الوسيط
في شرح القانون المدني

الجزء السادس

المجلد الثاني

العقود الواردة على الانتفاع بالشيء

الإيجار
والعارية

دار
إحياء التراث العربي
بيروت - لبنان

الوسيط
في شرح القانون المدني

الوسيط
في شرح القانون المدني

العقود الواردة على الانتفاع بالشيء
الإيجار والعارية

الجزء السادس

المجلد الثاني

دار احياء التراث العربي
بيروت - لبنان

الباب الثانى

بعض أنواع الايجار

الفصل الأول

إيجار الأماكن (*)

تمهيد

§ ١ – التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن

٥٦٦ – عجالة تاريخية فى التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن : عمد المشرع المصرى ، كسائر المشرعين فى بلاد العالم ، إلى مواجهة أزمة أماكن السكنى وغيرها من الأماكن ، بتشريعات استثنائية موقتة ، خرج فيها على القواعد العامة فى عقد الإيجار ، وهى القواعد التى أوردناها فيما تقدم . ودعا إلى ذلك حربان عالميتان لم يشهد تاريخ الإنسانية لهما نظيراً ، تعاقبتا حرباً بعد الأخرى

(*) ملاحظة : رجعنا فى أحكام القضاء المتعلقة بإيجار الأماكن إلى ما نشر منها فى المجموعات المعروفة ، كمجلة المحاماة والمجموعة الرسمية ومجلة القضاء المختلط . ولكن لما كان كثير من الأحكام لم ينشر فى هذه المجموعات ، فقد رجعنا فى هذه الأحكام إلى ما لدى المحاكم المختصة فى هذا الموضوع ، وعلى رأسها كتاب الأستاذ سليمان مرقس فى شرح قانون إيجار الأماكن الطبعة الثالثة ، وكتاب قضاء الإيجارات للأستاذ عصام الدين حواش ، وكتاب المرجع فى قانون إيجار الأماكن للأستاذ كامل محمد بدوى . ثم رجعنا فى الأحكام التى صدرت بعد ظهور هذه المؤلفات إلى دفاتر قيد ملخصات الأحكام (دفاتر الكوبيا) بفضل المعاونة التى تكرمت بها محكمة مصر الكلية ، وقام مشكوراً بتلخيص هذه الأحكام الأستاذ عبد الباسط جميعى .

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 فى سنة ١٩١٤ ، 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 المصرى أول ما تدخل فى أعقاب الحرب العالمية الأولى ، فأصدر قانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ قيد به أجور المساكن . ثم أصدر قانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ قيد به أجور الأماكن كلها ، ثم أصدر قوانين متعاقبة يمد بها العمل بهذا القانون الأخير — قانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٢٢ . فقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٢٣ ، فقانون رقم ٢ لسنة ١٩٢٤ — إلى أن انتهى العمل به فى أول يوليه سنة ١٩٢٥ . وقد نظم الرجوع إلى أحكام القانون العام مرسوم بقانون صدر فى ١٣ يونيه سنة ١٩٢٥[1] .

---

(١) جاء فى كتاب الإيجار للمؤلف بيان هذه التشريعات على الوجه الآتى :

« أما فى مصر فقد صدر أولا قانون نمرة ١١ سنة ١٩٢٠ لتقييد أجور المساكن . وقد جاء فى ديباجة هذا القانون ما يأتى : (بما أن الحرب قد جعلت تشييد المساكن فى البلاد المصرية فى حيز التعذر منذ سنوات كثيرة ، نظراً لارتفاع أثمان المواد ولصعوبة الحصول عليها ، وبما أنه كان من نتائج الاحتكار الفعلى الذى نشأ عن هذه الحالة أن ارتفعت أجور المساكن فى بعض الأحوال ارتفاعاً فاحشاً ، وبما أن المصلحة العامة تقضى بالتعجيل فى تقييد هذا الارتفاع تقييداً مؤقتاً إلى أن تتيسر العودة إلى حرية التعامل على قاعدة العرض والطلب) . ثم صدر بعد ذلك قانون نمرة ٤ سنة ١٩٢١ لتقييد الأجر بالنسبة للمساكن ولغيرها من الأمكنة ، وجاء فى ديباجة هذا القانون ما يأتى : (بعد الاطلاع على القانون نمرة ١١ سنة ١٩٢٠ الخاص بتقييد أجر المساكن ، وبما أن المصلحة العامة تقضى بالتعجيل فى اتخاذ تحوطات بالنسبة للأمكنة المستعملة لأى غرض آخر غير السكنى كالتحوطات التى نص عليها فى القانون المذكور آنفاً بالنسبة للمساكن ، وبما أنه من المفيد فى الوقت نفسه إدخال تعديلات متنوعة على القانون نمرة ١١ سنة ١٩٢٠) . وقد جعل هذا القانون يسرى على الأجانب بفضل إعلان القائد العام لجيوش جلالة ملك الإنجليز بمصر القاضى أن يكون لأحكام القانون نمرة ٤ سنة ١٩٢١ فيما يختص بجميع سكان القطر المصرى ، مهما كانت جنسيتهم ، نفس القوة والنتائج التى للإعلانات الصادرة بمقتضى الأحكام العسكرية . وجاء فى المادة الأولى من القانون المذكور أنه اعتباراً من ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ لا تزيد أجر المساكن غير المفروشة عن الأجر المعين فى عقود الإيجار السارية فى أول أغسطس سنة ١٩١٤ مضافاً إليها ٥٠٪ . وجاء فى المادة الثالثة أنه فى جميع الأحوال التى تكون قد دفعت فيها من تاريخ ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ أجرة بقيمة تتجاوز الحد الأقصى المسموح به ، يكون للمستأجر الحق فى أن يقاضى المؤجر لمطالبته برد الزيادة أو خصمها من أية أجرة استحقت أو تستحق عليه ، —

وكف المشرع المصرى عن التدخل إلى أن نشـــبت الحرب العالمية الثانية ، وأعلنت الأحكام العرفية . فصدر أمر عسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، ثم استبدل به الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ . وأدخلت على هذا الأمر تعديلات عدة ، إلى أن استبدل به الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، وعدل هذا الأمر الأخير بالأمر رقم ٦٠٤ لسنة ١٩٤٥ . وتهدف هذه الأوامر العسكرية المتعاقبة إلى أمرين :

(١) منع زيادة أجور الأماكن إلا فى حدود ضيقة عينتها هـــذه الأوامر

(٢) 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 العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (المعدل بالأمر العسكرى رقم ٦٠٤ لسنة ١٩٤٥) ، لمدة سنة تنتهى فى ٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ، وذلك بموجب الرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ . وعرض هذا المرسوم بقانون على البرلمان لإقراره ، فأبديت عليه بعض الملاحظات عند عرضه على لجنتى العدل والداخلية بمجلس الشيوخ . ورأت الحكومة ، وقد أوشكت مدة نفاذه على الانتهاء ، أن تعيد النظر فى أحكامه مستهدية بالملاحظات التى أبديت وبتقارير المحاكم وبالشكاوى التى تقدمت من الملاك والمستأجرين ، وانتهت إلى إصدار المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ فى ٢ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ، أى قبل ٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ميعاد انتهاء العمـــل بالمرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ .

وعرض المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على البرلمان لاقراره ، فمالت اللجنة التشريعية لمجلس النواب إلى تقرير عدم دستوريته . ولكنها لم تصدر قراراً

= حتى لو كان قد دفع باختياره . وجاء فى المادة الخامسة والثلاثين أنه لا يسرى مفعول هذا القانون إلا لغاية ٣٠ يونيه سنة ١٩٢٢ » .

وهذا وقد استمر العمل بهذا القانون من سنة إلى سنة ، بقوانين نمرة ٢٦ سنة ١٩٢٢ ونمرة ١٦ سنة ١٩٢٣ ونمرة ٢ سنة ١٩٢٤ ، ولم يجدد بعد ذلك . فانتهى العمل به فى أول يوليه سنة ١٩٢٥ . وصدر قانون فى ١٣ يونيه سنة ١٩٢٥ يعطى المحكمة الحق فى إعطاء مهلة للمستأجر ، إذا طلب المؤجر الإخلاء ، بعد أن انتهى العمل بقانون نمرة ٤ سنة ١٩٢١ . وقد جاء فى المادة الرابعة من قانون ١٣ يونيه سنة ١٩٢٥ أن العمل يستمر بهذا القانون الأخير حتى ٣٠ يونيه سنة ١٩٢٦ » .

(الإيجار المؤلف فقرة ١٣٨ ص ١٨١ – ص ١٨٣) .

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 فى أحكامه من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وأقره البرلمان بعد تعديلات يسيرة ، وصدر به ، فى ١٤ يوليه سنة ١٩٤٧ ، القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو المعروف بقانون إيجار الأماكن . ولم تحدد مدة لنفاذ هذا القانون ، بل ترك الأمر للحكومة تتقدم بمشروع قانون لابطال العمل به حين ترجع الأمور إلى حالتها العادية . ونص القانون فى المادة ١٧ منه على أن « يبقى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ نافذاً حتى صدور هذا القانون (قانون إيجار الأماكن) والعمل به » . فاتصلت بذلك حلقات التشريع حلقة بعد حلقة ، حتى انتهت إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهو القانون الذى لايزال معمولا به إلى اليوم فى إيجار الأماكن دستوراً ينظم العلاقات ما بين المؤجرين والمستأجرين .

٥٦٧ — العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد صدور التقنين المدنى الجديد : ولما أصبح التقنين المدنى الجديد نافذا فى ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، ذهب رأى إلى أن هذا التقنين قد نسخ قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ نظم عقد الايجار تنظيما جديد شاملا ، فألغى بذلك أحكام عقد الايجار التى قررها التقنين المدنى القديم وما تبع هذه الأحكام من استثناءات تضمنها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وذلك طبقاً للمادة الثانية من التقنين الجديد وهى تنص على أنه « لايجوز إلغاء نص تشريعى إلا بتشريع لاحق ... ينظم من جديد الموضوع الذى سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع (القديم) »[1] . ولكن الأعمال التحضيرية للتقنين المدنى الجديد صريحة فى أن المشرع قصد ، فى الوقت الذى تلغى فيه أحكام التقنين المدنى القديم ، استبقاء القوانين الخاصة التى جاءت بأحكام مكملة أو أحكام استثنائية ، فهذه القوانين الخاصة لاتعتبر جزءاً

---

(١) وقد اقتصر أصحاب هذا الرأى على نشره فى الصحف (انظر محمد عبد العزيز يوسف فهمى فى عدد الأهرام الصادر فى ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٤٩ — محمود زكى سالم فى عددى الأهرام الصادرين فى ٢٣ و ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩) .

من التقنين المدنى القديم ولا تابعة له حتى تسقط بسقوطه : فقد كان مشروع المادة الأولى من قانون إصدار التقنين المدنى الجديد تنص على مايأتى : « يلغى القانون المدنى المعمول به أمام المحاكم الوطنية والقانون المدنى المعمول به أمام المحاكم المختلطة ، ويستعاض عنهما بالقانون المدنى المرافق لهذا القانون . وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدنى المرافق لهذا القانون » . فاقترح فى لجنة مجلس الشيوخ أن تضاف العبارة الآتية : « يستمر العمل بالقوانين الخاصة المعمول بها الآن والتى وضعت معدلة أو مكملة لبعض أحكام هذين القانونين » . وقيل فى توجيه هذا الاقتراح « إن الفقرة الثانية من هذه المادة — ونصها : وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدنى المرافق لهذا القانون — تتنافى مع القوانين الخاصة المكملة لأحكام القانون المدنى كقانون تجزئة الضمان رقم ١٣ لسنة ١٩٤٢ 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 ومعمولا بها [1] ، ووافق البرلمان على هذا التعديل ، وصدر قانون الاصدار محذوفا منه هذه الفقرة .

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٦٨ — ص ١٧٠ — وجاء فى تقرير لجنة مجلس الشيوخ : « رؤى حذف الفقرة الثانية من المادة الأولى ونصها : وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدنى المرافق لهذا القانون — وقد أقرت اللجنة هذا الاقتراح ، لأن ثمة تشريعات خاصة كالقوانين المقررة لاستثناءات من قواعد القانون المدنى ، ومن أمثلتها قانون تجزئة الضمان وهو القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٤٢ بمنح تيسير للوفاء بالديون العقارية المفترضة ، وقانون تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين . وقد خيف أن يكون فى عموم عبارة الفقرة التى تقرر حذفها مدخل للشك فى بقاء مثل هذه التشريعات . وعلى ذلك تبقى الفقرة الأولى من هذه المادة مطلقة النص فى إحلال نصوص المشروع محل نصوص القانون المدنى القائم فى خارج حدود النطاق الذى قصد من وراء حذف الفقرة المتقدم ذكرها إلى ابقائه بمعزل عن متناول الإلغاء » (مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٧٠) .

وكان قد اقترح قبل ذلك ، فى 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 التى صدرت استثناء من القانون المدنى منشئة أوضاعاً دائمة أو موقوتة ، حتى لا ينصرف النص فى عمومه إلى إلغاء هذه الأوضاع ، الأمر الذى لا يدخل فى قصد المشرع » (مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٦٨ — ص ١٦٩) .

فالثابت إذن من كل ما تقدم أن المشرع لم يقصد بإصدار التقنين المدنى الجديد إلغاء قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين . ومن أجل ذلك حذفت الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون الاصدار ، التى كانت تثير الشك فى أن المشرع قصد هذا الإلغاء . فأصبح من المحقق أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قانون قائم بعد صدور التقنين المدنى الجديد(١) ، ولا يزال كما قدمنا معمولا به حتى اليوم .

٥٦٨ — التشريعات المعدلة لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ :

وقد صدرت بعد ذلك تشريعات عدلت من أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وأدمج أكثرها فى هذا القانون ، نذكرها بترتيب صدورها فيما يلى :

١ — قانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ ، بشأن الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية ، لاستثنائها من الإخلاء بسبب الهدم وإعادة البناء.

٢ — قانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ بشأن العقوبة الجنائية التى توقع على المؤجر لمخالفة بعض أحكام القانون .

٣ — قانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بشأن تخفيض أجور الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥ ٪ .

٤ — قانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ بشأن المستأجر للوقف إذا تنازل عن الإيجار أو أجر من الباطن .

---

(١) انظر فى هذا المعنى محكمة مصر الكلية ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٠ ص ٧٩١ — وقد جاء فى هذا الحكم ، « إن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ليس قانوناً ملحقاً بالقانون المدنى الذى ألغى ولا معدلا لنصوصه ومواده ، حتى يقال إنه قد ألغى بإلغاء القانون المدنى الذى يتبعه وجوداً وعدماً . إنما هو قانون خاص نص على حالات خاصة ... لها أحكاما خاصة — اقتضتها حالة الحرب وشدة أزمة المساكن — استثناء من نصوص القانون المدنى التى بقيت على حالها ولم تلغ نهائياً ، بل ظلت قائمة تحكم العلاقات بين المتعاقدين وتسرى ... ما لم يرد به القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ » . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٤٢ سنة ١٩٥٣ — وانظر سليمان مرقس فى قانون ايجار الأماكن الطبعة الثالثة سنة ١٩٥٩ فقرة ٤ —

قانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ بشأن استثناء المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى هذه المرافق وعمالها .

٦ – قانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن وجوب موافقة اللجنة المشار إليها فى قانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ لامكان إخلاء المكان بسبب هدمه وإعادة بنائه .

٧ – قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ بشأن تخفيض أجور المساكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ٢٠٪ .

٨ – قانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بشأن تخفيض أجور الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ بنسبة ٢٠ ٪

٩ – قانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بشأن الاعفاء من الضريبة على بعض العقارات المبنية وتخفيض أجور هذه العقارات بمقدار هذا الاعفاء .

١٠ – قانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد أجور الأماكن التى أنشئت منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بنسبة مئوية من قيمة الأرض والمبانى .

٥٦٩ – طبيعة أحكام هذه التشريعات الاستثنائية : وأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتشريعات المعدلة له هى كلها أحكام مؤقتة ، المفروض أنها تلغى بمجرد زوال أسباب صدورها . ولكن أزمة المساكن والمبانى لاتزال قائمة ، ويقدر أن تبقى لمدة طويلة بحيث لايتوقع إلغاء هذه التشريعات الاستثنائية فى وقت قريب . ومن ثم وجب بحثها باعتبارها جزءاً ملحقاً بالأحكام الدائمة لعقد الايجار ، إذ أنها من الناحية العملية أحكام كثيرة التطبيق وقد طغت على كثير من هذه الأحكام الدائمة . ولما كانت هذه التشريعات المؤقتة هى تشريعات استثنائية وردت على خلاف الأحكام العامة المقررة فى عقد الايجار والتى أوردناها فيما تقدم ، فإنه من الواجب عدم التوسع فى تفسيرها شأنها فى ذلك شأن كل تشريع استثنائى[1] .

على أن هذه التشريعات ، وإن كانت تشريعات استثنائية مؤقتة ، تعتبر من

---

(١) نقض مدنى ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٣٠ ص ١٥٨ – استئناف مصر ٤ أبريل سنة ١٩٤٨ التشريع والقضاء ١ رقم ٢١٣ ص ٢٩٧ – الإسكندرية الكلية مستعجل ٢ مايو سنة ١٩٤٣ المحاماة ٢٣ رقم ٢٤١ ص ٥٨٣ – ١٦ أكتوبر سنة ١٩٤٤ المحاماة ٢٦ رقم ١٠٢ ص ٢٧٨ – بنها الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٦ ص ١٣١٤ .

النظام العام[١]، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها . وقد نصت المادة ٦ 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 الايجار » . ولا يجوز الاتفاق على نزول المستأجر عن حقه في امتداد الايجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية[٢]. وتسري هذه التشريعات الاستثنائية بأثر فوري أو مباشر ، من تاريخ العمل بها ، على جميع الآثار التي تترتب على عقد الايجار 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 هـــذه العقود[٣] . 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 الايجار ولو كانت هذه العقود مبرمة قبل العمل بهذه التشريعات[٤] . مثل ذلك المادتان الثانية والثالثة من قانون إيجار الأماكن ، وهما يقضيان بامتداد عقد الايجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته ، ولا يجيزان الاخلاء إلا لأسباب معينة مذكورة على سبيل الحصر . فتسري

---

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٤ ص ٦١٢ – الإسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ .

(٢) مصر الكلية مستعجل ٢٣ يناير سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٥٥٤ سنة ١٩٥٦ .

(٣) انظر في هذا المعنى حسن كيرة في أصول القانون فقرة ٢٠٦ .

(٤) وذلك فيما عرضت له هذه التشريعات من أحكام ، وتكاد تنحصر في تحديد الأجرة وامتداد الإيجار ، أما فيما عدا ذلك فتسري أحكام القانون العام . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة 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 ، وتسري عليه أحكام التقنين المدني (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٦٢) . وانظر محمد لبيب شنب فقرة ٨ ص ٦ .

أحكام هاتين المادتين على كل عقود الايجار القائمة وقت العمل بقانون إيجار الأماكن ولو كانت هذه العقود قد أبرمت قبل العمل به[1] .

§ ٢ – نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن

٥٧٠ — ما يخرج من هذا النطاق وما يدخل فيه: نبدأ بتحديد نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن ، فهى تشريعات استثنائية لها نطاق محدود .

وأول ما يسترعى النظر أن المشرع اختار فى تحديد هـذا النطاق لفظ « الأماكن » . والمكان ، إذا أطلق ، كان مقابلا للزمان . وإذا أسبغ عليه قدر من التخصيص فى لغة القانون ، أمكن أن يقال إنه كل مستقر ثابت ، فيكاد أن يكون مرادفاً للعقار (انظر م ٨٢ مدنى) .

فإذا اتخذنا نقطة ابتداء أن يكون المكان هو العقار ، وجب إذن أن نستبعد من نطاق تطبيق هذه التشريعات الاستثنائية المنقول . ووجب أن نستبعد بعد ذلك العقارات التى هى ملك عام ، فقد قدمنا أن ما يقع من انتفاع الأفراد ببعض الأماكن العامة ، كالأماكن فى الأسواق العامة وفى الموانى والحمامات والكابينات على شواطىء البحار والأنهار وما إلى ذلك ، لا يكون بموجب عقد إيجار مدنى ، بل بموجب عقد إدارى تجرى عليه أحكام القانون الإدارى ، ويكون مقابل الانتفاع ليس أجرة بل رسوماً تدفع فى مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع فلا تخضع

---

(١) استئناف مصر ٦ مايو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ ص ٥٨١ مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٤ ص ٦١٢ – استئناف مختلط ٧ فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٩٧ – ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ – الإسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ .

وإذا كان القانون الجديد يرتب نتيجه 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 فى هذا المعنى بأن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، الذى جعل التأجير من الباطن سبباً من أسباب الإخلاء كما جعله سبباً لزيادة الأجرة بمقدار ٧٠٪ 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 الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٢١ سنة ١٩٥١) .

للحد الأقصى الذى فرضه قانون إيجار الأماكن ، ولا يجوز للمنتفع أن يتمسك بأحكام هذا القانون من امتداد العقد بعد انقضاء مدته بل يجوز للجهة الادارية المرخصة إخراجه فى أى وقت ولو قبل انقضاء مدة الترخيص الأصلية متى اقتضت المصلحة العامة ذلك[1] . ثم نستبعد بعد ذلك من العقار الأراضى الفضاء بنص القانون ذاته (المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن) ، ويستوى أن تكون الأرض الفضاء أرضاً زراعية أو أرضاً غير زراعية[2] . ثم إن نصوص قانون إيجار الأماكن تستبعد بعد ذلك الأماكن الموجودة فى مدن أو جهات أو أحياء غير مبينة فى الجدول المرافق لهذا القانون ، وهذا فيما عدا بعض استثناءات سيأتى ذكرها . وأخيراً تستبعد نصوص القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى هذه المرافق وعمالها .

فيبقى بعد ذلك ، ليدخل فى تطبيق التشريعات الاستثنائية[3] ، الأماكن المؤجرة الموجودة فى المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق لقانون ايجار الأماكن ، وكذلك الأماكن الموجودة فى مناطق غير مبينة بالجدول ما دامت مؤجره لشخص معنوى عام (م ١٤ من قانون ايجار الأماكن) . ويدخل أخيراً أماكن غير مؤجرة ، ولو كانت موجودة فى مناطق غير مبينة بالجدول ، اذا كان قد صدر فى شأنها قرارات استيلاء (م ٧ من قانون ايجار الأماكن) ، أو كانت ملكيتها قد نزعت إذا كان المالك المنزوع ملكيته شاغلا لها (م ٨ من قانون ايجار الأماكن) .

ونفصل الآن ما أجملناه .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ١٠٦ .

(٢) ويتبادر إلى الذهن ، بعد استبعاد الأراضى الزراعية والأراضى الفضاء ، أن ما يبقى من العقار بعد ذلك هو المبانى ، وأن المشرع كان يستطيع أن يستعمل هذا اللفظ بدلا من لفظ « الأماكن » ، إذ هو أكثر وضوحاً . ولكن سنرى أن لفظ « الأماكن » أوسع من لفظ « المبانى » ، وأن المشرع قد قصد إلى هذا التوسع . ويقابل لفظ « الأماكن » بالعربية لفظ « Locaux » بالفرنسية ، واللفظ الأول ليس إلا ترجمة اللفظ الثانى .

(٣) ولا يشترط للدخول فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية أن تسرى كل أحكام هذه التشريعات على المكان ، فيكفى أن تسرى بعض هذه الأحكام على مكان ليكون داخلا فى نطاق تطبيق هذه التشريعات . وسنرى أن بعض الأماكن ، كالأماكن المستولى عليها والأماكن التى يفرشها المالك فيؤجرها مفروشة ، تسرى عليها التشريعات الاستثنائية فى الأحكام التى قررتها فيما عدا ما يتعلق منها بتحديد الأجرة .

(أ) ما يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية

٥٧١ – ما سبق استبعاده ليخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية :

قدمنا أنه يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية : (١) المنقول[1] .

---

(١) ومع ذلك يستثنى من المنقول العوامات والذهبيات إذ هي أماكن كثيراً ماتستعمل للسكنى (انظر ما يلى فقرة ٥٧٥) .

وقد قدمنا أن إيجار المتاجر والمصانع (fonds de commerce) باعتبارها مجموعاً من المال (universalité) يعتبر إيجار منقول (انظر آنفاً فقرة ١١٠ فى 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 تسرى عليه الأحكام الاستثنائية الخاصة بإجراءات التقاضى . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد كيف الدعوى بأنها نزاع على بيع محل تجارى (جدك) ، وأجاز على هذا الاعتبار استئناف الحكم الصادر فيها استناداً إلى قواعد المرافعات العامة ولم يطبق المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الخاص بإيجار الأماكن ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون (نقض مدنى ١٢ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٣ ص ١٨٤) . 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 المبنى فى حد ذاته ، بل المنشأة بما لها من سمعة تجارية وما اشتملت عليه من أدوات وماكينات التى بدونها لا يكون للمكان المبنى أية قيمة فى نظر المستأجر ، ومن ثم لا يسرى قانون إيجار الأماكن على النزاع المطروح (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١١٤٠ سنة ١٩٦١) .

فإيجار وابور حليج أووابور طحين لا يعتبر إيجاراً للمكان الموجود فيه الوابور وإيجاراً لآلات الوابور ، بحيث يكون كل منهما منفصلا عن الآخر فتسرى 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 التجارى والعملاء والصقع التجارى وغير ذلك من العناصر – فى هذا المجموع الذى هو محل عقد الإيجار ، ومن ثم لا يدخل فى 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 رقم ٤ لسنة ١٩٢١ القاضى 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 الأصلى من الإجارة فى هذه الحالة هو آلة الحليج نفسها لا المكان الموضوعة فيه (طنطا الجزئية ٢٨ مارس سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ١١٦ ص ١٧١) ، ولا على مصنع للحلوى لأن الغرض الرئيسى هو استغلال رخصة صرف السكر (كفر الشيخ الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٣ المجموعة الرسمية ٥٥ رقم ١٠٨ ص٢٧٨) . وقضى أيضاً بأن المقصود بلفظ الأمكنة (locaux) الوارد بنص المادة ١٤ من الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ هو الأماكن المبنية دون غيرها ، فالمنازعة =

(٢) العقار الذى هو ملك عام . (٣) الأراضى الزراعية . (٤) الأراضى الفضاء (غير الزراعية) . (٥) الأماكن الموجودة فى مناطق غير مبينة فى الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن فيما عدا بعض الاستثناءات . (٦) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية . (٧) الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار فيما عدا الأماكن المستولى عليها والأماكن المنزوع ملكيتها .

أما المنقول والعقار الذى هو ملك عام والأراضى الزراعية فأمرها واضح، فلا نستوقفنا. وأما الأماكن الموجودة فى مناطق غير مبينة بالجدول فسيتضح أمرها عند الكلام فى الأماكن الموجودة فى مناطق مبينة بالجدول ، وهى الأماكن التى تدخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية .

= التى تقوم بين مستأجر وابور طحين وبين المؤجر له حول قانونية الإيجار المتعاقد عليه بالاستناد إلى نص المادة ٣ 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 والتى لا يعتبر العقد بدونها منصباً على وابور طحين الذى هو الغرض الأول من الإجارة (مصر الكلية ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٥ ص ٦٤٤) . وقضى كذلك بأنه إذا ثبت من نصوص عقد الإيجار ومن ظروفه وملابساته أن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المكان المبنى فى حد ذاته ، بل كان الغرض الأول منه استغلال الاسم التجارى للمحل وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك والاستفادة أيضاً من موقعه التجارى ورواج تجارته من قبل ، فإن الدعوى التى يرفعها المستأجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها فى مثل هذه الصورة إلى أجرة المثل للمبنى وحده فى أبريل سنة ١٩٤١ تكون غير مقبولة فى حكم الأمر رقم ٥٩٨ (مصر الكلية ١١ نوفمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٦ ص ٦٤٥) . وانظر أيضاً استئناف مختلط أول يونيه سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٣٢ – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩– منصور مصطفى منصور فقرة ١٤٥ ص ٣٣٦ – محمد لبيب شنب فقرة ١١ ص ٩ – ص ١٠ – جلال العدوى ص ١٤ – وانظر عكس ذلك استئناف أسيوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ (الأماكن التى يراعى عند تأجيرها عوامل مادية ومعنوية علاوة على شغل المكان المؤجر تعد من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ لم يستثن هذا القانون من تطبيقه غير الأراضى الفضاء) . وانظر عكس ذلك أيضاً عصام الدين حوانى فى شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٥ وفقرة ٣١ .

أما إذا كان إيجار المكان الذى فيه المتجر منفصلا عن إيجار المتجر نفسه ، وقد عين لكل من المكان والمتجر أجرة على حدة ، فعند ذلك تسرى التشريعات الاستثنائية على إيجار المكان (الإسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ : الأجرة ٤٠ جنيهاً فى الشهر ، منها ٢٨ جنيهاً للمتجر و ١٢ جنيهاً للمكان – استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٣٩ – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٩ – محمد لبيب شنب فقرة ١١ ص ١٠ – ص ١١) .

ويبقى أن نتناول فى شىء من التفصيل : (١) الأراضى الفضاء (غير الزراعية) . (٢) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومة . (٣) الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار .

