واستبدالها ميسورين في مدة أقصر من المدة التي كان يقتضيها تحقيق هذين الغرضين في الزمن الماضي . وأريد بإضافة عبارة "إلا إذا انهي الوقف قبل ذلك" مواجهة حالة انتهاء الوقف الأهلي الموقت إذ قد ينتهي قبل ستين سنة . وفي جلسة أخرى حذفت اللجنة العبارة الأخيرة "إلا إذا انتهى الوقف قبل ذلك" على أن يتضمن حكمها مادة أخرى هي المادة 1008 .وأصبح رقم المادة 999 . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 568 - ص 570 ) .

      ولا يقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولم يكن لمدة الحكر في عهد هذا التقنين حد أقصى ، بل كان يصح أن يكون الحكر دائمياً . [↑](#footnote-ref-1100)
1101. ( ) انظر آنفاً م 335 من قانون العدل والإنصاف - استئناف مصر 31 ديسمبر سنة 1938 المحاماة 20 رقم 212 ص 603 - وقضي بأنه إذا نص في عقد تأجير الأراضي الموقوفة على أن التأجير لمدة سنة واحدة ، وعلى أن للمؤجر حق تسلم الأرض ولو في خلال هذه السنة ، كما نص فيه على أن المستأجر ليس له حق البقاء والقرار ، فقد انتفى اعتبار العقد تحكيراً ، لأن هذه النصوص منافية لخصائص الحكر الرئيسية ( عابدين 11 ديسمبر سنة 1949 لمحاماة 30 رقم 174 ص 207 ) . [↑](#footnote-ref-1101)
1102. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 570 - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش . [↑](#footnote-ref-1102)
1103. ( ) انظر تفصيل ذلك فيما يلي فقرة 811 . [↑](#footnote-ref-1103)
1104. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 605 - ص 606 في الهامش - وكان المروع التمهيدي يتضمن النص الآتي ( م 1273م المشروع ) : "إذا بقي حق الحكر أكثر من تسع وتسعين سنة بسبب قيام البناء أو الغراس ، كان لكل من مالك الرقبة والمحتكر أن يطلب شراء حق الآخر في أي وقت بعد انقضاء هذه المدة ، وإذا طلب كل مهما الشراء أجيب طلب المحتكر وحده" . وكان هذا النص مقصوداً به أن يسري على كل حكر ، سواء أنشئ قبل العمل بالتقنين المدني الجديد أو أنشئ بعد ذلك . وفي تعيين الثمن الذي يشتري به حق الرقبة وحق المحتكر ، تضمن المروع نصاً آخر ( م 1274 ) يجري على الوجه الآتي : "في تعيين الثمن الذي يشتري به حق الرقبة وحق المحتكر ، تتخذ القيمة الإيجارية للأرض بالحالة التي هي عليها أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، إلا إن كان صقع الأرض لا يسمح لصاحبها بأن يحصل على ثمنها في تلك المدة وإنما يتطلب لذلك مدة أطول ، ففي هذه الحالة تقدر الأجرة عن المدة الأطول ، ويكون ذلك ثمناً للعين كلها ، يختص حق الرقبة منه بالثلث ، وحق الحكر بالثلثين" . وفي لجنة المراجعة عدلت المادة 1273 على الوجه الآتي : "1- إذا بقي حق الحكر أكثر من خمسين سنة ، كان لكل من مالك الرقبة والمحتكر أن يطلب شراء حق الآخر في أي وقت بعد انقضاء هذه المدة ، وإذا طلب كل منهما الشراء أجيب طلب المحتكر وحده" . والحكمة في هذا التعدي لهي أن يكون هناك مبرر قوي للشراء وهو طول المدة الباقية على استمرار حالة الحكر . ثم نوقش النص مرة أخرى في اللجنة ، وحضر مفتي وزارة الأوقاف المناقشات وقال : "إن الشريعة لا تعترف بأن الحكر يقلل من قيمة الأرض المحكرة ، والدليل على ذلك أن ناظر الوقف وحده له من حق التحكير بدون أخذ رأي القاضي ، وقال إنه لو كانت قيمة العين تنقص بالتحكير لما أباحت الشريعة الإسلامية ذلك" . وختم كلامه قائلا : "إن المحتكر لم يدفع أي ثمن لحق البقاء والقرار ، وإنما كل ما دفعه هو أجرة انتفاعه بالأرض ، وهذا لا يكسبه إلا حق الأولوية في الإيجار ، وهو بذلك لم يكسب أي حق عينين على العين الموقوفة" . فلم تجار اللجنة هذا الرأي ، وبعد مناقشة وافقت على أن تكون مدة التحكير في الأحكار الجديدة ستين سنة ، وأن يقتصر النص على الأحكار القائمة وقت العمل بالتقنين المدين الجديد ، على أنه بعد مضي ستين سنة على الأقل من وقت إنشاء الحكر يكون لكل من المحكر والمحتكر الحق في طلب إنهائه مقابل تعويض عادل ، وعند التزاحم يفضل المحتكر ويكون شراؤه للأرض المحتكرة نوعاً من استبدال الر الموقوفة تجيزه الشريعة . ثم ناقشت اللجنة النسبة التي يوزع بها ثمن العين بين المحكر والمحتكر ، فلوحظ عليها أنها نسبة تحكمية وفيها ظلم كبير للمحكر لأن ارتفاع قيمة ألأرض لا يرجع دائماً إلى ما أدخله البناء عيها من تحسين وإنما قد يكون بسبب ظروف أخرى ، ففي كثير من الصور يرجع ارتفاع قيمة العقار المحكر لتغير الصقع أو إحداث منشآت عامة ويكون أثر الحكر في زيادة هذه القيمة ضئيلا ، كما أن قيمة حق المحتكر تتغير بتغيير المدة الباقية من الحكر . فليس من العدل التزام النسبة التحكمية ، الثلث والثلثين ، بالرغم من إقرار محكمة النقض لها ، بل العدل أن يختص حق الرقبة وحق الحكر من الثمن بالقدر الذي يتناسب مع كل منهما حسب ظروف كل حالة ، ويترك الأمر للقضاء ويجري التوزيع طبقاً لما تقتضيه العدالة . وفي جلسة تالية قدمت الحكومة نصاً يشتمل على ما انتهت إليه اللجنة من أحكام ، وهو النص الذي أقرته اللجنة أولا وقد ورد ذكره في المنازعات ، ثم عدلت عن إقرارها إياه وحذفته دون أن تستعيض عنه بنص آخر "حتى لا تقطع بالرأي في مسألة تعارضت فيها المصالح والحقوق . ." ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 600 - ص 6067 في الهامش ) .

      والمصالح المتعارضة هي مصالح طائفة المحكرين ومصالح طائفة المحتكرين . فالطائفة الأولى تمثلها وزارة الأوقاف ، وقد رأينا مفتي هذه الوزارة يقول : "إن الشريعة لا تعترف بأن الحكر يقلل من قيمة الأرض المحكرة . . . ( و ) إن المحتكر لمي يدفع أي ثمن لحق البقاء والقرار ، وإنما كل ما دفعه هو أجرة انتفاعه بالأرض ، وهذا لا يكسبه إلا حق الأولوية في الإيجار ، وهو بذلك لم يكسب أي حق عيني على العين الموقوفة" . وطائفة المحتكرين تنادي بأن الحكر بيع مستتر ، وقد تملك المحتكر الأرض المحتكرة تحت شرط فاسخ هو تعميرها ، فالاستبدال "بناء على ذلك لا يكون على رقبة العين المحكرة ، بل على ملكية الشرط الفاسخ" ( انظر في هذا المعنى عثمان فهمي : الحكر في مصر ) .

      وهكذا لم تقطع لجنة مجلس الشيوخ برأي في هذه المسألة الدقيقة ، وحذفت النص المقترح دون أن تستعيض عنه بنص آخر . [↑](#footnote-ref-1104)
1105. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 606 في الهامش - وانظر نقض مدني 25 ديسمبر سنة 1958 مجموعة أحكام النقض 9 رقم 107 ص 816 . [↑](#footnote-ref-1105)
1106. ( ) انظر ما يلي فقرة 814 . [↑](#footnote-ref-1106)
1107. ( ) تاريخ النص :

      م1004 : ورد هذا النص في المادة 1263 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "1- لا يجوز تحكير الأراضي الموقوفة بأقل من أجرة المثل . 2- وتزيد هذه الأجرة أو تنقص كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً كبراً ، زيادة أو نقصاً" . وفي لجنة المراجعة عدلته الفقرة الأولى على الوجه الآتي : "لا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل" . وأضيفت عبارة "على أن يكون قد مضي ثلاث سنوات على آخر تقدير" في آخر الفقرة الثانية . وأصبح رقم المادة 1079 في المشروع النهائي . ووافق مجلس النواب عليها تحت رقم 1076 . وفي لجنة مجلس الشيوخ ، جعلت المدة التي يصقع الحكر بعد انقضائها ثماني سنوات بدلا من ثلاث ، تمشياً مع النظام المقرر في إعادة تقرير الضرائب الخاصة بالعقارات ، وعدلت المادة بحيث أصبحت مطابقة لما استقرت عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمها 1004 ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 581 - ص 584 ) .

      م 1005 : ورد هذا النص في المادة 1264 من المروع التمهيدي على الوجه الآتي : "يرجع في تقدير الزيادة أو النقص إلى القيمة الإيجارية للأرض وقت التقدير ، على أن يراعى في ذلك الغرض الذي أعدت له الأرض وحالتها عند التحكير وموقعها ورغبات الناس فيها ، دون اعتبار لما أحدثه المحتكر في الأرض من تحسين أو إتلاف ، وبغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس" . وأقرته لجنة المراجعة بتعديل لفظي طفيف ، وأصبح رقمه 1080 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1077 . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدل النص تعديلا من شأنه ألا يدخل في الحساب ما يقع من تحسين أو نقص في الصقع ذاته إذا كان راجعاً إلى فعل المحتكر ، وألا يدخل في الحساب ما يقع من تحسين أو نقص في الصقع ذاته إذا كان راجعاً إلى فعل المحتكر ، وألا يكون ثمة اعتبار لما للمحتكر من حق القرار على الأرض ، فصار النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح رقمه 1005 . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلته لجنته - وكانت لجنة مجلس الشيوخ في إحدى جلساتها قد استمعت لمندوب عن المحتكين ذكر أن المادة التي أقرتها اللجنة "تضع قاعدة في تقدير الزيادة أو النقص ترجع إلى ما للأرض من قيمة إيجارية وقت التقدير مع مراعاة صقع الأرض ، وهذا الحكم سيؤدي إلى خراب كثير من المستحكرين وهم أغلبية عظيمة ، وأن القاعدة العادلة هي التقدير حسب وقت التحكير . ثم قال إنه يقترح تعديل المادة . . الخاصة بالتصقيع على الوجه الآتي : يكون التصقيع على أساس النسبة بين قيمة الأرض وقت التحكير وقيمتها الحالية وقيمة الحكر وقت إنشائه وقيمته وقت التصقيع . . وعلى الأقل حذف الجزء الأخير من المادة . . ونصه : ودون تأثر بما للمحتكر على الأرض من حق القرار مع حذف كلمة إيجارية . . إذ ليس هناك إيجار ولا أجرة وإن 30 بارة و 8 قناديل زيت ليست أجرة" . فرد عليه بأن "نظرية المادة التي وافقت عليها اللجنة تصرف النظر عن الماضي كما تصرف النظر عما أصاب الأرض من إتلافا وتحسين أدخل على الأرض بسبب البناء ، فلا يضار به المحكر ، وكذلك يجب ألا يستفيد من التحسين . . ( و ) لا يمكن التسليم بنظرية . . أن الحكر بيع مستتر" . وبعد مناقشة سلم المندوب بوجهة نظر اللجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 588 - 589 ) .

      م 1006 : ورد هذا النص في المادة 1265 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 1081 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1078 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 1006 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 589 - ص 591 ) . [↑](#footnote-ref-1107)
1108. ( ) استئناف مختلط 7 فبراير سنة 1889م 1 ص 216 - 6 يونيه سنة 1889 المجموعة الرسمية المختلطة 14 ص 222 - 24 نوفمبر سنة 11892م 5 ص 25 - 12 ماس سنة 1896م 8 ص 165 - 17 نوفمبر سنة 1897م 10 ص 9 - 18 نوفمبر سنة 1897م 10 ص 15 - 14 مايو سنة 1908م 20 ص 231 - 14 ديسمبر سنة 1915م 28 ص 55 - 9 مارس سنة 1916م 28 ص 193 - 25 أبريل سنة 1916م 28 ص 277 - 27 أبريل سنة 1916م 28 ص 282 - 7 مارس سنة 1918م 30 ص 270 - استئناف وطني 31 يناير سنة 1928 المحاماة 8 رقم 494 ص 809 . [↑](#footnote-ref-1108)
1109. ( ) مصر الوطنية 24 يونيه سنة 1904 عزيز خانكي رقم 366 - محمد كامل مرسي في الحقوق العينية الأصلية 2 سنة 1949 فقرة 313 ص 350 هامش 3 . [↑](#footnote-ref-1109)
1110. ( ) استئناف مختلط 14 مايو سنة 1908م 20 ص 231 - 21 فبراير سنة 1924م 36 ص 240 - 26 مايو سنة 1925م 37 ص 453 - 9 يونيه سنة 1925م 37 ص 482 - 6 ديسمبر سنة 1932م 45 ص 54 - 12 مارس سنة 1946م 58 ص 118 .

      ومن ذلك نرى تدرجاً في أحكام الشريعة الإسلامية من حيث تغير الأجرة أثناء مدة الإيجار . فهي ثابتة لا تتغير في الإيجار العادي للأعيان غير الموقوفة . وتتغير في الإيجار العادي للأعيان الموفقة زيادة لا نقصاً . وتتغير زيادة أو نقصاً في الحكر . [↑](#footnote-ref-1110)
1111. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 582 - ص 584 - وانظر نفس الفقرة في الهامش . [↑](#footnote-ref-1111)
1112. ( ) استئناف وطني 29 أبريل سنة 1897 الحقوق 12 ص 185 - 2 مايو سنة 1902 المجموعة الرسمية 3 رقم 74 ص 199 - استئناف مختلط أول مايو سنة 1924م 36 ص 345 - 31 يناير سنة 1937م 45 ص 150 - 17 أبريل سنة 1934م 46 ص 251 - 27 نوفمبر سنة 1934م 47 ص 37 . [↑](#footnote-ref-1112)
1113. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 585 . [↑](#footnote-ref-1113)
1114. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 590 [↑](#footnote-ref-1114)
1115. ( ) استئناف مصر 19 ديسمبر سنة 1922 المحاماة 5 رقم 205 ص 221 . [↑](#footnote-ref-1115)
1116. ( ) استئناف وطي 21 مايو سنة 1894 عزيز خانكي 373 ( الحكر المقرر على أرض مملوكة لا تقبل الزيادة حتى لو تصقعت الأرض إذا لم يحفظ المالك لنفسه حق طلب زيادة الحكر في عقد التحكير ) . [↑](#footnote-ref-1116)
1117. ( ) انظر آنفاً فقرة 802 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1117)
1118. ( ) وقد أخذت محكمة استئناف مصر بهذه النظرة وقالت في يحكمها : "بالرجوع إلى المادة 331 من كتاب قانون العدل والإنصاف يتبين أن الحكر عقد إجارة يقصد به استيفاء الأرض الموقوفة مقررة للبناء والتعلي أو للغراس ما دام المحتكر يدفع أجرة المثل . وقد قيل عن كيفية تقديرها إنه يحصل قياسها على أجرة عين مثل الأرض المحكرة ، سبق تحكيها وقبل قيمة الحكر كل من المحكر والمحتكر وأجاز لهما القاضي التحكير . وهذه الأجرة تزيد وتنقص على حسب الزمان والمكان كما جاء بالمادة 336 ، وبالقيود والشروط المبينة تفصيلا بالمادة 337 التي يتبين منها أن الشارع لم يجز رفع الحكر إلا إذا كانت الزيادة في قيمة الأرض فاحشة وجاءت للأرض نفسها لكثرة رغبات الناس في الصقع ، وهي شروط تجعل الزيادة في دائرة ضيقة جداً يجب التقيد بها وعدم التوسع فهيا . فالمادة 337 قضت صراحة بوجوب رفع الحكر حتى تتم أجرة المثل ، ولكنها لم تبين كيفية تقديرها ، فوجب حتما الرجوع إلى أرض مماثلة للأرض المحكرة ومعرفة قيمتها . على أنه قد يتعذر العمل بهذه القاعدة ، بل ويستحيل أحيانا ، فيجع الأمر في ذلك إلى تقدير وهمي قد يخطئ وقد يصيب . ولذا ترى المحكمة أن أعدل طريق لتقدير الزيادة يكون بالرجوع إلى النسبة بين الحكر القديم وثمن الأرض وقت التحكير ، خصوصاً إذا لوحظ أن منشئ الحكر هو الذي وضع هذه النسبة ، وأقره عليها القاضي الرعي عندما أجاز التحكير ، وأن هذه النسبة هي التي تحقق مبدأ الزيادة التي تجيء من نفس صقع الأرض . وعدم وجود حجة التحكير لا يمنع من الالتجاء إلى القواعد العامة في طرق الإثبات لمعرفة أصل التحكير والثمن ( استئناف مصر 6 يناير سنة 1931 المحاماة 11 رقم 471 ص 940 - وانظر في نفس المعنى مصر الوطنية 24 أبريل سنة 1928 المحاماة 9 رقم 59 ص 95 ) . وقد قضي بأنه إذا هبطت قيمة الأرض المحكرة هبوطاً عظيماً بسبب مضي زمن مديد أو بسبب حادث من الحوادث القهرية ، وجب أن ينقص الحكر بسبب نقصان قيمة الأرض المحكرة ، ويراعى في التقدير الجديد النسبة بين قيمة ما تساوي الأرض من الإيجار اليوم وبين ما كانت تساوي وقت تقرير الحكر عليها ( عزيز خانكي 372 - محمد كامل مرسي في الحقوق العينية الأصلية 2 سنة 1949 فقرة 315 ص 358 ) .