٥٧٢ — الأراضى الفضاء : قضت المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن باستثناء الأراضى الفضاء من نطاق تطبيق هذا القانون[١] . فإذا أوجرت أرض فضاء غير زراعية لأى غرض من الأغراض — لضرب الطوب[٢] أو لإقامة سرك أو ملعب أو سوق أو حواجز أو بيت من خشب للاستحمام[٣] أو غير ذلك — فإن الإيجار يخضع للقانون العام ولا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية : ومن ثم لا تخضع الأجرة للحد الأقصى الذى تفرضه هذه التشريعات ، ولا يمتد الإيجار بحكم القانون إذا انقضت مدته الأصلية ، وتخضع إجراءات التقاضى فى شأنه للأحكام العامة لقانون المرافعات لا لأحكام التشريعات الاستثنائية[٤] .

ويكون الحكم كذلك حتى لو أوجرت الأرض الفضاء لإقامة بناء عليها ، وحتى لو اشترط أن تؤول ملكية البناء إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، إذ العبرة بحالة الأرض عند التعاقد فهذه الحالة هى التى نظر إليها فى عقد الإيجار[٥] .

---

(١) انظر أيضاً المادة ١٤ من الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، والمادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ — وكان أول تشريع استثنائى منذ الحرب العالمية الثانية — الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ — مقتصراً على الأماكن المخصصة للسكنى أو التجارة . ثم صدر الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ عاماً تشمل أحكامه الأماكن المؤجرة للسكنى أو للاستغلال التجارى أو الصناعى أو لغير ذلك من الأغراض . ولكن التشريعات التى تلت — الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ والمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — استثنت جميعها صراحة من أحكامها الأراضى الفضاء .

(٢) 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 ١٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٤ ص ٦٤٤) .

(٣) نقض مدنى ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ .

(٤) وكذلك يجوز للمستأجر الإيجار من الباطن ، إذا لم يكن هناك شرط مانع ، وهذا بخلاف ما لو سرت التشريعات الاستثنائية فلا يجوز ذلك بغير إذن كتابى من المالك (مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣) .

(٥) وقد يبدو أنه بعد أن آل البناء إلى صاحب الأرض أصبح الشىء المؤجر مكاناً ، فكان ينبغى أن تسرى التشريعات الاستثنائية ، لا فحسب بالنسبة إلى من يستأجر الأرض مقاماً عليها —

والحكمة فى استثناء الأراضى الفضاء أن التشريعات الاستثنائية إنما صدرت لتواجه أزمة المساكن والمبانى ، ولا تمتد هذه الأزمة إلى الأرض الفضاء .

وقد ذهبت بعض الأحكام فى ظل الأوامر العسكرية إلى سريان هذه الأوامر على الأرض الفضاء[1] ، ولكن محكمة النقض قضت منذ البداية بأن الأرض الفضاء لا تسرى عليها التشريعات الاستثنائية ، ولو أقام المستأجر عليها منشآت وكان ذلك فى تاريخ سابق على عقد الإيجار ، متى كان الايجار مقصوراً على الأرض الفضاء دون المبانى المملوكة للمستأجر ، واستقرت أحكامها على ذلك[2] .

= البناء ، بل أيضاً بالنسبة إلى من استأجرها أرضاً فضاء وأقام عليها البناء . ولو أن هذا الأخير استأجرها وعليها البناء منذ البداية ولم ينفق شيئاً من ماله لإقامته لحمته التشريعات الاستثنائية ، فأول أن تحميه هذه التشريعات بعد أن أنفق المال لإقامة 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 أنفقه من المصروفات فى إقامة البناء . وبحسبه ذلك ، ولا حاجة به إلى حماية التشريعات الاستثنائية بعد أن جنى من المال الذى صرفه ثمرة كافية . وقد قضت محكمة استئناف مصر فى هذا المعنى بأنه يجب أن تستبعد إجارة الأرض الفضاء من تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حتى فى حالة ما إذا كان الغرض من الإجارة إقامة مبان على الأرض الفضاء ولو اتفق على أن تزول ملكية المبانى إلى المؤجر ، إذ أن مستأجر الأرض فى هذه الحالة يستثمر ماليه من رأس مال فى مشروع تجارى الغرض منه استغلال تلك المنشأة التى يقوم ببنائها لأجل معين فى التعاقد . فليس له بعد نهايته استغلال المنشأة لأجل يتجاوز تقدير الطرفين مما يضفى على المستأجر من الأرباح فى هذا العمل التجارى فوق ما كان يؤمله ، وينزل بالمؤجر خسارة تأبى العدالة أو القانون أن يتحملها ولا تبررها الظروف الاستثنائية الطارئة (استئناف مصر ٨ مايو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ ص ٨٥١ – انظر انتقاداً لهذا الوضع مع التسليم بأن هذا هو الحكم القانونى الصحيح ولكن ينبغى تعديل التشريعات الاستثنائية حتى تسرى فى هذه الحالة سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨ ص ٢١ هامش ١) .

(١) الأسكندرية الوطنية مستعجل ٢ مايو سنة ١٩٤٣ المحاماة ٢٣ رقم ٢٤١ ص ٥٨٣ – وقضى قبل ذلك بأن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ يسرى على المبانى المملوكة لصاحب الأرض والمؤجرة للمستأجر كما يسرى على المبانى التى يكون المستأجر نفسه قد أقامها فى الأرض المؤجرة إليه بإذن المؤجر ، لأن السبب الذى حدا بالشارع إلى سن هذا القانون وهو تعذر إنشاء المساكن وغيرها وارتفاع أجورها يقضى بحماية المستأجر الذى أنشأ مسكنه بنفسه أسوة بالمستأجر الذى يشغل بناء غيره (الأزبكية ٤ ديسمبر سنة ١٩٢٣ المحاماة ٤ رقم ٣٥٥ ص ٤٦١ – انظر عكس ذلك لبان ٢٨ أبريل سنة ١٩٢١ المحاماة ٢ رقم ١٣١ ص ٤١٠) .

(٢) نقض مدنى ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة عمر ٤ رقم ١٨١ ص ٥١٤ – ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ – ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة =

هذا وإذا استأجر شخص أرضاً فضاء لإقامة بناء عليها على أن تؤول ملكيته للمؤجر عند انتهاء الإيجار، وأقام البناء وانتهت إجارته فملك المؤجر البناء، ثم جدد المستأجر الإيجار فى الأرض والبناء معاً، كان هذا إيجاراً جديداً واقعاً على مكان لا على أرض فضاء، ومن ثم تسرى على الإيجار التشريعات الاستثنائية(١).

٥٧٣ — الساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية: وقد صدر

= أحكام النقض ٢ رقم ص ١٥٨ — ١٨ يونيه سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٨٣ ص ١١٥٢ — ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٤ ص ١١٥ (إيجار أرض فضاء مع الترخيص للمستأجر فى إقامة دار للسينما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها) — ١٢ مايو سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٤٨ ص ١١٢٤ — أول مارس سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ رقم ٣٧ ص ٢٦٠ — ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ رقم ٥٦ ص ٣٦٨.

وقد قضت محكمة النقض أيضاً بأنه لما كان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء، وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الإيجار فى العقد وإرفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر، لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الإيجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى أقيم عليها متى كان لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإخلاء تأسيساً على أن العين المؤجرة هى من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون (نقض مدنى ٥ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٦٥ ص ٤٥٦).

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 ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير سار فى هذه الحالة، ولو كان متفقاً بين الطرفين على أن للمؤجر الحق عند انتهاء الإيجار فى استبقاء المبانى لنفسه فى الحدود الواردة بالمادتين ٩٢٤ و٩٢٥ مدنى (مصر الكلية ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٣ ص ٦١٢) — وانظر أيضاً مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٣٧٣ ص ٦٤٤ — ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٣ ص ٦١٢ — ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥١ المحاماة ٣٢ رقم ٥٠٥ ص ١٤٨٨ (أجرة للأرض الفضاء وأجرة أخرى للجراجات فلا ينطبق قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا على الجراجات وحدها) — ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٦٤٠ سنة ١٩٥٢ — ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١١١٥ سنة ١٩٥٥.

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨ ص ٢١ هامش ١ فى آخره.

القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ فى شأن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى هذه المرافق وعمالها ، ليستثنيها من سريان التشريعات الاستثنائية . فنص فى المادة الأولى منه على أنه « لا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق » . وكان من الممكن اعتبار تخصيص هذه المساكن لسكنى الموظفين والعمال غير داخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية دون حاجة لاستصدار تشريع خاص بذلك ، لأن الموظفين والعمال لا يشغلون هذه المساكن بموجب عقد إيجار حتى تسرى عليه هذه التشريعات ، بل بموجب عقد إدارى خاضع لنظام التراخيص الادارية . ولكن التشريع المشار إليه قد صدر دفعاً لكل شك أو خلاف فى الأمر . وينطبق أكثر ما ينطبق على ما تنشئه وزارة الأشغال من مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون فى المنشآت التى تقيمها ، ولكنه يسرى 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 ومديرى المعاهد والمصالح فى مقابل نسبة معينة تقتطع من مرتباتهم .

ونجتزئ فى شأن هذا التشريع بما ورد فى مذكرته الايضاحية ، ففيها بيان واف . وقد جاء فى هذه المذكرة : « لما كانت وزارة الأشغال قد جرت على إنشاء مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون فى المنشآت التى تقيمها ، كالمحطات والطلمبات الكهربائية وغيرها ، بقصد التيسير عليهم وحتى توفر لهم قسطاً من الاطمئنان فى معيشتهم يمكنهم من أداء الأعمال والواجبات المنوط بهم تحقيقها على أكمل وجه . ونظراً إلى أن فى إخضاع العلاقات التى تقوم بين الوزارة وموظفيها فى هذه المساكن للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاص بإيجارات [illegible] أحكام القانون الأخير أن يتمسك بعض الموظفين أو العمال بالبقاء فى هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم الذى من أجله صرح لهم بالاقامة فى هذه المساكن أو بعد انتهاء الخدمة لأى سبب من الأسباب ، الأمر الذى ينجم عنه صعوبة إيجاد مساكن لمن يحل محلهم من

الموظفين أو العمال . هذا علاوة على الاختلاف البين بين العلاقة التى تقوم بين الوزارة وموظفيها فى شأن هذه المساكن وتلك التى تقوم بين الأفراد مؤجرين ومستأجرين ، إذ الغرض من تلك الأخيرة هو تنظيم العلاقة بين المستأجرين والمؤجرين بما يكفل حماية حقوق كل منهم نظراً للحالة التى 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 فى الغرض المقصود فى الحالتين أن تكون علاقة الحكومة بموظفيها بمنجاة عن خضوعها للأحكام الاستثنائية التى تضمنها قانون إيجارات الأماكن . وتحقيقاً لما تقدم ، ودفعاً لكل شك أو خلاف فى الأمر ، أعد مشروع القانون المرافق ، والذى ينص فى مادته الأولى على عدم سريان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن على العلاقة التى تقوم بين الحكومة وموظفيها وعمالها فى شأن المساكن الملحقة بالمنشآت والمرافق التابعة لها . وينص فى مادته الثانية على أن يكون تنظيم انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص . وينص فى المادة الثالثة على جواز إخراج المنتفع من المسكن بالطريق الإدارى ولو كان شغله سابقاً على العمل بهذا القانون ، وذلك إذا زال الغرض الذى من أجله أعطى السكن ، كل هذا حتى يتسنى إخضاع هذه العلاقة لقواعد التراخيص الادارية لما فى ذلك من ملاءمته الغرض المقصود منها » .

٥٧٤ — الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار : والتشريعات الاستثنائية إنما تسرى فى الأصل على الأماكن المؤجرة ، أى التى تكون محلا لعقد إيجار أبرم فى شأنها (المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧)[1] .

---

(١) والإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم (م ٥٥٨ مدنى) . فمتى انطبق هذا التعريف على عقد فهو عقد إيجار ، ولو سماه المتعاقدان باسم عقد آخر ، أو وصفاه بأى وصف ، وسرت لمدة معين تفادياً من سريان أحكام التشريعات الاستثنائية (نقض فرنسى ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٨ داللوز الأسبوعى ١٩٥٠ ص ١٩٠ — السين ٢٦ مارس سنة ١٩٥٠ داللوز الأسبوعى ١٩٥٠ ص ٢٧٣ — محمد لبيب شنب فقرة ١٣ ص ١٢ — ص ١٣) . ومتى كان العقد إيجاراً فيستوى أن يكون المؤجر هو المالك أو صاحب حق الانتفاع أو المستأجر الأصلى آجر المكان من الباطن ، بل حتى لو كان مجرد حائز ولو عن طريق الاغتصاب (عصام الدين حواس فى شرح القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٨ ص ١٣ — محمد لبيب شنب فقرة ١٣ ص ١٣) .

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(١) .

ويشغل الشخص المكان دون عقد إيجار أصلا ودون سند إذا كان مغتصباً ، أو حائزاً كالوارث الظاهر ، أو حائزاً بعقد إيجار صورى(٢) . ففى جميع هذه الأحوال لا يكون هناك سند لمن يشغل المكان ، ويجوز الالتجاء لقاضى الأمور المستعجلة لطرده ، وليس له أن يتمسك بالبقاء استناداً إلى التشريعات الاستثنائية ، أو التمسك باختصاص المحكمة التى خولت تطبيق هذه التشريعات(٣) . وكذلك

= وقد يكون عقد الإيجار صورياً باسم الزوجة كمستأجرة فيستفيد الزوج ، إذ أن عقد الإيجار قد تم لصالحهما معاً (مصر الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٥٢ قضية رقم ٤٣٣٥ سنة ١٩٥٢) . ولكن إقامة الزوج فى منزل زوجته يعد من قبيل التسامح ، فإذا عدلت الزوجة عن هذا التسامح أصبحت إقامته فى مسكنها دون سند قانونى ، وأصبح غاصباً يصح طرده من المسكن (مصر استئناف مستعجل المحاماة ٣٤ رقم ٥٩ فى كتاب المرجع فى قانون إيجار الأماكن للأستاذ كامل محمد بدوى ص ١٩) .

(١) فإذا شغل شخص مكاناً بعقد عارية ، لم يدخل ذلك فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية (مصر المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١) . وفى قضية طلبت المؤجرة إخلاء المدعى عليه بمقولة إنه استأجر منها العين وتأخر فى سداد الأجرة ، فدفع المدعى عليه بعدم وجود علاقة إيجارية بينه وبين المدعية ، وأنه إنما يشغل العين على أساس أنه تزوج بابنة المدعية فتبرعت هذه الأخيرة لابنتها وزوج ابنتها (المدعى عليه) بالسكن فى العين ، ثم حصل بينهما نزاع فرفعت عليه دعوى الإخلاء بحجة التأخر فى سداد الأجرة . وقد قضت المحكمة بأن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تسرى إلا على الأماكن المؤجرة بموجب عقد إيجار ، فإذا انتفت العلاقة الإيجارية فلا سبيل لإعمال هذا القانون . وعلى ذلك لا يطبق على الأماكن المشغولة دون سند أصلا أو بموجب عقد آخر غير عقد الإيجار ، فيكون هذا التداعى خارجاً عن اختصاص المحكمة . ولما كانت الأجرة السنوية المدعاة هى ٤٨ ج و ٣٦٠ م ، فتكون الدعوى من اختصاص القاضى الجزئى (مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٩٣٢٠ سنة ١٩٦٠) .

(٢) فإذا جاز للغير التمسك بعقد الإيجار الصورى ، أصبح هذا العقد حقيقياً بالنسبة إليه ، فيسرى قانون إيجار الأماكن . ويتحقق ذلك إذا آجر شخص عيناً لآخر إيجاراً صورياً ، ثم آجر المستأجر العين من باطنه إيجاراً حقيقياً ، فإن للمستأجر من الباطن فى هذه الحالة أن يعتبر الإيجار الأصلى وهو صورى إيجاراً حقيقياً ، ويتمسك بقانون إيجار الأماكن بالنسبة إلى عقد الإيجار من الباطن (جلال العدوى ص ١٩) .

(٣) استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٢٤ – ٢٧ يناير سنة ١٩٤٨ م ٦٠ =

يكون الحكم ، ويعتبر الشخص شاغلا للمكان دون سند، حتى لو كان شغله فى مبدأ الأمر بموجب عقد إيجار صحيح ، ولكن الإيجار انقضت مدته قبل صدور أول تشريع استثنائى يقضى بامتداد الايجار — الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ — ولم يجدد ، أو كان إيجاراً وقع التقايل فيه بين الطرفين[١] .

كذلك لا تسرى التشريعات الاستثنائية إذا كان عقد الايجار باطلا أو قابلا للإبطال أو غير نافذ فى حق المالك ، فإذا وقع نزاع بين الطرفين فى شىء من ذلك فإن الدعوى تكون من اختصاص المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة لا المحكمة المختصة طبقاً للتشريعات الاستثنائية ، ويجوز استئناف الحكم إذا كان قابلا للاستئناف[٢] .

وإذا شغل الشخص المكان بموجب سند ليس بعقد إيجار ، فإن التشريعات الاستثنائية هنا أيضاً لا تسرى . وقد رأينا مثلا لذلك فى المساكن الملحقة بالمرافق العامة والمنشآت الحكومية ، فالموظفون والعمال الذين يشغلون هذه الأماكن يسكنونها بموجب عقد إدارى لا بموجب عقد إيجار مدنى[٣] . كذلك يعتبر شاغلا المكان بموجب عقد إدارى ، فلا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، الشخص الذى يستغل المقاصف الموجودة بالجهات الحكومية كالمدارس ومحطات السكك الحديدية[٤] . والعامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل سكناً أثناء خدمته

= ص٤٦ — ٢٦ يونيه سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص١٣٤ — مصر المختلطة أول فبراير سنة ١٩٤٥م ٥٧ ص ٧٢ — وقد قضى بأنه إذا قام نزاع فى صحة الإيجار أوفى قيمة الأجرة المتفق عليها أوكانت الأماكن المتنازع عليها مشغولة دون سند أو بموجب سند آخر خلاف عقد الإيجار ، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لا تسرى . وقد قضت المحكمة بإحالة الدعوى إلى المحكمة الجزئية المختصة لدخول قيمة الأجرة المدعى بها فى نصاب المحكمة الجزئية (مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥٤١ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر مستعجل ٣٠ أغسطس سنة ١٩٥٦ فى كتاب إيجار الأماكن للأستاذ سليمان مرقس فقرة ١٢ ص ٣٠ هامش ١ .

(٢) طنطا الاستئنافية ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ — ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧٣ .

(٤) وقد قضت محكمة النقض بأن العبرة فى تكييف العقد إنما هو بما تضمنه هذا العقد وماحواه من نصوص ، فإذا كان يبين من نصوصه أنه وإن وصف بأنه عقد إيجار إلا أنه يتضح من مجمل نصوصه وما فرضه من التزامات أنه ألزم المستأجر بتهيئة المقصف وتزويده بما يلزم من طعام وشراب سداً لحاجة الجمهور ، مع مراعاة الشروط الصحية ، وبأسعار محددة فى قائمة =

باعتبار ذلك مزية إضافية من مزايا عقد العمل ، لا يستفيد من التشريعات الاستثنائية(١) . أما إذا أجرت شركة مسكناً لمديرها بصفة مستقلة عن عقد العمل ، فهذا عقد إيجار تسرى عليه التشريعات الاستثنائية(٢) . ولا يعتبر إيجاراً

= مرافقة للعقد ، وأن يخضع لما تحدده المصلحة من أثمان لم ترد بالقائمة ، وأن يبيع معروضاته لعمال المصلحة بنصف القيمة المحددة ، وأن ينفذ ما يصدر إليه من أوامر فى شأن إدارة المقصف ، وألا يتولى إدارته إلا من توافق عليه الطاعنة ، مع تحديد عدد المستخدمين ورفت من ترى هى رفتهم ، وأن يمكن لموظفى المصلحة من التردد لمراقبة [illegible] شروط العقد ، إلى آخر القيود المبينة بالعقد المذكور – دل هذا بوضوح على أن العقد لا يصح اعتباره عقد إيجار وارداً على محال تجارية ، لأنه يبين من هذه القيود ومرماها أن الطاعنة فى تعاقدها مع المطعون عليه لم تكن تنشد استغلال محل معد للتجارة ، إنما تبغى من وراء ذلك أولا وبالذات تحقيق مصلحة عامة هى خدمة المسافرين فى قطاراتها ليلا ونهاراً بتوفير ما يحتاجون إليه فى أسفارهم من طعام وشراب وبأسعار معتدلة ، فهو التزام بأداء خدمة عامة (نقض مدنى ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢٠٠ ص ١٤٨٠) – وانظر أيضاً نقض مدنى ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٠ ص ٧٢ – استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٥٢ – مصر الكلية ١٣ أبريل سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية ٤٤٣٩ سنة ١٩٥٩ .

(١) مصر المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١ – سواء كان ذلك سكناً مجانياً أو كان بموجب عقد إيجار . وقد قضت محكمة النقض بأن المشرع لم يقصد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ 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 فى انتظام العمل بها ، وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم بها . وعلى ذلك فمتى تبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقنال السويس البحرية قد وقع على عقد إيجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديها ، واتفق فى العقد على أنه يعتبر مفسوخاً فى حالة وفاة المستأجر وفى حالة ما إذا لم يعد من مستخدمى 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 ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى (نقض مدنى ٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٧ ص ٨٨) . وقضت محكمة بورسعيد الكلية بأن شركة قنال السويس المؤممة إذ أنشأت مساكن لسكنى موظفيها رغبة منها فى انتظام العمل بها ، وتأجيرها لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم بها ، فإن هذا الاتفاق تنطبق بشأنه القواعد العامة الواردة بالقانون المدنى ، ولا محل لسريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (مصر الكلية ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤١ رقم ٣٥٨ ص ١٦٩١) – وانظر آنفاً فقرة ٥ .

(٢) مصر المختلطة أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ – أما حق السكنى الذى يعطيه =

تسرى عليه التشريعات الاستثنائية عقد النزول فى الفندق (contrat d'hôtellerie)، ولا استغلال مقصف أحد الأندية أو « كانتين » إحدى المدارس[١]. ولا حاجة ، لاستبعاد تطبيق التشريعات الاستثنائية ، إلى تكييف العقد، ويكفى أن تنفى المحكمة أنه عقد إيجار[٢] .

ويستثنى مما تقدم أن يكون المكان مستولى عليه لمصلحة إحدى الجهات الحكومية ، أو تكون ملكيته قد نزعت وبقى المنزوع ملكيته شاغلا المكان ، ففى هاتين الحالتين يكون الشخص شاغلا المكان بموجب سند ليس بعقد ايجار ، ومع ذلك تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، وسيأتى بيان ذلك[٣] .

(ب) ما يدخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية

٥٧٥ — الأماكن المؤجرة الموجودة فى المناطق المبينة فى الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن

: وننتقل الآن الى ما يدخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، وقد عددناه فيما تقدم[٤] طوائف ثلاثا ، وهذه هى الطائفة الأولى منها ، وهى أهمها جميعاً وتشتمل على الكثرة الساحقة مما يدخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية .

وقد وردت فى صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، إذ تنص المادة الأولى من هذا القانون على ما يأتى : « تسرى أحكام هذا القانون ، فيما عدا الأراضى الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة

= البنك لمديره كجزء من مقابل مكافأة المدير على عمله ، فلا يدخل فى نطاق التشريعات الاستثنائية . فإذا انتهت مدة خدمة المدير سقط حق انتفاعه بالمسكن ، ووجب عليه إخلاء المكان ، وإلا اعتبر غاصباً وحق لقاضى الأمور المستعجلة الحكم بإخراجه (استئناف مختلط ١٢ يونيه سنة ١٩٢٤ الهاماة ٥ رقم ٣٢٤) .

(١) استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٥٢ — مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣ .

(٢) نقض مدنى ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٢٠ ص ٧٢ — ٢٩ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٥٧ ص ٣٩٥ .

(٣) انظر ما يلى فقرة ٥٧٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٧٠ .

للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك فى المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق لهـذا القانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة » .

ويتبين من هذا النص أن قانون إيجار الأماكن يسرى على جميع الأماكن الموجودة فى مناطق معينة وتكون مؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض . فيشترط إذن لسريان القانون : (١) أن يكون هناك مكان . (٢) موجود فى منطقة من المناطق المعينة . (٣) ويكون مؤجراً .

١ — والمقصود بالمكان فى قانون إيجار الأماكن ليس كل مستقر ثابت فيكون مرادفاً للعقار[1] ، بل كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً . وبذلك تخرج الأرض الفضاء ، زراعية كانت أو غير زراعية ، وقد تقدم بيان ذلك . والغالب أن يكون المكان بناء أو جزءاً من بناء . فالڤيلا مكان . والأدوار والشقق فى العمارات أجزاء من مكان . والسطح جزء من مكان ، لأنه جزء من المبنى يقع فى أعلاه كما تقول محكمة النقض ، وقد يؤجر لوضع لافتة تحمل إعلاناً[2] . ومثل السطح واجهة المبنى وحيطانه ، إذ هى أجزاء من المبنى وقد تؤجر للإعلان[3] . والجراج مكان أو جزء من مكان ، وكذلك الحانوت ، والبدروم ، والأمكنة التى تقام فيها المغاسل ، والحمامات ، والمصانع ، والمطاحن ، والمخابز ، والمحالج ، والمعاصر ، كل هذه أمكنة يسرى عليها قانون إيجار الأماكن .

على أن مدلول لفظ المكان (local) أوسع من مدلول لفظ المبنى (bâtiment) كما سبق القول[4] . فالمكان قد يكون غير مبنى ، ويكفى أن يكون مغلقا محاطا بسور (local fermé entouré d'une clôture) كما تقول محكمة الاستئناف المختلطة[5] ، أو يكون كما قدمنا حيزاً مغلقاً بحيث يكون حرزاً . فشونة القطن

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٧٠ .

(٢) نقض مدنى ٧ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٥١ ص ٩٦٠ .

(٣) انظر عكس ذلك استئناف مختلط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٠١ : ويعتبر هذا الحكم واجهات المبانى فى حكم الأراضى الفضاء فلا يخضع إيجارها للتشريعات الاستثنائية .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٧٠ فى الهامش .

(٥) استئناف مختلط ٢٠ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٠٩ — ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٠١ .

مكان ، كما يقول التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب فى صدد قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧[١] . وزريبة المواشى مكان . وكشك الاستحمام مكان[٢] . والعوامة مكان وكذلك الذهبية ، فإن كلا منهما وإن لم يكن بناء إلا أنه مكان معد للسكنى فى العادة[٣] .

٢ – ويجب أن يكون المكان موجوداً فى منطقة من المناطق المبينة فى الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ذلك أن هذه التشريعات الاستثنائية إنما صدرت لمواجهة أزمة المساكن وغيرها من الأماكن ، وهذه الأزمة محسوسة فى المدن الكبيرة والبنادر والمراكز كثيرة السكان دون القرى والبلاد الصغيرة . ومن ثم أرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جدول ذكرت فيه المدن والجهات والأحياء التى يسرى القانون على الأماكن الموجودة فيها . ويشمل الجدول القاهرة والإسكندرية وجميع عواصم المحافظات الأخرى – أى ما كان بعضه يسمى قبلا بالمحافظات وكان أكثره يسمى بالمديريات – وعدداً كبيراً من المراكز الآهلة بالسكان[٤] . ويجوز لوزير

---

(١) وتأجيرها – كما يقول التقرير – « يدخل تحت الفقرة الأولى (من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن) الخاصة بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية ، ولا تعد بالتالى من الأراضى الفضاء التى استثنيت من حكم المادة الأولى (من قانون إيجار الأماكن) » .

(٢) ولكن إذا أوجرت أرض فضاء لإقامة كشك استحمام عليها ، فالشىء المؤجر هو الأرض الفضاء لا كشك الاستحمام ، ومن ثم لا يسرى قانون إيجار الأماكن . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان عقد الإيجار صريحاً فى أن المستأجر إنما استأجر قطعة أرض فضاء ليقيم عليها بيتاً من خشب لأغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم أن العين المؤجرة هى من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه فى الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، آخذاً فى ذلك برأى أجنبى عن العقد وبأن المستأجر قد اتخذ من العين مسكناً له ، فى حين أنه إذا فعل كان مخالفاً لعقده ، فهذا الحكم يكون قد خالف القانون (نقض فى ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ – وانظر آنفاً فقرة ٥٧٢) . قارن استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩ (وقد قضى الحكم قبل قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن كشك الاستحمام لا يخضع للتشريعات الاستثنائية لأنه ليس معداً للسكنى) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧١ فى الهامش – جلال العدوى ص١٣ . وهناك رأى يذهب إلى أن المكان يجب أن يكون مبنياً (محمد لبيب شنب فقرة ١١ ص ٧ – مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣) ، ويذهب مع ذلك إلى أن العوامة مكان إذ يعتبرها مكاناً مبنياً من الخشب (محمد لبيب شنب فقرة ١١ ص ٨) .

(٤) فإلى جانب المحافظات القديمة – القاهرة والأسكندرية وبورسعيد (وبورفؤاد) والإسماعيلية والسويس (وبورتوفيق) – شمل الجدول البلاد الآتية :

الداخلية بقرار منه تعديل هـذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة . ويعمل بالقرار من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية[1] . فإذا أضيفت منطقة جديدة ،

---

(١) الوجه البحرى — البحيرة : دمنهور — رشيد — كفر الدوار — إيتاى 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 — مهيا — الإبراهيمية — فاقوس — منيا القمح — أشمون — منشأة صبرى — بلبيس — أبو كبير (بقرار وزارى) .
القليوبية : بنها — القناطر الخيرية — قليوب — طوخ — شبين القناطر — المرج — شبلنجة — شبرا الخيمة .
وقد أضيفت بقرارات وزارية إلى مدن الوجه البحرى البلاد الآتية : الدلنجات — أبو حماد — قويسنا المحطة — الباجور — كفر صقر — القنطرة شرق — شبرا بخوم .

(ب) الوجه القبلى — الجيزة : الجيزة — إمبابة — الحوامدية — البدرشين .
بنى سويف : بنى سويف — ببا — المدينة الفكرية — الواسطى .
الفيوم : الفيوم — سنورس .
المنيا : المنيا — بوش — بنى مزار — معصرة سمالوط — مغاغة — الفشن .
أسيوط : أسيوط — ديروط — منفلوط — أبوتيج — البدارى — أبنوب — النخيلة — ملوى — القوصية — الروضة .
جرجا : سوهاج — جرجا — البلينا — أخميم — طهطا — طما .
قنا : قنا — إسنا — أرمنت — دشنا — نجع حادى — قوص — الأقصر .
أسوان : أسوان .

وقد أضيفت بقرارات وزارية إلى مدن الوجه القبلى البلاد الآتية : العياط — إبشواى — [illegible] — دير مواس — المنشاة — جزيرة شندويل — المراغة — نقادة — إدفو — كوم أمبو .

(١) ومن البلاد التى أضيفت بقرار من وزير الداخلية : الباجور بقرار فوه يوليه —

صرت القوانين الاستثنائية على الأماكن المؤجرة فيها ولو كان الإيجار مبرماً قبل العمل بقرار الإضافة . وإذا حذفت منطقة ، بطل العمل بالتشريعات الاستثنائية فى الأماكن المؤجرة فيها ولو كان الإيجار مبرماً قبل العمل بقرار الحذف ، ويقف امتداد الإيجارات التى تكون ممتدة بحكم القانون ويجوز للمؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد القانونية ، كما يجوز الاتفاق مع المستأجر على زيادة الأجرة دون حد أقصى ، وتكون المنازعات من اختصاص المحاكم المختصة بموجب أحكام قانون المرافعات العامة .

وسنرى أن التشريعات الاستثنائية تسرى على أماكن مؤجرة فى غير المناطق المبينة بالجدول ، إذا كانت مؤجرة لشخص معنوى عام أو كان مستولى عليها أو كانت ملكيتها منزوعة . ومن ذلك يتبين أن التشريعات الاستثنائية لا تسرى على الأماكن الموجودة فى غير المناطق المبينة بالجدول ، بشرط ألا تكون مؤجرة لشخص معنوى عام أو مستولى عليها أو منزوعاً ملكيتها .

٣ — ويجب أخيراً أن يكون المكان مؤجراً ، ويستوى أن يكون الإيجار لغرض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض . ونبادر إلى القول بأن الأماكن المستولى عليها أو المنزوع ملكيتها الموجودة فى المناطق المبينة بالجدول تسرى عليها التشريعات الاستثنائية ولو أنها غير مؤجرة ، وسيأتى بيان ذلك[1] . أما ما عداها من الأماكن فيجب أن يكون مؤجراً بعقد إيجار جدى صحيح[2] ، والإيجار قد يصدر من المالك كما هو الغالب ، وقد يكون إيجاراً من الباطن صادراً من المستأجر الأصلى . فتسرى التشريعات الاستثنائية إذن على كل من الإيجار الأصلى والإيجار من الباطن ، فيتقيد المستأجر الأصلى كما يتقيد المؤجر بالحد الأقصى من

= سنة ١٩٤٨ — الدلنجات بقرار فى ١٤ نوفمبر سنة ١٩٥٠ — كفر صقر بقرار فى ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥١ — الميط بقرار فى ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥١ — كوم أمبو بقرار فى ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ — أبوحماد بقرار فى ٢ فبراير سنة ١٩٥٣ — القنطرة شرق بقرار فى ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٣ .

ومنذ إنشاء وزارة الإسكان والمرافق ، كان ينبغى أن يكون الوزير المختص بالإضافة أو بالحذف هو وزير الإسكان والمرافق لا وزير الداخلية (محمد لبيب شنب فقرة ١٢ ص ١١ هامش ٣) .

(١) انظر ما يلى فقرة ٥٧٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ .

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 مثلاً سرت التشريعات الاستثنائية على إيجار المكان الذي فيه الفندق ، ولكنها لا تسري على العلاقة ما بين مستغل الفندق والنزيل إذ العقد بينهما ليس بعقد إيجار[1] .

ويصح أن يكون إيجار المكان لغرض السكنى ، كما يقع في كثير 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 فيها 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 والفنادق والمطاعم والمقاهي والملاهي وغيرها من المحلات العامة والأماكن المؤجرة للملاجيء والمستشفيات والمستوصفات . وهناك أغراض هي بطبيعتها موقتة 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[2] ، والظاهر أيضاً أن المكان الذي في المعرض لا يخضع للتشريعات الاستثنائية لا من حيث الحد الأقصى

---

(١) بل هو عقد مختلط (contrat d'hôtellerie) – انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ .

(٢) وقد قضي بأن تأجير شقة للتصييف مدة الصيف يفهم منه أن المستأجر 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 ٢ من قانون إيجار الأماكن (الإسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٤) .

للأجرة ولا من حيث الامتداد بحكم القانون فتحدد الأجرة بموجب الاتفاق وينتهى الايجار بانتهاء المعرض .

ويستوى أن يؤجر المكان غير مفروش كما هو الغالب ، أو مفروشاً كما يقع فى بعض الأحيان . وسنرى أن المكان المفروش لا يخضع للحد الأقصى الذى فرضته التشريعات الاستثنائية للأجرة ، سواء فرشه المستأجر أو أجره من الباطن مفروشاً[1] .

٥٧٦ — الأماكن المؤجرة لشخص معنوى عام : وتنص الفقرة الأولى من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية والقروية » . ويتبين من هذا النص أن الأماكن الواقعة فى غير المناطق المبينة بالجدول ، إذا كانت فى 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 المعنوية مذكورة فى النص على سبيل الحصر ، فهى مصالح الحكومة وفروعها ومجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية[2] . فلا تدخل الأشخاص المعنوية الأخرى ، كالمؤسسات العامة والأزهر ووزارة الأوقاف ، وقل أن تعرض لهذه الأشخاص حاجة لأماكن فى مناطق غير مبينة بالجدول .

وعلى ذلك يكون إيجار الأماكن التى تشغلها مصالح الحكومة وفروعها ومجالس المديريات (المحافظات) والمجالس البلدية (مجالس المدن) والقروية فى المناطق غير المبينة بالجدول ، كالدور التى تشغلها المحاكم والمدارس والمستشفيات والمستوصفات ، خاضعة للتشريعات الاستثنائية . ويراعى فى أجورها الحد

---

(١) انظر ما يلى فقرة ٥٨٦ .

(٢) وقد حل محل مجلس المديرية والمجلس البلدى والمجلس القروى مجلس المحافظة ومجلس المدينة ومجلس القرية .

الأقصى الذى تفرضه هذه التشريعات على أساس مذكور فى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتى بيان ذلك[١] .

أما إيجار الأماكن التى تشغلها الأشخاص المعنوية العامة فى المناطق المبينة بالجدول فبديهى أنها تخضع هى أيضاً للتشريعات الاستثنائية ، ولكن طبقاً للمادة الأولى من قانون إيجار الأماكن لا طبقاً للمادة ١٤ منه . ويترتب على ذلك أمران : (١) لا نتقيد هنا بالأشخاص المعنوية العامة المذكورة على سبيل الحصر فى المادة ١٤ ، بل الإيجار لأى شخص معنوى عام يخضع للتشريعات الاستثنائية ، شأنه فى ذلك شأن أى إيجار آخر . (٢) الأساس الذى تحسب الأجرة على مقتضاه هنا يختلف عن الأساس المذكور فى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتى بيان ذلك[٢] .

٥٧٧ — الأماكن المستولى عليها والأماكن المنزوع ملكيتها : تنص المادة ٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » . وهنا نجد أن التشريعات الاستثنائية تسرى على أماكن غير مؤجرة ، ويقوم قرار الاستيلاء مقام عقد الإيجار ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك[٣] . ويتبين من إطلاق النص أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المستولى عليها واقعة فى المناطق المبينة بالجدول ، فحتى لو كانت واقعة فى مناطق أخرى فإن التشريعات الاستثنائية تسرى عليها . ويقوم بالاستيلاء شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة ، وذلك كاستيلاء وزارة التربية والتعليم على الدور اللازمة للمدارس ، وكاستيلاء وزارة التموين على المبانى والمنشآت اللازمة لأغراضها . ويكون الاستيلاء بأمر إدارى من الجهة المختصة ، والنظر فى صحة هذا الأمر وطلب إلغائه لمخالفته للقانون هو من اختصاص القضاء الإدارى ، شأن كل أمر إدارى آخر . ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحاً ووضع اليد على العقار ، يكون أمر الاستيلاء

---

(١) انظر ما يلى فقرة ٧٥٤ .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٥٨٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ وفقرة ٥٧٥ .

قد استنفد أغراضه، وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المستولية ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية، ويكون النظر فى المنازعات المتعلقة بها من اختصاص المحكمة المختصة طبقاً لهذه التشريعات(١).

وإذا كان إيجار الأماكن المستولى عليها يخضع للتشريعات الاستثنائية، فإنه فيما يتعلق بتحديد الأجرة قد تتضمن القوانين التى تخول حق الاستيلاء أسساً لتقديرها، وعند ذلك يجب التقيد بهذه الأسس ولا تسرى التشريعات الاستثنائية فى هذا الصدد. من ذلك أن المرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ وضع أسساً لتقدير التعويض عن الانتفاع بالمبانى والمنشآت التى تستولى عليها وزارة التموين، فيقدر هذا التعويض على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقاً للسعر الجارى فى السوق فى تاريخ حصول الاستيلاء ويضاف إلى هذه الفائدة مصروفات الاستهلاك والصيانة للمبانى والمنشآت. ومن ذلك أيضاً أن القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ — وقد تقرر استمرار العمل به بموجب مرسوم صدر فى ١١ يوليه سنة ١٩٤٨ — قضى باتباع الأسس المتقدم ذكرها فى تقدير التعويض عن الانتفاع بالأماكن التى تستولى عليها وزارة التربية والتعليم. فتقدير الأجرة للأماكن المستولى عليها فى هذه الأحوال يكون بموجب هذه الأسس، ولا تسرى التشريعات الاستثنائية التى تقضى فى تحديد الأجرة بأسس أخرى(٢).

---

(١) مصر الكلية ٢٩ مايو سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٩٣٩ سنة ١٩٥٥.

(٢) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٤ — وقد ذكر أن إحدى محاكم الأسكندرية الجزئية قضت بأن مقابل الانتفاع الذى تحدده لجان التعويض عن الأماكن المستولى عليها لمصلحة وزارة التربية والتعليم لا يعتبر أجرة، ولا يحدد على أساس أجرة المثل فى أبريل سنة ١٩٤١، ولا يسرى عليه القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ المعدل للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقاضى بتخفيض أجرة الأماكن التى أنشئت بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥٪ (حكم صادر فى ٢ سبتمبر سنة ١٩٥٣ مجلة التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٠ ص ١٥٩ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٤ ص ٤٠). فإذا امتنعت وزارة التربية والتعليم عن دفع الأجرة المستحقة والمقدرة طبقاً للمرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥، جاز الحكم بإخلائها للعين التى تشغلها بموجب قرار استيلاء، وذلك بناء على المادة الثانية فقرة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ١٩٢٩ سنة ١٩٥٥ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٤ ص ٤٠ هامش ١).

وقد قضت محكمة الأسكندرية المختلطة بأن الأجرة التى يجب أن تدفعها وزارة التربية والتعليم عن العين المستولى عليها طبقاً للمرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ يجب فى جميع الأحوال ألا تقل عن الأجرة —

وتنص المادة ٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « يعد فى حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته إذا كان شاغلا لهذا العقار » . والمفروض هنا أن دائنى مالك العقار نزعوا ملكية عقاره لاقتضاء حقوقهم من ثمنه ، وحكم برسو المزاد . فإذا كان العقار المنزوع ملكيته مشغولا بمستأجر له ، كان نزع الملكية بمثابة بيع العقار . ولكنه مع ذلك لا ينهى الإيجار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت سابق على تاريخ رسو المزاد ، وذلك طبقاً لأحكام المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن . وسيأتى بيان ذلك[1] . فيبقى المستأجر فى العقار ، وتبقى أحكام التشريعات الاستثنائية سارية . أما إذا كان العقار مشغولا بالمالك نفسه ، فلا يمكن القول بأنه يوجد هنا عقد إيجار تسرى عليه التشريعات الاستثنائية . وكان مقتضى ذلك أن يكون المالك شاغلا العقار دون سند ، فيصح طرده بحكم من قاضى الأمور المستعجلة . ولكن المادة ٨ من قانون إيجار الأماكن قضت ، كما رأينا ، بأن المالك يبقى فى العقار ويعتبر مستأجراً من الراسى عليه المزاد ، وتسرى عليه التشريعات الاستثنائية . من حيث تقدير الأجرة وقيام إيجار ممتد بحكم القانون واختصاص المحكمة المختصة بموجب التشريعات الاستثنائية فى نظر المنازعات المتعلقة بهذا الشأن . وظاهر أنه فى هذه الحالة أيضاً قد سرت التشريعات الاستثنائية بالرغم من عدم وجود عقد إيجار ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك[2] . ويبرر هذا الحكم أن المالك الذى يكون شاغلا لعقاره قد اطمأن إلى أن له سكناً يؤويه ، فإذا نزع دائنوه ملكية هذا العقار فآل إلى شخص أجنبى ، وجب إبقاء المالك فى العقار الذى يسكنه حتى لا يحرم منه فى وقت اشتدت فيه أزمة المساكن ، ويعتبر الراسى عليه مزاد العقار فى حكم المشترى والمالك فى حكم المستأجر من هذا المشترى .

وقد جاء نص المادة ٨ عاماً مطلقاً ، فيسرى على كل عقار نزعت ملكيته ، سواء كان هذا العقار موجوداً فى منطقة من المناطق المبينة بالجدول أو موجوداً فى [illegible] أخرى غير هذه المناطق .

= المقررة طبقاً للتشريعات الاستثنائية ، وذلك لأن نظام الاستيلاء هو نظام شاذ لا يجوز أن يؤدى إلى خفض الأجرة التى يحق لمالك أن يتقاضاها عن ملكه طبقاً لهذه التشريعات الاستثنائية (الأسكندرية المختلطة ٧ يونيه سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٢٦) .

(١) انظر ما يلى فقرة ٦٣٢ وما بعدها .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ وفقرة ٥٧٥ .

٥٧٨ – الأحكام الاستثنائية التى تخضع لها الأماكن الخالية فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية : والآن بعد أن حددنا ما يدخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، ننظر ما هى هـذه الأحكام الاستثنائية التى تخرج على القواعد العامة لعقد الإيجار ، والتى تقضى بسريانها هذه التشريعات .

إذا رجعنا إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتشريعات المعدلة له – وهذا القانون مع ما يعدله من التشريعات هو الذى جرينا على تسميته بالتشريعات الاستثنائية – رأينا أن الأحكام الاستثنائية التى 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 الثانى) أحكام إجرائية تخرج على القواعد العامة فى إجراءات التقاضى كما هى مقررة فى تقنين المرافعات ، منها ما يتعلق بالاختصاص ، ومنها ما يتعلق بإجراءات رفع الدعوى ونظرها ، ومنها ما يتعلق بالحكم الصادر فى النزاع وعدم جواز الطعن فيه .

فنستعرض الآن هذه الأحكام الاستثنائية وفقاً لهذا الترتيب .

الفرع الأول

الأحكام الاستثنائية الموضوعية

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة

٥٧٩ – الحد الأقصى للأجرة والجزاء المترتب على مجاوزة هذا الحد : فرضت التشريعات الاستثنائية ، أول ما فرضت ، حداً أقصى للأجرة التى يجوز

للمؤجر تقاضيها من المستأجر . ورتبت على مجاوزة هـذا الحد عقوبة جنائية وجزاء مدنياً .

فنبحث إذن مسألتين : (١) كيفية تحديد الأجرة . (٢) الجزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة .

المطلب الأول

كيفية تحديد الأجرة

٥٨٠ — وجوب تقسيم الأماكن لتحديد الأجرة : لم تسر التشريعات الاستثنائية على وتيرة واحدة فى تحديد أجور الأماكن . فقد كان أول ما شغل بال المشرع هو أن يحدد أجرة الأماكن التى تم إنشاؤها لغاية تاريخ معين ، ويترك ما ينشأ بعد هذا التاريخ حراً لا يخضع فيه اتفاق المتعاقدين لأى قيد ، وذلك حتى يشجع استثمار الأموال فى حركة البناء إذ تقبل الناس على تشييد الأبنية بعد التاريخ المعين الذى حدده القانون ما داموا أحراراً فى الاتفاق مع المستأجرين على الأجرة التى يعتبرونها مجزية . وقد سار المشرع فى هذا الطريق على مراحل ، تعاقبت مرحلة بعد أخرى ، يصدر فى كل مرحلة تشريعاً يعين به الحد الأقصى لأجرة الأماكن التى أنشئت إلى يوم معين . وتوالت هذه التشريعات ، يقيد كل تشريع تحديد الأجرة فى الأماكن التى تركها حرة التشريع الذى سبقه . فواجه المشرع بهذه السياسة أزمة الأماكن عن طريقين . فهو من جهة يقيد أجرة الأماكن التى 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[1] .

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

فرجب إذن ، لبحث كيفية تحديد أجور الأماكن ، أن نستعرض تقسيمين

---

(١) وبعد كتابة هذه الكلمات أصدر المشرع تشريعا نهائياً يفرض حداً أقصى للأجرة ويتناول جميع الأماكن التى تنشأ فى المستقبل ، وسيأتى ذكر ذلك تفصيلا فيما يلى .

متدخلين أحدهما فى الآخر : تقسيما بحسب تاريخ إنشاء المكان ، وتقسيما بحسب مقدار أجرته .

§ ١ – تقسيم الأماكن بحسب تاريخ إنشائها

٥٨١ – أقسام خمسة : تقسم التشريعات الاستثنائية الأماكن بحسب تاريخ إنشائها أقساماً خمسة :

القسم الأول الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وأبرم إيجارها منذ أول مايو سنة ١٩٤١ . وهذه تحدد أجورها المادة الرابعة من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، على أساس أجرة الشهر السابق على أول مايو سنة ١٩٤١ وهو شهر أبريل سنة ١٩٤١ .

القسم الثانى الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء فى إنشائها سابقاً على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وهذه خفض المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أجورها بنسبة ١٥ ٪ ، فاختط بذلك خطة أخرى فى تحديد الأجرة .

القسم الثالث الأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وكان البدء فى إنشائها سابقاً على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، وهذه خفض القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أجورها بنسبة ٢٠ ٪ على أساس آخر غير الأساس الذى اتخذه التشريع السابق كما سيجىء .

القسم الرابع الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وكان البدء فى إنشائها سابقاً على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وهذه خفض القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ أجورها بنسبة ٢٠ ٪ على نفس الأساس الذى اتخذه التشريع السابق .

القسم الخامس الأماكن التى بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وهذه بدأ المشرع يترك أجورها حرة ، ثم صدر القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يقيد أجورها على أساس نسبة مئوية من قيمة الأرض والمبانى[1] .

---

(١) وإذا كان جزء من المبانى قد أنشىء فى تاريخ يجعله داخلا فى أحد هذه الأقسام وجزء آخر أنشىء فى تاريخ يجعله داخلا فى قسم آخر ، فكل جزء تحدد أجرته بحسب القسم الذى يدخل فيه (مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣)

القسم الأول ـ الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

٥٨٢ ـ تحديد أماكن القسم الاول : تنص المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى . . . ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . ويتبين من هذا النص أن الأماكن التى يشتمل عليها القسم الأول يجب أن يتوافر فيها شرطان . (١) أن تكون منشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ (٢) أن يكون عقد إيجارها قد أبرم منذ أول مايو سنة ١٩٤١ .

١ ـ أما أن تكون الأماكن منشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن ذلك يخرج الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ فهذه تسرى فى تحديد أجورها قواعد أماكن الأقسام الأخرى التى سيأتى بيانها . والأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ تمثل الأكثرية الكبرى من الأماكن الموجودة فى البلاد[1] ، 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 فى هذا القسم الأول يجب أن يكون منشأ ، كما قدمنا ، قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . ومعنى أنه « يكون منشأ » هو أن يكون قد تم إنشاؤه . فإذا تم إنشاء المكان وأصبح قابلا للإيجار ولو لم يؤجر بالفعل ، فإنه يدخل فى القسم الأول . أما إذا لم يتم إنشاؤه إلا منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإنه لا يدخل فى القسم الأول بل يدخل فى القسم الثانى كما سنرى[2]

وإذا ثبت أن المكان قد تم إنشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن مجرد القيام

---

(١) ومن ثم يعتبر الأصل فى المبنى أنه منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، مالم يثبت المؤجر أنه أنشىء بعد ذلك .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٥٨٩ .

بإصلاحات أو تجديدات فيه منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يخرجه من أماكن القسم الأول ، وكل ما للمالك هو أن يطالب بإضافة زيادة على أجرة الأساس فى مقابل تكاليف الإصلاح والتجديد . والقول بغير ذلك يؤدى إلى أن الملاك يقومون بإصلاحات أو تجديدات فى مبانيهم بنفقات قليلة لتكون بمنأى عما فرضه القانون من القيود[١] . ولكن إذا كان التحويل يغير من طبيعة الشيء ، كما إذا حولت غرفة بشقة سكنية إلى دكان مستغل فى التجارة ، فإن هذا التحويل يعتبر إنشاء ، فإذا حدث منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الدكان يخرج من أماكن القسم الأول إلى أماكن القسم الثانى ، ولا يقدح فى هذا الرأى أن المنزل كله — ما عدا هذا الدكان — معتبر من أماكن القسم الأول[٢] .

٢ — ولا يكفى أن يكون المكان منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، بل يجب أيضاً أن يكون عقد إيجاره قد أبرم منذ أول مايو سنة ١٩٤١[٣] . وقد اختار المشرع تاريخ أول مايو سنة ١٩٤١ ، فى السنة التى بدأت فيها التشريعات الاستثنائية فى الصدور مبتدئة بالأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، إذ بدأت أجور الأماكن منذ هذا التاريخ فى الارتفاع . فإذا كان عقد إيجار المكان قد أبرم منذ

---

(١) كامل محمد بدوى فقرة ١٩٠ ص ١٧١ .

(٢) مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ .

(٣) والعبرة بتاريخ إبرام العقد لا بتاريخ بدء الانتفاع (استئناف مختلط ١٣ مايو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٥١) — فإذا لم يكن هناك عقد إيجار ، فلا محل لتطبيق أحكام التشريعات الاستثنائية . وقد قضى بأنه إذا كانت الأجرة المتفق عليها بين البائع والمشترى الثابتة فى صلب عقد البيع لم يكن ملحوظاً فيها أنها فى مقابل أجرة المكان أكثر من أنها شرط جزائى وضعه المشترى حتى يلزم البائع بالتعجيل فى إخلاء المكان وتسليمه ، فإن هذا الشرط ليس من شأنه أن يغير من طبيعة عقد البيع وأن يضيف إليه عقد إيجار . وعلى ذلك فتى انتهت المدة المتفق عليها لا يجوز للبائع أن يتمسك بامتدادها ، بل يعتبر شاغلا العين دون سند ويمكن طلب الإخلاء بحكم من قاضى الأمور المستعجلة ، كذلك لا يكون للبائع الحق فى طلب تخفيض الأجرة ، وتكون الدعوى المقامة منه بطلب ذلك هى من قبيل التحايل على التخلص من التزام تعاقدى شرطه عقد البيع وأبرمت الصفقة على أساسه (استئناف مختلط ١٢ فبراير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٩٢ — ٨ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٤ — مصر الكلية الوطنية ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٩ ص ٦٤٩ — ١٣ يناير سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤١٦ — وقرب مصر الكلية الوطنية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٧١ ص ١٢٣١ — وانظر عكس ذلك الإسكندرية الكلية الوطنية ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٧ ص ٥٠٠ — وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٤ — ص ٨٥) .

أول مايو سنة ١٩٤١ ، فالمفروض فيه أن المستأجر قد أصبح فى حاجة إلى حماية القانون ، ومن ثم تسرى التشريعات الاستثنائية . أما إذا كان عقد الإيجار قد أبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، فإن التشريعات الاستثنائية لا تسرى من حيث تحديد الأجرة . والأجرة التى اتفق عليها المتعاقدان تبقى دون تخفيض أو زيادة حتى تنقضى مدة الإيجار الأصلية ، ولو كان انقضاء المدة فى وقت غير سابق على أول مايو سنة ١٩٤١ . ولتوضيح ذلك نفرض أن مكاناً منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ قد أوجر بعقد تاريخه أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة سنة تنقضى فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، بأجرة تزيد على الحد الأقصى الذى فرضه قانون إيجار الأماكن . فإن هذا الإيجار يبقى سارياً إلى انقضاء مدته فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، بالأجرة المتفق عليها ولو أنها تزيد على الحد الأقصى . فإذا جدد هذا العقد بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، أو امتد بحكم القانون بعد هذا التاريخ ، فإن الأجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثنائية ، ويجب تخفيضها إلى مقدار لا يجاوز الحد الأقصى الذى فرضه القانون[1] .

٥٨٣ — الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول : فى تعيين الحد الأقصى لأحد أماكن القسم الأول ، اتخذ قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى مادته الرابعة أساساً لهذا التعيين أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . وأجاز أن تضاف إلى هـذه الأجرة ما يقابل التزامات جديدة فرضت على المؤجر ، أو ما يقابل عناصر يجب تقويمها لتدخل فى تقدير أجرة الأساس . ثم زاد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بعد الإضافة المتقدمة الذكر ، بنسبة معينة ، وجعل هذه الأجرة الزائدة هى الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول . فهذه مسائل ثلاث ، نبحثها على التوالى .

٥٨٤ — أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هى أجرة الأساس : لما كان مشترطاً أن يكون عقد الإيجار مبرماً منذ أول مايو سنة ١٩٤١ كما سبق القول ،

---

(١) 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 ١٩٤١ وقد امتد إليها الإيجار لعدم حصول التنبيه ، وجبت زيادة الأجرة فى الفترة الثانية طبقاً للتشريعات الاستثنائية القائمة فى ذلك الوقت (استئناف مختلط ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٣٩) .

فقد اتخذ القانون الشهر السابق على هذا التاريخ ، وهو شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، ليجعل من أجرته أساساً فى تعيين الحد الأقصى للأجرة . فأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ يجب ألا تزيد عن أجور شهر أبريل سنة ١٩٤١ إلا بنسبة معينة ، إذ فرض القانون أن أجور شهر أبريل سنة ١٩٤١ هى الأجور المعتدلة التى لم تتأثر بالارتفاع الناشىء عن أزمة الأماكن . فإذا كانت العين مؤجرة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فالأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار هى أجرة الأساس[١] ، وسنرى فيما يلى كيف يكون إثباتها[٢] . أما إذا لم تكن العين مؤجرة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بأن كان المالك هو الذى شغل العين فى هذا التاريخ ، أو تركها خالية ، أو كانت العين لم تنشأ إلا بعد هذا التاريخ فى الفترة ما بين أول مايو سنة ١٩٤١ إلى آخر ديسمبر ١٩٤٣ ، أو تعذر إثبات أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأجرة الأساس تكون أجرة المثل فى شهر أبريل سنة ١٩٤١[٣].

---

(١) ولا يصلح أساساً لتعيين الأجرة المتفق عليها تقديرات البلدية للعوائد التى تفرض على العقار (الإسكندرية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٣ ص ٥٠٢ - وانظر أيضاً مصر ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٤٢ سنة ١٩٥٣) - 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 النقدى ، ومجموع ذلك يكون هو الأجرة المتفق عليها (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٩ ص ٤٩) .

وقد قضى بأنه لا يعتد بالأجرة المتفق عليها إذا ثبت أن هذه الأجرة كانت ، لظروف خاصة ، تختلف عن أجرة المثل زيادة أو نقصاً (مصر الكلية ١٠ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ - وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢١ ص ٥٢) ، وكان ذلك يرجع مثلا لاعتبارات إنسانية كالتسامح نظراً لفقر المستأجر (مصر الكلية ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٢٩ سنة ١٩٥٢ : المستأجرة السابقة امرأة فقيرة تعيش [illegible]) ، أو لصلة قرب [illegible] سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٦) .

(٢) انظر ما يلى فقرة ٦١٤ .

(٣) ولا يصار إلى أجرة المثل إذا ثبتت الأجرة المتفق عليها ، وقد قضى بأن القانون يجعل من الأجرة المتفق عليها شهر أبريل سنة ١٩٤١ الأصل الواجب الاتباع ، ولا يبحث عن أجرة المثل إلا عند فقدان هذا الأصل (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٤٣ سنة ١٩٥٢) . ويجب أن تكون الأجرة المتفق عليها هى «أجرة» بالتكييف القانونى -

وأجرة المثل هى أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للمكان محل النزاع فى شهر أبريل سنة ١٩٤١[١] . فإذا استحدثت طبقة فى منزل بعد أبريل سنة ١٩٤١ ، وكان فى نفس المنزل طبقة مماثلة مؤجرة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأجرة هذه الطبقة المماثلة فى هذا الشهر هى أجرة المثل للطبقة التى استحدثت[٢] . فإذا لم توجد طبقة مماثلة فى نفس المنزل ، بحث عن طبقة مماثلة فى منزل آخر تكون مؤجرة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ لنفس الغرض الذى أوجرت من أجله الطبقة محل النزاع[٣] . وإذا تعذر وجود طبقة مماثلة كل المماثلة ، بحث عن أكثر طبقة شبهاً للطبقة محل النزاع[٤] ،

الصحيح ، فإذا لم تكن كذلك لم يعتد بها واعتبرت أجرة المثل . وقد قضى فى هذا المعنى بأنه إذا اتفق بائع العقار مع مشتريه على أن يبقى البائع شاغلا العقار بعد البيع لمدة عشر سنوات فى مقابل مبلغ جزافى يخصم من الثمن ، وقد وصف هذا المقابل بأنه أجرة ، فليس من حق المشترى بعد إنتهاء عشر السنوات أن يتخذ هذا المقابل أساساً لتحديد الأجرة فى تعاقد آخر مع مستأجر جديد (مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٧١ ص ١٢٣١) .