      وبهذه النظرية أخذ القضاء المختلط في كثير من أحكامه ، فقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الزيادة لا تجوز إلا إذا زاد صقع الأرض زيادة محسوسة ليس للمحتكر شأن فيها ، ولا يدخل عمله في تحسين صقعها ، وأن صفة الدوام الموصوف بها الحكر تقتضي دوام النسبة التي قررها المنشئ وقت ربط الحكر بين قيمة الأرض ومقدار الحكر وقت التحكير ( استئناف مختلط 26 مايو سنة 19025م 37 ص 453 - 9 يونيه سنة 1925م 37 ص 482 - 6 أبريل سنة 1926م 38 ص 322 - 12 يونيه سنة 1928م 40 ص 422 - 16 ديسمبر سنة 1930م 43 ص 86 - 17 أبريل سنة 1934م 46 ص 250 - 27 نوفمبر سنة 1934م 47 ص 37 - 15 يناير سنة 1935م 47 ص 104 - 20 يناير سنة 1942م 54 ص 47 - وقد جاء في حكم لمحكمة الاستئناف المختلطة : "قد يجوز الشك في القول بأن الحكر في الأصل كان كريع الامفتيوز مقدراً تقديراً جزافاً مدة واحدة . وقد جري العمل على هذا في مذهب الحنفية الذي قرر بأن الحكر المبين قدره في حجة الإنشاء لا يمكن أن يزاد بأية حال من الأحوال ( انظر مطلع الدراري ) . ولكن مذهب الحنفية قد توسع في هذا ، وقبل مبدأ تغيير الحكر ، ولكنه تردد كثيراً في قبول هذا المبدأ ( انظر فتاوى الأجهورية ) . وحيث إن مقدار الحكر الأصلي كان سبعة قروش ونصفاً والإيراد من الإيجار لهذه الأرض المحتكرة كان 1200 أي بنسبة  ، بناء عليه فإن كل زيادة تكون تبعاً لهذه النسبة" ( استئناف مختلط 9 يونيه سنة 1925م 37 ص 482 - المحاماة 8 ص 116 وهو الحكم السابق الإشارة إليه .

      وقد جاء في حكم لمحكمة مصر الوطنية : "ومن حيث إن القاعدة . . هي وجوب المحافظة على التسمية بين مقدار الحكر في وقت إنشائه وثمن الأرض في ذلك الوقت" ( مصر الوطنية 24 أبريل سنة 1928 المحاماة 9 رقم 59 ص 95 وهو الحكم السابق الإشارة إليه - وانظر في نفس المعنى في القضاء الوطني : استئناف وطني 29 أبريل سنة 1897 المحاكم 8 ص 301 - 2 مايو سنة 1902 الحقوق 17 ص 211 - 16 أبريل سنة 1903 عزيز خانكي 123 - 31 يناير سنة 1928 المحاماة 8 رقم 494 ص 809 ) .

      ومع ذلك فقد صدر حكم من محكمة الاستئناف المختلطة يقضي بأنه يجب ألا يكون لقيمة الحكر الأصلية تأثير كبير في تقدير أجر المثل بحيث يجعل قيمة الحكر زهيدة جداً بدرجة لا تتناسب مطلقاً مع القيمة الحقيقية للأرض المحكرة . وقد رفعت المحكمة الحكر من سبعة قروش في السنة إلى ثلثمائة جنيه ( استئناف مختلط 12 يونيه سنة 1924م 36 ص 433 ) . [↑](#footnote-ref-1118)
1119. ( ) وقد تقلبت وزارة الأوقاف على نظريات متباينة تنقض بالواحدة الأخرى . فكانت في بداية الأمر تكتفي بأجر زهي للحكر ( 2 .5 في الألف من قيمة الأرض المحتكرة ) . ثم أصدرت منشوراً في 11 سبتمبر سنة 1921 تجعل فيه الحكر كل ريع الأرض ، ثم تتشدد ثانياً في 30 أكتوبر سنة 1922 فتجعل أجرة الأرض حرة 9% من ثمنها وأجرة الحكر 3% من ثمنها . ثم عادت في سنة 1925 واقترحت جعل أجرة الأرض حرة 6% وحكرها 2% ، وتقدمت باقتراحها إلى مجلس الأوقاف الأعلى . فقرر هذا المجلس في 12 يناير سنة 1926 ( المحاماة 6 رقم 12 ص 667 ) أن يقدر في الحكر حق مالك الرقبة بالثلث وحق صاحب المنفعة بالثلثين من قيمة الأرض حرة خالية من البناء ، وأن حساب ريع الأرض بواقع 9% من ثمنها لا يتفق مع الحالة الاقتصادية ، لأن رؤوس الأموال المستثمرة في العقارات تعطي عادة بين 5% و 6% ، فرأي المجلس أن يحسب مجموعة الجرة 5% إلا إذا قضى صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص ، ويكون نصيب الحكر من مجموع الأرجة الثلث ( أي % من قيمة الأرض حرة خالية من البناء ) . وقد أخذ المجلس بالاعتبارات الآتية : إن الذي يتفق مع القواعد الشرعية والمبادئ الاقتصادية هو أن تقرر أجرة المثل على الأرض المحكورة ، ملاحظاً عند تقديرها غض النظر عن جميع الأعمال التي عملها المحتكر في الأرض من بناء وغيره والتي عملها حولها أيضاً لتحسينها . وينظر فقط إلى الأرض نفسها بالنسبة إلى صقعها الذي هي فيه ، والى رغبات الناس العامة فيها ، والى حالتها باعتبارها مشغولة بحق المحتكر ، وتجعل أجرة المثل مدة عشرين سنة هي القيمة التي يصح الاستبدال بها ، إلا إذا كانت الأرض في صقع لا يمكن مالك أرض فيه أن يستغل ثمن أرضه في تلك المدة ، بل يحتاج إلى مدة أطول ، ففي هذه الحالة تضرب أجرة المثل في عدد السنين التي يستغل المالك فيها ثمن أرضه - هذا عن قيمة استبدال الحكر . أما عن تقسيم الأجرة بين حق الرقبة ( أجرة الحكر ) وحق المنفعة بنسبة الثلث إلى الثلثين - فقد بني المجلس رأيه على ما يأتي : إن القانون المدني ( القديم ) في المادة 11 منه عرف الملكية بأنها هي الحق للمالك في الانتفاع بما يملكه والتصرف فيه بطريقة مطلقة ، ويكون بها للمالك الحق في جميع ثمرات ما يملكه سواء كانت طبيعية أو عارضية وفي كافة ما هو تابع له . وأنه يؤخذ من هذا التعريف أن حق الملكية يتكون من ثلاثة عناصر : أولا : حق الاستعمال - ثانياً - حق الانتفاع - ثالثاً - حق التصرف . ولما كان حق الحكر الذي يقرره المالك على العين يعطي المحتكر حق البقاء والقرار ما دام يدفع المحتكر خشية من زوال حقه وهدم مبانيه التي يكون قد صرف عليها مصاريف باهظة تفوق ثمن الأرض وزيادة . وفوق ذلك فإن إعطاء الحكر يحرم صاحب الرقبة نهائياً من حق استعمالها لمصلحته . ولم يبق له بعد ما تقدم إلا حق التصرف في العين . وهذا الحق معيب ، وهذه العيوب لها تأثيرها من الوجهة الاقتصادية ، فإنه لا يمكن التصرف في العين المملوكة عامة إلا لصاحب المنفعة ، ومن النادر أن يقدم شخص على شراء عين محكورة لأنه لا فائدة له من هذا الشراء إلا إذا أخذ قيمة الحكر وهي مما لا يطمع فيه لمن يريد الاستغلال . فلهذه الاعتبارات يقدر حق مالك الرقبة بالثلث وحق صاحب المنفعة بالثلثين من قيمة الأرض حرة خالية من البناء .

      وقد أخذ بالرأي المتقدم محكمة استئناف مصر حيث قالته : لتقدير قيمة الحكر ترى المحكمة الأخذ بالقاعدة التي قدرتها وزارة الأوقاف من أن للملكية عناصر ثلاثة : حق الاستعمال وحق الانتفاع وحق التصرف ، وأن للمحتكر الحقين الأولين وللمحكر الحق الأخير باعتباره مالكاً للرقبة . وعلى ذلك يحق للمحكر مطالبة المحتكر بثلث أجر المثل الحاضر الذي يجب تقديره طبقاً 336 و 337 من كتاب قدري باشا . ولا ترى المحكمة الأخذ بالطريقة الأخرى التي ترجع تقدير قيمة الأرض لوقت إنشاء الحكر لمعرفة نسبة الحكر إلى قيمتها في ذلك الحين ، ثم تقدير قيمتها في الوقت الحاضر ورفع قيمة الحكر على أساس هذه النسبة . وفي الطريقة الأولى تحقيق لقواعد الفقه المقررة ، وفي الثانية صعوبات عملية قد يستحيل معها التقدير عن أوقات مضت وانقضت معها ظروفها ( استئناف مصر 30 مايو سنة 1932 المحاماة 13 رقم 210 ص 416 ) .

      ولكن محكمة استئناف مصر ، في حكم آخر قبل ذلك وقد سبقت الإشارة إليه ، رفضت الأخذ بنظرية وزارة الأوقاف قائلة : إن وزارة الأوقاف لم تثبت على مبدأ واحد في تقدير الحكر ، وبالتالي في تقدير الزيادة الواجبة إضافتها إلى الحكر القديم ، فلا محل حينئذ للقول بأن للوزارة قاعد تسير عليها حتى أصبحت عرفاً أقرها عليه القضاء وأصبحت واجبة الاحترام ، والقاعدة الأخيرة التي تريد الوزارة أن تتبعها قاعدة تخالف الحكة المقصودة من الحكر ، إذ كان أساس هذه القاعدة النظر إلى قيمة الأرض حرة ، مع أن الواجب افتراض أرض توافرت فيها الشروط التي تبيح الحكر ، أي أرض خربة أو سبخة ضعيفة فاتت منفعتها ولا سبيل لاستغلالها . هذا فضلا عن أن تقسيم الريع إلى ثلاثة أقسام هو تقسيم تحكمي ، فقد جعل تبعاً للحقوق الثلاثة التي على العين ( حق الرقبة وحق المنفعة وحق الاستعمال9 . وليس حتما أن تكون هذه الحقوق متساوية فيما بينها في القيمة ، حتى يصح أن يقسم الريع بينها بالتساوي . ويظهر ذلك جلياً في قطعة أرض صغيرة المساحة يقام عليها مبان شاهقة قيمة . فحق الرقبة لا يمكن أن يساوي حق المنفعة أو الاستعمال ( استئناف مصر 6 يناير سنة 1931 المحاماة 11 رقم 471 ص 940 - وقد قدمنا أن هذا الحكم أخذ بنظرية النسبة التي سبق بيانها ) . ورفض الأخذ بنظرية وزارة الأوقاف أيضاً ، مع الأخذ بنظرية النسبة ، محكمة مصر الوطنية ، إذ قالت في حكم سبقت الإشارة إليه : إن وزارة الأوقاف ، بتحديدها الثلث والثلثين على الوجه الذي أشارت به ، لم ترتكن على أية قاعدة اقتصادية أو قانونية ، بل جاء تقديرها بهذا التحديد جزافاً أيضاً ، ولا يمكن الاعتداد به ما دام غير مبني على أساس قانوني أو اقتصادي صحيح ، بل بنته على مجرد حلول افتراضية تختلف بحسب نظر واضعيها . والقاعدة المنطقية التي تتفق مع المبادئ القانونية والقواعد الشرعية هي وجوب المحافظة على النسبة بين مقدار الحر في وقت إنشائه وثمن الأرض في ذلك الوقت بحيث إذا زادت قيمة الأرض أو نقصت زاد الحكر أو نقص تبعا لذلك وبمقداره ( مصر الوطنية 24 أبريل سنة 1928 المحاماة 9 رقم 59 ص 95 ) . [↑](#footnote-ref-1119)
1120. ( ) مجموعة عمر 1 رقم 198 ص 439 - انظر أيضاً نقض مدني 21 أبريل سنة 1941 مجموعة عمر 3 رقم 115 ص 331 حيث رددت المحكمة حكمها ، فتكتفي بالإشارة إلى الحكم الأول . [↑](#footnote-ref-1120)
1121. ( ) وهذا أهم ما جاء في أسباب الحكم متعلقاً بتقدير أجرة الحكر : "وحيث إن مبنى الطعن مخالفة الحكم المطعون فيه للقاعدة القديمة الواجبة المتابعة في تقدير الحكر الواردة في المادتين 336 و 337 من قانون العدل والإنصاف ، تلك القاعدة التي قضت على أساسها محكمة أول درجة ، وهي تقدير قيمة الأرض المحكرة وقت إنشاء الحكر وتقدير نسبة الحكر إليها ثم تقديرها إلى الوقت الحاضر ورفع قيمة الحكر بنسبة ما ارتفعت إليه قيمة الأرض ( كذا ) - وحيث إنه بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه تبين أن محكمة الاستئناف قد صدرت حكمها بالقاعدة التي رأت اعتبارها أساساً لتقدير الحكر الواجب دفعه سنوياً فقالت : "حيث إن الاحتكار شرعاً هو عقد إيجار يبيح للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجرة المثل لمالك رقبتها ، وهذه الأجرة يجب أن يراعى في تقديرها حالة الأرض المحكورة باعتبارها مشغولة بحق المحتكر وحالة صقعها ورغبات الناس فيها . ثم استعرضت أقوال كل من طرفي الخصوم ، فذكرت القاعدة التي ترى وزارة الأوقاف وجوب السير على مقتضاها وهي أن يقدر الحكر ( وهو حق مالك الرقبة ) بالثلث وحق المحتكر ( وهو صاحب المنفعة ) بالثلثين ، وذلك من قيمة أجرة الأرض المحكورة حرة خالية من البناء ، وأن تحتسب هذه الأجرة باعتبار 5% من ثمن الأرض حرة ، وألا يعدل عن هذه القاعدة إلا في الأحوال التي يقضي قيها صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص عن القدر المتقدم ذكره ، كما ذكرت القاعدة التي يرى المحتكر إتباعها وهي ما قضت محكمة أول درجة على مقتضاها وأشير إليها في مبنى هذا الطعن - ذكرت هاتين القاعدتين ، ثم قالت بفسادهما وعدم إمكان العمل بهما ، وخلصت إلى القول بأن "أقوم سبيل صح إتباعه لتقدير الحكر هو الرجوع إلى ما تقضي به الشريعة الغراء التي نشأ بمقتضاها هذا النوع من أنواع التأجير ، وأن القاعدة الشرعية هي ما سبق تقريرها بصدر هذا الحكم ، أي وجوب مراعاة حالة الأرض المحكرة باعتبارها مشغولة بحق المحتكر وحالة صقعها ورغبات الناس العامة فيها" - خلصت إلى ذلك ، ثم رأت أن الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة بحكمها التمهيدي الصادر في 14 أبريل سنة 1930 قد راعى هذه الاعتبارات جميعاً ، فعدلت الحكم المستأنف وفقاً لنتيجة تقريره - . . وحي إن الاحتكار من وضع فقهاء الشرع الإسلامي ، وهو عندهم - كما قالت محكمة الاستئناف - عقد إيجار يعطي للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجرة المثل . ولما كانت هذه الأجرة تزيد وتنقص على حسب الزمان والمكان ، فقد اهتم الفقهاء ببيان طريقة تقديرها ، فأوجبوا : ( أولا ) أن يكون التقدير على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء . ( ثانياً ) ألا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع ( أي الجهة أو الناحية ) الذي فيه الأرض المحكورة ورغبات الناس فيها ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو تصقيع الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحتكر ( مفهوم المواد 336 و 337 و 339 من قانون العدل والإنصاف ) . وهذه المبادئ الشرعية في تقدير الحكر قد أخذ بها الشارع المصري ، وأيدها في المادتين 20 و 23 من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالي الصادر في 13 يوليه سنة 1895 وصبهما : المادة 20 - الأعيان التي تعطي بالاحتكار يراعى في تحكيرها رغبة الراغبين وأجرة مثل الأرض خالية عن البناء ، وبذكر في حجج تحكيرها أن الأجرة تكون دائماً أجرة مثل الأرض خالية عن البناء بحسب الزمان والمكان بحيث لا يؤثر على ذلك حق البقاء والقرار ، وأن المستحكر ملزم بحفظ العين لأجل وقفها - المادة 23 - على ديوان الأوقاف أن ينظر في كل حكر متعلق بوقف في إدارته ، وتقديره على المحتكر بحسب أجر المثل في الحال بقطع النظر عما أحدث ( أي المحتكر ) في أرض الوقف أو بنائه ، وبقطع النظر عما أحدث ( أي المحتكر ) في أرض الوقف أو بنائه ، وبقطع النظر عما هو مقدر في صك التحكير ، فإن قبله المحتكر يصير تقديره عليه ، وإن لم يمتثل يحال الأصل في ذلك على المحكمة المختصة - وواضح أن نص المادتين المذكورتين يقرر عناصر تقدير الحكر الواجب على المحتكر دفعه على مثال ما تقرره الشريعة الغراء الوارد حكمها في هذا الصدد بالمواد 336 و 337 و 339 من قانون العدل والإنصاف السابق ذكرها . بل إن المادة 20 تنص صراحة على أن حق البقاء والقرار الذي للمحتكر لا تأثر له في تقدير الحكر - وحيث إنه متى كانت هذه هي المبادئ التي قررها الفقهاء وأكدها قانون سنة 1895 الجاري عليه العمل الآن ، وألا محيص من ابتاعها ، فيكون الحكم المطعون فيه قد أصاب إذ قضي بعدم إمكان العمل بأية القاعدتين التي يرى كل من الخصوم السير على مقتضى واحدة منها لتقدير الحكر ( نقض مدني 14 يونيه سنة 1934 مجموعة عمر 1 رقم 198 ص 439 ) .