(١) فإذا آجر صاحب الفندق جزءاً من المكان الذى يشغله الفندق لاستعمال هذا الجزء سكناً عادياً ، فلا يجوز اعتبار أجرة النزول فى الفندق هى أجرة المثل بالنسبة إلى الجزء المؤجر سكناً عادياً (مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٢ سنة ١٩٥٣) .

(٢) مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٦٥٣ سنة ١٩٥٢ .

(٣) مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٤ ص ١٢٢٨ .

(٤) وقد يكون المكان محل النزاع يمتاز عن غيره بمميزات واضحة ، بحيث لا يكون له مثل ومن ثم لا تكون له أجرة مثل ، فى هذه الحالة تسرى الأجرة المتفق عليها دون تخفيض إذ لا يوجد أساس تخفض على مقتضاه الأجرة بحيث لا تزيد على أجرة المثل إلا بالنسبة القانونية . وقد قضى فى هذا المعنى بأنه إذا كانت ڤيلا النزاع على درجة رفيعة من الفن المعمارى ، وهى مزودة بالبانوهات والمدافىء ونافورات المياه والأعمدة الرخامية وما إلى ذلك من أعمال الزخرفة والتجميل ، وكانت الڤيلات التى استشهد بها الخبير فى تقريره هى عبارة عن منازل مبانيها عادية تقل عن مستوى ڤيلا النزاع التى هى فريدة فى بنائها وتنسيقها وجمالها ولا وجه للمقارنة بينها وبين الڤيلات الأخرى ، فإن عناصر الموازنة والمقارنة التى يمكن اتخاذها أساساً سليماً لتقدير أجرة المثل تنعدم . ولا يغيب عن البال أن المثل لغة هو الشبه الذى يقضى أن تتوافر لشيئين معالم وخصائص تجعل التمييز بينهما دقيقاً ، ولا يجوز فى المنطق القانونى الانحراف عن هذا المعنى اللغوى لأن المشرع حين أوجب التقدير بأجرة المثل لم يشأ أن يظلم أحداً ، بل جعل فى حسابه أن التقدير يكون على هذا المناط كلما توافرت عناصره العادلة السليمة . أما الحالات النادرة التى يقل فيها النظير وتتعذر المقارنة لعدم توافر عناصرها المادية أو ميل المستأجر إلى الترف ، فإنها تكون محكومة بضوابط أقل تزمتا وهى الأدلة والقرائن المستمدة من ظروف النزاع . لأنه ليس من العدل فى شىء أن تقاس أجرة عقار منفرد أو ممتاز على أجور عقارات تقل عن مستواه بدرجة كبيرة ولو كانت =

وروعيت الفروق بين الطبقتين بالنقص أو بالزيادة[١] ؛

والأصل هو اتخاذ أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساساً كما قدمنا . ولكن القانون راعى ظروفاً خاصة فى حالتين : (الحالة الأولى) حالة مدينة الإسكندرية ، فقد كانت أشد عرضة من غيرها[٢] للغارات الجوية فى سنة ١٩٤١ أثناء الحرب العالمية الثانية ، فهجرها سكانها ، ونزلت أجور المساكن تبعاً لذلك . فاتخاذ

= أكثر اتساعاً وأوفر غرفاً . ولما كان الخبير قد أوضح فى تقريره انعدام التماثل ، ثم قدر أجرة (شهرية) على أساس المقارنة بمبلغ ٢٥ جنيهاً (الأجرة السنوية المتفق عليها لقيلا النزاع ٥٠٠ جنيهاً) ، فإن هذا التقدير يعتبر جزافياً ينبغى عدم التعويل عليه ، وبذلك تكون الدعوى خليقة بالرفض (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٨٨ سنة ١٩٥٣) . وقد قضى فى 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 الإيجارية المتفق عليها تزيد على أجرة المثل لها فى أبريل سنة ١٩٤١ رغم إتاحة الفرصة له ، فترفض دعوى التخفيض (مصر الكلية ٤ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧) .

(١) مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٢٠ سنة ١٩٥٣ : الغرفة محل النزاع تمتاز كمحل تجارى بوجودها بالطابق الأرضى ولها باب مستقل عن باقى غرف الشقة وتتمتع بالضوء والاتساع .

وقد تكون الطبقة محل النزاع لم تنشأ إلا فى سنة ١٩٤٢ أو فى سنة ١٩٤٣ حيث كانت كانت تكاليف البناء تزيد كثيراً عن تكاليف قبل سنة ١٩٤٢ . ويذهب القضاء فى هذه الحالة إلى الوقوف عند تكاليف البناء فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فيبحث عن طبقة أنشئت فى هذا الشهر وتكون مماثلة للطبقة محل النزاع ، فتجعل أجرتها فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ هى أجرة المثل ، ولا يعتد بالفرق فى تكاليف البناء بين هذه الطبقة والطبقة محل النزاع فهذا الفرق تقابله النسبة المئوية التى يضيفها القانون إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . أما إذا لم توجد طبقة مماثلة أنشئت فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بحث عن أحدث طبقة مماثلة قبل هذا الشهر ، فإذا كانت تكاليفها تبلغ مثلا ٩٠٪ من تكاليفه البناء فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، اعتد بهذا الفرق . فلو كانت أجرة هذه الطبقة ١٨ جنيهاً فى الشهر ، كانت أجرة المثل هى ٢٠ جنيهاً حتى تراعى النسبة فى التكاليف . ثم تضاف إلى أجرة المثل النسبة المئوية التى يفرضها القانون (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٣ قضايا رقم ٥٢٠٣ و ٥٢٠٤ و ٥٢٠٥ و ٥٢٠٨ كلى مصر – سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٠ ص ٥٠ هامش ١) .

(٢) 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 فى إيجار الأماكن فقرة ١٩ ص ٤٨) . ولعل المشرع خص مدينة الأسكندرية بهذه المعاملة لأنها دون غيرها انفردت بأشد الغارات وطأة حتى هجرها الكثير من سكانها ، ولم يرد أن يتوسع فى هذه المعاملة المستثناة .

أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساساً فى حالة كهذه قد تلحق غبناً كبيراً بالمؤجر ، إذ كانت أجور المساكن قد نزلت نزولا كبيراً فى هذه الآونة . ومن ثم خير القانون المؤجر فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية بين شهر أبريل سنة ١٩٤١ وشهر أغسطس سنة ١٩٣٩ ، فهذا الشهر الأخير هو الشهر السابق مباشرة على إعلان الحرب وكانت أجور المساكن فيه عادية لا مرتفعة ولا منخفضة . وقد نصت المادة ٣/٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى هذا المعنى على ما يأتى : « على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو بأجرة المثل لأيهما »[1] .

(الحالة الثانية) حالة الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المرفق بقانون إيجار الأماكن إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها أو لمجالس المحافظات أو لمجالس المدن أو لمجالس القرى ، فقد اتخذ المشرع شهراً آخر بعد شهر أبريل سنة ١٩٤١ بمدة طويلة أساساً لتعيين الأجرة ، وراعى فى ذلك أن المؤجر لغير هذه الأشخاص المعنوية لا يتقيد فى الأجرة بالتشريعات الاستثنائية لأن المناطق لا تسرى عليها هذه التشريعات ، فوجبت مراعاة من يؤجر لهـذه الأشخاص المعنوية فيتقيد بحد أقصى للأجرة أعلى من الحد الأقصى المقرر فى الأحوال الأخرى ، وعلى ذلك جعل شهر الأساس شهراً الأجور فيه أكثر ارتفاعاً منها فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ . ومن ثم نصت المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « لا تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية . ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات ، وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يوليه

---

(١) وقد قضت محكمة الإسكندرية المختلطة بأنه إذا كان عقد الإيجار عن شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ يختلف فى شروطه وفى مدة الإيجار وفى مساحة العين المؤجرة وفى حق الإيجار من الباطن وفى غير ذلك من الشروط عن عقد إيجار شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فإن العقدين يتهاتران ، ويجب الرجوع إلى أجر المثل فى كل من هذين الشهرين (الإسكندرية المختلطة ١٧ أبريل سنة ١٩٤٧م ٥٩ ص ١٧٨) .

سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية ، أو أجرة المثل فى تلك الشهور ، مضافاً إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة فى المادة الرابعة من هذا القانون »[1] . وقد قدمنا أن هذه الأشخاص المعنوية ذاتها لو استأجرت أمكنة فى المناطق المبينة فى الجدول ، لكان شهر الأساس هو شهر أبريل سنة ١٩٤١ كما هو الأمر بالنسبة إلى سائر المستأجرين[2] .

٥٨٥ — عناصر يجب تقويمها لتدخل فى تقدير أجرة الأساس : نصت الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتى : « ويدخل فى تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً فى العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستأجر » . فإذا فرضت على المستأجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف ، ولم تكن هذه الالتزامات مفروضة عليه فى شهر الأساس ، وجب تقويمها لاستنزالها من أجرة شهر الأساس . ولتوضيح ذلك نفرض أن المستأجر استأجر المكان فى أول يناير سنة ١٩٥٠ ، فأصبحت مسئوليته عن الحريق خاضعة لأحكام التقنين المدنى الجديد وفرض عليه بذلك التزام جديد لم يكن موجوداً فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو التزم بدفع العوايد أو بدفع ثمن المياه أو بغير ذلك من الالتزامات التى لم تكن مفروضة على المستأجر فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ . فيدخل عندئذ ، فى تقدير أجرة شهر الأساس ، أى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ سواء الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، تقويم هذه الالتزامات الجديدة التى 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 فى تاريخ أول أبريل سنة ١٩٤١ بمبلغ مقداره ثلاثة جنيهات فى الشهر ، وكانت أجرة شهر أبريل سنة

---

(١) ويقول الأستاذ كامل محمد بدوى فى هذا الصدد : « ثم إن الحكمة غير واضحة فى اختلاف الأشهر المتخذة قياساً باختلاف جهات الحكومة ، إلا أن يكون القصد إيقاع القارئ فى حيرة من الأمر » (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٠ ص ١٣٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٦ .

١٩٤١ مقدارها ١٥ جنيهاً دون أن يكون المستأجر مفروضاً عليه الالتزامات سابقة الذكر ، فإن المستأجر لو كان ملتزماً بها فى ذلك الوقت لاستنزل قيمتها من الأجرة ، ولدفع للمؤجر ١٢ جنيهاً بدلا من ١٥ ، والفرق وهو ٣ جنيهات فى الشهر يكون قيمة هذه الالتزامات المفروضة عليه . ونكون بذلك قد أدخلنا فى تقدير أجرة الأساس تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً فى عقد إيجار شهر أبريل سنة ١٩٤١ والتزم به المستأجر بعد ذلك . ومن ثم تكون أجرة الأساس فى مثلنا هذا هى ١٢ جنيهاً لا ١٥ جنيهاً ، فإذا زيدت بالنسبة المئوية التى فرضها القانون كان هذا هو الحد الأقصى للأجرة(١) .

وعلى العكس من ذلك ، إذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة ، بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف ، لم تكن مفروضة عليه فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ (أو فى أى شهر آخر اعتبره القانون شهر الأساس) ، قومت هذه الالتزامات بفرض أنها كانت موجودة فى شهر الأساس ، وأضيفت قيمتها فى هذا التاريخ إلى الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، ويكون مجموع ذلك هو أجرة الأساس ، ثم تزاد أجرة الأساس هذه بالنسبة المئوية التى فرضها القانون . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلا منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ثبت أن أجرته فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ كانت ٣٠ جنيهاً ، ويراد تحديد أجرته فى إيجار أبرم فى ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تاريخ العمل بالتقنين المدنى الجديد . فنى هذا الفرض يجب أن يقوم ما استحدثه التقنين المدنى الجديد من التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ولم يكن هذا الالتزام مفروضاً عليه فى أبريل سنة ١٩٤١ طبقاً للتقنين المدنى القديم(٢) ، وتقوم أيضاً الالتزامات الجديدة المفروضة على المؤجر بموجب الاتفاق أو العرف كالتزامه بتوصيل المياه أو الكهرباء أو بتوريده المياه الساخنة

---

(١) انظر فى هذا المعنى كامل محمد بدرى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٠ ص ١٣٧ .

(٢) انظر ما قدمناه فى هذا الصدد من أن المؤجر يجوز له أن يزيد الأجرة على الحد الذى فرضه القانون بما يقابل التزامه الجديد من إجراء الترميمات الضرورية : آنفاً فقرة ٢٢٠ فى الهامش .

وإذا أبرم عقد الإيجار قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ – أى قبل العمل بالتقنين المدنى الجديد – فإن المؤجر لا يكون ملتزماً بصيانة العين المؤجرة وفقاً لأحكام التقنين المدنى القديم ، فلا محل لتقويم هذا الالتزام لإضافته إلى أجرة الأساس . وإذا امتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون بقى المؤجر غير ملتزم بصيانة العين المؤجرة لأن أحكام التقنين المدنى القديم هى التى تسرى فى هذه =

أو التدفئة أو التبريد أو بإدخال مصعد يقوم هو بدفع نفقاته أو يدفع أجرة الحفر أو بغير ذلك من الالتزامات التي لم تكن مفروضة عليه في أبريل سنة ١٩٤١ . وتقوم هذه الالتزامات بقيمتها في أبريل سنة ١٩٤١ بفرض أن المؤجر كان ملتزماً بها في هذا التاريخ ، فإذا بلغت قيمتها ٥ جنيهات في الشهر مثلا ، أضيفت هذه القيمة إلى العشرين جنيهاً أجرة المنزل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فتكون أجرة الأساس هي ٢٥ جنيهاً . تضاف إليها النسبة المئوية التي فرضها القانون وهي ١٤٪ ، فيكون الحد الأقصى لأجرة هـذا المنزل هو ٢٨½ 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 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 ١٩٤١[1] . فإذا استحدث المؤجر قبل الإيجار[2]

= الحالة طول 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 ٢٣ ص ٦٠ هامش ١) .

(١) أما إذا كانت موجودة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فلا تقوم ولا تجوز زيادة الأجرة من أجلها (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٨٨٢ سنة ١٩٥٣) .

(٢) 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 ١٣ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٩٧ سنة ١٩٥٣) . وهذا كله ما لم تكن 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 بنفع ملحوظ ، استحق المؤجر زيادة لها في الأجرة ولو أجراها دون موافقة المستأجر (مصر الكلية ٣٠ يونيه سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٩ ص ٤٥٠ – ١٤ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٢٣٧ سنة ١٩٥٣) . وإن لم =

فى المكان المؤجر جراجاً جديداً أو غرفة جديدة أو حماماً جديداً أو مصعدا أو جهازا لتكييف الهواء أو أوصل المكان المؤجر بالمجارى العامة أو قام بغير ذلك من التحسينات ، قومت هذه التحسينات على النحو السالف الذكر[1] . ولكن القضاء قد جرى فى هذه الحالة على الأخذ بما اتفق عليه المتعاقدان من زيادة فى الأجرة فى مقابل هذه التحسينات[2] ، إلا إذا أثبت المستأجر أن التقدير كان مبالغاً فيه وقد قصد اتخاذ التحسينات ذريعة للتحايل على أحكام القانون[3] .

تعد على المستأجر بنفع بل اقتصرت على حفظ العين كما هى ، فلا تزداد الأجرة فى مقابلها (مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٠٤ سنة ١٩٥٦) . ومع ذلك فقد قضى بأنه وان كان الأصل فى الإصلاحات الضرورية لحفظ العين أنها تقع على عاتق المالك وحده ، إلا أنه إذا زادت هذه التكاليف كثيراً عما كانت عليه فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ألزم المستأجر تحقيقاً للعدالة بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الإصلاحات وقت إجرائها وقيمة تكاليفها فى أبريل سنة ١٩٤١ (محكمة مصر ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٧٥٩ سنة ١٩٥٥) .

(١) مصر الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٤٣ سنة ١٩٥٣ (أوصل المؤجر المنزل بالمجارى العامة) – وانظر أيضاً مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٢ – ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٩٤ سنة ٩٥٢ – ٣٠ يونيه سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤١٨١ سنة ١٩٥٢ – ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٠٢٠ سنة ١٩٥٣ – ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٥٧ سنة ١٩٥٤ – ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ – ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١٥٣٥ سنة ١٩٥٤ .

(٢) وقد جرت العادة على توزيع قيمة التحسينات على خمس سنوات ، فتزاد الأجرة على هذا الأساس (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٧ – ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧) .

وقد قضى بأنه إذا كانت أجرة غرفتين فى شقة مكونة من خمس غرف هى ٦ جنيهات فى الشهر – إذ أن أجرة الشقة كلها ١٥ جنيهاً فى الشهر – ولكن المستأجر من الباطن حصل على حق استعمال التلفون واستهلاك الكهرباء والمياه واستخدام الفراش والبواب مقابل أن يدفع فى الغرفتين أجرة مقدارها ١٢ جنيهاً ، فإن هذه الزيادة هى مقابل ما حصل عليه المستأجر من مزايا . ويجب على المستأجر احترام التقدير الذى ارتضاه ، ولا تملك المحكمة أن تتدخل فى تقدير هذه المزايا التى كان من الممكن استئجار العين بدونها ، ولا للمتعاقدين كامل الحرية فى تقدير هذه الزيادة وتحديد مقابل لها ولا دخل لأحد فى ذلك (مصر الكلية ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥) .

(٣) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٣ – ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٥ – ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٥٩٧ سنة ١٩٥٦ – ١٤ أبريل سنة ١٩٥٨ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٧ .

وإذا ثبت أن الاتفاق صورى ، وسكت المستأجر مدة طويلة عن المطالبة باسترداد ما دفعه –

ويعتبر فى حكم التحسينات كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر لم تكن موجودة فى أبريل سنة ١٩٤١ . فإذا رخص المؤجر لمستأجر بإيجار لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٢ فى الإيجار من الباطن ، فقد أولاه بهذا الترخيص العام ميزة كان محروماً منها . ويستوى فى ذلك أن المستأجر فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ كان ممنوعاً من الإيجار من الباطن بموجب شرط مانع ، أو كان لا يوجد هذا الشرط المانع ، أو كان مرخصاً له فى الإيجار من الباطن بشرط صريح. ففى جميع هذه الأحوال كان لا يجوز للمستأجر فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ أن يؤجر من الباطن ، إذ لا يعمل بالترخيص الصريح فى عقد الإيجار إلا إذا كان هذا العقد لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ (م ٢ قانون إيجار الأماكن) . ويتبين من ذلك أن ترخيص المؤجر للمستأجر فى الإيجار من الباطن فى عقد إيجار لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣[1] يعتبر ميزة جديدة أولاها المؤجر للمستأجر ، فوجب إذن تقويم هذه الميزة على النحو الذى تقوم به التحسينات . فلو أجر شخص طبقة لآخر فى أول يناير سنة ١٩٤٤ ورخص له فى عقد الإيجار أن يؤجر من الباطن ، وكانت أجرة هذه الطبقة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ١٥ جنيها ، وجب أن يضاف إلى هذه الأجرة ما يقابل الترخيص فى الإيجار من الباطن بحسب تقدير الخبير . فإذا قوم الخبير

= زائداً على الحد الأقصى ، فقد يحمل سكوته هذا على أنه نزول عن حقه فى الاسترداد . أما إذا ثبت أن الاتفاق جدى وأن المؤجر التزم حقيقة بإجراء تحسينات ، وادعى المستأجر أن المؤجر لم يقم بالتزامه ، فإن الزيادة المتفق عليها تكون واجبة الدفع ، وليس للمستأجر إلا مطالبة المؤجر أمام القضاء العادى — لا قضاء الإيجارات — بإجراء التحسينات على الوجه المتفق عليه (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ — ٢ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٥٤٣ سنة ١٩٥٣ — ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٥٦٢ سنة ١٩٥٤) .

أما إذا كان الذى أدخل التحسينات هو المستأجر نفسه ، بإذن المؤجر أو بغير إذنه ، فالأصل أن المستأجر ينتفع بهذه التحسينات دون زيادة فى الأجرة لأنه هو الذى قام بنفقاتها (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩) . وذلك ما لم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على زيادة فى الأجرة فى مقابل الانتفاع بهذه التحسينات ، فيعمل بهذا الاتفاق ، ولا يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة بعد أن رضى بالزيادة (مصر الكلية ١٠ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٧٣ سنة ١٩٥٤) .

(١) وكذلك إذن المؤجر الكتابى الخاص فى الإيجار من الباطن فى حالة ما إذا كان الإيجار الأصلى غير لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ أو كان لاحقاً ولكنه لا يتضمن ترخيصاً صريحاً (م ٢ فقرة ب من قانون إيجار الأماكن) .

الترخيص بمبلغ ٥ جنيهات مثلا[١] ، أضيف هذا المقدار إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فيكون المجموع ٢٠ جنيها هى أجرة الأساس ، تزاد بالنسبة المئوية التى فرضها القانون وهى ١٤٪ ، فيكون الحد الأقصى لأجرة الطبقة فى أول يناير سنة ١٩٤٤ هو ٢٢,٨ جنيها . ومتى قدرت الأجرة على هذا النحو فإنها لا تتغير ، حتى لو ثبت أن المستأجر قد أجر من الباطن بأجرة أقل ، بل حتى لو ثبت أنه لم يؤجر من الباطن إطلاقاً ، فالإضافة التى ضمت إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ إنما كانت فى مقابل الترخيص فى الإيجار من الباطن سواء انتفع به المستأجر أو لم ينتفع[٢] . وإذا أجر المستأجر فعلا الطبقة من الباطن ، فإن عقد الإيجار من الباطن تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، فقد قدمنا أن هذه التشريعات تسرى على الإيجار سواء صدر من المالك أو من المستأجر الأصلى (م ١ قانون إيجار الأماكن) . ويترتب على ذلك أن أجرة الأساس تكون بالنسبة إلى الإيجار من الباطن هى بعينها أجرة الأساس بالنسبة إلى الإيجار الأصلى ، أى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . ويضاف إليها بالنسبة إلى الإيجار من الباطن ، كما أضيف بالنسبة إلى الإيجار الأصلى ، ما قوم به الترخيص ، فتصبح ٢٠ جنيها ، تزاد بالنسبة المئوية التى أجازها القانون ، فيكون الحد الأقصى للأجرة فى الإيجار من الباطن هو نفس الحد الأقصى للأجرة فى الإيجار الأصلى ، أى ٢٢,٨ جنيها . وبذلك لا يتمكن المستأجر الأصلى من استغلال الترخيص له فى الإيجار من الباطن ليكون مصدر كسب ، ما لم تكن الأجرة التى يدفعها المالك أقل من الحد

---

(١) ولما كانت النسبة المئوية التى تضاف إلى أجرة الأساس فى حالة الترخيص فى إيجار العين من الباطن مفروشة لا يجوز أن تزيد على ٧٠٪ كما سيجىء (انظر ما يلى فقرة ٥٨٦) ، فإن الترخيص فى إيجار العين من الباطن غير مفروشة يجب أن يقوم بأقل من ٧٠٪ ، وعلى كل حال لا يجوز أن يزيد التقويم على ذلك (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٥ ص ٦٨).

(٢) مصر الكلية ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٠ ص ١٣٨٢ - ١٩ يونيه سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٢ - ١٥ يناير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ - وانظر عكس ذلك وأن المؤجر لا يتقاضى مقابلا للترخيص فى التأجير من الباطن لأن هذا الترخيص لا يعتبر من المزايا التى تقوم مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٦٣ سنة ١٩٥٣ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦١ سنة ١٩٥٤ - عصام الدين حواس فى شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٣٤ .

الأقصى[١]. ويشترط فى كل ما تقدم ، بداهة ، أن يكون الترخيص فى الإيجار من الباطن جدياً . فإذا كان صوريا ، وأثبت المستأجر أن الغرض منه هو التحايل على أحكام القانون وتمكين المؤجر من مجاوزة الحد الأقصى للأجرة ، وجب عدم الاعتداد بهذا الترخيص . فلا يقوم لتضاف قيمته إلى أجرة الأساس ، وتكون أجرة الأساس هى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ دون أن يضاف إليها شىء ، أى تكون فى المثل المتقدم ١٥ جنيها ، تزاد بالنسبة المئوية التى أجازها القانون وهى ١٤ ٪ . فيكون الحد الأقصى لأجرة الطبقة هو ١٧,١ ٪ جنيها بدلا من ٢٢,٨ جنيها ، وذلك بالرغم من الترخيص فى الإيجار من الباطن بعد أن ثبت أنه صورى .

ويعتبر فى حكم التحسينات أيضاً تحسين الصقع . فإذا كان المكان المؤجر قد تحسن صقعه كثيراً عما كان عليه فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، حسب هذا التحسين فى الصقع ميزة للمستأجر يجب تقويمها كما تقوم التحسينات والمزايا الأخرى . وتضاف قيمتها إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فيكون المجموع هو أجرة الأساس ، ثم تزاد أجرة الأساس بالنسبة المئوية التى أجازها القانون. ذلك أن تحسين الصقع ميزة لا يصح أن ينفرد بها المستأجر ، بل يجب أن تقوم حتى يشارك فيها المؤجر ، كما هو الأمر فى تصقيع الحكر . وقد يتحمل المالك فى بعض الأحيان ضريبة إضافية على تحسين الصقع تسمى بضريبة التحسين ، فإذا تحمل الغرم وجب أن يشارك فى الغنم[٢]. فلو أن حانوتاً كان فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ فى شارع ضيق

---

(١) ويذهب بعض الفقهاء إلى أنه يجوز للمستأجر الأصلى أن يتقاضى من المستأجر من الباطن أجرة تزيد على الأجرة التى يدفعها هو للمؤجر ولو كانت هذه الأجرة الأخيرة هى الحد الأقصى ، وذلك بالقدر الذى يكفى لتعويض المستأجر الأصلى من احتمال خسارة يتكبدها فيما لو لم تتح له فرصة استعمال الترخيص فى الإيجار من الباطن (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٥ ص ٦٨) .

(٢) انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٦ – وقارن محكمة استئناف المنصورة ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ٢٤ مدنى سنة ٨ قضائية المنصورة – وقد ألغت المحكمة أحكاماً ابتدائية صادرة من محكمة بورسعيد الكلية وترفض هذه الأحكام الابتدائية زيادة الأجرة بما يقابل تحسين الصنع ، ولكن محكمة استئناف المنصورة – وقد استؤنفت أمامها هذه الأحكام لأنها فصلت فى مسائل ليست كلها مما يعتبر ناشئاً عن تطبيق التشريعات الاستثنائية . ألغت هذه الأحكام مستندة إلى أن سكوت المستأجر عن المطالبة باسترداد ما دفعه زيادة فى الأجرة فى أوقات الرواج التى مرت بمدينة الإسماعيلية وقبول المؤجر تخفيض=

وكان صقعه التجاري محدوداً ، فكانت أجرته فى هذا الشهر ٣ جنيهات مثلا. ثم وسع الشارع فتحسن الصقع تحسنا كبيراً ، فإنه يجب تقويم هذا التحسن فى الصقع وإضافة قيمته إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وقد يبلغ ذلك ١٠ جنيهات فتكون هذه هى أجرة الأساس ، تزاد بالنسبة المئوية التى أجازها القانون وهى ٦٠٪ فيصبح الحد الأقصى لأجرة الحانوت ١٦ جنيها فى الشهر[1]. وعكس ذلك صحيح أيضاً . فلو أن هذا الحانوت كان فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ذا صقع تجارى حسن ، وكانت أجرته فى هذا الشهر ١٠ جنيهات مثلا ، فإن أجرة الأساس هذه تزاد بالنسبة المئوية التى أجازها القانون فتصبح أجرة الحانوت ١٦ جنيها فى الشهر . فإذا طرأ بعد ذلك ما يخفض من الصقع ، كأن ينشأ شارع جديد تتحول إليه التجارة من الشارع الذى فيه الحانوت ، بحيث تقدر أجرة الحانوت فى هذا الصقع المنخفض فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ بمبلغ ٣ جنيهات فقط ، وجبت إعادة النظر فى أجرة الحانوت ، واتخاذ هذه الأجرة الأخيرة — ٣ جنيهات — أجرة أساس تزاد بالنسبة المئوية التى أجازها القانون وهى ٤٥ ٪ ، فتصبح أجرة الحانوت ٤,٣٥ جنيهات بدلا من ١٦ جنيها[2] .

أما إذا أعطى المؤجر المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة ، كأن خول

=الأجرة إلى الحد القانونى عند انتهاء أوقات الرواج هذه ، كل هذا يقطع بعدم جدية منازعة المستأجر فى قانونية الأجرة — ويرى الأستاذ سليمان مرقس بحق أن هذه الأسباب لا تصلح لبناء الحكم ، وأنه كان الأولى بمحكمة استئناف المنصورة أن تبنى حكمها على المبدأ الذى يقضى بجواز زيادة الأجرة فى مقابل تحسين الصقع (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٦ ص ٧١ هامش ١) .

(١) ومع ذلك فقد قضى بأن توسيع شارع الخليج الذى يقع فيه مكان النزاع لا يعتبر تحسيناً يستحق عنه المؤجر زيادة فى الأجرة ، فإن المؤجر لم يتكلف شيئاً والحكومة هى التى قامت بتوسيع الشارع على نفقتها (مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٥٥ سنة ١٩٥٤) .

(٢) ولا يعترض على هذا الرأى بأن المستأجر يستطيع أن يخلى الحانوت بعد التنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى ، فلا ترهقه الأجرة العالية (١٦ جنيهاً فى الشهر) ، إذ يستطيع أن يتحلل منها بإخلاء الحانوت . ذلك أن المستأجر قد يرى من مصلحته البقاء فى الحانوت بالرغم من انخفاض صقعه ، فإذا بقى 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 ٤,٣٥ جنيهات على أساس أجرة مثله فى صقعه المنخفض فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأولى أن يبقى المستأجر القديم فى الحانوت بنفس الأجرة .

له حق استخدام البواب ، أو تعهد له بتوريد الكهرباء ، أو التزم بنقله كل يوم إلى محل عمله وبإرجاعه إلى مسكنه ، فهذه مزايا لا تدخل فى عقد الإيجار وليست جزءاً منه ، بل هى محل لعقود أخرى كعقد العمل 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 فى تحديده ، وللمؤجر أن يتقاضى من المستأجر المقابل الذى يتفقان عليه[1] .

٥٨٦ — *زيادة أجرة الأساس بنسب مئوية معينة* : فإذا تحددت أجرة الأساس على النحو السالف الذكر ، فوقفنا عند أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١[2] بعد أن يضاف إليها ما يجب تقويمه من التزامات جديدة مفروضة على المؤجر ومن تحسينات ومزايا وما إلى ذلك[3] ، وجب لتعيين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ أن تزاد أجرة الأساس هذه بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الأماكن والطريقة التى تستغل بها[4] . وقد جعل القانون

---

(١) وقد قدمنا أنه قضى بأنه إذا كانت أجرة غرفتين فى شقة مكونة من خمس غرف هى ٦ جنيهات فى الشهر ، ولكن المستأجر من الباطن حصل على حق استعمال التلفون واستهلاك الكهرباء والمياه واستخدام الفراش والبواب فقبل أن يدفع فى الغرفتين ١٢,٥ جنيهاً فى الشهر ، وجب على المستأجر احترام التقدير الذى ارتضاه ، ولا تملك المحكمة أن تتدخل فى تقدير هذه المزايا لأنها ليست لاصقة بذات العين المؤجرة (مصر الكلية ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ — وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش — وانظر عصام الدين حوامس ص ٢٦٤ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٧) .

(٢) أو أجرة أغسطس سنة ١٩٣٩ بالنسبة إلى مدينة الأسكندرية ، أو أجرة أغسطس سنة ١٩٤٣ أو أغسطس سنة ١٩٤٤ أو يولية سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها ولمجالس المحافظات والمدن والقرى فى المناطق — غير المبينة بالجدول طبقاً للمادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن .

(٣) أو بعد أن يستنزل منها التزامات مفروضة على المستأجر أو ما يقابل انخفاض الصقع وما إلى ذلك ، على الوجه الذى 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 فى إيجار الأماكن فقرة ٢٤ ص ٦٤ — منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٠ — محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٦) .

(٤) وهذا هو الحد الأقصى للأجرة ، ومن ثم يجوز التعاقد على أجرة أقل . وليس فى ذلك مخالفة للنظام العام ، فالتشريع الاستثنائى إنما يحمى المستأجر من أن يلتزم بدفع أجرة تجاوز الحد الأقصى ، ولا يحمى المؤجر من أن يقبل أجرة تقل عن هذا الحد . وقد قضى بأن القانون —

هذه الأمكنة فئات أربعا : أماكن للمهن التجارية والصناعية ، وثانية للمهن الحرة ، وثالثة للأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية والمعاهد العلمية ، ورابعة لأماكن السكنى .

وتبين الفقرة الأولى من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كلا من هذه الفئات الأربع على وجه دقيق والنسبة المئوية لكل فئة ، فتنص على ما يأتى :

« لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى : »

« أولا — فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة : ٤٥٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهرياً — ٦٠ ٪ فيما زاد على ذلك » .

« ثانياً — فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية : ٣٠ / من الأجرة المستحقة » .

« ثالثاً — فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : ٢٥ ٪ من الأجرة المستحقة » .

« رابعاً — فيما يتعلق بالأماكن الأخرى : ١٠ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهرياً — ١٢٪ إذا كانت الأجرة

— لم يحتم تثبيت الأجرة التعاقدية على أساس أجرة أبريل سنة ١٩٤١ ، بل كل ماورد فيه هو حظر التعاقد بالزيادة على الأجرة فى ذلك التاريخ أو أجرة المثل فيه . ومؤدى ذلك بداهة جواز التعاقد على ما يقل عن تلك الأجرة ، ومثل هذا التعاقد يكون ملزماً للمؤجر ، فلا تكون مقبولة الدعوى التى يقيمها على المستأجر لطلب رفع الإيجار التعاقدى إلى مستوى أجرة المكان فى ذلك التاريخ (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٩٤ ص ١٧٣ — ص ١٧٤ ، ويشير إلى حكم منشور فى المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٢) 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 التى تقل عن الحد الأقصى على المؤجر مدة الإيجار الأصلية ، فإنها تسرى أيضاً على المشترى للعين المؤجرة مادامت مدة الإيجار الأصلية لم تنقض ، فإذا انقضت جاز عند ذلك للمشترى طلب رفع الأجرة إلى الحد الأقصى (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٠١ ص ١٧٩ ويشير إلى حكم منشور فى المحاماة ٣١ رقم ٤٠٦) .

المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهرياً — ١٤ ٪ فيما زاد على ذلك » .

« على أنه إذا كانت هـــذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أوجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل » .

ونلاحظ ، فى صدد النص المتقدم الذكر ، ما يأتى :

١ — كانت النسب المئوية فى الأوامر العسكرية التى سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أقل من النسب المئوية التى تقررت بعد ذلك فى كل من هذين القانونين الأخيرين . فقد كانت قبلا فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة ٣٥٪ و ٥٠٪ فارتفعت بعد ذلك إلى ٤٥ ٪ و ٦٠ ٪ . وكانت بالنسبة إلى أصحاب المهن غير التجارية معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فارتفعت من ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ — وهى النسب المئوية التى كانت مقررة فى الأوامر العسكرية للمساكن — إلى ٣٠ / . وكانت بالنسبة إلى المدارس والمحاكم والأندية الخ معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فارتفعت من ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ إلى ٢٥ ٪ . وكانت بالنسبة إلى المساكن ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ ، فارتفعت إلى ١٠ ٪ و ١٢ / و ١٤ ٪ . وكانت بالنســبة إلى الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ٦٠ ٪ ، فارتفعت إلى ٧٠ ٪ : وهذا الارتفاع فى النسب المئوية استوجب أن ينص القانون كيف يسرى هذا الارتفاع على المستأجر ، وسيأتى بيان ذلك فيما يلى .

٢ — نستعرض الفئات الأربع من الأماكن لنلاحظ فى شأنها ما يأتى :

أولا — فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة : يدخل فى هذه الفئة الأماكن المؤجرة للمصارف والبيوت المالية وشركات التأمين ، والمكتبات ودور النشر والمطابع ، والشون[1] ، والحوانيت المؤجرة لأغراض تجارية سواء كانت قائمة بذاتها أو كانت جزءاً من مبنى معد لغرض

---

(١) كما جاء فى التقرير الأول للجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب فى صدد قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (انظر آنفاً فقرة ٥٧٥) .

آخر كالحوانيت التى تكون فى الطبقة الأرضية من المساكن . وتدخل الأماكن المؤجرة لأغراض صناعية ، ويتضمن ذلك المصانع والمطاحن والمخابز والمحالج والمعاصر والمغاسل . وتدخل الأماكن المؤجرة للمحال العامة ، كالمطاعم والمقاهى[١] والأندية الليلية والملاعب والمراقص ودور السينما والمسارح والملاهى المختلفة والحمامات .

ثانياً — فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية : يدخل فى هذه الأماكن غير ما خص بالذكر مكاتب المحاسبين والخبراء والرسامين والفنانين والمؤلفين والصحفيين[٢] والمدلكين والمدربين على الألعاب الرياضية وعيادات المعالجين النفسيين . أما الصيدليات فتدخل فى الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية ، وكذلك مخازن الأدوية[٣] . وإذا استؤجر مكان لممارسة مهنة حرة كالطب أو المحاماة واستعمل جزء منه للسكن ، 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 فى الزيادة القانونية[٤]

---

(١) أما المكان المؤجر ليكون فندقاً أو بنسيوناً فنرى أنه مكان أوجر بقصد استغلاله مفروشاً وأن نسبته المئوية هى ٧٠٪ .

(٢) أما المكان المؤجر لإدارة مجلة وليكون مقراً لمطبعة فى الوقت ذاته فهو مكان مؤجر لأغراض تجارية ، ويكون من أماكن الفئة الأولى (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٦ هامش ٢ — ويشير إلى حكم صادر من محكمة مصر الكلية فى القضية رقم ٣١٢٥ سنة ١٩٤٧) .

(٣) والأعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعى المصرى لا تعتبر مؤجرة لأغراض تجارية ، لأن هذا البنك مؤسسة مدنية بالرغم من اتخاذه الشكل التجارى إذ يقوم بأداء خدمة عامة للجمعيات التعاونية والمزارعين ، وإنما يكون حكم هذه الأعيان هو حكم الأعيان المؤجرة ككاتب للمحامين وعيادات للأطباء وغيرهم من أصحاب المهن غير التجارية (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٦ هامش ٢ — ويشير إلى حكم محكمة مصر الكلية قضية رقم ٤٥٣ سنة ١٩٤٦ وإلى حكم آخر من نفس المحكمة قضية رقم ٩٣٠ سنة ١٩٤٧) .

(٤) مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨٠ ص ٦٤٧ — وانظر أيضاً مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١١٤٤ سنة ١٩٥٤ (رخص المستأجر باستعمال الشقة مسكناً ومشغلا للحياكة ، فزيدت الأجرة بنسبة ٦٠٪ باعتبار أن الشقة مؤجرة للحياكة) — وإذا خالف المستأجر الشرط الذى يمنعه من استعمال السكن مكتباً تجارياً أو من استغلاله مفروشاً وإيجاره من الباطن ، ولو فى جزء من المكان فقط ، جاز للمؤجر أن يطالب بعلاوة المكتب=

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 فى 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 فى هذه الأماكن جميع المدارس سواء كانت مدارس حكومية أو مدارس حرة ، وكل مكان مؤجر لمعهد علمى 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 فى 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[1] ومصلحة الشهر العقارى ومصلحة البريد والبرق ومصلحة التلفونات .

رابعاً — فيما يتعلق بالأماكن الأخرى غير ما تقدم ذكره : أهم ما يدخل فى ذلك المساكن ؛ ولو كانت للتصييف غير أن مساكن التصييف لا يسرى عليها الامتداد بحكم القانون لأنها أوجرت لغرض مؤقت كما قدمنا[2] ، وإن كان

= التجارى أو استغلال المكان مفروشاً عن كامل الأجرة ، لأنه غير مكلف بالتحرى عما إذا كانت المخالفة تتناول كل المكان أو جزءاً منه فقط . وتبقى العلاوة الجديدة سارية مادامت المخالفة قائمة ، وتنتهى بانتهائها وترجع علاوة مسكن بعد إخطار المستأجر المؤجر بذلك (مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٦٤٦) — أما إذا استأجر شخص مكاناً لا ستعماله لغرض غير السكنى ، فإنه تجب زيادة الأجرة بالنسبة التى حددها القانون للغرض المتفق عليه ، ولا تخفض النسبة لتنزل إلى النسبة التى حددها القانون للسكن لو استعمل المستأجر المكان للسكن مخالفاً بذلك الغرض المتفق عليه (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٢ ص ١٣٩) .

(١) وقد قدمنا أن الأماكن المستولى عليها من وزارة التموين ووزارة التربية والتعليم وضع القانون لها أساساً لتقدير مقابل الانتفاع بها ، فلا تخضع للتشريعات الاستثنائية من حيث الحد الأقصى للأجرة (انظر آنفاً فقرة ٥٧٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧٥ .

يسرى عليها الحد الأقصى للأجرة . وتدخل الجراجات والعوامات والذهبيات وأكشاك الاستحمام والحمامات والملاجىء ، لأن شيئاً من هذه لا يدخل فى إحدى الفئات السابقة فلا يبقى إلا إدخالها فى هذه الفئة الرابعة . وقد قدمنا أن سطح البناء وواجهته وحوائطه تعتبر أجزاء منه[1] ، فإذا أوجرت للإعلان فالظاهر أنها تكون قد أوجرت لأغراض تجارية فيدفع المستأجر علاوة الفئة الأولى لا علاوة هذه الفئة الرابعة[2] .

٣ — تقول العبارة الأخيرة من النص المتقدم الذكر : « على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أوجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المتفق عليها أو من أجرة المثل » .

وهذه العبارة تنسحب على جميع الأماكن فى فئاتها الأربع ، « على أماكن الفئة الرابعة وحدها . فقد يؤجر مكان ليكون مكتباً لمحام أو لخبير ، فإذا قصد المستأجر أن يفرش المكان مكتباً لمحام أو لخبير ، فيستغله بإيجاره من الباطن مفروشاً لأحد المحامين أو الخبراء كانت العلاوة ٧٠ ٪ وهى علاوة المكان الذى يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً ، لا ٣٠ ٪ وهى علاوة مكاتب المحامين أو الخبراء . وكذلك الحكم فى المحال العامة ، كالمسارح ودور السينما والمقاهى . وقد قضى بأن النص الخاص بزيادة ٧٠ ٪ 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 التى يقوم مستأجروها بتأجيرها مفروشة للغير[3] . وكذلك إذا أوجر مكان لاستعماله فندقاً

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٧٥ .

(٢) فإذا دخل المكان فى أكثر من فئة من الفئات الأربع ، كأن يؤجر مكان ليكون عيادة لطبيب ومستشفى خاصاً له ، فيدخل فى الفئة الثانية باعتباره عيادة وتكون النسبة ٣٠ ٪ ، ويدخل فى الفئة الثالثة باعتباره مستشفى وتكون النسبة ٢٥ ٪ ، فالعبرة بالفئة الأعلى ، وتكون النسبة فى هذه الحالة ٣٠ ٪ باعتبار المكان مؤجراً كعيادة (انظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٤) .

(٣) مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٧ ص ٤١٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٧ هامش ١ — منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ — ص ٣٦٤ — محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٨ .

أو بنسيوناً ، فإنه يكون قد أوجر بقصد استغلاله مفروشاً ، وتكون العلاوة ٧٠ ٪ وليست علاوة المحال العامة[١] .

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 فى هذه الحالة يكون قد أوجر من الباطن مفروشاً . وفى الحالتين ، أى سواء أوجر المكان بقصد استغلاله مفروشاً أو أوجر مفروشاً بالفعل ، تكون العلاوة ٧٠ ٪[٢] . وهذا ما نصت عليه المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن كما رأينا ، وما كان ينص عليه أيضاً المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ . أما التشريعات السابقة على هذين القانونين فكانت تنص على حالة واحدة فقط ، هى حالة إيجار المكان بقصد استغلاله مفروشاً . والظاهر أن عبارة « أوجرت مفروشة » إنما أضيفت بعد ذلك فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة

---

(١) الإسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ – كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٩ ص ١٧٠ ويشير إلى حكم منشور فى المحاماة ٣٩ رقم ٢١٧ – وقد يستخلص من القرائن ، كتقدير زيادة فى الأجرة على حدة ، أنه قصد الترخيص للمستأجر فى إيجار المكان من الباطن مفروشاً (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦١ سنة ١٩٥٤) .

(٢) 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 فى تقاضى هذه العلاوة فى مقابل تأجيره العين بقصد استغلالها مفروشة ، والمستأجر حر فى الانتفاع بهذه الرخصة ، فإن هو لم ينتفع بها فلا يصح أن يضار المؤجر من وراء ذلك (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٨ هامش ١ – ويشير إلى حكمين صادرين من محكمة مصر الكلية أحدهما فى القضية رقم ٣٦٥٨ سنة ١٩٤٩ والآخر بتاريخ ١١ مارس سنة ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥١ – منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٤ – محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٧) .

أما إذا كان المستأجر قد استأجر المكان كسكن خاص ، ثم اتفق بعد ذلك مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشاً ، فإن حق المؤجر فى اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ فى هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستغلال للمكان مفروشاً وينتهى بانتهائه وبعد اخطار المستأجر له بذلك ، بحيث إذا استمر المؤجر رغم هذا الإخطار فى اقتضاء العلاوة بالنسبة المذكورة اعتبر قبضه لها بغير سبب ، وجاز للمستأجر استردادها منه (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٨ هامش ١ – ويشير إلى القضية رقم ٣٦٥٨ سنة ١٩٤٩) .

١٩٤٦ وفى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (قانون إيجار الأماكن) لمواجهة الحالة الأخرى ، وهى حالة ما إذا لم يكن هناك اتفاق فى عقد الإيجار الأصلى على أن المكان قد أوجر بقصد استغلاله مفروشاً ، ثم بدا بعد ذلك للمستأجر أن يستغله بتأجيره من الباطن مفروشاً[١] إما بإذن صريح من المؤجر أو بموجب إذن عام فى إيجار لاحق لشهر ديسمبر سنة ١٩٤٣[٢] أو بغير إذن إطلاقاً . ففى حالتى الإذن الصريح والإذن العام يتقاضى المؤجر من المستأجر علاوة ٧٠ ٪ ، وفى حالة ما إذا لم يكن هناك إذن إطلاقاً يكون المؤجر بالخيار إما أن يتقاضى علاوة ٧٠ ٪ أو أن يطلب الإخلاء وفقاً لأحكام المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن كما سيجىء[٣] . أما إذا فرش المؤجر المكان بنفسه وأجره مفروشاً ، وكذلك عندما يفرش المستأجر المكان المؤجر ويؤجره من الباطن مفروشاً ، فإن الأجرة التى يدفعها المستأجر للمؤجر فى الحالة الأولى ، أو التى يدفعها المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلى فى الحالة الثانية[٤] ، لا تتقيد بحد أقصى[٥] ، إذ تكون قد خرجنا عن نطاق المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن . فهذه المادة لا تعرض إلا لمكان أجره صاحبه خالياً من الفرش بقصد أن يستغله المستأجر مفروشاً ، أو بغير هذا القصد ولكن المستأجر استغله بالفعل مفروشاً كما سبق القول . بخلاف

---

(١) أما إذا آجره من الباطن غير مفروش فلا تستحق علاوة ٧٠٪ ، وإنما يقوم الترخيص فى التأجير من الباطن وتضاف قيمته إلى أجرة الأساس ، وقد سبق بيان ذلك (انظر آنفاً فقرة ٥٨٥) .

(٢) وهذا الإذن العام يكون إذناً فى تأجير العين من الباطن غير مفروشة ، ويكون قد تقوم وأضيفت قيمته إلى أجرة الأساس كما سبق القول (انظر آنفاً فقرة ٥٨٥) . فإذا أجر المستأجر العين من الباطن مفروشة ، وجبت إعادة النظر فى أجرة الأساس ، وخصم ما سبق أن أضيف إليها من قيمة الترخيص فى الإيجار من الباطن إيجاراً عادياً ، ثم إضافة علاوة ٧٠٪ فى مقابل الترخيص فى تأجير العين من الباطن مفروشة .

(٣) انظر ما يلى فقرة ٦٤٤ وما بعدها .

(٤) ولو تقيد المستأجر الأصلى فى الأجرة التى يتقاضاها من المستأجر من الباطن بعلاوة ٧٠٪ ، لكان مغبوناً كل الغبن ، فهو ملتزم بدفع هذه العلاوة نفسها إلى المؤجر باعتبار أنه 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 الذى فرش به المكان قد أعطى للمستأجر من الباطن حق الانتفاع به دون مقابل .

(٥) أما الأجرة التى يدفعها المستأجر الأصلى للمؤجر فتتقيد بعلاوة ٧٠٪ كما سبق القول .

ما إذا فرش المؤجر ، أو المستأجر الأصلى، المكان وأجره مفروشاً ، فهو لا يؤجر فى هذه الحالة المكان وحده بل يؤجر معه الفرش : وهو لو أجره بغير فرش بقصد أن يستغله المستأجر مفروشاً لاستحق علاوة ٧٠٪ ، فكيف لا يستحق إلا هذه العلاوة وحدها إذا أجر مع المكان الفرش[1] . 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 ٧٠ ٪ إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، مما يقطع بأن ما نصت عليه إنما هو بصدد الأماكن الخالية التى لا تقاس عليها الأماكن المفروشة ، لأن تحديد الأجرة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ استثناء فلا يجوز التوسع فيه . يؤكد هذا النظر أن المادة نفسها ، وهى ترفع نسبة الزيادة فى الأجرة إلى ٧٠ ٪ فى الحالة المذكورة ، إنما تفترض أن مستأجرها قد يستغلها مفروشة ويحقق من ذلك ربحاً ربما لا يتحقق إلا بإطلا ده فى تأجيرها . وشاء الشارع أن يساهم المالك فى هذا الربح برفع نسبة الزيادة لحد المذكور ، مما يؤكد

---

(١) وعندما رأى المشرع فيما مضى أن يواجه حالة ما إذ آجر المؤجر المكان مفروشاً ، سواء كان المؤجر هو المالك أو كان هو المستأجر الأصلى فى حالة الإيجار من الباطن ، فإنه لم يغفل أجرة الفرش ، بل جعل له أجرة على حدة فوق أجرة المكان . فقد صدر أمر عسكرى رقم ٣٦٥ لسنة ١٩٤٢ – فى الوقت الذى كان فيه الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ هو القانون الذى ينظم علاقة المؤجرين بالمستأجرين – ينص فى المادة الأولى منه على ما يأتى: « فيما يتعلق بالأماكن المعدة للسكنى والمؤجرة مفروشة ، يراعى فى تقدير أجرة المثل فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، المشار إليها فى المادة ٤ فقرة أولى من الأمر رقم ٣١٥ ، أن تكون مساوية لأجرة المكان فى ذلك الشهر خالياً من المفروشات مضافاً إليها النسبة المئوية المبينة فى (ثانياً) من المادة ٤ المتقدم ذكرها وكذلك مبلغ شهرى يوازى مقابل الانتفاع بالأثاث والأدوات الموجودة فى المكان المؤجر . ولا يسرى الحكم المبين فى الفقرة السابقة على الفنادق والبنسيونات ، بل تظل خاضعة لحكم الفقرة الرابعة من المادة ٤ من الأمر المذكور » . ولما صدر الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، ألغى الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، وألغى تبعاً لذلك الأمر رقم ٣٦٥ لسنة ١٩٤٢ . ولم يعرض المشرع فى الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ 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 فى المكان المفروش ، فيخرج إيجار هذا المكان عن أن يكون مجرد إيجار لمكان (انظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٣ ص ٣٦) .

مشروعية هذا الربح ، وإلا فإن تلك المساهمة بهذه الزيادة تكون غير مفهومة وغير عادلة إن كان المستأجر الذى يؤجر العين مفروشة يفرش من عنده مقيداً بالقيود العادية فى تأجير المكان مفروشاً . ولا يغير من وجه الرأى شيئاً أن المشرع قد استطرد فى النص المتقدم فأجرى حكم الزيادة إلى ٧٠ ٪ على ما عبر عنه بالأماكن التى أجرت مفروشة . إذ لا يحمل هذا التعبير على أن المقصود منه الأماكن التى يؤجرها مالكها مفروشة بأثاث من عنده — إذ لو كان هذا هو قصد الشارع لأضاف هذه العبارة قبل وصف الأماكن بأنها مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، إذ أن ما يؤجر مفروشاً أولى بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً . فالمقصود من هذه الأماكن هو الأماكن التى تؤجر خالية ثم يؤجرها المستأجر من باطنه بعد تأثيثها . شأنها فى ذلك شأن الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، فكلاهما يخضع لقواعد تحديد الأجرة مع زيادة نسبة ٧٠ ٪ ، هذا فى العلاقة بين مالكها ومستأجرها الأصلى . أما فى العلاقة بين المستأجر الأصلى الذى قام بتأثيثها والمستأجر من الباطن ، فلا تخضع الأجرة لأى تحديد . وعلى ذلك فالنتيجة التى تخلص إليها هذه المحكمة هى أن تأجير الأماكن مفروشة من مالكها أو من مستأجرها الأصلى لا يخضع فى تحديد أجرتها لنص المادة ٤ ، وأن مرجعها إرادة المتعاقدين لأن النص لا يشملها على ما سبق شرحه ، ولأن الجزء الأكبر من أجرتها يقابل منفعة الأثاث واستهلاكه ، فيغلب الأكثر على الأقل ، وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن . على أنه يشترط بداهة ألا يكون تأجير العين مفروشة صورياً ، بوضع أثاث تافه للتحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة »[1] .

---

(١) مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٠٠٩ سنة ١٩٥٧ — وانظر أيضاً مصر الكلية ١٥ يونيه سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٥٢ سنة ١٩٥١ — محكمة مصر المختلطة ٢٨ مايو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٩٦ — محكمة الإسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٣ — منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٤ — محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٧ — ص ٦٨ .

وإذا خلص أن المكان الذى يؤجر مفروشاً لا يخضع من حيث الأجرة للتشريع الاستثنائى ، فإنه يترتب على ذلك أن المنازعة ، فى مقدار الأجرة لا تكون منازعة إيجارية ، ويكون نظرها من اختصاص القضاء العادى . ولكن إيجار المكان المفروش يبقى خاضعاً للتشريع الاستثنائى فيما عدا الأجرة ، فيمتد بحكم القانون وتكون الدعوى بإخلائه من اختصاص دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية .

وواضح من العبارة الأخيرة التي جاءت فى الحكم أنه حتى يمكن فى إيجار الأماكن المفروشة التخلص من قيود الأجرة، يجب ألا يكون الغرض من فرش المكان التحايل على القانون. فقد يعمد المؤجر إلى فرش المكان بسقط المتاع حتى يبرر بذلك مجاوزته للحد الأقصى الذى فرضه القانون للأجرة، فإذا كشفت المحكمة عن هذا القصد ردته على صاحبه، وقضت بالتزام الحد الأقصى للأجرة. وقد قضى فى هذا المعنى بأنه «من المستقر فقهاً وقضاء أنه يشترط لعدم خضوع أجرة العين المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى الوارد بالمادة ٤ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً. ودلل الشراح على الصورية بأن يضع المؤجر أثاثاً تافهاً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة»[1].

٥٨٧ — متى تسرى الزيادة لتصل الأجرة إلى الحد الأقصى الذى سمح به

القانون: تنص الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتى: «وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة، إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتى لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة». ويفترض هذا النص أن هناك عقد إيجار الأجرة فيه لم تصل إلى الحد الأقصى الذى سمح به القانون، فيجيز للمؤجر أن يتخذ إجراء للوصول 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 الأقصى، أن يتوافر فى عقد الإيجار شرطان: (١) أن تكون الأجرة فيه دون الحد الأقصى. (٢) أن تكون مدة العقد قد انتهت فامتد العقد بحكم القانون.

أما أن تكون الأجرة فى 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

---

(١) مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٧.

الأقصى[١] ، وسنبين ذلك عند الكلام فى جزاء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الاجرة .

وأما أن تكون مدة العقد قد انقضت فامتد العقد بحكم القانون ، فذلك لأنه إذا لم تكن مدة العقد قد انقضت ، والمفروض أن الاجرة دون الحد الأقصى ، وجب أن تبقى كذلك ، ولا يجوز للمؤجر طلب زيادتها لتصل إلى الحد الاقصى ما دام قد ارتضاها ، فيبقى ملتزماً بما ارتضاه طول مدة العقد[٢] . فإذا انقضت المدة ، وامتد العقد بحكم القانون ، فإن المؤجر لا يمكن أن يعتبر راضياً بهذه الأجرة بعد انقضاء المدة التى ارتبط بها . وفى مقابل إجباره على استبقاء المستأجر فى العين بعد انقضاء مدة الإيجار ، جعل القانون له الحق فى طلب إيصال الأجرة إلى الحد الاقصى ما دام الإيجار ممتداً بحكم القانون لا بحكم رضائه . ولتوضيح ذلك نفرض أن عقد إيجار أبرم فى أول شهر أبريل سنة ١٩٤١ 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 التى فيها الأجرة دون الحد الاقصى مبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، أو صار تجديدها تجديداً صريحاً

---

(١) فإذا كانت الأجرة ، فى أى عقد إيجار أيا كان تاريخ إبرامه ، تزيد على الحد الأقصى ، جاز للمستأجر تخفيضها إلى الحد الأقصى من وقت سريان التشريعات الاستثنائية ، أى من وقت سريان الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، إلى الوقت الذى تلغى فيه هذه التشريعات . ويستوى فى ذلك أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، أوكانت قد انقضت فامتد الإيجار بحكم القانون .