      ثم استطردت محكمة النقض في نفس الحكم ترد على نظرية وزارة الأوقاف في توزيع ريع الأرض مثالثة بين المحكر والمحتكر للأول الثلث وللثاني الثلثان ، قائلة : "أما ما ذهبت إليه وزارة الأوقاف من أن الحكر الواجب دفعه سنوياً على المحتكر الواجب دفعه سنوياً على المحتكر هو ثلث أجرة المثل ، وما أسست عليه مذهبها هذا من أن للملكية عناصر ثلاثة هي حق الاستعمال وحق الانتفاع وحق التصرف ، وأن جهة الوقف غير باق لها في الأرض المحتكرة سوى حق التصرف ، وأما الحقان الآخران - الاستعمال والانتفاع - فهما للمحتكر ، وأن أجرة الأرض تجب قسمتها بين أرباب هذه الحقوق الثلاثة ، فيكون للوقف الثلث لأن له حقاً واحداً منها ، وللمحتكر الثلثان لأن له حقين إلى آخر ما تقول في مذكرتها - ما ذهبت إليه الوزارة من ذلك غير سديد ، وإذا كانت محكمة الاستئناف قد تابعت الوزارة على هذه النظرية في بعض أحكامها ، كحكمها المستشهد به الآن ، فليس هذا حجة على الحقيقة القانونية ، بل هو في غير محله : ( أولا ) لأن دفع أجرة المثل هو اسبب في استمرار حق البقاء والقرار ، فإذا زال هذا السبب سقط المسبب وهو حق البقاء . ونظرية الوزارة تقلب الوضع ، فتجعل حق البقاء حقاً أساساً أصيلا يكون لصاحبه ثلثا الأجرة بدون أن تبين لهذا الاستحقاق سبباً . وكأنها تقول إن المحتكر بمجرد حصوله على عقد الاحتكار ودفعه الأجرة أول مرة ووضع أسس بنائه في الأرض يسقط عنه حتما ثلثا الأجرة في المستقبل ، وهذا قول بين الفساد . على أنه - كما أسلفنا - يصطدم مع النص الصريح في المادة 20 من لائحة يوليه سنة 1985 . ( ثالثا ) لأن التحليل والتوزيع الذي تعمله الوزارة لعناصر الملكية مبني على تصور خاطئ ، إذ جهة الوقف إذا كان لها حق الرقبة أو حق التصرف في الرقبة كما تشير إليه عبارة الوزارة هي والحكم الذي تستشهد به - إذا كان هلا هذا الحق ، فإن لها أيضاً الأجرة تأخذها من المحتكر ، والأجرة من فوائد الأرض ومن ثمرتها المدنية ( fruit civit ) . فجهة الوقف لها حق التصرف ثم حق الانتفاع بأرضها واستغلالها بطريق التأجير ، ولا يفهم إذن كيف يكون للمحتكر حق الاستعمال وحق الانتفاع ولا يكون للوقف سوى حق التصرف في الرقبة . ( ثالثاً ) إن تلك الحقوق هي حقوق معنوية ، فالوزارة توزعها بين المحكر والمحتكر ذلك التوزيع المشوش ، ثم تجعلها أموراً متساوية في القيمة ، ثم تقسم الأجرة بين أربابها قسمة ميكانيكية ، وكل هذا لا يحتمله العقل" ( نقض مدني 14 يونيه سنة 1934 مجموعة عمر 1 رقم 198 ص 446 - ص 447 ) . [↑](#footnote-ref-1121)
1122. ( ) وقد أكدت محكمة النقض هذا المبدأ في حكم آخر ، إذ قضت بأن حكم القانون في تقدير أجر الحكر هو أنه لا يعتد فيه بحق البقاء والقرار الذي للمحتكر ، فإن حق البقاء والقرار هو في مقابل الأجرة المحكرة وصاحبه لا يحصل عليه إلا بهذا المقابل ، فلا يمكن أن يكون لهذا الحق أثر في تقدير المقابل له . ومن ثم يكون المحتكر ملزماً دائماً ولا بد بأجرة المثل كاملة غير منقوصة . أما القول بتقدير القيمة على أساس نسبة الثلث إلى الثلثين من قيمة الأرض على ما ورد في قانون رسم الأيلولة على التركات ، فحله إنما يكون عند تقدير حق كل من المحكر والمحتكر بعد أن يكون المحتكر قد حصل على حق البقاء والاستقرار مقابل الأجرة ، سواء لتحصيل الضريبية المستحقة عليهما أو في حالة استبدال الأرض المحكرة ( نقض مدني 11 أبريل سنة 1946 مجموعة عمر 5 رقم 62 ص 150 ) . [↑](#footnote-ref-1122)
1123. ( ) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه في تقدير الحكر لا ينظر إلى الزيادة التي نشأت عن عمل المحتكر كالبناء الذي أقامه على الأرض المحتكرة أو الغراس الذي غرسه فيها ، بل ينظر في صقع الأرض في ذاتها بمراعاة ما يجاورها . فمثلا لا يزاد الحكر على الأرض المحتكرة لو كانت مواتاً فأحياها المحتكر بعمله ، ولكن إذا كان الإحياء ناشئاً عن حفر الحكومة لترع أو مصارف في الجهة التي فيها الأطيان فيزاد الحكر ، وكذلك لو كانت الأرض المحتكرة في حي قاص ثم زادت الرغبة فيه بسب إنشاء مواصلات جديدة بينه وبين وسط المدينة يزاد الحكر ( استئناف وطني 14 ديسمبر سنة 1915 الشرائع 3 رقم 58 ص 240 ) . [↑](#footnote-ref-1123)
1124. ( ) وقد رجعت محكمة النقض في حكم آخر لها تؤكد وجوب الاعتداد "بحالة الأرض عند إنشاء الحكر مع وجوب اقتطاع ما يقابل الزيادة بعمل المستحكر من حاصل هذا التقدير" ، ولكن دون إغفال" ما طرأ بعد ذلك على أجرة المثل من تغيير" ( نقض مدني أول مارس سنة1951 مجموعة أحكام النقض 2 رقم 74 ص 4029 . [↑](#footnote-ref-1124)
1125. ( ) نقض مدني 14 يونيه سنة 1934 مجموعة عمر 1 رقم 198 ص 439 - وانظر ما يلي فقرة 814 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1125)
1126. ( ) انظر آنفاً فقرة 802 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1126)
1127. ( ) فقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي ما يأتي : "بقى أن يعرف كيف تتعدل الأجرة تبعاً لتغير أجرة المثل ، وفي هذا قنن المشروع القضاء المصري والشريعة الإسلامية فنص في المادة 1264 على انه . . وهذا ما يسمى بتصقيع الحكر . والقاعدة في التصقيع هي ما قرره قانون العدل والإنصاف في المواد 336 و 337 و 339 ( مؤيداً بالمادتين 20 و 23 من لائحة إجراءات وزار الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالي الصادر في 13 يوليه سنة 1895 ) ، وأقرته محكمة النقض في يحكمها الصادر في 14 يونيه سنة 1934( مج نقض 1 ص 349 رقم 198 ) ، من أنه يجب أولا تقدير قيمة الأرض وقت ابتداء التحكير . . فإذا قدرت قيمة الأرض وقت ابتداء التحكير على هذا النحو ، نسبت إليها الأجرة التي اتفق عليها وقتذاك . ثم تقدر قيمة الأرض وقت التصقيع . . وتكون النسبة ما بين الأجرة الجديدة والقيمة التي قدرت للأرض وقت التصقيع هي نفس النسبة ما بين الأجرة القديمة والقيمة التي قدرت للأرض وقت ابتداء التحكير" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 585 - ص 586 ) . وظاهر أن المذكرة الإيضاحية أخذت بنظرية "النسبة" ، ونسبتها خطأ إلى محكمة النقض - وقد رأينا أن حكمة النقض قد نبذت صراحة هذه النظرية ( قارن سليمان مرقس فقرة 331 ص 632 - محمد كامل مرسي في الحقوق العينية الأصلية 2 سنة 1949 فقرة 318 ص 362 : وقد فسرا نص المادة 1005 مدني بأنه أخذ بنظرية "النسبة" ، متمشيين في ذلك مع ما ورد في المذكرة الإيضاحية ونسب خطأ إلى محكمة النقض ) . [↑](#footnote-ref-1127)
1128. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 1259 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "1- للمحتكر الحق في أن ينتفع بالأرض المحكرة ، فله أن يقيم عليها بناء أو غراساً ، كما له أن يستعملها في أي غرض آخر ، بشرط أن تكون الأعمال التي يجريها في هذه الأرض من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها ، 2- وله أن يتصرف في حقه ، ولو بالوقف ، أو أن يسترده إذا اغتصب ، وينتقل هذا الحق بالميراث" . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الأولى ، وعدلت الفقرة الثانية على الوجه الآتي : "للمحتكر أن يتصرف في حقه ، وأن يسترده إذا اغتصب وينتقل هذا الحق بالميراث" . وأصبح رق المادة 1076 في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم 1073 .وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت عبارة "وأن يسترده إذا اغتصب" لأن هذا الاسترداد يثبت لكل صاحب حق وفقاً للقواعد العامة ولا حاجة لنص خاص . وقد أصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 1001 . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 575 - ص 577 ) . [↑](#footnote-ref-1128)
1129. ( ) استئناف مختلط 26 يناير سنة 1911م 23 ص 139 - 26 ديسمبر سنة 1916م 30 ص 125 - 25 أبريل سنة 1944م 56 ص 112 - مصر الوطنية 30 يونيه سنة 1930 المحاماة 13 رقم 637 ص 1254 . [↑](#footnote-ref-1129)
1130. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 575 - ص 576 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1130)
1131. ( ) استئناف مختلط 9 أبريل سنة 1935م 47 ص 230 . [↑](#footnote-ref-1131)
1132. ( ) استئناف مختلط 6 يناير سنة 1910م 22 ص 86 . [↑](#footnote-ref-1132)
1133. ( ) استئناف مختلط 2 يونيه 1898م 10 ص 595 - 21 يناير سنة 1909م 21 ص 122 - 21 يوليه سنة 1909م 21 ص 122 - 6 يناير سن 1910م 22 ص 86 - 6 أبريل سنة 1926م 38 ص 322 - وإذا باع المحتكر حقه ، وجب على المشتري أن يدفع للمحكر الأجرة التي كان المحتكر يدفعها ، حتى لو كان المحتكر قد أخبر المشتري بأجرة أقل ويرجع المشتري على البائع ( استئناف مختلط 14 مايو سنة 1940م 52 ص 265 ) . [↑](#footnote-ref-1133)
1134. ( ) استئناف مختلط 31 ديسمبر سنة 1928م 41 ص 144 - 17 أبريل سنة 1934م 46 ص 251 . [↑](#footnote-ref-1134)
1135. ( ) استئناف مختلط 17 ابريل سنة 1934م 46 ص 251 . [↑](#footnote-ref-1135)
1136. ( ) استئناف مختلط 27 مايو سنة 1914م 26 ص 397 - 26 ديسمبر سنة 1946م 29 ص 125 . [↑](#footnote-ref-1136)
1137. ( ) استئناف مختلط 17 نوفمبر سنة 1892م 4 ص 12 - 24 نوفمبر سنة 1892م 5 ص 25 - 5 ديسمبر سنة 1894م 6 ص 330 - 5 ديسمبر سنة1894م 7 ص 34 - 13 مارس سنة 1896م 8 ص 165 - 25 أبريل سنة 1900م 12 ص 215 - 9 مايو سنة 1900م 12 ص 242 - 7 مايو سنة 1908م 20 ص 212 - الإيجار للمؤلف فقرة 156 - سنة 1900م 12 ص 242 - 7 مايو سنة 1908م 20 ص 212 - الإيجار للمؤلف فقرة 156 - وكما تقول محكمة الاستئناف المختلة يكون للمحتكر الملكية الفعلية ( domaine utile ) وللمحكمة الملية العليا ( domaine eminent ) أو الملكية القانونية ( استئناف مختلط 6 يناير سنة 1916م 28 ص 95 - 26 مايو سنة 1925م 37 ص 453 ) - وتقول أحكام أخرى للمحكر الرقبة وللمحتكر حق المنفعة المطلق ( استئناف مختلط 27 فبراير سنة 1923م 35 ص 249 - 25 أبريل سنة 1944م 56 ص 112 ) .

      هذا والإقرار بالحكر للمحتكر يستوجب توكيلا خاصاً ، ولا يكفي التوكيل العام ، لأن الحكر من أعمال التصرف ( استئناف مختلط 25 أبريل سنة 1900م 12 ص 215 ) . [↑](#footnote-ref-1137)
1138. ( ) انظر آنفاً فقرة 442 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-1138)
1139. ( ) انظر آنفاً فقرة 443 . [↑](#footnote-ref-1139)
1140. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : "ويجوز له ( للمحتكر ) أن يقفه ( حق الحكر ) ، فإذا كان الحكر قائماً على أرض موقوفة كان كل من الحكر والرقبة موقوفاً" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 576 ) .

      ويخلص مما تقدم صور أربع : ( 1 ) حكر غير موقوف على أرض موقوفة . ( 2 ) حكر غير موقوف على أرض غير موقوفة . ( 3 ) حكر موقوف على أرض موقوفة . ( 4 ) حكر موقوف على أرض غير موقوفة . [↑](#footnote-ref-1140)
1141. ( ) انظر آنفاً فقرة 446 - وانظر استئناف مختلط 3 يناير سنة 1917م 29 ص 123 . [↑](#footnote-ref-1141)
1142. ( ) استئناف مختلط 5 ديسمبر سنة 1894م 7 ص 35 - 12 مارس سنة 1896م 8 ص 165 - 7 مايو سنة 1908م 20 ص 212 - 27 مايو سنة 1914م 26 ص 397 - 26 ديسمبر سنة 1916م 29 ص 125 . [↑](#footnote-ref-1142)
1143. ( ) انظر المادة 1259 من المشروع التمهيدي آنفاً نفس الفقرة في الهامش - وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : "وللمحتكر دعاوي الملكية والحيازة ككل ذي حق عيني" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 576 ) [↑](#footnote-ref-1143)
1144. ( ) استئناف مختلط 25 أبريل سنة 1900م 12 ص 215 . [↑](#footnote-ref-1144)
1145. ( ) استئناف مختلط 10 مارس سنة 1909م 21 ص 249 - 22 يونيه سنة 1910م 22 ص 283 - 26 يناير سنة 1911م 23 ص 139 - 25 مايو سنة 1916م ص 365 - 31 يناير سنة1918م 30 ص 187 - أول مارس سنة 1927م 29 ص 284 . [↑](#footnote-ref-1145)
1146. ( ) استئناف مختلط 4 يناير سنة 1906م 18 ص 87 - أول فبراير سنة 1906م 18 ص 107 - الإيجار للمؤلف فقرة 156 ص 203 هامش 3 - عكس ذلك استئناف وطني 19 ديسمبر سنة 1892 المحاكم 4 ص 2 . [↑](#footnote-ref-1146)
1147. ( ) ولا يقاس على المحتكر المستأجر الذي يقيم بناء على الأرض المؤجرة . وقد قضت محكمة النقض بأنه وإن كان للمحتكر أن يشفع ببنائه ، إلا أنه لا يصح أن تقاس حالته على حالة المستأجر الذي يقيم بناء على الأرض التي استأجرها . ذلك أن المحتكر له حق عيني تتحمله العين في يد كل حائز لها ، ويراد به استبقاء الأرض للبناء تحت يد المحتكر له حق عيني تتحمله العين في يد كل حائز لها ، ويراد به استبقاء الأرض للبناء تحت يد المحتكر مادام قائماً بدفع أجر المثل ، بخلاف المستأجر فإن عقد الإيجار لا يخوله إلا حقاً شخصياً قبل المؤجر فلا يثبت له حق الشفعة بوصفه جاراً مالكاً للبناء ( نقض مدني 3 فبراير سنة 1955 مجموعة أحكام النقض 6 رقم 77 ص 599 ) . [↑](#footnote-ref-1147)
1148. ( )تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 1261 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 1077 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1074 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 1002 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 578 - ص 579 ) .

      ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولا بها فيعهد هذا التقنين . [↑](#footnote-ref-1148)
1149. ( ) فتوى شرعية 3 ذي الحجة سنة 1317 المحاماة 5 ص 781 . [↑](#footnote-ref-1149)
1150. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 578 - ص 579 . [↑](#footnote-ref-1150)
1151. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النصف في المادة 1262 من المروع التمهيدي على وجه يطابق ما استقر عليه التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدي كان يجري في الفقرة الأولى على الوجه الآتي : "على المحتكر أو من يخلفه أن يؤدي الأجرة المتفق عليها إلى المحكر أو من يخلفه" . وفي لجنة المراجعة عدلت الفقرة الأولى على الوجه الآتي : "على المحتكر أو من يخلفه في حق الحكر أن يؤدي الأجرة المتفق عليها إلى المؤجر أو من يخلفه" . وأصبح رقم المادة1078 في المشروع النهائي . ووافق عيه مجلس النواب تحت رقم 1075 .وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت عبارتان "أو من يخلفه في حق الحكير" و "أو من يخلفه" في الفقرة الأولى لأن القواعد العامة تقضي دائما بالتزام الخلف بما يلتزم به السلف .وأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 1003 . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 579 - ص 581 ) . [↑](#footnote-ref-1151)
1152. ( ) وينتقل هذا الالتزام الشخصي إلى خلف كل من المحكر والمحتكر ، عاماً كان هذا الخلف أو خاصاً ،وفقاً للقواعد العامة ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 581 - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-1152)
1153. ( ) وقد قضي بأن الدعوى بمتأخر الحكر تكون كلية أو جزئية تبعاً لمقدار المبلغ المطالب به ، دون الالتفات إلى اعتبار الحكر إيراداً مؤبداً يقدر باعتبار كل سبعة منه في مقام مائة عملا بحكم المادة 346 من قانون المرافعات ( القديم ) ، لأنه يجب التمييز بين الدعوى بأصل الحكر والدعوى بمتأخر الحكر ، فالأولى عينية وتكون خاصة بحق الوقف في الأرض المحكورة والثانية شخصية . كالفرق بين دعوى الملكية ودعوى الإيجار . وطلب ما يستجد من الحكر حتى السداد لا يعتبر طلباً مجهول القيمة يحق استئناف الحكم الصادر به ، لأن العبرة في تقدير مثل هذه الدعاوي بمقدار الطلب الأصلي مضافاً إليه ما يستجد من الأجر أو الريع أو الفوائد لغاية تاريخ إقفال باب المرافعة والقضية أمام محكمة أول درجة ( المنصورة الكلية 3 فبراير سنة 1927 المحاماة 7 ص 510 ) . وانظر الإيجار للمؤلف فقرة 157 ص 204 هامش 3 .