وهنا يتبين الفرق بين ما إذا كانت الأجرة تزيد على الحد الأقصى أو تقل عن هذا الحد ، ففى الحالة الأولى يجوز للمستأجر أن يخفض الأجرة إلى الحد الأقصى حتى لوكانت مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، وفى الحالة الثانية لا يجوز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، فإذا هى 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 الحد 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 .

(٢) الإسكندرية المختلطة ١٥ مايو سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٨ .

أو تجديداً ضمنياً أو صار امتدادها بحكم الاتفاق لا بحكم القانون قبل هذا التاريخ[١] . ونفرض أن عقد الإيجار المتقدم الذكر أبرم لمدة سنة واحدة تنقضى فى آخر شهر مارس سنة ١٩٤٢ . فى هذه السنة تكون الأجرة هى التى 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 التى كانت قائمة وقت ذاك ثم بحكم التشريعات التى تلتها ، جاز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى[٢] . وإذا كان الغالب أن يكون عقد الإيجار مبرماً قبل أول مايو سنة ١٩٤١ لتكون أجرته دون الحد الأقصى ، فليس هناك ما يمنع من أن يبرم العقد بعد ذلك وتكون أجرته مع هذا دون الحد الأقصى . فيجوز مثلا

---

(١) أما إذا أبرمت العقود بعد هذا التاريخ ، فإن التشريعات الاستثنائية تكون قد أدركتها ، ويغلب أن يكون المتعاقدان قد اتفقا على أجرة هى الحد الأقصى الذى يسمح به التشريع الاستثنائى المعمول به وقت الاتفاق . ولما كان الحد الأقصى قد ارتفع فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عما كان عليه فى الأوامر العسكرية السابقة (انظر آنفاً فقرة ٥٨٦) ، فإنه يترتب على ذلك أن عقد الإيجار الذى أبرم فى ظل الأوامر العسكرية بالحد الأقصى المفروض بموجب هذه الأوامر تصير أجرته ، بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ثم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، دون الحد الأقصى الجديد الذى ارتفع بموجب هذين التشريعين الأخيرين .

(٢) وقد فرضنا فى المتن الذى قبله أن المتعاقدين حددا مدة معينة ينتهى بانقضائها الإيجار . ولا يوجد ما يمنع من أن يحددا مدة إذا لم ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضائها بوقت معين امتد الإيجار إلى مدة أخرى وهكذا . فإذا بقى الإيجار يمتد فى هذا الفرض بحكم الاتفاق ، لأن تنبيهاً بالإخلاء لم يصدر من أحد المتعاقدين إلى الآخر ، فهما طال هذا الامتداد الاتفاقى لا يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة المتفق عليها بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا نبه أحد 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 ، وفى هذا الفرض تنقضى مدة الإيجار بانقضاء أية فترة من فترات دفع الأجرة بشرط أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء فى المواعيد القانونية . فإذا لم يحصل هذا التنبيه امتد الإيجار من فترة إلى الفترة التى 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 .

أن يبرم الإيجار فى أول يناير سنة ١٩٤٢ لمدة تسع سنوات بأجرة تعادل أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فتكون دون الحد الأقصى[١] . وفى هذه الحالة يبقى العقد بهذه الأجرة طوال مدة التسع السنوات ، دون أن يستطيع المؤجر زيادة الأجرة بالرغم من أنها دون الحد الأقصى[٢] . فإذا ما انقضت التسع السنوات ، وامتد العقد بحكم القانون ابتداء من أول يناير سنة ١٩٥١ ، جاز للمؤجر أن يزيد الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى[٣]

---

(١) أو يجوز أن يبرم الإيجار فى أول يناير سنة ١٩٤٢ لمدة تسع سنوات ، بالحد الأقصى من الأجرة الذى كان يسمح به الأمر العسكرى المعمول به فى هذا التاريخ . فعند انقضاء التسع السنوات ، يمتد الإيجار بحكم قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (قانون إيجار الأماكن) والحد الأقصى للأجرة فيه أعلى من الحد الأقصى للاجرة فى الأوامر العسكرية ، ومن ثم يجوز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى أن تبلغ الحد الأقصى الجديد .

ولم يعرض المشرع فى الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن لفرض ما إذا كان الإيجار مبرماً منذ أول مايو سنة ١٩٤١ بأجرة دون الحد الأقصى كما عرض لفرض ما إذا كان الإيجار مبرماً بأجرة دون الحد الأقصى قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، من حيث جعل الزيادة تسرى من تاريخ المطالبة بها فى الحالتين . ولكن اتحاد الحكمة فى الفرضين – وهى أن تبقى الأجرة دون الحد الأقصى ولا يجوز زيادتها مادامت المدة المتفق عليها سارية – يقتضى أن يقاس الفرض الأول على الفرض الثانى ويكون الحكم فيهما واحداً . وإنما اقتصر المشرع على ذكر الفرض الثانى لأنه هو الفرض الغالب كما سبق القول (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٩ ص ٧٦ – ص ٧٨) .

(٢) مصر الكلية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٢ ص ٦٤٣ – ١٣ أبريل سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٢٣ – ويتقيد بهذه الأجرة التى هى دون الحد الأقصى المالك الجديد إذا بيعت العين المؤجرة (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٦ ص ١٤١٥) .

(٣) الأسكندرية المختلطة ٨ نوفمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٢ – 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 وهى دون الحد الأقصى . لذلك يكون من المهم معرفة ما إذا كان بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار وسكوت المؤجر على ذلك قد قصد به التجديد الضمنى فتبقى الأجرة دون الحد الأقصى ولا يستطيع المؤجر زيادتها ، أو أن المستأجر قد قصد ببقائه فى العين الانتفاع بحكم القانون فى امتداد الإيجار وأن المؤجر إنما قصد بسكوته الإذعان لحكم القانون فى ذلك فيجوز للمؤجر فى هذه الحالة أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى . وقد قدمنا أن سكوت المؤجر أقرب إلى أن يكون إذعاناً لحكم القانون من أن يكون قبولا ضمنياً لتجديد الإيجار ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك (انظر آنفاً فقرة ٥١٨ فى الهامش) . على أنه –

وإذا أراد المؤجر زيادة الأجرة على النحو الذى قدمناه ، أى عندما تنقضى المدة الأصلية ويمتد الإيجار بحكم القانون ، فإن الأجرة لا تزيد إلا إذا طلب المؤجر الزيادة[1] . وهنا يجب التمييز بين فرضين : (الفرض الأول) أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها قد انقضت قبل العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وامتد الإيجار بحكم القانون ، كما لو كان الإيجار قد أبرم فى أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة ست سنوات ، فانقضت مدته فى آخر ديسمبر سنة ١٩٤٦ ، وامتد بحكم القانون منذ أول يناير سنة ١٩٤٧ . ثم صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وأصبح واجباً العمل به وعقد الإيجار هذا لا يزال ممتداً . وفى هذا الفرض يجب أن يخطر المؤجر المستأجر بطلب الزيادة . وليس للإخطار شكل خاص فيجوز أن يكون بإعلان رسمى على يد محضر ، كما يجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، بل يجوز أن يكون شفوياً ، ولكن عبء الإثبات يقع على المؤجر . وتسرى الزيادة ابتداء من أول الشهر التالى لوصول الإخطار إلى المستأجر ، فإذا وصل هذا الإخطار مثلا فى أول أغسطس سنة ١٩٤٧ أو فى ١٥ أغسطس سنة ١٩٤٧ فإن زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى تسرى من أول الشهر التالى أى من أول سبتمبر سنة ١٩٤٧ . ومن هذا التاريخ يلتزم المستأجر بدفع الحد الأقصى الذى عينه قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ للأجرة على النحو الذى سيق 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 ١٩٤٧ لا ابتداء من يوم رفع الدعوى . (والفرض الثانى) أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية وقت العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، سواء كان الإيجار قد أبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١

يحسن بالمؤجر ، قطعاً لكل شك ، إذا أراد زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى ، أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى يقضى بذلك مدة الإيجار المتفق عليها ، وعند ذلك يتمحض بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بالرغم من التنبيه عليه بالإخلاء انتفاعاً منه بحكم القانون فى امتداد الإيجار ، ومن ثم يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى (انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٨ ص ٧٥ هامش ١) .

(١) ويجوز للمؤجر أن ينزل عن طلب الزيادة ، ويكون نزوله هذا ملزماً له ، فإن القانون منع المؤجر من تقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى ، ولكن لم يمنعه من تقاضى أجرة تقل عن الحد الأقصى (مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣) .

كما نصت على ذلك صراحة الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن فيما رأينا، أو أبرم بعد ذلك كما يقع فى بعض الأحيان . مثل ذلك أن يكون الإيجار قد أبرم أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة سبع سنوات، أو أبرم فى أول يناير سنة ١٩٤٥ لمدة ثلاث سنوات، ثم صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وصار واجباً العمل به أثناء سريان مدة الإيجار المتفق عليها . فى هذا الفرض يجب أيضاً أن يخطر المؤجر المستأجر بطلب الزيادة كما فى الفرض السابق[1] . وتسرى الزيادة من تاريخ وصول الإخطار إلى المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها . فإذا وصل الإخطار إلى المستأجر ، فى المثل الذى نحن بصدده ، فى أول أغسطس سنة ١٩٤٧ أى قبل انقضاء مدة الإيجار ، سرت الزيادة بمجرد انقضاء هذه المدة أى فى أول يناير سنة ١٩٤٨ . وإذا وصل الإخطار إلى المستأجر فى ١٥ يناير سنة ١٩٤٨ أى بعد انقضاء مدة الإيجار ، سرت الزيادة من يوم وصول الإخطار أى فى نفس ١٥ يناير سنة ١٩٤٨ . وتسرى الزيادة دون حاجة إلى مطالبة قضائية ، على النحو الذى بسطناه فى الفرض السابق . ويبدو أن المشرع أراد فى هذا الفرض الثانى أن تسرى الزيادة من يوم وصول الإخطار ، دون أن يتأخر سريانها إلى أول الشهر التالى كما هو الحكم فى الفرض الأول ، لأن المستأجر الذى لا تزال مدة إيجاره سارية وقت العمل بقانون إيجار الأماكن يجد أمامه فسحة من الوقت يدبر فيها أمر الزيادة فى الأجرة إذ لا تسرى عليه هذه الزيادة إلا عند انقضاء مدة الإيجار أو بعد ذلك إذا وصل الإخطار إليه بعد انقضاء هذه المدة ، أى بعد أن يكون قد انتفع على الأقل بالوقت الباقى من مدة الإيجار[2] . أما المستأجر الذى تكون مدة إيجاره قد انقضت وقت العمل بقانون إيجار الأماكن ، فليس

---

(١) وهذا بالرغم من أن نص القانون استعمل فى هذا الفرض الثانى لفظ « المطالبة » واستعمل فى الفرض الأول لفظ « الإخطار » (انظر م ٤/٥ من قانون إيجار الأماكن) . ولكن الظاهر أن المشرع لم يرد بالمطالبة المطالبة القضائية وإلا لصرح بذلك ، فلا يبقى إلا تفسير المطالبة على أنها هى نفس الإخطار المشترط فى الفرض الأول ، لا سيما أنه لا يوجد مقتض للتفريق بين الفرضين فى هذه الناحية (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٢٩ ص ٧٩) .

(٢) على أن هذا الوقت الباقى من مدة الإيجار قد يكون قصيراً جداً ، فيما إذا كانت مدة الإيجار تنقضى عقب العمل بقانون إيجار الأماكن ، فقد لا يجد المستأجر أمامه إلا يوماً واحداً لتدبير أمره . ولكن القانون لم يقف عند هذا الفرض النادر ، بل نظر إلى أن الغالب هو أن يكون الوقت الباقى من مدة الإيجار كافياً ليدبر المستأجر أمره .

لديه من مدة الإيجار وقت باق لينتفع به فى تدبير أمر الزيادة . فأمهله القانون إلى أول الشهر التالى من وصول الإخطار إليه حتى يدبر أمره .

٥٨٨ — خيار المستأجر بين قبول الزيادة وبين إنهاء الإيجار : ولما كانت زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى لا تسرى إلا فى وقت يكون الإيجار فيه ممتداً بحكم القانون لمصلحة المستأجر كما سبق القول ، فإن المستأجر يستطيع بداهة أن ينزل عن حق تقرر لمصلحته ، فينهى الإيجار إذا وصل إليه إخطار المؤجر بالزيادة ، وبذلك لا يجبر على البقاء فى العين ودفع الزيادة فى الأجرة . وبذلك يكون المستأجر بالخيار بين البقاء فى العين ودفع الزيادة فى الأجرة ، وبين إنهاء الإيجار وإخلاء العين فلا يكون بذلك مجبراً على دفع الزيادة . وقد نصت الفقرة الرابعة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ صراحة على هذا الحكم إذ تقول : « ويكون المستأجر فى جميع الأحوال سالفة الذكر (أى الأحوال التى يجوز فيها للمؤجر المطالبة بالحد الأقصى للأجرة) بالخيار بين قبول الزياده وبين فسخ العقد (الأدق إنهاء العقد) » .

ولم يبين النص شكلا معينا للخيار الذى يستعمله المستأجر ، فيجب إذن تطبيق القواعد العامة . وهذه تقضى بأن المستأجر ، إذا وصله إخطار من المؤجر بزيادة الأجرة إلى الحد الأقصى ، واختار البقاء فى العين ، فإنه يلتزم بدفع الحد الأقصى للأجرة من الوقت الذى عينه القانون لذلك على النحو الذى أسلفناه . أما إذا اختار إنهاء العقد ، فإنه يكفى فى ذلك أن يخطر بدوره المؤجر أنه ينهى العقد ، وليس لهذا الإخطار شكل خاص فيصح أن يكون شفويا ويقع عليه عبء إثباته . ويبدو أنه لا محل فى هذه الحالة الأخيرة لتطبيق المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتنبيه بالإخلاء على المؤجر فى المواعيد القانونية ، وإلا لما كان لنص الفقرة الرابعة من المادة ٤ من القانون المذكور أية فائدة . فهذا النص الأخير ينشىء للمستأجر حقاً فى إنهاء العقد إذا لم يقبل زيادة الأجرة . وهذا غير حقه فى إنهاء العقد بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء فى المواعيد القانونية طبقاً للمادة ١٣ سالفة الذكر ، وهو حق له أن يستعمله فى أى وقت حتى لو قبل زيادة الأجرة . ولو وجب عليه فى استعمال الحق الأول التنبيه على المؤجر بالإخلاء فى المواعيد القانونية ، لاختلط الحقان وصارا

حقاً واحدا هو المنصوص عليه فى المادة ١٣ ، ولما كان هناك أى مقتض لإيراد نص الفقرة الرابعة من المادة ٤ . ويترتب على ما قدمناه أنه إذا اختار المستأجر إنهاء العقد حتى لايلتزم بدفع الزيادة فى الأجرة ، وجب عليه أن يخلى العين فوراً أو بعد مهلة قصيرة هى الوقت اللازم للإخلاء . فإذا لم يفعل التزم بدفع الزيادة فى الأجرة ، وله فى أى وقت بعد ذلك أن ينهى العقد بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء فى المواعيد القانونية طبقاً للمادة ١٣ سالفة الذكر.

القسم الثانى ـ الأماكن التى أنشئت من أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء فى إنشائها سابقاً على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢

٥٨٩ ـ تحديد أماكن القسم الثانى : ترك قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حرة لاتخضع لأى قيد قانونى فى تحديد أجورها ، وذلك تشجيعاً لحركة البناء كما سبق القول . فارتفعت أجور هذه المبانى ارتفاعا كبيراً بالنسبة إلى أجور المبانى التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤. ثم صدر قانون الإصلاح الزراعى فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويقضى بتخفيض أجور الأراضى الزراعية بحيث لاتزيد هذه الأجور على سبعة أمثال الضريبة . فأصبحت أجور المبانى التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ مرتفعة ارتفاعاً فاحشاً ، لافحسب بالنسبة إلى أجور المبانى التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، بل أيضاً بالنسبة إلى أجور الأراضى الزراعيه ، وانعدم التوازن بين استغلال رؤوس الأموال فى البناء واستغلالها فى الزراعة .فصدر ، عقب صدور المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى ، المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، يعمل به ابتداء من ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويضيف إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مواد ثلاثا هى المواد ٥ مكررا (١) و٥ مكررا (٢) و٥ مكررا (٣) ، وتجرى هذه النصوص على الوجه الآتى :

م ٥ مكررا (١) : « تخفض بنسبة ١٥ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ » .

م ٥ مكررا (٢) : « تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة فى المادة

السابقة ، إذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥ ٪ » .

م ٥ مكررا (٣) : « لايسرى الخفض المشار إليه فى المادتين السابقتين على ما يأتى : أولا – المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بهذا القانون . ثانياً – عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ويتبين من هذه النصوص أن الأماكن التى تدخل فى هذا القسم الثانى هى الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء فى إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ تاريخ العمل بهذه النصوص . ذلك أن المادة ٥ مكررا (٣) قد أخرجت من نطاق تطبيق هذه النصوص ، كما رأينا ، المبانى التى يبدأ فى إنشائها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فبمفهوم المخالفة يدخل فى نطاق تطبيق هذه النصوص المبانى التى كان البدء فى إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

وقد بينا فيما تقدم[1] أن المبانى التى تم إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ تدخل فى أماكن القسم الأول ، أما المبانى التى تم إنشاؤها منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ولو بدأ إنشاؤها قبل ذلك فإنها تدخل فى أماكن القسم الثانى . وهذا واضح من عبارة الفقرة الأخيرة للمادة ٤ من قانون إيجار الأماكن التى تسرى أحكامها على أماكن القسم الأول ، فهى تقول : « ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » . والمقصود بعبارة « المبانى المنشأة » فى هذا النص هو المبانى التى تم إنشاؤها منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . فهذه خارجة عن نطاق القسم الأول ، بدليل أن المشرع أدخلها فى نطاق القسم الثانى إذ قضت المادة ٥ مكررا (١) كما رأينا بأن يدخل فى نطاق القسم الثانى « الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

فكل مكان تم إنشاؤه منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل هذا التاريخ ، يدخل إذن فى أماكن القسم الثانى[2] كما سبق القول . ونرى

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٨٢ .

(٢) مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٢٥ سنة ١٩٥٣ – ٢٣ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٤٢ سنة ١٩٥٣ .

والمراد بإنشاء المكان أن يوجد بعد أن كان معدوماً ، حتى لو كان تابعاً لمكان موجود وقت انعدامه . فلو أن عمارة كانت موجودة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولم يتم إنشاء مكان –

= فيها أعد ليكون مقهى إلا فى أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن هذا المكان الأخير يكون من أماكن القسم الثانى ولو أن باقى العمارة تعتبر من أماكن القسم الأول (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦١ ص ١٣٨٢ – وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣) . وإذا حولت غرفة بشقة سكنية إلى دكان بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ ، اعتبر الدكان من أماكن القسم الثانى مع بقاء سائر العمارة من أماكن القسم الأول (مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥) . ويكفى أن يكون المكان قد تم إنشاؤه وأعد للسكن بغض النظر عما إذا كانت هناك أماكن أخرى كائنة بالمنزل الذى يقع فيه المكان الأول لم تهيأ للسكن (مصر الكلية ١٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٣) .

وإذا أدخلت تعديلات جوهرية فى عين موجودة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإنه يمكن اعتبار هذه التعديلات إنشاء جديداً ، فإذا تمت التعديلات بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ اعتبرت العين من أماكن القسم الثانى ، وللمحكمة اعتبارها كذلك ولو لم يطلب الخصوم هذا لأنها غير ملزمة بتطبيق قانون ممن يطلب الخصوم إذا رأت من ظروف الدعوى أن الحالة ينطبق عليها قانون آخر (مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ : زادت قيمة العين بعد التعديلات ثلاثة أضعاف وارتفعت العوايد من ٨ ج و٧٠٠ م إلى ٦٦ جنيهاً) – وقد قضى بأنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم ، كتحويل جراج أو بدروم أو غرفه فى دور أرضى إلى دكان ، فإن هذا التعديل الجوهرى يعتبر إنشاء جديداً ، فإذا تمت منذ أول يناير سنة ١٩٤٢ كان هذا الجزء من المبنى داخلا فى أماكن القسم الثانى (استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية – ١٠ مايو سنة ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ قضائية – مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ – ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ – ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ – ٢ يونيه سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٣١٨٢ سنة ١٩٥٦) . أما التعديلات غير الجوهرية ، كالدهان والطلاء والتوصيل إلى المجارى وترميم المبنى وإعادة تقسيمه ، فلا تعتبر إنشاء جديداً (مصر الكلية ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢) – وقضى أيضاً فى نفس المعنى بأنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت فى طبيعته وفى طريقة استعماله ، أمكن اعتبار هذا الجزء فى حكم المنشأ حديثاً ، أما التعديلات البسيطة كالدهان والطلاء والتوصيل إلى المجارى فلا تخرج البناء عن أحكام تحديد الأجرة . ولما كان البناء موضوع النزاع أصلا شقة واحدة مكونة من خمس حجرات ، فأصبحت فى أواخر سنة ١٩٥٧ بفعل المدعى شقتين منفصلتين ، وأدخل فى الأولى بعض تعديلات من فتح أبواب وسد أبواب ونوافذ ، فهذه تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين المؤجرة فى حكم المنشأة حديثاً فى سنة ١٩٥٧ ، وتسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥٠٨١ سنة ١٩٥٩) .

وقضى بأن إقامة حائط يفصل شقة النزاع وتحويل المطبخ إلى حجرة لاتعتبر تعديلات تجعلها فى حكم المبانى المنشأة حديثاً (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣٤ سنة ١٩٦١) .

من ذلك أن العبرة هنا بتاريخ تمام الإنشاء لا بتاريخ البدء فيه . فلو أن مكانا بدأ إنشاؤه فى أول مارس سنة ١٩٤٣ ، ولم يتم إنشاؤه إلا فى أول يناير سنة ١٩٤٤ أو بعد ذلك ، فإن هذا المكان يدخل فى القسم الثانى لا فى القسم الأول[١].

وكل مكان بدأ إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ تاريخ العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لا يدخل فى أماكن القسم الثانى[٢] ، بل يدخل فى أماكن القسم الثالث كما سنرى . ومن ثم يدخل فى أماكن القسم الثانى المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولو تم إنشاؤه بعد هذا التاريخ. فلو أن مكانا بدأ إنشاؤه فى ١٠ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولم يتم إنشاؤه إلا فى آخر مايو سنة ١٩٥٣ ، فإن هذا المكان يدخل فى القسم الثانى . ونرى من ذلك أن العبرة هنا بتاريخ البدء فى الإنشاء لا بتاريخ تمامه ، على عكس ما قدمنا فى الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . وكان الأولى أن يتسق التشريع ، فتكون العبرة فى جميع الأحوال بتاريخ تمام الإنشاء لا بتاريخ البدء فيه . ولو اتسقت التشريعات على هذا النحو ، لوجب أن يخرج من أماكن القسم الثانى ، ليدخل فى أماكن القسم الثالث ، المكان الذى لم يتم إنشاؤه إلا منذ ١٨ سبتمبر

= وكون المكان يدخل فى أماكن قسم معين أو يدخل فى أماكن قسم آخر غيره إنما هو وصف قانونى للمكان لا يتقيد فيه القاضى بطلبات المستأجر . فلو أن المستأجر طلب اعتبار المكان المؤجر من أماكن القسم الثانى ، ولكن ثبت للمحكمة أنه من أماكن القسم الأول ، فإن المحكمة ، وإن كانت لا تملك تغيير سبب الدعوى ، لها أن تكيف المنازعة على حسب الغرض المقصود منها ، وأن تضفى عليها الوصف المقرر لها فى القانون (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧) . كذلك للمدعى أن يعدل طلباته الأصلية ويطلب اعتبار المكان المؤجر من أماكن القسم الأول بدلا من اعتباره من أماكن القسم الثانى كما ذكر ذلك فى طلبه الأصلى (مصر الكلية ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٢٣٥٥ سنة ١٩٥٣) .

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤١ ص ١١٣ – ص ١١٤ – منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٩ هامش ٤ .

(٢) فيبقى من حيث الأجرة حراً لا يخضع لأى قيد قانونى إلى حين صدور تشريع جديد يقيد من أجرته من وقت العمل بهذا التشريع ، كما وقع فعلا عند صدور تشريع سنة ١٩٥٨ وسيأتى 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 المبانى إذا علمت أن أجورها مقيدة منذ قيامها . وتقول المذكرة الإيضاحية لتشريع سنة ١٩٥٢ فى هذا الصدد : « وقد رأى المشرع . . ألا يسرى هذا الخفض فى الحالتين الآتيتين : الأولى – على المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بهذا المرسوم بقانون ، وذلك تمشياً مع سياسة تشجيع الملاك على إقامة مبان جديدة » .

سنة ١٩٥٢ ولو بدأ إنشاؤه قبل ذلك[١] . أما وهذا المكان يدخل فى أماكن

---

(١) وهذا هو الرأى الذى ذهب إليه الأستاذ كامل محمد بدوى ، لا على أنه هو الرأى الذى كان ينبغى أن يأخذ به المشرع ، بل على أنه هو الرأى الذى أخذ به فعلا . ويقول فى تأييد ذلك : « والرأى أن القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لا يسرى إلا على المبانى التى تم إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وبعد أول يناير سنة ١٩٤٤ ذلك أن نص المادة ٥ مكرراً (١) جرى على هذا النحو : تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ . فإذا صح فى حكم القواعد العامة أن يؤخذ بمفهوم المخالفة ، فإن شرط ذلك ألا يصطدم المفهوم المخالف بنص آخر – فإذا كانت المادة ٥ مكرراً (١) تفصح بوضوح أن التخفيض يجرى على الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ومفاد كلمة أنشئت أن يكون قد تم إنشاؤها ، فإنه لا يجوز أن يؤخذ بمفهوم المخالفة من نص الفقرة أولا من المادة ٥ مكرراً (٢) أن القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يسرى على المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو لم يتم إنشاؤها إلا بعد ذلك التاريخ . ثم إن نص المادة ٥ مكرراً (١) يتناول تخفيض الأجور السارية وقت العمل بالقانون ، فكيف يكون للبناء الذى لم يتم إنشاؤه أجرة سارية . فإذا جاءت المادة ٥ مكرراً (٢) تكمل حكم المادة ٥ مكرراً (١) بالنسبة للأماكن التى لم يسبق تأجيرها من الأماكن المذكورة فى المادة السابقة ، فإنه لا يكون ثمة غموض أو إبهام فى قصد الشارع من أن حكم القانون يسرى على الأماكن المنشأة فعلا بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وأن التخفيض يجرى على أجرتها السارية فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة المثل لشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ إن لم يكن قد سبق تأجيرها » (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٠ ص ١٤٩ – ص ١٥٠ – وانظر أيضاً فى هذا المعنى مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٨٣ سنة ١٩٥٣ – ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٨٠٠ سنة ١٩٥٣) .

والحجج التى يستند إليها الأستاذ كامل محمد بدوى تتلخص فى ثلاث : (١) مادام التشريع يسرى على الأماكن التى تم إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فلا بد أن يسرى على المبانى التى تم إنشاؤها كذلك قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ : وهذه الحجة إنما تستقيم إذا قصد بها ما كان ينبغى أن يقوله المشرع حتى يتسق التشريع ، ولكن الذى قاله المشرع فعلا هو أن تشريع سنة ١٩٥٢ لا يسرى على المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وكان الواجب أن يقول : لا يسرى على المبانى التى يتم إنشاؤها لا المبانى التى يبدأ فى إنشائها . (٢) كيف يكون للبناء الذى لم يتم إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أجرة سارية ؟ والجواب أن المشرع فى المادة ٥ مكرراً (٣) لم يقل أجرة سارية ، بل قال أجرة المثل عند العمل بهذا القانون ويجوز أن يكون لبناء تم بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أجرة مثل فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويكفى فى ذلك أن يبحث عن بناء مماثل يكون موجوداً فى هذا التاريخ فتكون أجرة هذا البناء هى أجرة المثل . (٣) كيف يقال عن بناء لم يتم فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أنه لم يسبق تأجيره فى هذا التاريخ ؟ والجواب أن هذا جائز ، فالمكان إذا كان موجوداً فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ قد يكون سبق تأجيره أو يكون لم يسبق تأجيره ، أما المكان الذى لم يوجد إلا بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فهو قطعاً لم يسبق تأجيره فى هذا التاريخ .

القسم الثانى بصريح النص كما رأينا ، فإن نقطة البداية فى أماكن القسم الثانى تختلف عن نقطة النهاية . ويزيد فى التعقيد المترتب على عدم اتساق التشريعات أن التشريع الذى يتناول أماكن القسم الثالث أدخل فى هذه الأماكن بصريح النص ، كما سنرى ، « الأمكنة التى انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » . ويترتب على ذلك أن المكان الذى تم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو بدأ إنشاؤه قبل ذلك ، كما يدخل بصريح النص فى أماكن القسم الثانى ، يدخل أيضاً بصريح النص فى أماكن القسم الثالث . وقد اضطر القضاء ، أمام هذه النصوص المتضاربة ، أن يجعل هذا المكان خاضعاً لأحكام القسم الثانى فتخفض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم يجعله خاضعاً لأحكام القسم الثالث فتخفض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ من أول يوليه سنة ١٩٥٨ كما سنرى عند الكلام فى أماكن القسم الثالث . وكان يكفى فى تجنب هذا التضارب أن يخرج من نطاق تشريع سنة ١٩٥٢ « المبانى التى يتم إنشاؤها بعد العمل بهذا القانون » ، بدلا من أن يقال « المبانى التى يبدأ إنشاؤها بعد العمل بهذا القانون » كما قيل فعلا فى تشريع سنة ١٩٥٢ . فكان الذى يتم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل هذا التاريخ ، لا يدخل فى أماكن القسم الثانى ، وإنما يدخل فى أماكن القسم الثالث .

ومهما يكن من أمر فإن النصوص صريحة فى أن المكان الذى يبدأ انشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يدخل فى أماكن القسم الأول إذا تم إنشاؤه منذ هذا التاريخ . أما المكان الذى بدأ انشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فعلى العكس من ذلك يدخل فى أماكن القسم الثانى ولو تم إنشاؤه منذ هذا التاريخ . فأماكن القسم الثانى ، كما تنتظم الأماكن التى يبدأ إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ إذا تم إنشاؤها منذ هذا التاريخ ، تنتظم كذلك الأماكن التى يبدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولو تم إنشاؤها منذ هذا التاريخ[1] .

---

(١) مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣ – ٢٣ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٤٢ سنة ١٩٥٣ – ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٥٧ –

٥٩٠ — الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثانى : تقدم أن تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بخفض الأجور الحالية لأماكن القسم الثانى بنسبة ١٥ ٪ ، ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ . فيجب إذن ، فى تحديد أجور أماكن القسم الثانى ، التمييز بين الأجور المستحقة لغاية شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ والأجور المستحقة ابتداء من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

٥٩١ — الأجور المستحقة لغاية آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ : قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ كانت أجور أماكن القسم الثانى حرة من أى قيد قانونى ، ولم تكن خاضعة إلا لقانون العرض والطلب كما سبق القول . ولما صدر تشريع سنة ١٩٥٢ لم يقيد هذا التشريع أجور هذه الأماكن إلا ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ كما رأينا . فيخلص من ذلك أن أجرة أى مكان من أماكن القسم الثانى ، منذ إنشائه إلى آخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، حرة من كل قيد . وما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد مقدار هذه الأجرة يسرى عليهما دون زيادة أو نقص . فلو أن منزلا تم بناؤه فى أول يناير سنة ١٩٤٤ أو بعد ذلك فأوجر لمدة ثلاث سنوات مثلا ، فإن للمتعاقدين الحرية الكاملة فى 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 بأجرة أكثر أو بأجرة أقل . أما إذا انقضت المدة وجدد الإيجار تجديداً ضمنياً ، أو امتد بحسب الاتفاق ، أو امتد بحكم القانون[1] ، فإن

= دائرة ١٩ قضية رقم ٣٧٣٧ سنة ١٩٥٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤١ ص ١١٢ — ص ١١٣ — عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ٢٤٤ ويقول : « ولا شك أن تحديد المشرع للمبانى التى تخرج من تطبيق القانون بتلك التى يبدأ بإنشائها بعد القانون فقط ، تحديد له حكمته وهى سهولة التمييز . أما لو جعلنا المعيار هو إتمام المبنى للسكن فى ظل القانون أو تهيئته لذلك ، فهو معيار مطاط لا يمكن تحديده فضلا عن أنه يبعد بنا من النص الصريح للقانون » . والقول بأن تمييز البدء فى الإنشاء أسهل من تمييز الانتهاء منه محل للنظر ، فى كثير من الأحوال يكون الانتهاء من الإنشاء أيسر تمييزاً . والقانون لم يلتزم خطة واحدة ، فقد رأيناه تارة يأخذ بالبدء فى الإنشاء وطوراً بالانتهاء منه .

(١) ذلك أن للمستأجر الحق فى البقاء فى العين بعد انقضاء 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 .

الأجرة الأولى تبقى سارية[١] ، 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 الضمنى أو الامتداد ، استطاع المؤجر أن يؤجر المنزل من جديد بأجرة معادلة للأجرة الأولى أو بأجرة أكثر أو بأجرة أقل[٢] كما سبق القول . وهكذا يبقى المؤجر حراً فى تأجير المنزل بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر سبتمبر سنة ١٥٩٢[٣] .

٥٩٢ — الأجور المستحقة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ : وابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ إلى أجرة أى شهر يأتى بعد ذلك ، يقضى تشريع سنة ١٩٥٢ بأن تخفض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ . فقد رأى المشرع أن أجور أماكن القسم الثانى التى حددها قانون العرض والطلب كانت مرتفعة بسبب قلة المبانى وكثرة السكان ، أى قلة العرض وكثرة الطلب . فقضى بخفضها بهذه النسبة رعاية للمستأجر . فلو أن منزلا كان فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مؤجراً بمبلغ ٢٠ جنيهاً فى الشهر ، فإن أجرة هذا المنزل ابتداء من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ تنزل من تلقاء نفسها دون حاجة لأى إجراء[٤] إلى ١٧ جنيهاً فى الشهر ، وتبقى

---

(١) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥ سنة ١٩٥٣ .

(٢) مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٣٦ سنة ١٩٥٤ .

(٣) ويمكن من الناحية القانونية المحضة القول بأن المنزل لو أوجر فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ — تاريخ العمل بتشريع سنة ١٩٥٢ — لكانت الأجرة حرة من كل قيد فى الفترة القصيرة ما بين ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ إلى آخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ثم تخفض الأجرة بعد ذلك بنسبة ١٥٪ كما سيجىء . وقد يغرى ذلك على التحايل ، فيفرض المؤجر على المستأجر أجرة تزيد كثيراً على أجرة المثل فى المدة ما بين ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وآخر سبتمبر سنة ٩٥٢ ، حتى إذا خفضت الأجرة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥٪ بقيت أعلى من أجرة المثل . فإذا كشف القاضى عن هذا التحايل ، لم يعتد بالأجرة المتفق عليها ، وأخذ بأجرة المثل .

(٤) مصر الكلية ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٩٩ سنة ١٩٥٤ — ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ — وهذا بخلاف سريان الزيادة فى الأجرة بالنسبة إلى أماكن القسم الأول ، فقد رأينا أن الزيادة لا تسرى 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 بنّ المستأجر بدفع ٢٠ جنيهاً فى الشهر دون أن يطلب تخفيض الأجرة مدة ثلاثة أشهر مثلا ، فإن له أن يسترد ما دفعه زائداً على الأجرة القانونية ، أى تسعة جنيهات فى هذا المثل ، حتى لو كانت الأجرة قد عجلت قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥ —

كذلك طول مدة الإيجار السارى. فإذا انقضت مدة هذا الإيجار، وأراد المستأجر البقاء فى العين فامتد الإيجار بحكم القانون، أو كان الإيجار ممتداً بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٥٢، بقيت الأجرة ١٧ جنيهاً فى الشهر طول مدة الامتداد. فإذا أخلى المستأجر العين، وأراد المؤجر إيجارها من جديد، فإنه لا يستطيع هنا أيضاً أن يزيد الأجرة على ١٧ جنيهاً فى الشهر، فقد تحددت أجرة المنزل بهذا المقدار منذ شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢، ولا تجوز الزيادة عليه لا بالنسبة إلى نفس المستأجر ولا بالنسبة إلى أى مستأجر آخر يأتى بعده. وإذا كان تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بخفض الأجور الحالية بنسبة ١٥ ٪، فالمقصود بالأجور الحالية الأجور التى كانت سارية وقت صدور هذا التشريع فى سبتمبر ١٩٥٢[1]. فأجرة

سنة ١٩٥٣ — ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ — ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٢٢٤٦ سنة ١٩٥٥). ولو كان المنزل من أماكن القسم الأول لاستحقت 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 الحالتين واضح، فإن سكوت المؤجر عن طلب زيادة الأجرة ثلاثة أشهر يمكن تفسيره بأنه اتفاق ضمنى مع المستأجر على بقاء الأجرة كما هى هذه المدة، وهذا جائز قانوناً. أما سكوت المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة ثلاثة أشهر، فلا يمكن تفسيره بأنه اتفاق ضمنى على بقاء الأجرة دون تخفيض هذه المدة، فإن التخفيض من النظام العام ولا يمكن الاتفاق على ما يخالفه. ولكن نرى أنه إذا لم يجز للمستأجر أن يتفق مع المؤجر على عدم تخفيض الأجرة، فإنه يجوز له بعد أن كسب الحق فى تخفيض الأجرة أن ينزل عن حقه فى 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 ضمنى.

(١) فإذا كان المنزل مؤجراً فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بمبلغ ٤٠ جنيهاً فى الشهر مثلا، فأجرته الحالية وهى ٤٠ جنيهاً تخفض بنسبة ١٥٪ فتنزل إلى ٣٤ جنيهاً فى الشهر ابتداء من أجرة شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢. فإذا أخلى المستأجر العين فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ مثلا، فإن المؤجر لا يستطيع أن يؤجر إلى مستأجر آخر بأكثر من ٣٤ جنيهاً فى الشهر كما سبق القول. ولا يصح له أن يحتج بأن تشريع سنة ١٩٥٢ إنما قضى بخفض الأجور الحالية وقت صدوره أى أجور شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ وقد خفضت أجرة المنزل فعلا فى شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ حتى انتهى الإيجار فى يناير سنة ١٩٥٣، والأجرة الجديدة فى يناير سنة ١٩٥٣ ليست هى الأجرة الحالية فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ التى يرد عليها التخفيض، وليس هناك نص آخر يقضى بتخفيض هذه الأجرة الجديدة، ومن ثم يكون المؤجر حراً فى الاتفاق على مقدارها مع المستأجر. لا يصح للمؤجر أن يحتج بذلك، فإن تشريع سنة ١٩٥٢ قصد أن تخفض أجرة المنزل عما كانت =

شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ هى أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الثانى ، كما أن أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هى أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الاول . ولكن أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ تخفض أما أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فترفع ، وتخفض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة واحدة لجميع الاماكن هى ١٥ ٪ بينما ترفع أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ بنسب مختلفة تبعاً لفئة كل مكان . فإذا كان المكان لا أجرة له فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، بأن كان لم يتم إنشاؤه ، أو تم إنشاؤه ولم يسبق تأجيره ، أو سبق تأجيره ولكنه أخلى فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، أو كان المؤجر يسكنه ثم أراد تأجيره ، فإن تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بأن الاجرة تكون هى أجرة المثل عند العمل بهذا التشريع — أى أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ — مخفضة بنسبة ١٥ ٪ . ويخلص مما تقدم أنه لو بدأ شخص فى بناء منزل قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فدخل هذا المنزل فى أماكن القسم الثانى كما سبق القول ، ولم ينته من بنائه إلا فى شهر مايو سنة ١٩٥٣ ، فأجره فى هذا الشهر ، كانت أجرته هى أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ — لا فى شهر مايو سنة ١٩٥٣ — مخفضة بنسبة ١٥ ٪ .

وتخفيض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ يتم بحكم القانون دون حاجة لاى إجراء كما سبق القول . وقد يحتاج المستأجر مع ذلك إلى رفع دعوى على المؤجر إذا نازعه هذا فى وجوب التخفيض[1] ، فإذا قضى للمستأجر

عليه فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥٪ ، وأن يبقى هذا التخفيض سارياً فى جميع الشهور التى تلى شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ولو تغير المستأجر . يدل على ذلك أن المنزل لو لم يكن مؤجراً فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأوجر لأول مرة فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ ، فإنه يعتد ، كما سنرى ، بأجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ لا بأجرة المثل فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ . فإذا كان المنزل مؤجراً فعلا فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فأولى أن يعتد بهذه الأجرة الفعلية إذا أعيد تأجير المنزل فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ (مصر الكلية ٢٣ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤ — ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٨٥٢ سنة ١٩٥٧ — سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٣ ص ١١٩) . ونرى من ذلك أنه كما لا يصح للمؤجر ، إذا أعاد تأجير المنزل فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ ، أن يتمسك بأنه حر فى الاتفاق مع المستأجر على مقدار الأجرة ، كذلك لا يصح له أن يتمسك بأجرة المثل فى شهر يناير سنة ١٩٥٣ حتى بعد تخفيضها بنسبة ١٥٪ ، فإن القانون يلزمه أن يؤجر بأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥٪ .

(١) إذ يجوز للمؤجر أن يستصدر بالأجرة كلها دون تخفيض أمر أداء ، فيعارض —

بالتخفيض كان ذلك ابتداء من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ لا من وقت رفع الدعوى. وإذا لم يكن المستأجر محقاً فى دعواه وقضى برفض التخفيض ، بأن كان المؤجر مثلا قد أجرى التخفيض فعلا عندما سمى الأجرة فى العقد ولكن المستأجر نازعه بعد ذلك بدعوى أن التخفيض الذى أجرى غير كاف فقضى برفض دعواه ، وجب على المستأجر أن يدفع الأجرة المسماة فى العقد دون تخفيض . وقد يكون تأخره عن دفع هذه الأجرة مدة خمسة عشر يوماً من التنبيه عليه بالوفاء سبباً فى الحكم عليه أيضاً بالإخلاء ، إذا ثبت للمحكمة أن منازعته لم تكن جديه وأنه إنما كان يبغى من ورائها تأخير دفع الأجرة[1] .

٥٩٣ — استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة: وقد رأينا أن تشريع سنة ١٩٥٢ (م ٥ مكرراً ٣) يقضى باستثناء عقود

المستأجر فى هذا الأمر ، ويرفع فى الوقت ذاته دعوى التخفيض أمام المحكمة الكلية المختصة ، ويطلب فى المعارضة فى أمر الأداء وقف النظر فيها إلى أن يفصل فى دعوى التخفيض من المحكمة المختصة ، إذ أن قاضى المعارضة فى أمر الأداء غير مختص بنظر تخفيض الأجرة (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٩ ص ١٢٩) .

وإذا كان بيد المستأجر عقد إيجار مكتوب مبرم بينه وبين المؤجر وشامل لأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، جاز له أن يعرض على المؤجر الأجرة بعد التخفيض ، فإذا رفضها المؤجر عرضها عليه عرضاً حقيقياً على يد محضر . أما إذا لم يكن لدى المستأجر عقد إيجار مكتوب ، أو كان عقد إيجاره المكتوب لا يشمل أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فليس أمامه أن يدفع الأجرة المتفق عليها فى العقد ويرفع دعوى التخفيض . ولا يغير من ذلك أن يكون المستأجر عقد إيجار مكتوب لمستأجر سابق ويشمل أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهذا يكون دليل إثبات فى مصلحته يقدمه للمحكمة فى دعوى التخفيض (انظر فى ذلك عصام الدين س فى شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٣٨ — فقرة ٤١ — وقرب منصور مصطفى ر فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٠ — ص ٥٤١) .

وفى قضية حديثة ادعى المستأجر أن الإيجار يسرى عليه تخفيض بواقع ٢٠٪ وأجرى هذا يض من تلقاء نفسه وعرض الأجرة مخفضة على المؤجر ، فامتنع هذا عن تسلم الأجرة سة وأنذر المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها خلال المهلة القانونية ، ثم رفع دعوى علاء . فقضت المحكمة بالإخلاء على أساس أنه كان يتعين على المستأجر أن يفى بالأجرة المتفق ا ، متربصاً صدور الحكم بالتخفيض فى دعوى تخفيض الأجرة التى رفعها ، ثم يعود بعد ذلك دفعه زائداً ، والقول بغير ذلك يجعل تطبيق القانون موكولا للأفراد دون القضاء . ثم قالت كمة بعد ذلك : ومن حيث إن المدعى عليه لم يوف الأجرة كاملة ومضت المهلة القانونية دون الوفاء الكامل ، فإن دعوى الإخلاء تكون قد استقامت لها مقوماتها ، ويتعين الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١٧ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠) .

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٣ ص ١١٨ .

الإيجار الواقعة على أماكن القسم الثانى من تخفيض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ إذا كانت هذه العقود مبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . فلو أن بناء تم إنشاؤه فى أول يناير سنة ١٩٤٤ أوجر لشخص ليجعل منه مصنعاً أو مدرسة أو مستشفى ، وكانت مدة الإيجار عشرين سنة مثلا بأجرة مقدارها خمسون جنيهاً فى الشهر ، التزم المستأجر بدفع الأجرة المسماة دون تخفيض ، لا فحسب لغاية أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، بل أيضاً لغاية آخر شهر ينتهى به عقد الإيجار ، أى أنه يدفع الأجرة المسماة طوال مدة العشرين سنة المتفق عليها فى العقد .

والسبب فى عدم تخفيض الأجرة أن المشرع رأى أن عقد الإيجار الذى يبرم لمدة تزيد على عشر سنوات قد خفضت فيـــه الأجرة فعلا نظراً لطول المدة ، فلا حاجة للمستأجر بتخفيض جديد . هذا إلى أن هناك مؤسسات للبناء تقيم المبانى وتؤجرها لمدد طويلة تجاوز عادة عشر سنوات على أن تصبح ملكاً للمستأجرين عند نهاية الإيجار ، فتخفيض الأجرة فى هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة إلى هذه المؤسسات إخلال بالتوازن الاقتصادى لعمليات البناء التى تقوم بها . وتقول المذكرة الإيضاحية لتشريع سنة ١٩٥٢ فى هذا الصدد : « وقد رأى المشرع . . ألاّ يسرى هذا الخفض فى الحالتين الآتيتين : الاولى . . الثانية — عقود إيجار الأماكن المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . إذ أنه روعى فى تعيين هذه الإيجارات طول المدة ، فضلا عن أن خفض الإيجار فى هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة للمؤسسات المالكة لهذه المبانى اخلال فى التوازن الاقتصادى لعملية البناء التى قامت بها هذه المؤسسات » . ويمكن القول أيضاً إن مدة الإيجار الطويلة روعى فيها أن المستأجر سيستغل العين استغلالا كافياً يجتزئ به عن تخفيض الأجرة المسماة . ففى المثل المتقدم حصل المستأجر على مزية محسوسة باستئجاره المبنى لمدة عشرين سنة ، وهى مدة يأمن معها أن يقيم مصنعاً ويستغله مدة كافية . فلم ير المشرع مقتضياً لأن يجمع المستأجر فى هـــذه الحالة بين هذه المزية وبين مزية تخفيض الأجرة . وقد يقال كذلك ان 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 الذى قبل الإيجار لمدة أقل ، فقد رضى بأن يعرض نفسه لتقلب الظروف

والتشريعات ، فلا يكون فى أخذه بتخفيض الأجرة اخلال بثقته المشروعة أو ضياع لحيطة هو نفسه لم يفكر فى اتخاذها[١] .

هذا ويستوى أن يكون الإيجار لمدة تزيد على عشر سنوات قد صدر قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ أو صدر بعد صدور هذا التشريع . فلو أن بناء أنشئ فى أول يناير سنة ١٩٥٠ وسكنه صاحبه إلى أول يناير سنة ١٩٥٣ ، ثم أجره بعد صدور تشريع سنة ١٩٥٢ لمدة تزيد على عشر سنوات ، لكان للمؤجر أن يتقاضى الأجرة المسماة كاملة دون تخفيض طول مدة الإيجار ولو زادت هذه الأجرة عن أجرة المثل فى شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢[٢] .

وغنى عن البيان أنه اذا انقضت مدة الإيجار الطويلة التى تزيد على عشر سنوات ، والتى تقاضى فيها المؤجر الأجرة المسماة كاملة دون تخفيض ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، خفضت الأجرة طول مدة الامتداد بنسبة ١٥ ٪ ، إذ تكون بانقضاء مدة الإيجار قد خرجنا من نطاق الاستثناء ودخلنا فى نطاق القاعدة . وكذلك إذا أخلى المستأجر المكان ، وأجره المؤجر لمستأجر آخر لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، وجب ألا تزيد الأجرة فى هذه الحالة عن أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥ ٪ . أما إذا أجره المؤجر لمستأجر آخر لمدة تزيد على عشر سنوات ، فإنه يكون حراً فى الاتفاق مع المستأجر على مقدار الأجرة دون أن يتقيد فى ذلك بأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ حتى دون تخفيض ، بل يجوز له أن يتفق مع المستأجر على أجرة تزيد على أجرة هذا الشهر[٣] .

القسم الثالث ـ الأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وكان البدء فى إنشائها سابقا على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨

٥٩٤ — تحرير أماكن القسم الثالث : رأينا أن المرسوم بقانون رقم ١٩٩

---

(١) انظر فى هذا المعنى الأخير سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٥ ص ١٢١ .

(٢) قارن كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٣ ص ١٥١ .

(٣) وإذا استأجر شخص مكاناً لمدة تزيد على عشر سنوات فلم يكن له حق فى تخفيض الأجرة ، وأجر من الباطن هذا المكان أو جزءاً منه لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، فإن المستأجر من الباطن يكون له الحق فى تخفيض الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل فى الإيجار من الباطن - لا فى الإيجار الأصلى - بالنسبة القانونية .

لسنة ١٩٥٢ قد أطلق من قيوده فى الأجرة الأماكن التى بدأ إنشاؤها فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك ، وهذا تشجيعاً لحركة البناء كما فعل التشريع الذى قبله : فلم تكن أجور هذه المبانى خاضعة لغير قانون العرض والطلب ، فارتفعت ارتفاعاً كبيراً ، وجاء الوقت الذى تخفض فيه كما خفضت أجور المبانى التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ .

وقد صدر لهذا الغرض القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ويعمل به ابتداء من ١٢ يونية سنة ١٩٥٨ ، وهو يضيف إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مادة واحدة هى المادة ٥ مكرراً (٤) ، وتجرى على الوجه الآتى :

« تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨ » .

« والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة ، الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى 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 فى التاريخ المشار إليه فى هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » .

« ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتى : (أولا) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . (ثانياً) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن الاماكن التى تدخل فى هذا القسم الثالث هى الأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سنة ١٩٥٢ وكان البدء فى إنشائها سابقاً على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ تاريخ العمل بهذه النصوص . ذلك أن هذه النصوص تخرج من نطاق تطبيقها ، كما رأينا ، المبانى التى يبدأ فى انشائها منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، فبمفهوم المخالفة يدخل فى نطاق تطبيقها المبانى التى كان البدء فى إنشائها سابقاً على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولو لم يتم الإنشاء الا منذ هذا التاريخ .

وتصرح النصوص المتقدمة الذكر ، كما رأينا ، بأن الاماكن تعتبر منشأة منذ

١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ « اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » . ويخلص من ذلك أن المكان الذى يكون قد انتهى إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢[١] يدخل فى أماكن القسم الثالث ، ولو كان إنشاؤه قد بدأ قبل هذا التاريخ . وقد رأينا فيما تقدم[٢] أن المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ يدخل فى أماكن القسم الثانى ولو كان إنشاؤه لم ينته إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ . فيكون هذا المكان داخلا إذن فى وقت واحد فى أماكن القسم الثانى وفى أماكن القسم الثالث[٣] . وقد سبق أن أشرنا إلى عدم اتساق التشريع فى هذه المسألة ، وإلى أن القضاء أخضع هذا المكان لأحكام القسم الثانى فتخفض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ لغاية آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم أخضعه لأحكام القسم الثالث فتخفض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨[٤] .

---

(١) وهذا ما قصد إليه المشرع من عبارة « فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » الواردة فى النص . انظر انتقادا لعبارة النص فى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٧ ص ١٢٤ هامش ١ . ويبدو أن عبارة النص واضحة ، فهى تقول : « إذا كان قد انتهى البناء فيها . . فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » ، فإذا انتهى البناء قبل هذا التاريخ لم يدخل فى نطاق النص .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٩ .

(٣) أما إذا تم إنشاء المكان وأعد للسكنى قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فإنه يدخل فى أماكن القسم الثانى وحدها دون أماكن القسم الثالث ، ولو لم يشرع فى تأجيره إلا فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك ، فيكون تخفيض أجرته بنسبة ١٥٪ حتى بعد آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولا تزيد نسبة التخفيض إلى ٢٠٪ لأنه لم يدخل فى أماكن القسم الثالث . وقد قضى بأن العمارة التى تم إنشاؤها وأعدت للسكن قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولكن لم يشرع فى تأجيرها إلا بعد هذا التاريخ ، لا يسرى عليها القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، والذى يسرى هو القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ويكون تخفيض الأجرة بنسبة ١٥٪ فقط (مصر الكلية ٢٢ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤١٣٠ سنة ١٩٦٠) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٨٩ – وهذا الرأى هو الذى ذهب إليه الأستاذ سليمان مرقس إذ يقول : « وإزاء ازدواج النصوص ، أى إزاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول نص كل من قانونى سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن تخفيضاً بنسبة ١٥٪ ويفرض الثانى عليها تخفيضاً بنسبة ٢٠٪ ، ولضرورة إعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أى مبنى إلا لأحد التخفيضين ، يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين . ويقتضى رفع هذا التعارض تطبيق القواعد العامة فى هذا الشأن ، وهى تقضى بأنه إذا تعارض قانون جديد وقانون سابق فإن الجديد ينسخ السابق نسخاً ضمنياً فيما تعارضاً فيه . وبناء على ذلك –

= يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ ناسخاً قانون سنة ١٩٥٢ فيما كان يقضى به هذا الأخير من سريان حكمه على المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ . فيقف ابتداء من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ سريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المبانى ، ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد ، أى أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذى كان سارياً عليها بنسبة ١٥٪ » (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٧ ص ١٢٥ – ص ١٢٦) . وانظر أيضاً فى هذا المعنى محمد لبيب شنب فقرة ٥٥ ص ٧٢ – وقرب عصام الدين حواس فى شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ١١ – فقرة ١٢ . وقد أخذ القضاء بهذا الرأى . فقضت محكمة مصر الكلية فى عدد من القضايا بأن المادة ٥ مكرراً (٤) المضافة بالقانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ نصت على أن تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، كما نصت الفقرة الرابعة من المادة ذاتها على تعريف الأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فعرفتها بأنها المبانى التى يكون « قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » . وطبقاً لهذه النصوص الواضحة ينطبق القانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ على جميع الأماكن التى تم إنشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو كان قد بدئ فى إنشائها قبل هذا التاريخ . إلا أنه لما كان القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ قد نص فى المادة ٥ مكرراً (١) المضافة للقانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ على أن « تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ » ، كما نصت المادة ٥ مكرراً (٣) على أن « لا يسرى الخفض المشار إليه فى المادتين السابقتين على ما يأتى : أولا – المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بهذا القانون » . ويؤخذ من النص الأخير بطريق مفهوم المخالفة أن حكم المادة ٥ مكرراً (١) يسرى على المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو لم يتم إنشاؤها إلا بعد ذلك . ويبين مما تقدم أن المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم إنشاؤها إلا بعد هذا التاريخ يشملها فى الظاهر كل من القانونين ١٩٩ سنة ١٩٥٢ و٥٥ سنة ١٩٥٨ ، ويسرى عليها كلا التخفيضين . وتنفرد بذلك هذه المبانى ومنها عمارة المدعى عليه بتخفيض مزدوج ، مع أن إرادة الشارع فى المذكرة الإيضاحية للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ واضحة فى أنه لم يقصد بالتخفيض إلا منع المغالاة فى طلب الأجور المرتفعة من الأماكن التى بقى تقدير أجرتها متروكاً لإرادة الملاك وحدهم ولوحظ فيها المغالاة التى جاوزت حد التخفيض الذى سبق إقراره بالنسبة للمبانى التى خضعت لأحكام القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ . ومن ثم فإن المشرع لم يقصد بإصداره القانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ إلى تطبيق أحكامه على المبانى التى تكون قد خضعت للتخفيض الذى قرره القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ . وترتيباً على ما تقدم يتعين الرجوع إلى القواعد الخاصة بالتعارض بين القوانين فيما يتفق بهذه الطائفة من الأماكن . وتقضى هذه القواعد بأن الأصل فى نسخ التشريع أن يتم بنص صريح يتضمنه تشريع لاحق . وقد يكون النسخ ضمنياً ، والنسخ الضمنى صورتان : فإما أن يصدر تشريع جديد يشتمل على نص يتعارض تعارضاً تاماً مع نص فى التشريع القديم ، وفى هذه الحالة يقتصر النسخ على الحدود التى يتحقق فيها التعارض . وإما أن يصدر تشريع جديد ينظم تنظيماً كاملا وضعا من الأوضاع تعرض له تشريع سابق ، وفى هذه الحالة يعتبر التشريع السابق منسوخاً جملة وتفصيلا ولو انتفى التعارض بين نصوص هذا التشريع ونصوص التشريع الذى تلاه (مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى الجزء الأول مذكرة المشروع التمهيدى =

= المادة ٢ من القانون المدنى ص١٩٦) . و بمقتضى تطبيق القواعد سالفة الذكر يتعين أن يطبق على هذه الطائفة من الأماكن التخفيض بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم بنسبة ٢٠٪ ، ويكون التخفيض الجديد ابتداء من يوليه سنة ١٩٥٨ وذلك عن الأجرة المتفق عليها فى العقد أو أجر المثل فى أكتوبر سنة ١٩٥٢ إذا لم يكن قد سبق تأجير المكان . وحيث إن أماكن النزاع موضوع هذه الدعاوى لم يكن قد سبق تأجيرها فى أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، ومن ثم يتعين للفصل فى النزاع المطروح تقرير أجر المثل لهذه الأماكن فى أكتوبر سنة ١٩٥٣ مخفضاً بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ومخفضاً بنسبة ٢٠٪ من أول يوليه سنة ١٩٥٨ (مصر الكلية ٢٥ مايو سنة ١٩٦٠ دائرة ٥١ قضايا رقم ١٤٤٤ و٢١٠٠ و٢٣٧٣ و٣١٤٧ و٥٢٠٧ سنة ١٩٥٩) . وانظر أيضاً فى المعنى نفسه مصر الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٠ قضية رقم ١٧٠٤ سنة ١٩٦٠ .