      ولكن إذا أثير نزاع ، في الدعوى بمتأخر الحكر ، في أصل الحق أي في حق المحكر في العين المحتكرة ومن ثم في استحقاقه لمتأخر الحكر ، فإن النزاع يصبح عندئذ نزاعاً في أصل الحق ، وتكون الدعوى من اختصاص محكمة العقار ( استئناف مختلط 2 نوفمبر سنة 1899م 12 ص 19 ) . وبهذا المعنى يجب تأويل حكمين آخرين صدرا من محكمة الاستئناف المختلطة ، الأول في 14 يونيه سنة 1900 ( م 12 ص 336 ) والثاني في 30 أبريل سنة 1914 ( م 26 ص 366 ) وما جاء في كتاب الإيجار للمؤلف فقرة 157 ص 204 .

      وقد نصت المادة 33 مرافعات على أنه "إذا كانت الدعوى بطلب تقدير قيمة معينة للحكر أو بزيادتها إلى قيمة معينة ، قدرت بالقيمة السنوية المطلوب تقديرها أو بقيمة الزيادة في نسبة مضروباً كل منهما في عشرين" . أما في تقنين المرافعات القديم فتحسب ، في الأحكار المؤبدة ، الأجرة السنوية باعتبار أنها 7% من الأصل شأن كل إيراد مؤبد ( استئناف مختلط 6 يونيه سنة 1889م 1 ص 222 - 5 يناير سنة 1914م 27 ص 102 ) . وقد قضت محكمة النقض بأن الدعوى بطلب الزيادة في مربوط الحكر ( تصقيع الحكر ) ، كالدعوى بأصل الحكر ، تقدر على اعتبارها دعوى بإيراد مؤيد ، فتحتسب فيها كل سبعة بمقام مائة( بحسب قانون المرافعات القديم ) . وذلك لأنها في الواقع تتضمن تعدي ل النسبة بين مقدار ما كان قد ربط من الحكر وقيمة الأرض المحكرة وقت إنشاء الحكر ، وما تكون عليه هذه النسبة بينهما وقت المطالبة بالزيادة . فهي دعوى ينطوي فيها بحث ماهية الاستحكار وأثر تغير صقع الأرض المحكرة في قيمة الحكر المقدر وأثر فعل المستحكر في تحسين الصقع ، مما هو في صميم الحكر ومرتبط بأصله ( نقض مدني 26 يناير سنة 1939 مجموعة عمر 2 رقم 161 ص 485 ) . [↑](#footnote-ref-1153)
1154. ( ) انظر آنفاً فقرة 802 - فقر 803 . [↑](#footnote-ref-1154)
1155. ( ) استئناف مختلط 9 ماس سنة 1916م 28 ص 193 - مصر الوطنية 3 أبريل سنة 1894 القضاء 1 ص 147 . [↑](#footnote-ref-1155)
1156. ( ) نقض مدني 31 أكتوبر سنة 1935 مجموعة عمر 1 رقم 295 ص 912 . استئناف مختلط 31 ديسمبر سنة 1890م 3 ص 103 - 12 مارس سنة 1896م 8 ص 165 - 15 يناير سنة 1935م 47 ص 104 . [↑](#footnote-ref-1156)
1157. ( ) تاريخ النص ورد هذا النص في المادة 1269 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 1084 في المروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رق 1081 . وفي لجنة مجلس الشيوخ ، اعترض على تعليق طلب الفسخ على عدم دفع الأجرة ثلاث سنين متوالية بدعوى أن هذه المدة طويلة ، فرد على هذا الاعتراض بأن هذا هو ما استقر عيه القضاء ، على أنه يجوز للمحكر أن ينفذ على المحتكر تنفيذً عينياً في أي وقت شاء ، ويتخذ من الإجراءات الأخرى ما يكفل له استيفاء مقابل الحكر ، ولكن لا يجوز له طلب الفسخ إلا بعد ثلاث سنين ، لأن الحكر يختلف عن الإجارة العادية في أنه حق عيني يكلف المحتكر نفقات كثيرة ، ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ إلا بعد هذه الفترة الملائمة من الزمن . وقد أقرت اللجنة النص تحت رقم 1009 ، ووافق عليه مجلس الشيوخ ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 596 - ص 598 ) .

      ولا مقابل لهذا النص في التقنين القديم ، ولكن الحكم كان معمولا به في عهد هذا التقنين . [↑](#footnote-ref-1157)
1158. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 598 - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش - وقد رأينا في عقد الامفتيوز أنه يكفي التأخر سنتين في دفع الأجرة حتى يحق فسخ العقد .

      وكان الفسخ للتأخر في دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات ، في عهد التقنين المدني القديم ، يقع دون حاجة لإعذار طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية ( نقض مدني 31 أكتوبر سنة 1935 المحاماة 16 رقم 204 ص 467 - استئناف مختلط 27 فبراير سنة 1923م 35 ص 249 - جرانمولان في العقود فقرة 165 هام 5 - الإيجار للمؤلف فقرة 158 ) . ولكن التقنين المدني الجديد ترك المسألة تخضع للقواعد العامة ، ومقتضى تطبيق هذه القواعد أنه لابد من الإعذار ، وأن للقاضي سلطة تقديرية في إجابة المحكر إلى طلب الفسخ ( سليمان مرقس فقرة 337 ص 637 ) . [↑](#footnote-ref-1158)
1159. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 1267 من المروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا خلافاً لفظياً طفيفاً . وفي لجنة المراجعة أدخل تعديل لفظي على النص فأصبح مطابقا لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 1082 في المشروع النهائي . وواف عليه مجلس النواب تحت رقم 1079 . وفي لجنة مجلس الشيوخ سأل احد الأعضاء عن الجزاء المترتب على حكم النص وهل يكون الفسخ ، وإذا كان الأمر كذلك فلماذا قصر الفسخ في حالة دفع الأجرة على التأخر في الدفع ثلاث سنوات متواليات؟ فأجيب بأن الجزاء المترتب على النص هو ما تقضي به القواعد العامة في الإخلال بالعقود ، فقد يكون الجزاء الفسخ أو التنفيذ ، أما الحكم الخاص بعدم دفع الأجرة فقد قصد به تحديد المدة التي يكون للمحكر بعدها طلب الفسخ . وأقرت اللجنة النص تحت رقم 1007 ، ووافق عليه مجلس الشيوخ ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 591 ص 593 ) .

      ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولا بها في عهد هذا التقنين . [↑](#footnote-ref-1159)
1160. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 597 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1160)
1161. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 1268 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "ينتهي حق الحكر بحلول الأجل المحدد له إن كان البناء الذي أقامه المحتكر قد تهدم أو الغرس الذي أحدثه قد تلف ، وإلا فإن حق الحكر يبقى مادام المحتكر قائماً بدفع الأجرة ، ما لم يتفق على غير ذلك" . وفي لجنة المراجعة عدل النص بحيث أصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 1083/1 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1008/1 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 593 - ص 596 ) .

      ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وكان المعمول به في عهد هذا التقنين هو ما ورد في نص المروع التمهيدي قبل تعديله في لجنة المراجعة . [↑](#footnote-ref-1161)
1162. ( ) انظر آنفاً فقرة 801 . [↑](#footnote-ref-1162)
1163. ( ) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه متى كان الاحتكار في أرض الوقف مطلقاً غير موقت لأجل معين ، كان مؤبداً وللمحتكر حق القرار فيه ( استئناف وطني 19 ديسمبر سنة 892 الحقوق 7 ص 344 ) . وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الحكر عقد إيجار مؤبد لا يجوز الرجوع فيه ( استئناف مختلط 9 يناير سنة 1908م 20 ص 56 ) . ويجب التمييز بين الحكم الموقت ويبقى إلى أطول الأجلين انقضاء مدته وزوال البناء أو الغراس ، والحكر الدائم وهو عقد دائمي لا ينتهي ( استئناف مختلط 14 مايو سنة 1929م 41 ص 392 ) . [↑](#footnote-ref-1163)
1164. ( ) انظر آنفاً فقرة 801 . [↑](#footnote-ref-1164)
1165. ( ) انظر آنفاً فقرة 801 . [↑](#footnote-ref-1165)
1166. ( ) تاريخ النص : لم يرد هذا النص في المروع التمهيدي ، وقد أضافته لجنة المراجعة تحت رقم 1083/2 في المشروع النهائي تحت رقم 1008/2 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص ص595 - ص 596 ) .

      ولا مقابل لهذا النصف في التقنين المدني القديم . ولكن الحكم منصوص عليه في المادة 705 من مرشد الحيران على الوجه الآتي : "إذا مات المستحكر قبل أن يبني أو يغرس في الأرض المحتكرة ، انفسخت الإجارة ، وليس لورثته البناء أو الغراس فيها بدون إذن الناظر" . [↑](#footnote-ref-1166)
1167. ( ) تاريخ النص : لمي رد هذا النصف في المشروع التمهيدي ، ولم تعرض له لجنة المراجعة ولا مجلس النواب . وفي لجنة مجلس الشيوخ ضيف النص كفقرة ثالثة للمادة 1008 . وقد راعت اللجنة هذه الإضافة أن تجعل زوال صفة لوقف مفضياً إلى زوال حق الحكر ، وذلك لمواجهة أحكام قانون الوقف التي تجعل الوقف موقوتاً في بعض حالاته ينتهي بانتهاء المدة أو بانقراض الطبقات أو بصيرورة نصيب المستحقين قليل القيمة . وهذه الأحكام تتطلب مواجهة حالة الأحكار المقررة على هذه الأعيان التي تزول عنها صفة الوقف لسبب أو أكثر من هذه الأسباب . فنص على انتهاء الحكر لهذا السبب ، على أن تواجه القواعد العامة ما يترتب على ذلك من حيث التعويضات وكيفية توزيعها . ولكن اللجنة استثنت حالة زوال صفة الوقف بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ، وهو بهذا يكون ناقضاً لا تم من جهته فيتعين أن يرد عليه سعيه . وأصبح رقم النص 1008/3 ، ووافق عليه مجلس الشيوخ كما وضعته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 595 - ص 596 وص 614 ) .

      ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، وهو نص مستحدث لمواجهة حالات انتهاء الوقف وفقاً لأحكام قانون الوقف . [↑](#footnote-ref-1167)
1168. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 596 - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش . [↑](#footnote-ref-1168)
1169. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 1271 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : "1- عند فسخ العقد أو انتهائه يجوز للمحكر أن يطلب إزالة البناء والغرس ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغر ذلك . 2- فإذا كان من شأن الإزالة أن تلحق ضرراً جسيماً بالأرض ، فله أن يستبقي البناء والغرس في مقابل دفع قيمتيهما مستحق الإزالة ، وللمحكمة أن تمهله في الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر ذلك" . وأقرته لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف تحت رقم 1085 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1082 . وفي لجنة مجلس الشيوخ لوحظ أن النص لم يتعرض إلا للإزالة ، فأضيف إليه حق المحكر في استبقاء البناء أو الغراس مع دفع قيمته مستحق الإزالة أو البقاء وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية . أما الإضافة التي تقضي بوجوب تقديم كفالة ، فذلك لضمان الوفاء حتى تكون مقابل الإمهال . وجاء في تقرير اللجنة ما يأتي : "عدلت اللجنة الفقرة الأولى من هذه المادة ، وجعلت للمحكر عند فسخ العقد أو انتهائه أن يطلب إما إزالة البناء والغراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحقي الإزالة أو البقاء . وقد رأت اللجنة أن تقر هذا الخيار لتيسر الانتفاع بما أقامه المحتكر في الأرض ، وخالفت المشروع في قصر حق المحكر في استبقاء البناء أو الغراس على الحالة التي يكون فيها من شأن الإزالة أن تلحق ضرراً جسيماً بالأرض . على هذا الأساس رأت اللجنة أن تعدل الفقرة الثانية من المادة نفسها ، وأن تقصر حكمها على تخويل المحكمة حق إمهال المحكر في الدفع إذا كانت هناك ظروف تبرر الإمهال ، وأوجبت في هذه الحالة أن يقدم المحكر كفالة لضمان ما يجب عليه أداؤه للمحتكر" . وأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 1010 . ووافق عيه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 599 - ص 608 ) . [↑](#footnote-ref-1169)
1170. ( ) انظر آنفاً فقرة 810 . [↑](#footnote-ref-1170)
1171. ( ) انظر آنفاً فقرة 813 . [↑](#footnote-ref-1171)
1172. ( ) انظر آنفاً فقرة 797 . [↑](#footnote-ref-1172)
1173. ( ) وكانت محكمة مصر الكلية الشرعية قد قضت قبل ذلك بأنه متى تبين أن الحكر من شأنه الإضرار بالوقف ، فإنه يجوز الحكم في أي وقت بإنهائه ( مصر الكلية الرعية 6 مارس سنة 1934 المحاماة الشرعية 6 ص 661 ) - وانظر استئناف وطني 15 يونيه سنة 893 الحقوق 8 ص 257 - سليمان مرقس فقرة 342 ص 639 . [↑](#footnote-ref-1173)
1174. ( ) انظر آنفاً فقرة 803 . [↑](#footnote-ref-1174)
1175. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 599 - ص 600 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1175)
1176. ( ) استئناف مختلط 22 مايو سنة 1945م 57 ص 135 . [↑](#footnote-ref-1176)
1177. ( ) استئناف مختلط 21 نوفمبر سنة 1916م 9 ص 59 - أول فبراير سنة 1917م 29 ص 195 - 30 يناير سنة 1942م 54 ص 47 - استئناف وطني 30 نوفمبر سنة 1931 المحاماة 12 رقم 319 ص 625 - احمد فتحي زغلول ص 91 - الإيجار للمؤلف فقرة 160 - وانظر آنفاً فقرة 799 في الهامش - ولابد من تغيير صفة وضع اليد حتى يتملك المحتكر الرقبة بالتقادم ، وتغيير الصفة في وضع اليد لا يكون إلا بعم مادي أو قضائي مجابه لصاحب الحق . فإذا باع المحتكر العين دون أن يشير في العقد إلى أنها محكرة ، فذلك منه لا يعد تغييراً في الصفة لأنه لم يحصل في مواجهة الوقف ( نقض مدني 14 مايو سنة 1942 مجموعة عمر 3 رقم 157 ص 444 - وانظر أيضاً نقض مدني 31 أكتوبر سنة 1935 مجموعة عمر 1 رقم 295 ص 912 - استئناف مختلط 6 ديسمبر سنة 1932م 45 ص 54 - 15 يناير سنة 1935 47 ص 104 - 7 يونيه سنة 1938م 50 ص 354 - 10 أبريل سنة 1945م 57 ص 117 .

      وإذا وقف المحتكر بناءه القائم على الأرض المحتكرة مقترناً بحق الحكر ، وأقر في حجة إنشاء الوقف بأنه محتكر للأرض التي يقوم عليها البناء ، فهذا الإقرار يمنع من تملكه رقبة الضرورة المحكرة بالتقادم ، ولا يؤثر في ذلك سكوت المحكر عن مطالبة المحتكر بالحكر السنوي مدة طويلة ، لأن وضع اليد سببه معلوم من حجة الوقف ولم يطرأ عليه تغيير ( نقض مدني 2 يونيه سنة 1932 مجموعة عمر 1 رقم 52 ص 117 - 23 أبريل سنة 1936 مجموعة عمر 1 رقم 352 ص 1098 - استئناف مختلط 12 ماس سنة 1896م 8 ص 165 ) . [↑](#footnote-ref-1177)
1178. ( ) سليمان مرقس فقرة 340 ص 638 هامش 2 . [↑](#footnote-ref-1178)
1179. ( ) انظر آنفاً فقرة 801 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1179)
1180. ( ) انظر آنفاً فقرة 797 . [↑](#footnote-ref-1180)
1181. ( ) انظر آنفاً فقرة 815 . [↑](#footnote-ref-1181)
1182. ( ) الحكم الصادر في 14 يونيه سنة 1934 ( مجموع عمر 1 رقم 198 ص 439 - انظر آنفاً فقرة 803 ) - وقد استطرد هذا الحكم إلى بيان أن نظرية وزارة الأوقاف من توزيع ربع الأرض مثالثة بين المحكر والمحتكر ، للأول الثلث والثاني الثلثان ، غير صحيحة فيما يتعلق بتقرير أجرة الحكر ، ولكن لها أساس من الصحة في تقدير قيمة استبدال الحكر ، فقالت : "على أن نظرية وزارة الأوقاف ، إذا كانت غير صحيحة فيما يتعلق بالأجرة السنوية التي يجب على المحتكر دفعها ، فلها أساس من الصحة فيما يتعلق بتقدير الحكر من إرادة استبدال الأرض المحكورة ، ذلك الحكر الذي تكون قيمته في عشرين سنة على الأقل هي قيمة البدل الذي يدفعه المحتكر . حقاً إن في هذه الصورة يمكن تماماً القول بأن للمحتكر حق البقاء والقرار في الأرض ، وأن هذه الأرض معيبة بقدر هذا الحق الذي عليها ، وأن صاحبها ، وهو الوقف ، لا يستطيع عند البيع أخذ ثمنها كما لو كانت حرة خالية من هذا الحق العيني المقرر عليها للمحتكر ، بل يجب أن يترك من ثمنها للمحتكر ما يقابل حقه العيني ذاك . وهذا النظر ليس جديداً ، بل إن الشرع أشار إليه في المادة 18 من لائحة سنة 1895 التي نصها : "ديوان الأوقاف يقبل استبدال الأراضي المحكورة بقيمة تعادل أجر مثلها في الحكر مدة عشرين سنة على الأقل بمراعاة تصقيع . . الخ" ز فقوله "أجر مثلها في الحكر" لا يفهمه أحد ممن يعرفون العربية إلا على اعتبار أن لفظي "في الحكر" هما حال وقيد أو وصف للفظ "مثلها" ، وكأنه قال "أجر مثلها محكوراً" . ومن المقرر أن المثل إذا كان محكوراً أي مقرراً عليه حق البقاء والقرار الذي للمحتكر ، فإن أجره ينقص بقدر ما هو معيب بهذا الحق العيني . وإذا كانت وزارة الأوقاف تقدر ما يخص الوقف صاحب الرقبة بالثلث من الأجرة وما يخص المحتكر بالثلثين ، ثم تأخذ قيمة هذا الثلث عشرين مرة وتجعله هو قيمة البدل الذي في مقابله تتنازل عن الأرض للمحتكر تنفيذاً لقرار مجلسها الأعلى المقدم ضمن مستنداتها ، فإن القانون كما نرى يقر ما رآه مجلس الأوقاف الأعلى من جهة جعل قيمة الأجرة التي تقدر بقصد الاستبدال منقوصة ملاحظا في تنقيصها للمحتكر حقاً على الأرض يعيبها ويقلل من قيمتها . أما كون هذه الأجرة التي للوقف تكون الثلث من كامل الأجرة ، فهذا مالا أسس له سوى التحكم الذي لا بد منه .ولكن ربما كان تحكماً قريباً من الصواب ، إذ قانون المرافعات في تقدير قيمة الدعاوي يقدر رقبة العين بنصف قيمة الكل ، كما يقدر حق الانتفاع بنصف قيمة الكل . وإذا كان انتفاع المحتكر ممكناً أن يدوم بدوام دفعه أجرة المثل ، أمكنان يقال إن قيمته يصح أن تكون أكثر من قيمة حق الانتفاع العادي الذي أكثر ما يطول يكون على قدر مدة حياة المنتفع . هذا وغن منازعات الخصوم في هذه الدعوى هي التي جعلت المحكمة تستطرد لهذا البحث الخاص بتقرير الحكم لأجل الاستبدال ، حتى يتميز عن التقدير لأجل الدفع السنوي وهو موضوع الدعوى" ( نقض مدني 14 يونيه سنة 1934 مجموعة عمر 1 رقم 198 ص 448 - ص 449 ) .

      وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً لتقدير "الحكر لأجل الاستبدال"قنن فيه الأحكام التي أشارت إليها محكمة النقض فيما تقدم ، وذلك بعد أن أورد المشروع الحالة التي يكون فيها استبدال الحكر إجبارياً ( انظر آنفاً 801 في الهامش ) ، فنصت المادة 1274 من المشروع على ما يأتي : "في تعيين الثمن الذي يشتري به حق الرقبة وحق المحتكر ، تتخذ القيمة الإيجارية للأرض بالحالة التي هي عليها أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشين سنة ، إلا إن كان صقع الأرض لا يسمح لصاحبها بأن يحصل على ثمنها في تلك المدة وإنما يتطلب ذلك مدة أطول ، ففي هذه الحالة تقدر الأجرة عن المدة الأطول . ويكون ذلك ثمناً للعين كلها ، يختص حق الرقابة منه بالثلث ، وحق الحكر بالثلثين" .

      انظر في استبدال الحكر استئناف مختلط 17 أبريل سنة 1934م 46 ص 250 - 17م 28ص 95 - 16 ديسمبر سنة 1930م 43 ص 85 - 25 أبريل سنة 1944م 56 ص 112 . [↑](#footnote-ref-1182)
1183. ( ) ولكن لا يجوز للمحتكر أن يأخذ بالشفعة عقاراً مجاوراً للأرض المحتكرة ، حتى لو كان هو المالك الوحيد للمباني المقامة على الأرض المحتكرة ( استئناف مختلط 14 مايو سنة 1946م 58 ص 183 ) . [↑](#footnote-ref-1183)
1184. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 606 - ص 608 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1184)
1185. ( ) انظر آنفاً فقرة 801 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1185)
1186. ( ) نقض مدني 11 يناير سنة 1940 مجموعة عمر 3 رقم 23 ص 52 - 25 ديسمبر سنة 1958 مجموعة أحكام النقض 9 رقم 107 ص 816 - المحكمة العليا الشرعية 7 مارس سنة 1938 المحاماة 18 رقم 489 ص 130 - محكمة الإسكندرية المختلطة 8 يناير سنة 1944م 56 ص 119 - سليمان مرقس فقرة 341 ص 639 هامش 1 . [↑](#footnote-ref-1186)
1187. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 1276 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة عدل على الوجه الآتي : "ينتهي حق الحكر بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة" ، وأصبح رقمه 1089 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1086 . وفي لجنة مجلس الشيوخ لوحظ أن حق الحكر ، ولو كان على أرض موقوفة ، ليس وقفاً حتما ، فلا محل لأن يؤخذ في انتهائه بالمدة المقررة للأرض الموقوفة . وأعيد النص إلى ما كان عليه في المشروع التمهيدي ، وجعل الأصل في حق الحكر أن ينتهي بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة عوضاً عن ثلاث وثلاثين سنة أخذاً بالقواعد العامة في التقادم المسقط ، وتستثنى من ذلك الحالة التي يكون فيها الحر موقوفاً فينتهي بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثون سنة . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلت لجنته تحت رقم 1011 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 608 - ص 612 ) .

      ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامه كان معمولا بها في عهد هذا التقنين لأنها تتفق مع القواعد العامة . [↑](#footnote-ref-1187)
1188. ( ) انظر آنفاً فقرة 805 . [↑](#footnote-ref-1188)
1189. ( ) استئناف مختلط 21 نوفمبر سنة 1916م 29 ص 59 - أول فبراير سنة 1917م 29 ص 195 . [↑](#footnote-ref-1189)
1190. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 1277 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 1091 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1088 ، ثم مجلس الشيوخ رقم 1013 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 616 - ص 617 ) .

      ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامه كانت معمولا بها في عهد هذا التقنين ( انظر الإيجار للمؤلف فقرة 161 - فقرة 162 ) - ويلاحظ أن التوارث في عقد الإجارتين الصادر من وزارة الأوقاف كان خاضعاً لقواعد خاصة ، فقد نصت المادة 18 من التقنين المدني القديم على أن "حق المنفعة المعطي من ديوان الأوقاف ( بمقتضى عقد الإجارتين ) قابل للانتقال من يد إلى أخرى بمقتضى اللائحة المؤرخة في 7 صفر سنة 1284 ( 10 يونيه سنة 1867 ) ، ويجوز تأجيره أو إعطاؤه بالغاروقة" . انظر في هذه اللائحة محمد كامل مرسي في الحقوق العينية الأصلية 2 فقرة 337 و ص 373 هامش 2 . [↑](#footnote-ref-1190)
1191. ( ) استئناف مختلط 9 يناير سنة 1908م 20 ص 56 . [↑](#footnote-ref-1191)
1192. ( ) استئناف مختلط 24 مارس سنة 1881 المجموعة الرسمية المختلطة 6 ص 116 - 9 يناير سنة 1908م 20 ص 56 . [↑](#footnote-ref-1192)
1193. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 617 . [↑](#footnote-ref-1193)
1194. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 1278 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة استبدلت كلمة "خلو" بكلمة "حلول" في أول الفقرة الأولى ، ونقلت عبارة "على شرط أن يرد النقاط" إلى آخر الفقرة الثانية ، واستبدلت كلمتا "بإيجار الأطيان" بكلمتي "بأجرة الأعيان" في الفقرة الثالثة ، وصار رقم المادة 1092 في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم 1089 . وفي لجنة مجلس الشيوخ استبدلت كلمة "العقارات" بكلمة "الأطيان" الواردة في الفقرة الثالثة ، واستعيض بعبارة "على شرط أن يعوض الوقف المستأجر عن النفقات طبقاً لأحكام المادة 179" عن عبارة "على شرط أن يرد النفقات" ، حتى يكون أساس التقدير واضحاً منضبط الحدود . وقد روعي في التعديل أن يواجه النص حالة النفقات التي يصرفها المستأجر ويكون قد استفاد منها إلى حد ما ، فإطلاق النص على قيام جهة الوقف بدفع النفقات قد يؤدي إلى تحميل الوقف وفاء كل النفقات دون نظر إلى استفادة المستأجر مما استحدثه استفادة تؤدي إلى خفض قيمة النفقات المطالب بردها ، ورؤى أن تستند القاعدة في رد النفقات إلى أحكام الإثراء المقررة في المادة 179 . وصار رقم المادة 1014 .ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 617 - ص 620 ) .

      ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكام عقد "حلول الانتفاع" في عهد هذا التقنين كانت مقاربة للأحكام التي أخذ بها التقنين المدني الجديد ( الإيجار للمؤلف فقرة 163 - فقرة 164 ) . [↑](#footnote-ref-1194)
1195. ( ) يبدو أن هناك عقد الخلو وهو الذي سبق أن أشرنا إليه ( انظر آنفاً فقرة 795 في الهامش ) ، والعقد الذي نحن بصدده ويسمى "حلول الانتفاع" لا "خلو الانتفاع" ( انظر ما يلي نفس الفقرة في الهامش ) . وقد سار المشروع التمهيدي على هذا التعبير ، لكن لجنة المراجعة استبدلت كلمة "خلو" بكلمة "حلول" ) انظر آنفا نفس الفقرة في الهامش وانظر مجموعة الأعمال التحضيرية 6 ص 619 ) . واستقر تعبير "خلو الانتفاع" في التقنين المدني الجديد ، فلم يبق إلا التزامه . [↑](#footnote-ref-1195)
1196. ( ) استئناف مختلط 28 ديسمبر سنة 1899م 12 ص 53 . [↑](#footnote-ref-1196)
1197. ( ) وهذا كله قريب مما جرى عليه العمل في يعهد التقنين المدني القديم . وقد قضت محكمة استئناف مصر في ذلك العهد بأن الخلو عقد يخول فيه الواقف أو الناظر لشخص وضع يده على عين موقوفة والانتفاع بها مقابل قدر من المال يدفع للواقف أو للناظر لعمارة عين الوقف . ويكون لصاحب الخلو حق القرار في خلوه ، وله التصرف مادام يدفع أجرة المثل ، فلا يؤجر العقار لغيره ، وإن أخرج فله طلب الخلو . وكما يصح أن يدفع صاحب الخلو مبلغاً من المال ، يصح أن يقوم بتعمير عين الوقف وتحسينها على ألا يخرجه الواقف أو الناظر إلا بعد أن تدفع له قيمة ما أنفقه على عمارة عين الوقف وتحسينها ( استئناف مصر 22 فبراير سنة 1932 المحاماة 13 رقم 39 ص 101 - وانظر أيضاً استئناف مختلط 23 فبراير سنة 1932 المحاماة 13 رقم 39 ص 101 - وانظر أيضاً استئناف مختلط 23 ديسمبر سنة1915م 28 ص 78 - 6 أبريل سنة 1916م 28 ص 241 - 10 أبريل سنة 1923م 35 ص 350 ) . والظاهر أن هناك خلطاً بين عقد الحكر وهذا العقد وصحة تسميته "حلول الانتفاع" لا "خلو الانتفاع" ، وقد ذكره الأستاذ عزيز خانكي في كتابه مسائل الأوقاف باسم "خلو الانتفاع" ، ودرج الفضاء الوطني على هذه التسمية الأخيرة ، أما القضاء المختلط فيسميه بعقد "حلول الانتفاع" .

      وقد جاء في حكم قديم لمحكمة الاستئناف المختلطة ما يأتي : "حيث إن حلول الانتفاع مشابه لعقدي التحيكر والإجارتين في أنه يقبل التوارث فيه والفراغ عنه للغير ، ويختلف عنهما في أن به صاحب حلول الانتفاع ليست مؤبدة ، إذ يجوز لجهة الوقف الرجوع عنه ، ويختلف أيضاً في أي محل حلول الانتفاع ليس إنشاء عمارة جديدة أو عمارة موجودة بالفعل ، بل محله عمارة متخربة محتاجة للمرمة الضرورية . وقد بحث العلامة ابن عابدين في هذا العقد وفي ماهيته ، كما بحثت فهيا أيضاً فتوى العلامة نصر الدين وكتاب الأشباه والنظائر وكتاب العلامة نور الدين . وقد صرح العلامة ابن عابدين أن يد صاحب حلول الانتفاع ليست يداً مؤبدة ، وأن جهة الوقف يجوز لها أن تخرج صاحب الحلول من العين . فمن العبث إذن البحث في مشروعية هذا العقد أو عدم مشروعيته مادام نظار الأوقاف في مصر قد عقدوه مراراً وتكراراً ، وقد جرى عرف البلد على احترامه وتأييده . والظاهر أن الغرض من هذه العقود الثلاثة المحافظة على أعيان الوقف التي ليس لها مال ولا ريع ، أو لها ولكنه يضيق عن الصرف على الإنشاء والعمارة والتجديد والترميم . وبناء عليه لا يمكن القول بأن الواقف وحده له دون الناظر حق إمضاء وقبول مثل هذه العقود . وإذا تقرر أن حلول الانتفاع لا يعطي لصاحبه حق وضع اليد مؤبداً على أرض الوقف ، وأن جهة الوقف تملك الرجوع فيه ، تعين القول بأن جهة الوقف باستردادها أعيان الوقف من صاحب حلول الانتفاع ملزمة بأن تدفع له مبلغاً مساوياً لما زاد في ثمن العقارات بسبب العمارة التي أجراها صاحب حلول الانتفاع . وهذا مستفاد صراحة من الباب الخامس والثلاثين من كتاب خليل بن اسحق الذي ترجمه العلاقة بيرون ، حيث نص على أن "من شيد بناء على أرض موقوفة كانت له ملكية ما بناه ، ويبقى للباني الخيار بين هدم ما بناه أو قبض قيمة الأنقاض مستحقة القلع إذا استطاع الوقف دفع قيمتها وكان البناء غير لازم أو نافع للوقف . أما إذا كانت العمارة ضرورية أو نافعة ، فيخصص من ريع الوقف مبلغ لسداد قيمتها" ( استئناف مختلط 24 ماس سنة 1881 المجموعة الرسمية المختلطة 6 ص 115 - مسائل الأوقاف لعزيز خانكي ص 152 - ص 153 ) . [↑](#footnote-ref-1197)
1198. ( ) وهو لا شبه الحكر إلا في أن العين الموقوفة في حاجة إلى الإصلاح فيقوم المستأجر بإصلاحها ، ولكن بأجرة ومدة وشروط وأحكام تختلف عن تلك التي تقررت للحكر . [↑](#footnote-ref-1198)
1199. ( ) وكان القضاء المختلط في عهد التقنين المدني القديم يتطلب ورقة رسمية لانعقاد "حلول الانتفاع" ( استئناف مختلط 28 يناير سنة 1884 المجموعة الرسمية المختلطة 9 ص 75 ) . [↑](#footnote-ref-1199)
1200. ( ) استئناف مختلط 28 يناير سنة 1884 المجموعة الرسمية المختلطة 9 ص 75 - وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم . [↑](#footnote-ref-1200)
1201. ( ) انظر في عهد التقنين المدني القديم : استئناف مختلط 24 مارس سنة 1881 المجموعة الرسمية المختلطة 6 ص 115 - 116 فبراير سنة 1882 المجموعة الرسمية المختلطة 10 ص 106 - 24 ديسمبر سنة 1885 المجموعة الرسمية المختلطة 9 ص 21 - 23 مارس سنة 1887 المجموعة الرسمية المختلطة 12 ص 109 - 2 يونيه سنة 1887 المجموعة الرسمية المختلطة 12 ص 173 - 28 ديسمبر سنة 1899م 12 ص 53 - 9 يناير سنة 1908م 20 ص 56 - 27 ماس سنة 1913م 25 ص 266 - 23 ديسمبر سنة 1915م 28 ص 78 - 29 نوفمبر سنة 1932م 45 ص 43 . [↑](#footnote-ref-1201)
1202. ( ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في عهد التقنين المدني القديم بأنه يجوز فسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن فع الإيجار ، أو إذا لم يقم بالإصلاحات اللازمة ( استئناف مختلط 4 ابريل سنة 1889م 1 ص 147 ) - وجاء في كتاب الإيجار للمؤلف : "ويلاحظ انه مادام الوقف فسخ العقد بلا قيد ، فمن غير المفيد النص على جواز الفسخ للتأخر عن دفع الأجرة أو للامتناع عن إجراء الإصلاحات اللازمة ، إلا إذا أريد من جواز الفسخ في هذه الحالة أنه يمكن أيضاً أن يكون المستأجر مسئولا عن تعويضات" ( الإيجار للمؤلف فقرة 164 ص 212 ) . [↑](#footnote-ref-1202)
1203. ( ) انظر آنفاً فقرة 790 في آخرها . [↑](#footnote-ref-1203)
1204. ( \* ) **مراجع في عقد العارية** : بودري وفال في الشركة العارية والوديعة الطبعة الثالثة سنة 1907 - جيوار في العارية والوديعة والحراسة طبعة ثانية - بلانيول وريبير وسافاتييه 11 الطبعة الثانية سنة 1954 - أوبري ورو وإسمان 6 الطبعة السادسة سنة 1951 - دي باج ود يكر في القانون المدني البلجيكي 5- بلانيول وريبير وبولانجيه 2 الطبعة الثالثة - كولان وكابيتان ودي لامور أنديير 2 الطبعة العاشرة - جوسران 2 الطبعة الثانية - أنسيكلوبيدي داللوز 4 لفظ ( prêt ) .

      محمد كامل مرسي في العقود المدنية الصغيرة طبعة ثانية سنة 1938 - محمد كامل مرسي وسيد مصطفى في عارية الاستعمال وعارية الاستهلاك والإيرادات المرتبة سنة 1923 - محمود جمال الدين زكي في الصلح والهبة والقرض والدخل الدائم والعارية سنة 1953 . [↑](#footnote-ref-1204)
1205. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 851 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 663 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 662 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 635 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 665 - ص 667 ) .