وهناك رأيان معارضان لهذا الرأى . أحدهما يذهب إلى أن المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ يدخل فى أماكن القسم الثالث دون أماكن القسم الثانى ، فتبقى الأجرة فيه دون تخفيض إلى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٨٣ سنة ١٩٥٣-١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٨٠٠ سنة ١٩٥٣ - وانظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٠ ص ١٤٩ - ص ١٥٠ - وانظر آنفاً فقرة ٥٨٩ فى الهامش) . والرأى الثانى يذهب ، على العكس من الرأى الأول ، إلى أن المكان يدخل فى أماكن القسم الثانى دون أماكن القسم الثالث ؛ فتخفض الأجرة فيه بنسبة ١٥٪ دون أن تزيد نسبة التخفيض إلى ٢٠٪ من أول يوليه سنة ١٩٥٨ بل تبقى كما كانت ١٥ ٪ (مصر الكلية ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٦٨ سنة ١٩٥٨ - ١٩ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٣٨ سنة ١٩٥٨ (أسباب الحكم) - ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٩ قضية رقم ٣٧٩٥ سنة ١٩٥٨ : وقد جاء فى هذا الحكم الأخير أن الفقه قد ذهب ، فى تفسير نصوص القانونين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و٥٥ لسنة ١٩٥٨ فى خصوص الأماكن التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ 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 ٥ مكرراً (٣) التى تقضى بأنه لا يسرى على المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أن هذا الحكم يسرى على المبانى التى بدئ فى إنشائها دون أن تتم قبل هذا التاريخ - تخفيضاً بنسبة ١٥٪ ، ويفرض الثانى عليها تخفيضاً بنسبة ٢٠٪ ، ولضرورة إعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أى مبنى إلا لأحد التخفيضين يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، ويقضى رفع هذا التعارض بإخضاع هذه الفئة من الأماكن إلى القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٥٢ حتى ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وهو تاريخ سريان القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، فيقف إعمال القانون الأول فى التاريخ المذكور بالنسبة إليها ، ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد أى أن أجرته تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذى كان ساريا عليها بنسبة ١٥٪ . والمحكمة تقرر بداءة أنها لا تساير هذا الرأى ، فإن المادة ٥ مكرراً (٣) من المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ قد نصت على أنه لا يسرى الخفض المشار إليه . . على المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ . =

= ويؤخذ من هذا النص بطريق مفهوم المخالفة أن المبانى التى بدئ فى إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم نهائياً إلا بعد هذا التاريخ تخضع لأحكام هذا القانون ، بمعنى أن الخفض المقرر فيه بنسبة ١٥٪ يسرى عليها . ولما كان ذلك وكانت هذه الفئة من الأماكن قد خضعت فعلا لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ دون سواه – ولا يغير من الأمر شيئاً أن الفقرة ٤ من المادة ٥ مكرراً (٤) عبرت عن الأماكن التى يسرى على أجورها الخفض بنسبة ٢٠٪ والتى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أنها الأماكن التى انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا فى تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده ، لأنه ليس من المقصود عقلا أن يكون المشرع قد قصد من العبارات المشار إليها أن يبدأ فى البناء فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأن ينتهى هذا البناء ويعد للسكن فعلا فى ذات اليوم المذكور ، أى أن يتم ذلك فى يوم واحد . وإزاء ما اعترى هذا النص من غموض وما شابه من لبس ، يتعين إعمال القواعد العامة فى التفسير ، والتى تقضى بالرجوع إلى الأعمال التحضيرية والمذكرات الإيضاحية والتفسيرية للكشف عن الحكمة التشريعية التى يهدف إليها المشرع من هذا النص الغامض . لما كان ذلك ، وكان ما قصده المشرع هو تنظيم أجور الأماكن التى لم يشملها تنظيم القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، وكان عقار النزاع قد خضع فعلا لأحكام القانون الأخير ، ومن ثم لا يكون المشرع قد أراد من العبارات المنوه عنها فى الفقرة ٤ من المادة ٥ مكرراً (٤) مخالفة قصده الذى أبانته المذكرة الإيضاحية للقانون الجديد وإخضاع عقار النزاع للقانون الأخير . والذى يؤكد هذا النظر أن الرأى الآخر يؤدى إلى نتائج خطيرة ، هى أن أجرة هذه الأماكن ستخضع أولا للخفض بنسبة ١٥٪ ، وعند إعمال نصوص القانون الجديد ستكون الأجرة التى يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أقل من الأجرة الواردة فى عقد الإيجار ، ولذلك يحتسب الخفض بنسبة ٢٠٪ من الأجرة التى يدفعها المستأجر خلال المدة المذكورة وفقاً لما نصت عليه الفقرة ٢ من القانون الجديد . ومؤدى ذلك أن أجرة العقار ستخفض بنسبة ٣٥٪ ، وهو ما لم يقصده المشرع إطلاقاً لما فيه من إرهاق كبير لملاك هذه الأماكن – انظر أيضا فى نفس المعنى مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٧١١ سنة ١٩٥٩ – ١٢ مارس سنة ١٩٤٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٩٠٤ سنة ١٩٥٩ .

والرأى الأول من هذين الرأيين يهدر صراحة النصوص ، إذ المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ يدخل قطعاً فى أماكن القسم الثانى بصريح نص تشريع سنة ١٩٥٢ ولو لم يتم إنشاؤه إلا منذ هذا التاريخ . والرأى الثانى ، على العكس من ذلك ، لا يعتد إلا بأن المكان قد بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فيقتصر على إدخاله فى أماكن القسم الثانى ، ويغفل أن المكان قد تم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ مما يستوجب إدخاله فى أماكن القسم الثالث . والواجب الاعتداد بكل من التاريخين ، فما دام المكان قد بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهو يدخل قطعاً فى أماكن القسم الثانى . ومادام لم يتم إنشاؤه إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهو يدخل قطعاً كذلك فى أماكن القسم الثالث . وإذا كان يدخل قطعاً فى أماكن القسم الثانى ، وكذلك يدخل قطعاً فى أماكن القسم الثالث ، لم يبق إلا أن نطبق عليه أحكام القسم الثانى مادام داخلا فى هذا القسم وحده ، حتى إذا ما دخل فى القسم الثالث طبقت عليه أحكام هذا القسم دون أحكام القسم الثانى لأن الأحكام الأولى تنسخ الأحكام الأخيرة .

فأماكن القسم الثالث إذن فئتان : (الفئة الأولى) بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ ، وهذه تخضع لأحكام القسم الثانى حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ فتخفض أجورها بنسبة ١٥ ٪ ، ثم تخضع لأحكام القسم الثالث منذ أول يوليه سنة ١٩٥٨ فتخفض أجرتها بنسبة ٢٠ ٪ . (والفئة الثانية) بدأ إنشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وقبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولو كان إنشاؤها لم يتم إلا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، وهذه لا تخضع إلا لأحكام القسم الثالث . ومن ثم تكون أجورها حرة من كل قيد لغاية آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم تخفض هذه الأجور بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨[1]، وسنرى تفصيل ذلك فيما يلى .

٥٩٥ — القيد الأقصى لأجور أماكن القسم الثالث : تقدم أن قانون سنة ١٩٥٨ يقضى بتخفيض أجور أماكن القسم الثالث بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨ . فيجب إذن فى تحديد أجور أماكن القسم الثالث التمييز بين الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ والأجور المستحقة ابتداء من أول شهر يوليه سنة ١٩٥٨ .

٥٩٦ — الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ : قبل صدور قانون سنة ١٩٥٨ كانت أجور أماكن القسم الثالث لا قيد عليها ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . ويستثنى من ذلك الأماكن التى بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وتم الإنشاء بعد ذلك ، فهذه كانت تدخل أيضاً فى أماكن القسم الثانى وتخفض أجورها بنسبة ١٥ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، 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 يسرى عليهما دون زيادة

---

(١) وتدخل فى هذه الأماكن المساكن الشعبية ، بالرغم من أن أجورها مخفضة أصلا . وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فى هذا الصدد : « ومع سياسة المساكن الشعبية التى تقوم بها الهيئات العامة والتى تحدد لها إيجاراً مخفضاً يبعد عن شبهة الاستغلال والمغالاة ، فقد روى أيضاً سريان أحكام هذا القانون بالتخفيض عليها مراعاة لحالة ساكنيها ، وتحقيقاً لأهداف الحكومة فى تحقيق الوسائل اللازمة لخفض تكاليف المعيشة » .

أو نقص . فلو أن منزلا بدأ إنشاؤه فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك، وأجر بعد إتمام الإنشاء لمدة سنة مثلا ، فإن للمتعاقدين الحرية التامة فى 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 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 هذه لا تضع قيوداً على الأجرة كما قدمنا ، ولكن بموجب الأحكام العامة فهى تقضى بأن الأجرة تبقى كما هى فى حالة التجديد الضمنى وفى حالة الامتداد . ويلاحظ بوجه خاص أن المستأجر يستطيع البقاء فى 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 فى زيادة الأجرة[1] . فإذا أخلى المستأجر العين ، جاز للمؤجر عند ذلك أن يؤجرها لمستأجر جديد بأجرة أعلى كما قدمنا . وهكذا يبقى المؤجر حراً فى تأجير المنزل بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ .

٥٩٧ — الأمور المستحدثة من أول يوليه سنة ١٩٥٨ : هنا أيضاً يجب التمييز بين الأماكن التى بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ، والأماكن التى لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

فبالنسبة إلى الأماكن الأولى تقدم القول إن أجورها تخفض ابتداء من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويبقى هذا التخفيض سارياً إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ . وابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ يكون التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بدلا من ١٥ ٪ .

---

(١) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٤٨ ص ١٢٧ .

أما بالنسبة إلى الأماكن الأخرى التى لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وبقيت أجورها حرة إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ كما سبق القول، فإن أجورها ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ يجب تخفيضها بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس. وأجرة الأساس هنا، كما يقول النص، هى « الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون (قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨) أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل ». وقد غاير المشرع أجرة الأساس هنا عما هى فى التشريعين السابقين، ففى هذين التشريعين أجرة الأساس هى أجرة شهر معين، شهر أبريل سنة ١٩٤١ فى تشريع سنة ١٩٤٧ وشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ فى تشريع سنة ١٩٥٢. أما فى تشريع سنة ١٩٥٨ الذى نحن بصدده، فلو جعل المشرع أجرة الأساس هى أجرة شهر معين لكانت أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨. ولأخذ بالأجرة الواردة فى فى عقود الإيجار عن هذا الشهر، حتى لو ثبت أن هذه الأجرة مبالغ فيها وقد اصطنعها المؤجرون وفرضوا على المستأجرين كتابتها فى عقود الإيجار عندما أحسوا أن قانون سنة ١٩٥٨ فى طريقه إلى الصدور، وهو قانون — لا مرسوم بقانون كتشريع سنة ١٩٥٢ السابق عليه — اقتضى اعداده ومروره على مراحله التشريعية وقتا ذاع فيه خبره فاستعد المؤجرون لتلافى نتائجه. لذلك رجع المشرع إلى « سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون »، والمقصود بهذه العبارة السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨[1]. فإذا كانت الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أكبر من الأجرة التى كان المستأجر يدفعها فى أى شهر خلال السنة التى تبدأ من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٧ وتنتهى فى ١١ يونيه سنة ١٩٥٨، أخذ بالأجرة الأقل. فلو ثبت أن الأجرة الواردة فى عقد الإيجار هى ٢٠ جنيها فى الشهر[2]،

---

(١) كان الأولى أن يقول المشرع « السنة السابقة » بدلا من « سنة سابقة »، لأن العبارة الأخيرة توهم أن المقصود هو أية سنة سابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨، فنصل بذلك إلى سنة ١٩٥٦ وما قبلها. ولكن يبعد أن يكون المشرع قد قصد إلى ذلك، وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور فى هذا الصدد: « والمقصود بالأجرة الحالية الأجرة التى كان يدفعها المستأجر لذلك خلال سنة سابقة من تاريخ العمل بهذا القانون ». فالسنة يجب إذن أن تكون من تاريخ العمل بالقانون، أى تسبق مباشرة هذا التاريخ.

(٢) ويقع كثيراً أن تكون هذه الأجرة الواردة فى 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.

وأن الأجرة التى كان يدفعها هذا المستأجر ، أو مستأجر آخر قبله ، فى شهر يناير سنة ١٩٥٨ هى ١٨ جنيها الشهر ، وفى شهر يوليه سنة ١٩٥٧ هى ١٥ جنيها فى الشهر ، اعتد بأجرة شهر يوليه سنة ١٩٥٧ وهى ١٥ جنيهاً فى الشهر لأنها الأجرة الأقل ، واعتبرت هى أجرة الأساس فتخفض بنسبة ٢٠ ٪[١] . ولو ثبت على العكس من ذلك أن المستأجر كان يدفع للمالك طول المدة من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٧ إلى آخر فبراير سنة ١٩٥٨ ٢٠ جنيها فى الشهر ، ثم حرر هو أو مستأجر جديد مع المالك عقد إيجار من أول مارس سنة ١٩٥٨ بأجرة مخفضة مقدارها ١٨ جنيها فى الشهر ، فإن الأجرة التى يعتد بها هى الأجرة الأقل الواردة فى عقد الإيجار وهى ١٨ جنيها فى الشهر ، وتكون هى أجرة الأساس تخفض بنسبة ٢٠ ٪[٢] .

وإذا كان المكان المؤجر لم يسبق تأجيره ، كأن كان قد أنشئ قبل صدور قانون سنة ١٩٥٨ بمدة وجيزة بقى فى أثنائها خاليا ، أو بدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ 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 ١٩٥٨ ، فإن القانون يقول فى هذا الصدد ما يأتى : « وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » . فتكون أجرة الأساس إذن هى أجرة المثل فى شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، وتخفض بنسبة ٢٠ ٪ . فإذا كان المكان المؤجر قد سبق تأجيره بعضا من السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، إلى آخر شهر مارس ١٩٥٨ مثلا ، ثم خلا وبقى خاليا إلى وقت صدور القانون ،

---

(١) انظر فى هذا المعنى كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٧ ص ١٥٧ – وانظر عكس ذلك مصر الكلية ، (وقد قضت بأنه لا يعدل عن الأجرة المسماة فى العقد الحالى الموجود وقت العمل بالقانون إلا إذا كانت الأجرة استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون ، بحيث تصبح مقياساً للمفاضلة بينها وبين الأجرة المسماة فى 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 ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٥٨ المحاماة ٤ رقم ٥٢ ص ٤١٩) . وانظر فى هذا المعنى الذى قضت به المحكمة محمد لبيب شنب فقرة ٥٥ ص ٧١ .

(٢) ويذهب بعض الفقهاء إلى أنه 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 فى إيجار الأماكن فقرة ٤٩ ص ١٣٠) .

فيبدو أن أجرة الأساس تكون فى هذه الحالة هى أجرة المثل فى شهر يونيه سنة ١٩٥٨ أو الأجرة السابقة (أجرة مارس سنة ١٩٥٨) أيهما أقل ، وتخفض بنسبة ٢٠ ٪ . وكذلك يكون الحكم لو كان المكان خالياً إلى آخر شهر مارس سنة ١٩٥٨ مثلاً ثم أوجرة بعد ذلك ، فتكون أجرة الأساس فى هذه الحالة أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨ أو أجر المثل فى أى شهر كان المنزل فيه خالياً من شهور السنة السابقة ، أيهما أقل ، وتخفض بنسبة ٢٠ ٪ . ويخلص من ذلك أن أجرة الأساس فى قانون سنة ١٩٥٨ هى الأجرة الفعلية أو أجرة المثل لأى شهر من شهور السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ تكون الأجرة فيه هى الأجرة الأقل فى كل هذه الشهور[1] .

وتخفيض أجر الأساس بنسبة ٢٠ ٪ يتم بحكم القانون منذ أجرة شهر يوليه سنة ١٩٥٨ ، كما هو الأمر فى تشريع سنة ١٩٥٢ . وقد يحتاج المستأجر مع ذلك إلى رفع دعوى على المؤجر إذا نازعه هذا فى وجوب التخفيض ، فإذا قضى للمستأجر بالتخفيض كان ذلك ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ لا من وقت رفع الدعوى ، وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام فى تشريع سنة ١٩٥٢[2] . فلو أن منزلا كان فى شهر يونيه سنة ١٩٥٨ مؤجرا بمبلغ ٢٥ جنيها فى الشهر ، وكانت

---

(١) وفى دعوى تخفيض إيجار استند المستأجر إلى أن المنزل كانت وزارة الحربية قد استولت عليه وقدرت تعويضاً عن الاستيلاء ، ويعتبر هذا التعويض هو أجرة المثل ولم تحصل المعارضة فيه وأصبح نهائياً ، وطلب تقدير الأجرة على هذا الأساس . والمحكمة رأت أنه لا يوجد فى 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 أى أن التعويض يعتبر أجر المثل الذى يقاس عليه فى حساب أجرة الشقة ، لأنه قد روعى فى هذا التعويض عدة عوامل واعتبارات تخرجه عن القياس وتباعد بينه وبين التقدير الحقيقى لأجر المثل ، لأن المبنى كان مستولى عليه كوحدة لجميع شققه ، والتعويض لم يدخل فيه تقدير الأدوات الحديثة والكمالية التى يستفيد منها 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 وحكمت على أساس تقديره (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٨٩٥ سنة ١٩٥٩) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ .

هذه هى الأجرة الأقل فى كل شهور السنة السابقة ، فإن أجرة هذا المنزل تنزل من تلقاء نفسها دون حاجة لأى إجراء إلى ٢٠ جنيها فى الشهر ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ ، وتبقى كذلك طول مدة الإيجار السارى . فإذا انقضت مدة هذا الإيجار ، وأراد المستأجر البقاء فى العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أوكان الإيجار ممتدا بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٥٨ ، بقيت الأجرة ٢٠ جنيها فى الشهر طول مدة الامتداد . فإذا أخلى المستأجر العين ، وأراد المؤجر إيجارها من جديد ، فإنه لايستطيع أن يزيد الأجرة على ٢٠ جنيها فى الشهر ، فقد تحددت أجرة العين بهذا المقدار منذ شهر يوليه سنة ١٩٥٨ ، ولاتجوز الزيادة عليه ، لا بالنسبة إلى نفس المستأجر ولا بالنسبة إلى أى مستأجر آخر يأتى بعده . وقد سبق بيان كل هذا فى صدد تشريع سنة ١٩٥٢ ، والأحكام واحدة فى الحالتين[1] .

٥٩٨ — استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة : والأحكام واحدة أيضاً فى التشريعين فيما يتعلق باستثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة . فتشريع سنة ١٩٥٨ ، كتشريع سنة ١٩٥٢ ، يقضى بألا يسرى التخفيض بالنسبة إلى عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . فلو أن شركة بناء أقامت مبنى فى أول يناير سنة ١٩٥٣ وأجرته لمدة عشرين سنة ، فإن الأجرة تبقى سارية كما هى دون تخفيض طول مدة الإيجار ، أى لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٧٢ ؛ ولا تخفض ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ كما كانت تخفض لو أن الإيجار كان لمدة لا تزيد على عشر سنوات . وقد بينا الأسباب التى دعت المشرع الى هذا الاستثناء عند الكلام فى تشريع سنة ١٩٥٢[2] .

ويستوى أن يكون الإيجار لمدة تزيد على عشر سنوات قد صدر قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٨ أو بعد صدوره . كذلك إذا انقضت مدة الإيجار الطويلة التى تزيد على عشر سنوات ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، خفضت

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ .

الأجرة طول مدة الامتداد بنسبة ٢٠ ٪ إذ نكون بانقضاء مدة الإيجار قد خرجنا من نطاق الاستثناء ودخلنا فى نطاق القاعدة . وكذلك إذا أجر المؤجر المكان لمستأجر جديد لمدة لاتزيد على عشر سنوات ، فإنه يجب تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ ، أما إذا أجره لمدة تزيد على عشر سنوات مرة ثانية فإنه لايتقيد فى تحديد الأجرة بأى قيد . وقد سبق بيان كل ذلك عند الكلام فى تشريع سنة ١٩٥٢[١] .

القسم الرابع – الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وكان البدء فى إنشائها سابقا على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١

٥٩٩ – تحرير أماكن القسم الرابع : رأينا أن القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد أطلق المبانى التى بدأ إنشاؤها فى ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ من قيود الأجرة تشجيعاً لحركة البناء ، كما فعلت التشريعات السابقة . فكان طبيعياً أن ترتفع أجور هذه المبانى ، وكان طبيعياً أيضاً أن يصدر بعد فترة من الوقت تشريع يخفض أجورها . وقد صدر هذا التشريع ، وهو القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، صدر فى ٢ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ويعمل به ابتداء من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية . وصدر بعد فترة أقصر من الفترة التى مرت ما بين تشريع سنة ١٩٤٧ وتشريع سنة ١٩٥٢ والفترة التى مرت ما بين تشريع سنة ١٩٥٢ وتشريع سنة ١٩٥٨ . ويكاد يكون مطابقا للتشريع سنة ١٩٥٨ حتى فى ألفاظه . فالمادة الأولى منه تضيف مادة جديدة إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، هى المادة ٥ مكررا (٥) ، وتجرى على الوجه الآتى :

« تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨[٢] المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون »[٣] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ .

(٢) تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ هو يوم ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ .

(٣) الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون – أى قانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ – هو شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ .

« والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى 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 » .

« وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار إليه فى هـذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه » .

« ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتى : (أولا) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . (ثانياً) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ثم نصت المادة الثانية من القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على ما يأتى :

« يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة »[1] .

ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن التى تدخل فى القسم الرابع هى الأماكن التى أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وكان البدء فى انشائها سابقاً على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . فتدخل إذن الأماكن التى تم إنشاؤها منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولو كان إنشاؤها قد بدأ قبل هذا التاريخ . وقد رأينا فيما تقدم أن المكان الذى يبدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ يدخل فى أماكن القسم الثالث ، ولو لم يتم إنشاؤه الا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨[2] . ومن ثم يكون المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ داخلا فى أماكن كل من القسم الثالث والقسم الرابع ، فتخفض أجرته بنسبة

---

(١) ويلاحظ أن نص هذه المادة مطابق لنص المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمعدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . فكان يكفى تعديل نص المادة ١٦ المذكورة تعديلا ثانياً ، كالتعديل السابق الذى أجرى عند صدور قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، بإضافة المادة ٥ مكرراً (٥) إلى المواد التى تستوجب مخالفة أحكامها توقيع العقوبة على المؤجر .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٤ .

٢٠ ٪ ، لا فحسب ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ باعتباره من أماكن القسم الرابع ، بل قبل ذلك ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ باعتباره من أماكن القسم الثالث . وقد رأينا نظيراً لذلك أن المكان الذى يبدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ يدخل فى أماكن كل من القسم الثانى والقسم الثالث ، فتخفض أجرته بنسبة ١٥ ٪ باعتباره من أماكن القسم الثانى ، ثم بنسبة ٢٠ ٪ باعتباره من أماكن القسم الثالث . أما هنا فالتخفيض يكون بنسبة واحدة هى ٢٠ ٪ ، سواء باعتبار المكان من القسم الثالث أو باعتباره من القسم الرابع ، إذ لم تتغير نسبة التخفيض فى القسم الرابع عنها فى القسم الثالث كما تغيرت فى القسم الثانى عنها فى القسم الثالث .

فأماكن القسم الرابع إذن فئتان على النحو الذى رأيناه فى أماكن القسم الثالث : (الفئة الأولى) بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ . (والفئة الثانية) بدأ إنشاؤها منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولو تم انشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١[1] .

٦٠٠ — الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الرابع : رأينا أن القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يقضى بتخفيض أجور أماكن القسم الرابع بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ : فيجب إذن فى تحديد أجور أماكن القسم الرابع التمييز بين الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ والأجور المستحقة من أول شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ ، كما فعلنا بالنسبة الى التشريعات السابقة .

٦٠١ — الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ : قبل صدور تشريع سنة ١٩٦١ كانت أجور أماكن القسم الرابع غير مقيدة ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . فما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد لمقدار الأجرة يسرى دون زيادة أو نقص . فإذا انقضت مدة الإيجار ، وبقى المستأجر

---

(١) وذلك لأن القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لم يخرج من نطاق تطبيقه إلا المبانى التى بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فيدخل فى نطاق تطبيق القانون بدلالة مفهوم المخالفة المبانى التى بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولو تم إنشاؤها فى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك .

فى العين فامتد الإيجار بحكم القانون، بقيت الأجرة كما هى طول مدة الامتداد. وإذا خرج المستأجر من العين جاز للمؤجر أن يؤجرها لمستأجر جديد بالأجرة التى يتفق معه عليها، ولو زادت أو نقصت عن الأجرة الأولى. وهكذا يبقى المؤجر حراً فى تأجير العين بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١[1]. وقد تقدم بيان نظير هذه الأحكام فى أماكن القسم الثالث، فما قلناه هناك يقال هنا[2].

ويستثنى من أماكن القسم الرابع الأماكن التى بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ، وهى أماكن الفئة الأولى التى تقدم ذكرها. فهذه لا تكون أجورها حرة فى الفترة ما بين شهر يوليه سنة ١٩٥٨ وشهر نوفمبر سنة ١٩٦١، إذ هى تعتبر فى هذه الفترة من أماكن القسم الثالث كما قدمنا. ومن ثم تخفض أجورها بنسبة ٢٠ ٪ طوال هذه الفترة باعتبارها من أماكن القسم الثالث، ويستمر التخفيض بالنسبة عينها ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ باعتبارها من أماكن القسم الرابع. وقد سبقت الإشارة إلى ذلك، وتقدم أن لهذه الأماكن نظيراً فى أماكن القسم الثالث تسرى عليها أيضاً أحكام القسم الثانى[3].

٦٠٢ — الأجور المستحقة منه أول ديسمبر سنة ١٩٦١ : أما بالنسبة إلى الأماكن التى بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ، فإن أجورها تخفض بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس لأماكن القسم الثالث ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ إلى آخر نوفمبر سنة ١٩٦١ كما سبق القول. ويستمر التخفيض سارياً بالنسبة نفسها — أى بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس ذاتها[4] — ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ كما أسلفنا.

---

(١) وقد قضى بأنه لما كان الدكان موضوع النزاع أنشىء فى سنة ١٩٦٠، واستأجر المدعى بأجرة شهرية قدرها ٦٠ جنيهاً، وكان المؤجر طليقاً من أى قيد قانونى يحدد على مقتضاه الأجرة، فلا يجوز تخفيض الأجرة المتفق عليها وهى ٦٠ جنيهاً، إلا ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ وبنسبة ٢٠٪ طبقاً للقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ (مصر الكلية ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٥٩٧ سنة ١٩٦١).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٦.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٩٦.

(٤) وهى لا تختلف عن أجرة الأساس لأماكن القسم الرابع، إذ الأجرة لم تتغير.

وأما بالنسبة إلى الأماكن التى لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وبقيت أجورها حرة إلى شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فإن أجورها ابتداء من أول شهر دسمبر سنة ١٩٦١ تخفض بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس . وأجرة الأساس هنا ، كما هى فى أماكن القسم الثالث ، « الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون (أى العمل بتشريع سنة ١٩٦١) أو الأجرة الواردة فى 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 (أى العمل بتشريع سنة ١٩٦١) » . فأجرة الأساس إذن هى أجرة شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ الواردة فى العقد أو أجرة أى شهر فى السنة السابقة على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تكون أقل من أجرة شهر نوفمبر المذكور . وكل التفصيلات التى ذكرناها فى تحديد أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الثالث تنطبق هنا فى أماكن القسم الرابع[1] . ومن ثم تكون أجرة الأساس هى الأجرة الفعلية أو أجرة المثل لأى شهر من شهور السنة السابقة على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تكون الأجرة فيه هى الأجرة الأقل فى كل هذه الشهور . فإذا ما حددت أجرة الأساس على هذا النحو ، خفضت بنسبة ٢٠٪ لنصل إلى الحد الأقصى للأجرة .

وتطبيقاً لما تقدم ، لو ثبت أن الأجرة الواردة فى عقد الإيجار عن شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ هى ٣٠ جنيهاً فى الشهر ، وأن الأجرة التى كان يدفعها المستأجر ، أو مستأجر آخر قبله ، فى شهر مارس سنة ١٩٦١ هى ٢٥ جنيهاً ، وفى شهر ديسمبر سنة ١٩٦٠ هى ٢٧ جنيهاً فى الشهر ، كانت أجرة الأساس هى ٢٥ جنيهاً وهى الأجرة الأقل ، وتخفض بنسبة ٢٠٪ . ولو فرض أن المكان كان خالياً أو مشغولا بالمؤجر أو لم يتم إنشاؤه إلا بعد صدور تشريع سنة ١٩٦١ ، كانت أجرة الأساس هى أجرة المثل فى شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ . فإذا كان المكان خالياً فى بعض هذه المدة ومؤجراً فى باقيها ، كانت أجرة الأساس هى أقل الأجرتين ، الأجرة الفعلية فى الوقت الذى كان فيه مؤجراً وأجرة المثل فى الوقت الذى كان فيه خالياً ، وقد تقدم بيان ذلك عند الكلام فى أماكن القسم الثالث[2] .

---

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٧ .