      ويقابل النص في التقنين المدني القديم : م 464/565 : فالعارية بالاستعمال فقط هي أن المعير يسلم إلى المستعير شيئاً يبيح له الانتفاع به ، ويلتزم المستعير برده بعد الميعاد المتفق عليه .

      م 466/567 : إذا لم يصرح في العقد بنوع العارية ، يكون تعيينه بحسب أحوال المتعاقدين والشيء المعار .

      م 467/568 : عارية الاستعمال تكون بلا مقابل أبداً .

      ( والتقنين المدني القديم يتفق مع التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن العارية في التقنين المدني القديم كانت عقداً عينياً ، وهي في التقنين المدني الجديد عقد رضائي ) .

      ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 602 ( مطابق ) .

      التقنين المدني الليبي م 634 ( مطابق ) .

      التقنين المدني العراقي م 847 : لإعارة عقد به يسلم شخص لآخر شيئاً غير قابل للاستهلاك يستعمله بلا عوض ، على أن يرده بعد الاستعمال . ولا تتم الإعارة إلا بالقبض .

      ( ويختلف التقنين العراقي عن التقين المصري في أن العارية في الأول عقد عيني ، وفي الثانية عقد رضائي ) .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 729 : قرض الاستعمال أو الإعارة هو عقد بمقتضاه يسلم شخص ( يسمى المعير ) شيئاً إلى شخص آخر ( يقال له المستعير ) كي يستعمله لحين من الزمن أو لوجه معين بشرط أن يرد إليه ذلك الشيء نفسه . وفي الإعارة يبقى المعير مالكاً للعارية وواضعاً اليد عليها في نظر القانون ، وليس للمستعير سوى الحيازة والاستعمال .

      م 730 : الإعارة في الأساس مجانية .

      م 732 : تتم الإعارة برضا الفريقين وبتسليم العارية إلى المستعير .

      ( ويختلف التقنين اللبناني عن التقنين المصري في أن العارية في التقنين الأول عقد عيني ، وهي في التقنين الثاني عقد رضائي ) . [↑](#footnote-ref-1205)
1206. ( ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "يفهم من هذا التعريف ( الوارد بالمادة 635 مدني ) أن العارية عقد رضائي لا عيني ، فاستغنى فيه عن التسليم باعتباره ركناً ضرورياً لانعقاد العقد ، وأصبح العقد ينشئ التزاماً بالتسليم : التقنين الألمان م 598 - والتقنين السويسري م 305 - والتقنين الصيني م 464 - والتقنين البولوني م 419 ، ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 666 ) . [↑](#footnote-ref-1206)
1207. ( ) انظر في انتفاء العينية في القانون الفرنسي بالنسبة إلى عقد القرض - وينطبق ذلك على عقد العارية - وفي أنه لا توجد أهمية عملية من القول بأن العارية عقد عيني لا يتم إلا بالتسليم ، فحتى لو كانت عقداً عينياً لأمكن الوصول إليها عن طريق الوعد بالعارية : الوسيط 5 فقرة 266 . [↑](#footnote-ref-1207)
1208. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "وأنها عقد تبرع ، إذ لو كانت بأجر انقلبت إيجاراً" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 666 ) . [↑](#footnote-ref-1208)
1209. ( ) والعارية تخول المستعير أن يستعمل الشيء لا أن يستغله ، فيده عليه بد عارضة ، والثمار والحيازة القانونية تكون للمعير ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 666 ) . وطابع التبرع في العارية هو الذي أملى كثيراً من أحكامها ، كاشتراط عناية كبيرة في المحافظة على الشيء المعار إلى حد أن يطلب من المستعير أن يضحي بماله لإنقاذ الشيء من الهلاك ، وكعدم ضمان المعير للاستحقاق وللعيوب الخفية إلا في حدود ضيقة ، وكجواز إنهاء العارية إذا جدت للمعير حاجة للشيء ( انظر في هذا المعنى أوبري ورو وإسمان 6 فقرة 391 ص 136 ) . [↑](#footnote-ref-1209)
1210. ( ) الوسيط 1 فقرة 59 - وقد يكون الدافع إلى العارية هو مصلحة المعير نفسه ، كما إذا أعار الخطيب خطيبته مجوهرات تتحلى بها ليحتفظ بمظهره أمام الناس ، وكما إذا دعا شخص مغنياً ليحي حفلة أقامها فيعيره آلة موسيقية يستعملها عند الغناء ( بودري وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 607 ) . وقد يكون الدافع هو مصلحة المعير والمستعير معاً ، كما هو الأمر في "الدوطة" . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت المحكمة قد بنت حكمها برد مبلغ الدوطة على أن الدوطة تدفعها الزوجة للزوج ليستغلها في شؤون الزوجية مادامت قائمة ، فإذا انقضت أصبحت واجبة الرد ، فإن حكمها يكون سليما قانوناً ، إذ أن مبلغ الدوطة يكون في هذه الحالة مسلما على سبيل أنه عارية استعمال واجبة الرد عند حلول الظرف المتفق عليه طبقاً للمادة 464 مدني ( قديم ويقابلها م 635 مدني جديد ) وقض مدني 27 مايو سنة 1943 مجموعة عمر 4 رقم 64 ص 170 ) . وإذا سلم شخص شيئاً لآخر لتجربته قبل شرائه ( وهذا ما يقابل القبض على رسوم النظر في القه الإسلامي - انظر م 548/2 مدني عراقي ) ، فالعقد عارية قد يعقبها بيع ، والعارية هنا لمصلحة كل من المعير والمستعير . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلط بأن هناك عارية إذا سلم شخص لآخر آلة ميكانيكية بقصد تجربتها بضعة أيام لفحصها وتقدير قيمتها تمهيداً لبيعها له ، وتنتهي العارية بانتهاء الغرض الذي من أجله تمت أي بانتهاء التجربة ( استئناف مختلط 22 فبراير سن 1900م 12 ص 127 ) . [↑](#footnote-ref-1210)
1211. ( ) استئناف مختلط 17 فبراير سنة 1931م 12 ص 229 . [↑](#footnote-ref-1211)
1212. ( ) ويمكن القول إن العارية بالنسبة إلى الإيجار بمثابة الوديعة غير المأجورة بالنسبة إلى الوديعة المأجورة ، وبمثابة الوكالة غير المأجورة بالنسبة إلى الوكالة المأجورة ، ولو سرنا في التشبيه إلى نهايته لقلنا إن الإيجار هو أيضاً عارية مأجورة . [↑](#footnote-ref-1212)
1213. ( ) انظر في كل ذلك آنفاً فقرة 5 - وإذا أعطي تاجر المشتري شيئاً يضع فيه السلعة التي اشتراها على أن يرده للتاجر بعد نقل السلعة إلى منزله ، فاقعد فيما يتعلق بهذا الشيء ليس عارية إذ هو ليس تبرعاً بل هو عقد غير مسمى ، أو هو إيجار الأجرة فيه جزء يسير من ثمن السلعة ( بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1127 ص 447 . ومع ذلك انظر نقض فرنسي 3 أبريل سنة 1933 سيريه 1933 - 1- 334 ) . [↑](#footnote-ref-1213)
1214. ( ) انظر ما يلي فقرة 835 . [↑](#footnote-ref-1214)
1215. ( ) انظر في ذلك وفي الفروق ما بين القرض والعارية الوسيط 5 فقرة 173 - بودري وفال في الشركة العارية والوديعة فقرة 602 . [↑](#footnote-ref-1215)
1216. ( ) بودري وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 1012 - بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1127 - ويكون العقد عارية أيضاً لا وديعة إذا أعطي شخص لآخر شيئاً ليراه أو أوراقاً ليطلع عليها ثم يردها بعد ذلك( بودري وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 1012 ، أنسيكليوبيدي داللوز 4 لفظ Prêt فقرى 32 ), [↑](#footnote-ref-1216)
1217. ( ) الوسيط 5 فقرة 274 . [↑](#footnote-ref-1217)
1218. ( ) المذكرة الإيضاحية للمروع التمهيدي في مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 664 - ص 665 . [↑](#footnote-ref-1218)
1219. ( ) وكذلك لو أعطي شخص شيئاً لآخر على أنه هبة وقبله الآخر على أنه عارية ، لم يكن هناك لا عقد هبة ولا عقد عارية لأن الإيجاب والقبول لم يتوافقا على ماهية العقد ( بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 614 جيوار فقرة 26 - انظر عكس ذلك وأن صاحب الشيء وقد قصد الهبة يكون قد قبل ضمناً العارية وهي أقل من الهبة ترولون فقرة 195 - ديفروجييه فقرة 139 وما بعدها ) .

      وإذا سكن شخص مكانا مدة طويلة معتقداً أنه ملكه وكان صاحب المكان قد تبرع بسكناه للشخص الأول ، فليست هناك عارية ، لعدم توافق الإرادتين ، ويكون الشخص الأول قد شغل المكان دون سند ،وقد نزل صاحب المكان عن حقه في التعويض ( قرب استئناف مختلط 9 مايو سنة 1912م 24 ص 338 ) . [↑](#footnote-ref-1219)
1220. ( ) بلانيول وريبير وبولانجيه 2 فقرة 2889 . [↑](#footnote-ref-1220)
1221. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "وإن العقد يتم بين المستعير والمعير ، سواء أكان المعير مالكاً أم غير مالك ، كالمنتفع والمستأجر والمرتهن الخ" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 666 ) . [↑](#footnote-ref-1221)
1222. ( ) بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 617 - أوبري ورو وإسمان 6 فقرة 391 هامش 3 . [↑](#footnote-ref-1222)
1223. ( ) انظر ما يلي فقرة 857 . [↑](#footnote-ref-1223)
1224. ( ) بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 620 - فقرة 621 - بيدان 12 فقرة 232 بلانيول وريبير وبولانجيه 2 فقرة 889 ) . [↑](#footnote-ref-1224)
1225. ( ) انظر في ذلك بالنسبة إلى عقد القرض الوسيط 5 فقرة 279 ص 435 . [↑](#footnote-ref-1225)
1226. ( ) نقض فرنسي 2 مايو سنة 1930 جازيت دي باليه 1930 - 2 - 155 - بوردو 3 يناير سنة 1952 داللوز 1952 - 219 - بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 681 - بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1127 ص 447 . [↑](#footnote-ref-1226)
1227. ( ) بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 630 . [↑](#footnote-ref-1227)
1228. ( ) بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1130 . [↑](#footnote-ref-1228)
1229. ( ) انظر آنفاً فقرة 824 . [↑](#footnote-ref-1229)
1230. ( ) ديرانتون 17 فقرة 509 وما بعدها - بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 615 - أوبري ورو وإسمان 6 فقرة 391 ص 137 - بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1129 - ويذهب بعض الفقهاء إلى اشتراط أهلية التبرع في المعير : ديفرجييه فقرة 26 - لوران 26 فقرة 458 - جيوار فقرة 20 - هيك فقرة 154 - محمود جال الدين زكي فقرة 125 ص 239 - ص 240 ( ويقول : فتكون العارية باطلة إذا كان المعير ناقص الأهلية ولو كان مأذوناً بالإدارة ، حتى لو قام بإبرامها نائبه ، وليا كان أو وصياً ، أو قيماً وإن كان كل أولئك يجوز له إعارة مال المشمول بالولاية أو الوصاية أو القوامة "لأداء واجب إنساني أو عائلي وبإذن المحكمة" ) . وتنص المادة 732 من تقنين الموجبات والعقود اللبناني على أنه "يجب في الإعارة أن يكون المعير أهلا للتفرغ عنها بلا مقابل . فلا يجوز للوصي أو القيم أو الولي على مال الغي أن يعيروا الأشياء التي عهد إليهم في إدارتها" .

      ويذهب فقهاء آخرون إلى أنه إذا طالت مدة العارية وكانت واقعة على مال ذي قيمة كبيرة ، فإنها تكون بمنزلة التصرف ، فتجب أهلية التصرف في المعبر ( بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1129 ) . [↑](#footnote-ref-1230)
1231. ( ) انظر عكس ذلك وأنه يجب توافر أهلية الإدارة في المستعير : بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 618 - بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1129 - أوبري ورو وإسمان 6 فقرة 391 ص 137 - أنسيكلوبيدي داللوز 4 لفظ Prêt فقرة 67 - محمود جمال الدين زك فقرة 125 ص 239 . [↑](#footnote-ref-1231)
1232. ( ) بودري وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 625 - فقرة 626 . [↑](#footnote-ref-1232)
1233. ( ) بودري وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 600 0 أوبري ورو وإسمان 6 فقرة391 هامش 4 - بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1127 ص 446 - كولان وكابيتان ودي لامور انديير 2 فقرة 1210 - جوسران 2 فقرة 1321 - استئناف مختلط 20 مايو سنة 1948م 60 ص 122 ( وقد قضي هذا الحكم بأن على المستعير أن يؤدي حساباً عن الاكتتاب في إصدار جديد من الأسهم رخص به لحاملي الأسهم القديمة بنفس القيمة الاسمية الأصلية ) . [↑](#footnote-ref-1233)
1234. ( ) الوسيط فقرة 273 . [↑](#footnote-ref-1234)
1235. ( ) بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 601 - جوران 2 فقرة 341 . [↑](#footnote-ref-1235)
1236. ( ) وتنص المادة 731 من تقنين الموجبات والعقود اللبناني على أنه "يجوز أن يكون موضوع الإعارة أموالا منقولة أو ثابتة" . [↑](#footnote-ref-1236)
1237. ( ) الوسيط 1 فقرة 277 ومن بعدها . [↑](#footnote-ref-1237)
1238. ( ) بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 628 . [↑](#footnote-ref-1238)
1239. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 852 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وفي لجنة المراجعة عدل النص تعديلا لفظياً فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 664 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 663 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 636 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 668 - ص 669 ) . [↑](#footnote-ref-1239)
1240. ( ) التقنينات الدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 603 ( مطابق ) .

      التقنين المدني الليبي م 635 ( مطابق ) .

      التقنين المدني العراقي م 848 : يلتزم المعير بترك المستعير ينتفع بالشيء المعار أثناء الإعارة ، وليس له أن يطلب أجرة بعد الانتفاع .

      ( والتقنين العراقي يتق في أحكامه مع التقنين المصري ، غير أنه لما كانت العارية عقداً عينياً في التقنين العراقي ، فإن التسليم ليس التزاماً في ذمة المعير بل هو ركن في العارية لا تنعقد بدونه . ويبقى في ذمة المعير التزام سلبي بأن يترك المستعير ينتفع بالشيء المعار أثناء الإجارة . فالعارية إذن ترتب التزامات في ذمة المعير تقابل التزامات المستعير ، وهذا قاطع في أن العارية ، حتى عندما تكون عقداً عينياً ، تكون عقداً ملزماً للجانبين ) .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل - ولا يوجد في التقنين اللبناني التزام بالتسليم في ذمة المعير ، لأن العارية في هذا التقنين عقد عيني فالتسليم ركن لا التزام . وقد قدمنا أن المادة 732 لبناني تنص على أن "تتم العارية برضا الفريقين وبتسليم العارية إلى المستعير" . [↑](#footnote-ref-1240)
1241. ( ) وتكون مصروفات التسليم إذن على المعير لأنه هو المدين بالتسليم . ومع ذلك قد قضى التقنين المدني العراقي ( م 856 ) وتقنين الموجبات والعقود اللبناني ( م 745 ) بأن تكون مصروفات التسليم على المستعير لأنه لا يدفع أجراً . [↑](#footnote-ref-1241)
1242. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "تفرض هذه المادة على المعير . . . الالتزام بتسليم الشيء إلى المستعير . فإذا لم يقم به المعير مختاراً ، أكره على ذلك إن كان الوفاء العيني ممكناً ، وغلا حكم عليه بالتعويض" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 668 - ص 669 ) . [↑](#footnote-ref-1242)
1243. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 689 - ص 690 . [↑](#footnote-ref-1243)
1244. ( ) انظر ما يلي فقرة 860 . [↑](#footnote-ref-1244)
1245. ( ) انظر ما يلي فقرة 870 - فقرة 872 . [↑](#footnote-ref-1245)
1246. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 668 - 669 . [↑](#footnote-ref-1246)
1247. ( ) انظر في القانون الفرنسي - حيث العارية عقد عيني - في أن التزام المعير بتر المستعير ينتفع بالشيء ليس إلا الالتزام العام الواجب على كل متعاقد في أن يحترم ما تعاقد عليه ، فإذا استرد المعير الشيء من المستعير قبل انتهاء العارية كان هذا منه غشاً : بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 605 وفقرة 663 ص 400 - أنسيكلوبيدي داللوز 4 لفظ Prêt فقرة 162 . وظاهر أن المعير لا يرتكب غشاً في استرداد الشيء المعار إلا إذا كان ملتزماً بتركه للمستعير ينتفع به ، فوجب إذن إيجاد هذا الالتزام أولا في ذمة المعير حتى نصل منه إلى الغش . [↑](#footnote-ref-1247)
1248. ( ) انظر آنفاً فقرة 824 . [↑](#footnote-ref-1248)
1249. ( ) الوسيط 5 فقرة 299 - قارن محمود جمال الدين زكي فقرة 130 . [↑](#footnote-ref-1249)
1250. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 853 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 665 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 664 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 637 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 670 - ص 672 . [↑](#footnote-ref-1250)
1251. ( ) التقنين المدني القديم م 471/573 : للمستعير الحق في طلب المصاريف الضرورية المستعجلة التي اضطر لصرفها قبل إمكان إخبار المعير بها ، وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشيء المستعار .

      ( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المدني الجديد . وينوه التقنين المدني القديم بإخبار المعير بما يقوم بع المستعير من مصروفات ضرورية قبل الإنفاق إذا تمكن من ذلك . والمقصود بالمصروفات اللازمة لوقاية الشيء المعار المصروفات اللازمة لصيانته الصيانة المعتادة ، ولذلك جعلت على المستعير ) . [↑](#footnote-ref-1251)
1252. ( ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري : لا مقابل ( ومن ثم تطبق القواعد العامة الواردة بالمادة 931 مدني سوري ، وهي تؤدي إلى نفس النتائج التي أخذ بها التقنين المصري ) .

      التقنين المدني الليبي م 636 ( مطابق ) .

      التقنين المدني العراقي م 849 : إذا انفق المستعير على الشيء المعار مصروفات اضطرارية لحفظه من الهلاك ، التزم المعير أن يرد إليه هذه المصروفات . ( وهذه الأحكام تتفق مع أحكام التقنين المصري . وقد سكت التقنين العراقي عن المصروفات النافعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة الواردة في المادة 1167/2 منه ) .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني 749 : يحق للمستعير أن يقيم دعوى العطل والضرر على المعير في الحالتين الآتيتين : ( أولا ) إذا انفق نفقات ضرورية لأجل صيانة العارية . ( ثانيا ) . . .

      م 751 : للمستعير أن حبس العارية إلى أن يستوفي من العين التعويضات الواجبة له .

      ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري . وقد سكت التقنين اللبناني عن المصروفات النافعة اكتفاء بالقواعد العامة ) . [↑](#footnote-ref-1252)
1253. ( ) انظر ما يلي فقرة 856 . [↑](#footnote-ref-1253)
1254. ( ) انظر آنفاً فقرة 430 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-1254)
1255. ( ) وتبقى المصروفات الكمالية التي ينفقها المستعير على الشيء المعار ، وهذه تسري عليها أحكام الفقرة الثالثة من المادة 980 مدني ، وتجري بما يأتي : "فإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها ، ومن ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدث من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى ، إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة" . [↑](#footnote-ref-1255)
1256. ( ) انظر ما يلي فقرة 854 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-1256)
1257. ( ) ولما كان الالتزام على هذا القول لا ينشأ من عقد العارية ذاته ، فإن الاستناد إليه للقول بأن العارية - عندما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني القديم وبفرض أنها كانت إذ ذاك عقداً ملزماً لجانب واحد على غير ما نراه - عقد ملزم للجانبين غير تام ( contrat synallagmatique imparfait ) استناد غير سديد ( بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 605 ص 367 - الوسيط 1 فقرة 57 . [↑](#footnote-ref-1257)
1258. ( ) كولان وكابيتان ودي لامور انديير 2 فقرة 1216 - وتقول المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيد : "لما كانت ملكية العارية وأعارها للمعير ، وجب عليه أن يتحمل النفقات الضرورية للمحافظة على الشيء ، فإذا اضطر المستعير إلى القيام بهذه النفقات كي يحفظ الشيء إلى أن يرده ، وجب على المعير أن يرد إليه هذه النفقات ، ما لم يكن المستعير قد تسبب بخطأه في حدوث ما أوجب ضرورة هذه النفقات" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 671 ) .

      ويلتزم المعير برد= المصروفات الضرورية حتى لو هل لاشيء دون خطأ من المستعير ، وحتى لو أراد المعير ترك الشيء ( abandon ) \_ بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 668 أنسيكلوبدي داللوز 4 لفظ prêt فقرة 168 ) . [↑](#footnote-ref-1258)
1259. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 671 . [↑](#footnote-ref-1259)
1260. ( ) انظر آنفاً فقرة 846 . [↑](#footnote-ref-1260)
1261. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 673 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1261)
1262. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 854 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدي في العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية كان يجري على الوجه الآتي : "لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يلحقه بسبب ذلك" . وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية على النص ، وصار رقمه 666 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 665 . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدلت العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية على الوجه الآتي : "لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك" . فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه 638 . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 672 - ص 674 ) . [↑](#footnote-ref-1262)
1263. ( ) التقنينات ا لمدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 604 ( مطابق ) .

      التقنين المدني الليبي م 637 ( مطابق ) .

      التقنين المدني العراقي م 850 ( مطابق ) .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 749 : يحق للمستعير أن يقيم دعوى العطل والضرر على المعير في الحالتين الآتيتين : أولا- . . . ثانياً - إذا كانت العارية ذات عيوب أفضت إلى الإضرار بمستعملها .

      م 750 : على أن المعير لا يكون مسئولاً : أولا - إذا كان جاهلا السبب الذي أدى إلى انتزاع العارية بدعوى الاستحقاق أو جاهلا عيوبها الخفية . ثانياً - إذا كانت العيوب أو المخاطر ظاهرة إلى حد أنه كان يسهل على المستعير أن يعرفها . ثالثاً - إذا كان المعير قد نبه المستعير إلى وجود تلك العيوب أو المخاطر أو إلى خطر انتزاعها بدعوى الاستحقاق . ربعاً - إذا كان الضرر لم ينجم إلا عن خطأ المستعير أو إهماله .

      م 751 : للمستعير أن حبس العارية إلى أن يستوفي من المعير التعويضات الواجبة له .

      ( ويختلف أحكام التقنين اللبناني عن أحكام التقنين المصري في أن الأصل في التقنين اللبناني أن ضمن المعير الاستحقاق والعيب الخفي ، ولكنه استثناء يعفى المعير من الضمان إذا كان يجهل سبب الاستحقاق أو العيب ، أو كان المستعير يعلم سبب الاستحقاق أو العيب عن طريق المعير أو عن طريق أنها ظاهرة بحيث يسهل عليه أن يعرفها ، أو كان هناك خطأ من المستعير ) . [↑](#footnote-ref-1263)
1264. ( ) الوسيط 5 فقرة 108 وما بعدها . [↑](#footnote-ref-1264)
1265. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 673 . [↑](#footnote-ref-1265)
1266. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 674 وانظر آنفاً 849 في الهامش - وقد تقدم مثل ذلك تماماً في ضمان الواهب للعيوب الخفية في الموهوب ، حي أجرى نس التعديل في لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب ( انظر الوسيط 5 فقرة 115 ) . فأرادت لجنة مجلس الشيوخ أن تنسق النصوص ، فأجرت من التعديل في ضمان المعير للعيوب الخفية ما سبق أن أجرى من تعدل في ضمان الواهب لهذه العيوب . ولما كان التضييق في التزام الضمان إلى هذا الحد سببه تبرع المعير ، فإذا ثبت - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي - أن العارية إنما عقدت استثناء لمصلحة المعير ، فلا يستفيد المعير من هذا التضييق في التزامه ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 674 - وانظر بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 674 - محمود جما الدين زكي فقرة 132 ) . [↑](#footnote-ref-1266)
1267. ( ) انظر آنفاً فقرة 848 . [↑](#footnote-ref-1267)
1268. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 673 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1268)
1269. ( ) تاريخ النصوص :

      م 639 : ورد هذا النص في المادة 856 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخل تعديل لفظي طفيف ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التنين المدني الجديد ، وصار رقمه 667 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 666 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 639 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 675 - ص 677 ) .

      م 640 : ورد هذا النص في المادة 857 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه 668 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 667 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 640 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 677 - ص 679 ) . [↑](#footnote-ref-1269)
1270. ( ) التقنين المدني القديم م 469/570 - 571 : يجب على المستعير القيام بحفظ العين المستعارة والاعتناء بصيانتها اعتناءاً تاماً ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أعدت له على حسب الاتفاق بينه وبين المعير .

      م 470/572 : إذا استعمل المستعير الشيء المستعار في غير ما أعد له ، أو استمله بعد الزمن المتفق عليه ، كان ملزماً بتعويض مساو لقيمة الأجرة ، مع تعويض التلف الحاصل من الإفراط في استعماله .

      م 471/573 : للمستعير الحق في طلب المصاريف الضرورية المستعجلة التي اضطر لصرفها قبل إمكان إخبار المعير بها ، وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشيء المستعار .

      ( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المدني الجديد ) . [↑](#footnote-ref-1270)
1271. ( ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 506 - 606 ( مطابقتان ) .

      التقنين المدني الليبي م 638 - 639 ( مطابقتان ) .

      التقنين المدني العراقي م 851 : إذا قيد المعير نوع الاستعمال أو وقته أو مكانه ، فليس المستعير أن يستعمل العارية في يغير الوقت والمكان المعينين . وليس له مخالفة نوع الاستعمال المأذون به ومجاوزته إلى ما فوقه ضرراً ، وإنما له استعماله استعمالا مماثلا لما قيد أو اخف ضرراً .

      م 852 : إذا أطلق المعير للمستعير الانتفاع في الوقت والمكان ونوع الاستعمال . جاز له أن ينتفع بالعارية في أي وقت وفي أي مكان وبأي استعمال أراد ، بشرط ألا يجاوز المعهود المعروف ، فإن جاوزه وهلكت العارية ضمنها .

      م 853 : 1- إذ أطلق المعير للمستعير الإذن بالانتفاع ولم يعين منتفعاً ، جاز للمستعير أن ينتفع بنفسه بالعين المعارة وأن يعيرها لمن شاء ، سواء كانت مما يختلف باختلاف المستعمل أولا ، ما لم يكن قد استعملها بنفسه وكانت مما يختلف بالاستعمال فليس له بعد ذلك إعارتها إلى غيره . 2- وإن قيدها المعير وعين منتفعاً ، يعتبر تعيينه . فإذا خالف المستعير القيد وهلكت العارية ضمن . 3- وإذا نهي المعير المستعير عن إعارة العين لغيره فأعارها وهلكت العارية ، يضمن المستعير .

      م 854 : يجوز للمستعير أن يودع العارية في يكل موضع يملك فيه الإعارة ، فإن هلكت عند الوديع بلا تعديه فلا ضمان . ولا يجوز له الإيداع في جميع المواضع التي لا يملك فيها الإعارة ، فإن أودعها فهلكت عند الوديع فعلى المستعير ضمانها .

      م 855 : 1- ليس للمستعير أن يؤجر العارية ولا أن يرهنها بدون إذن المعير . 2- فإن أجرها بلا إذنه فهلكت في يد المستهلك أو تعيبت . فللمعير الخيار إن شاء ضمن المستعير وإن شاء ضمن المستأجر . فإن ضمن المستعير فلا رجوع له على أحد بما ضمنه ، وإن ضمن المستأجر فله الرجوع على المستعير إذا لم يعلم وقت الإجارة أنها عارية في يده . وإن رهنا بلا إذن المعير وهلكت في يد المرتهن وضمن المعير المستعير ، يتم الرهن فيما بين المستعير الراهن وبين المرتهن .

      م 856 : مؤونة العارية ومصاريف حفظها وتسليمها وردها تكن على المستعير .

      م 859 : إذا حدث في استعمال العارية عيب يوجب نقصان قيمتها ، فلا ضمان على المستعير إذا استعملها استعمالا معتاداً .

      ( وأحكام التقنين العراقي لا تختلف في مجموعها عن أحكام التقنين المصري إلا في بعض التفصيلات ، أهمها أن المستعير في التقنين العراقي له أن يعير العارية ما لم يمنعه المعير ، أما في التقنين المصري فلا يجوز أن يعير العارية إلا بإذن المعير ) .

      تقنين الموجبات والعقود اللبنانية م 735 : لا يجوز للمستعير أن يخرج في استعمال العارية عن الوجه والحد المنصوص عليهما في العقد أو المستفادين من العرف .

      م 736 : يجوز للمستعير أن يستعمل العارية بنفسه ، وأن يعيرها أو يتنازل عن استعمالها لشخص آخر بلا مقابل ، ما لم تكن الإجارة معقودة لاعتبار يرجع إلى شخص المستعير أو لاستعمال معين خاص ، يحول دون تصرفه على هذا المنوال .

      م 737 : يجوز للمستعير أن يؤجر أو يرهن العارية أو يتصرف فيها إلا بإذن من المعير .

      م 738 : يجب على المستعير أن يتحمل : 1- النفقات العادية لصيانة العارية . 2- النفقات اللازمة لاستعمال العارية .

      م 739 : إذا استعار الشيء جملة أشخاص معاً ، كانونا مسئولين عنه بالتضامن .

      م 743 : إذا تنازل المستعير عن استعمال العارية أو تصرف فيها على وجه آخر لمصلح شخص ما ، فللمعير أن يقيم على هذا الشخص مباشرة الدعوى التي كان يحق له أن يقيمها على المستعير .

      م 746 : لا يكون المستعير مسئولا عن هلاك العارية أو تعيبها إذا كان ناشئين عن استعماله إياها استعمالا عاديا منطبقا على الاتفاق المعقود بين الفريقين . وإذا ادعى المعير أن المستعير أساء استعمالها ، لزمه أن يقيم البينة .

      م 753 : إن حق المعير في مقاضاة المستعير وحق المستعير في مقاضاة المعير في الدعاوي الناشئة عن أحكام المواد 734 و 735 و 737 يسقطان بحكم مرور الزمن بعد انقضاء ستة أشهر . وتبتدئ هذه المهلة فيما يختص بالعير من يوم رد العارية إليه ، وفيما يختص بالمستعير من يوم انتهاء العقد .

      ( وأهم الفروق بين التقنين اللبناني والتقنين المصري أن المستعير في التقنين اللبناني يستطع أن يعير العارية دون إذن المعير ، ما لم تكن العارية معقودة لاعتبار شخصي فيه أو لاستعمال معين خاص ، ويكون للمعير دعوى مباشرة قبل المستعير من الباطن ، وإذا تعدد المستعيرون كانوا متضامين ، وتسقط دعوى العارية في بعض الحالات بانقضاء ستة أشهر من يوم رد العارية بالنسبة إلى المعير أو من يوم انتهاء العقد بالنسبة إلى المستعير ) . [↑](#footnote-ref-1271)
1272. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيد في هذا الصدد : "فإذا كان الشيء معاراً لاستعمال معين ، اقتصر حق المستعير على هذا الاستعمال بحيث لو جاوزه إلى غيره اعتبر مجاوزاً لحقه ، لبل مخلا بواجب التقيد بذلك الاستعمال . وذلك الحال لو أن العارية حدت بوقت معين ، فلا يجوز المستعير أن يستعمل الشيء بعد ذلك الوقت . أما إذا لم يعين العقد استعمالا أو وقتاً ما ، فلا يجوز للمستعير أن يستعمل لاشيء إلا فيما تقبله طبيعته أو يحدده العرف ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 676 ) .

      وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا أعار شخص لآخر آلة ميكانيكية بقصد تجربتها بضعة أيام لفحصها وتقدير قيمتها تمهيداً لبيعها له ، فاستبقاءها المستعير عنده عدة أشهر دون مقتض ، فإنه يكون مسئولا عن تعويض يماثل أجرتها في هذه المدة ، كما يكون مسئولا عما أصاب الآلة من التلف بسبب الإفراط في الاستعمال ( استئناف مختلط 22 فبراير سنة 1900م 12 ص 127 ) . [↑](#footnote-ref-1272)
1273. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : "وما دام المستعير مراعياً حدود الاستعمال الذي يبيحه له الاتفاق ، فإنه لا يسأل عما يصيب الشيء بسبب ذلك الاستعمال المباح من تغيير أو تلف أو نقصان ( استهلاك تدريجي ) ، لأن ذلك يعتبر ملازماً لطبيعة العارية ويجب على المعير أن يتوقعه ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 676 ) .

      والعارية تنقل إلى المستعير حراسة الشيء ، فيكون مسئولا عما يحدثه الشيء من الضرر للغير ، كما إذا استعار شخص سيارة فدهس بها أحد المارة ( بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1131 فقرة 450 ) . [↑](#footnote-ref-1273)
1274. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 678 . [↑](#footnote-ref-1274)
1275. ( ) ويقول الأستاذ محمود جمال الدين زكي في هذا الصدد : "ولا نرى من جانبنا لهذا الاستثناء أساساً قانونياً ، وكان الأولى وضعه ين نصوص المادة 640 بدلا من إيراده تعليقا عليها في المذكرة التفسيرية ( محمود جمال الدين زكي فقرة 135 ) . على أن النص ليس إلا تفسيراً مقبولا لنية المتعاقدين ، فإن قصدا غير ذلك وجبت مراعاة ما قصداه . [↑](#footnote-ref-1275)
1276. ( ) انظر آنفاً فقرة 845 - فقرة 847 . [↑](#footnote-ref-1276)
1277. ( ) والتقنينات العرقي واللبناني على خلاف ذلك ، ففيهما يجوز للمستعير بغير إذن المعير أن يعير من الباطن الشيء المعار " ما لم تكن الإعارة معقودة لاعتبار يرجع إلى شخص المستعير أو لاستعمال معين خاص يحول دون تصرفه على هذا المنوال" ( م 736 لبناني ) . ولكن ، حتى في هذين التقنينين ، لا يجوز للمستعير أن يرهن الشيء المعار أو أن يؤجره بدون إذن المعير . [↑](#footnote-ref-1277)
1278. ( ) وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني نص خاص يوجد هذه العلاقة المباشرة ، فقد نصت المادة 743 من هذا التقنين على أنه "إذا تنازل المستعير عن استعمال العارية أو تصرف فيها على وجه آخر لمصلحة شخص ما ، فللمعير أن يقيم على هذا الشخص الدعوى التي كان يحق له أن يقيمها على المستعير" . [↑](#footnote-ref-1278)
1279. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 858 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخل عليه تعدي طفيف فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 669 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 668 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 641 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 680 - ص 683 ) . [↑](#footnote-ref-1279)
1280. ( ) التقنين المدني القديم م 468/569 : المستعير ضامن لضياع الشيء المستعار أو نقصان قيمته الحاصل بتقصيره ، ولو كان التقصير يسيراً .

      م 469 / 570 : يجب على المستعير القيام بحفظ العين المستعارة والاعتناء بصيانتها اعتناء تاماً . ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أعدت له على حسب الاتفاق بينه وبين المعير .

      ( والمعيار الذي اتخذه التقنين المدني القديم ليقيس به العناية المطلوبة من المستعير غير واضح ، فهو في نص يجعله مسئولا عن التقصير اليسير فيكون المعيار هو عناية الرجل المعتاد ، وفي نص آخر يتطلب منه أن يتعين بصيانة الشيء المعار هو عناية الرجل المعتاد ، وفي نص آخر يتطلب منه أن يعتني بصيانة الشيء المعار "اعتناء تاماً" مما يحمل على القول بأن العناية المطلوبة أعلى من عناية الرجل المعتاد . أما التقنين المدني الجديد فواضح ، إذ هو يطلب عناية الرجل المعتاد على ألا تنزل عن عناية المستعير بماله الخاص . ثم يطلب فوق ذلك من المستعير أن يضحي بماله لإنقاذ الشيء المعار ) . [↑](#footnote-ref-1280)
1281. ( ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 607 ( مطابق ) .

      التقنين المدني الليبي : م 640 ( مطابق ) .

      التقنين المدني العراقي م 875 : العارية أمانة في يد المستعير ، فإن هلكت أو ضاعت أو نقصت قيمتها بلا تعد منه ولا تقصير لا يلزمه الضمان .

      م 858 : 1- إذا كان في إمكان المستعير منع التلف عن العارية بأي وجه ولو بتضحية من ماله ولم يمنعه ، وجب عليه الضمان . وإن أخذ العارية غاصب ولم يقدر المستعير على دفعه ، فلا ضمان عليه . 2- وإذا قصر المستعير في رفع يد الغاصب وكان ذلك ممكناً ، فعليه الضمان .

      ( ويبدو أن التقنين العراقي يأخذ بمعيار الرجل المعتاد ، دون أن يشترط كالتقنين المصري عدم النزول عن عناية المستعير بماله . ولكن التقنين العراقي يتفق مع التقنين المصري في إيجاب أن يضحي المستعير بماله لإنقاذ الشيء المعار ) .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني : م 734 : يجب على المستعير أن يسهر باهتمام على حفظ العارية . ولا يجوز له أن يعهد في حفظها إلى شخص آخر إلا عند الضرورة الماسة . وإذا خالف حكم الفقرة السابقة ، فهو لا يضمن خطأ هذا اشخص فقط ، بل يضمن أيضاً الطوارئ الناجمة عن القوة القاهرة .

      م 739 : إذا استعار الشيء جملة أشخاص معاً ، كانوا مسئولين عنه بالتضامن .

      م 747 : يكون المستعير مسئولا عن تعيب العارية وعن هلاكها الناجمين عن قوة قاهرة : أولا - إذا أساء استعمالها . ثانياً - إذا استخدمها لغير ما عينت له بطبيعتها وبمقتضى الاتفاق ، ثالثاً - إذا كان في حالة التأخر عن الرد . رابعاً - إذا أهمل اتخاذ الحيطة اللازمة لصيانة العارية أو تصرف فيها لمصلحة شخص آخر بلا إذن من المعير في حين أن الإعارة عقدت لاعتبار يرجع إلى شخصه .

      م 748 : كل اتفاق يلقي على المستعير تبعة الطوارئ الناجمة عن قوة قاهرة ، فيما خلا الحالات المنصوص عيها في المادة السابقة ، يكون باطلا ، ويكون باطلا كل اتفاق يقضي بإعفائه مقدما من تبعة خطأه أو إهماله .

      م 753 : إن حق المعير في مقاضاة المستعير وحق المستعير في مقاضاة المعير في الدعاوي الناشئة عن أحكام المواد 734 و 735 و 737 تسقط بحكم مرور الزمن بعد انقضاء ستة أشهر . وتبتدئ هذه المهلة فيما يختص بالمعير من يوم رد العارية إليه ، وفيما يختص بالمستعير من يوم انتهاء العقد .

      ( ويبدو أن التقنين اللبناني يطلب من المستعير ، كالتقنين الفرنسي ، عناية الرجل المعتاد ، ولكنه ، خلافاً للتقنين الفرنسي والتقنين المصري ، لا ينص على وجوب تضحية المستعير بماله لإنقاذ الشيء المعار . ويوجب التقنين اللبناني التضامن فيما بين المستعيرين المتعددين ، وبسقط دعوى المسئولية بستة أشهر ، ويجعل الاتفاق على تشديد المسئولية أو على تخفيفها باطلا ، وفي هذا كله يختلف عن التقنين المصري حيث لا يوجد نص في هذه المسائل فتسري القواعد العامة وتؤدي هذه القواعد إلى عكس هذه الحلول . [↑](#footnote-ref-1281)
1282. ( ) انظر في عدم صحة النظرية الوسيط 1 فقرة 430 . [↑](#footnote-ref-1282)
1283. ( ) انظر في ذلك الوسيط 1 فقرة 438 . [↑](#footnote-ref-1283)
1284. ( ) وتقول المذكرة في هذا الشأن : "ذهبت الشرائع في تحديد واجب المستعير في المحافظة على الشيء المعار مذاهب شتى ، فاكتفى التقنين الفرنسي وما تفرع عنه من تشريعات بأن أوجب على المستعير عناية رب الأسرة ، أو العناية المعتادة من رج لمتوسط العناية . التقنين الفرنسي م 1990 ، والتقنين الايطالي م 1808 ، والتقنين الهولندي م 1781 فقرة أولى ، وتقنين كويبك م 1766 ، المشروع الفرنسي الإيطالي م 625 . وقضت تشريعات أخرى بأن المستعير تجب عليه العناية التي يبذلها عادة في المحافظة على ماله : التقنين البرتغالي م 1514 - 1515 ، والتقنين البرازيلي م 1251 . غر أن العناية التي تعودها المستعير في أمواله قد تزيد أو تنقص عن عناية الرجل المعتاد ، فإن نقصت فإنه يكون من الإجحاف على المعير وهو متبرع أن يتحمل نتائج أخطاء من المستعير لا يرتكبها متوسط الناس عناية . وهناك فريق ثالث من التشريعات قد راعى أن العارية في مصلحة المستعير وحده ، فتشدد فيما فرضه عليه من عناية ، إذ اقتضاه اكبر عناية ممكنة : التقنين الأرجنتيني م 2300 . ويكن أن تفسر عبارة التقين الحالي ( القديم ) - م 468 - 469 / 569 - 570 - بأن المشرع المصري اخذ بذلك أيضاً . غير أن هذا المذهب بالغ في الشدة على المستعير ، إذ أنه يلزم المستعير - الذي يمكن أن يكون عادة قليل العناية بماله هو - ليس فقط بالعناية المعتادة التي يبذلها متوسط الناس ، بل بأقصى ما يتصور من العناية ، وفي هذا إرهاق له قد يصل إلى حد التعجيز" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 681 - ص 682 ) . [↑](#footnote-ref-1284)
1285. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 682 . [↑](#footnote-ref-1285)
1286. ( ) الوسيط 1 فقرة 529 ص 784 . [↑](#footnote-ref-1286)
1287. ( ) انظر عكس ذلك حيث يوجد نص على التضامن المادة 739 من تقنين الموجبات والعقود اللبناني . [↑](#footnote-ref-1287)
1288. ( ) بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 640 . [↑](#footnote-ref-1288)
1289. ( ) بوتييه فقرة 56 - بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 643 - جيوار فقرة 39 - هيك 11 فقرة 160 - بون 1 فقرة 95 - ترولون فقرة 117 - عكس ذلك ديراننون 17 فقرة 527 - ديفرجييه فقرة 68 - لوران 26 فقرة 474 . [↑](#footnote-ref-1289)
1290. ( ) بوتييه فقرة 56 - جيوار فقرة 39 - بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 642 . [↑](#footnote-ref-1290)
1291. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 682 . [↑](#footnote-ref-1291)
1292. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 682 . [↑](#footnote-ref-1292)
1293. ( ) انظر عكس ذلك وأنه لا يجوز الاتفاق على التشديد في المسئولية أو على التخفيف منها فتكون هذه القواعد من النظام العام : تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 748 ( انظر آنفاً فقرة 858 في الهامش ) . [↑](#footnote-ref-1293)
1294. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 859 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 670 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 669 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 642 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 683 - ص 685 ) . [↑](#footnote-ref-1294)
1295. ( ) التقنين المدني القديم م 472 فقرة أولى / 574 : وعليه أن يرد الشيء المستعار في الميعاد المعين للرد ، ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد .

      ( وأحكام التقنين المدين القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ) . [↑](#footnote-ref-1295)
1296. ( ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 608 ( مطابق ) .

      التقنين المدني الليبي م 641 ( مطابق )

      التقنين المدني العراقي م 860 : 1- متى انتهت الإعارة ، وجب على المستعير أن يرد العارية إلى المعير بنفسه أو على يد أمينه . فإن كانت من الأشياء النفيسة سلمها ليد المعير نفسه ، وإلا فلمن يقضي الاتفاق أو العرف بتسليمها الهي . 2- وإذا أخل المستعير بالالتزام المتقدم ذكره وتلفت العارية أو نقصت قيمتها ، لزمه الضمان .

      م 856 : مؤونة العارية ومصاريف حفظها وتسليمها وردها تكون على المستعير .

      ( وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري ) .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 740 : يجب على المستعير أن يرد في الأجل المتفق عليه العارية نفسها وجميع التوابع والزيادات التي لحقت بها منذ تاريخ الإعارة .

      م 744 : على المستعير أن يرد العارية في المكان الذي استلمها فيه ، ما لم يكن هناك نص مخالف .

      م 745 : على المستعير أن يقوم بنفقات استلام العارية وردها .

      ( وتتفق أحكام التقنين اللبناني مع أحكام التقنين المصري ) . [↑](#footnote-ref-1296)
1297. ( ) قارن بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1132 ص 451 ( ويقولون إنه يبدو أن المعير لا يصح له أن يرفض استرداد شيء جديد مطابق للشيء المعار الذي استعمله المستعير ويريد الاحتفاظ به لمصلحة مشروعة ، مادام المعير لا مصلحة له في هذا الرفض . ويستشهدون بحكم محكمة السين في 11 يونيه سنة 1951 جازيت دي باليه 1951 - 2- 220 ) . [↑](#footnote-ref-1297)
1298. ( ) انظر م 856 مدني عراقي و من 745 تقنين الموجبات والعقود اللبناني ( آنفاً فقرة 863 في الهامش . [↑](#footnote-ref-1298)
1299. ( ) مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 684 . [↑](#footnote-ref-1299)
1300. ( ) وللمستعير إذا انتقلت إليه الملكية من المعير أن يسترد كمالك الشيء المعار ممن يكون قد نقل له منفعة هذا الشيء ( استئناف مختلط 21 أبريل سنة 1897م 9 ص 280 ) . [↑](#footnote-ref-1300)
1301. ( ) بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 661 - كولان وكابيتان ودي لامور انديير 2 فقرة 1215 ص 797 . [↑](#footnote-ref-1301)
1302. ( ) بلانيول وريبير وسافاتييه 11 فقرة 1134 . [↑](#footnote-ref-1302)
1303. ( ) ولا تنتهي العارية ببيع المعير للعين المعارة إذا كان للعارية تاريخ ثابت على البيع ، وهذه هي القاعدة التي تقررت في بيع العين المؤجرة ، وقد تقدم أنها مجرد تطبيق للمبدأ المقرر في انتقال الحقوق والالتزامات للخلف الخاص ، فتسري على العارية كما تسري على سائر العقود ( انظر بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 679 : ويبينان عدم انتهاء العارية على حق المستعير في حبس العين لينتفع بها حتى انتهاء العارية - ولكن هذا الحق شخصي لا يجوز التمسك به إلا تجاه المعير ، فالتمسك به ضد الخلف الخاص يقتضي الاستناد إلى نظرية الاستخلاف على الحقوق -= قارن بيدان 12 فقرة 231 - أنسيكلوبيدي داللوز 4 لفظ prêt فقرة 29 ) . [↑](#footnote-ref-1303)
1304. ( ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 860 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم 671 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 670 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 643 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 676 - ص 688 ) . [↑](#footnote-ref-1304)
1305. ( ) التقنين المدني القديم م 472/574 - 575 : وعليه ( المستعير ) أن يرد لاشيء المستعار في الميعاد المعين للرد ، ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد . وفي حالة عدم تعيين الميعاد ، يلزم رده بعد انتهاء الاستعمال المستعار لأجله .

      ( وأحكام التقنين المدني قديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ) . [↑](#footnote-ref-1305)
1306. ( ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 609 ( مطابق ) .

      التقنين المدني الليبي م 642 ( مطابق ) .

      التقنين المدني العراقي م 861 ( موافق ) .

      تقنين الموجبات والعقود اللبناني م 740 : يجب على المستعير أن يرد في الأجل المتفق عليه العارية نفسها وجميع التوابع والزيادات التي لحقت بها منذ تاريخ الإعارة .

      م 741 : إذا كانت الإعارة لأجل غير معين ، وجب على المستعير أن يرد العارية بعد استعمالها وفاقاً للغاية المتفق عليها أو للعرف . وإذا كان الغرض المقصود منها لم يعين ، فللمعير أن يطلبها في كل آن ، ما لم يكن هناك عرف مخالف .

      ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) . [↑](#footnote-ref-1306)
1307. ( ) وقد يحدد المتعاقدان للعارية عرضاً ميعناً وأجلا معيناً في وقت واحد ، فيعير شخص شخصاً آخر كتاباً ليقرأه في مدة شهر ، فالمفروض هنا أن المدة غنما عينت كحد أقصى للعارية ، فإذا قرأ المستعير الكتاب قبل انقضاء الشهر انتهت العارية ووجب عليه رده ( بوتييه فقرة 46 - جيوار 2 فقرة 46 - بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 652 ) . [↑](#footnote-ref-1307)
1308. ( ) وتكون العبرة في تحديد قيمة الشيء المعار بوقت طلب الرد ( استئناف مختلط 3 أبريل سنة 1946م 58 ص 79 ) . [↑](#footnote-ref-1308)
1309. ( ) تاريخ النصوص :

      م 644 : ورد هذا النص في المادة 861 من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة مع تحرير لفظي طفيف تحت رقم 672 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 671 . ووافقت عليه لجنة مجلس الشيوخ بعد إدخال تعديل فظي أصبح معه النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه 644 . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 688 - ص 690 ) .

      م 645 : ورد هذا النص في المادة 862 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : تنتهي العارية بموت المستعير ، ويبقى في تركته ما نشأ عنها من التزامات ، وهذا ما لم يوجد اتفقا يقضي بغير ذلك" . وفي لجنة المراجعة عدل النص فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه 673 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 672 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 645 ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 691 - ص 692 ) . [↑](#footnote-ref-1309)
1310. ( ) التقنينات العربية الأخرى :

      التقنين المدني السوري م 610 - 611 ( مطابقتان ) .

      التقنين المدني الليبي م 643 - 644 ( مطابقتان ) .

      التقنين المدني العراقي م 862 ( توافق م 644 مصري ) .

      م 863 : 1- تنتهي الإعارة بموت المستعير ، ولا تنتقل إلى ورثته إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك . 2- فإن مات المستعير مجهلا العارية ولم توجد في تركته ، تكون ديناً واجباً أداؤه من التركة . ( وأحكام هذه المادة تتفق مع أحكام المادة 845 مصري ) .

      تقنين الموجبات والقعود اللبناني م 742 : يجوز للمعير أن يطلب رد العارية إليه حتى قبل انتهاء المدة أو قبل الاستعمال المتفق عليهما ، وذلك في الأحوال الآتية : أولا - إذا احتاج هو إلى العارية احتياجاً شديداً وغير منتظر . ثانياً - إذا أساء المستعير استعمالها أو استعملها لغير الغرض المنصوص عليه في العقد . ثالثاً - أذا لم يصرف إليها العناية اللازمة .

      م 752 : ينحل عقد الإعارة بوفاة المستعير . على أن الموجبات الناشئة عنه تنتقل إلى ورثته .

      ( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري . ولم يذكر التقين اللبناني إعسار المستعير كسبب لسقوط الأجل ، ولكن القواعد العامة تقضي بذلك ) . [↑](#footnote-ref-1310)
1311. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : "بما أن المعير متبرع ، فإذا عرضت له بعد عقد العارية حاجة إلى الشيء المعار عاجلة ولم تكن متوقعة وقت العقد ، فله أن يطلب إلغاء العقد ، ويسترد العارية إن كان قد سلمها أو يمتنع عن تسليمها عن لم يكن قد فعل . وذلك لأنه أولى من المستعير بالانتفاع بماله . ويكون للقاضي في هذه الحالة تقدير كون حاجة المعير إلى الشيء المعار عاجلة غير متوقعة : انظر التقنين الفرنسي م 1889 - وتقنين كويبك م 1774 - وعكس ذلك التقنين النمساوي م 976 . فإذا وجد القاضي أن المعير مقصر في عقد العارية دون تبصر بحاجته إلى الشيء المعار ، أو أن إلغاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من ضرر ، جاز له أن يرفض إلغاء العارية ( مجموع الأعمال التحضيرية 4 ص 689 ) . وانظر أيضاً بودي وفال في الشركة والعارية والوديعة فقرة 656 - أنسيكلوبيدي داللوز 4 لفظ prêt فقرة 117 . [↑](#footnote-ref-1311)
1312. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : "وإذا أعسر المستعير بعد انقضاء العارية ، جاز كذلك للمعير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع عن التسليم إن لم يكن قد فعل ، ويسترد الشيء إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار ، وكذلك إذا كان الإعسار سابقاً على العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له الإلغاء" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 689 - ص 690 ) . [↑](#footnote-ref-1312)
1313. ( ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : "لما كانت العارية تبرعاً ، فالغالب أن يكون شخص المستعير اعتبار خاص عند المعير . فإذا مات المستعير تنتهي العارية ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك . ومتى انتهت العارية بموت المستعير ، فإن التزامات المستعير ، كالالتزام برد العارية وغيره ، تبقى في تركته وتعتب رديناً عليه . أما موت المعير فلا ينهي العارية ، وتبقى في تركته التزاماته وحقوقه الناشئة عن العارية" ( مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص 6911 ) . [↑](#footnote-ref-1313)
1314. ( ) انظر آنفاً فقرة 824 وفقرة 843 . [↑](#footnote-ref-1314)