

وتخفيض أجره الأساس بنسبة ٢٠٪ يتم بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء ، منذ أول ديسمبر سنة ١٩٦١ ، كما هو الأمر في التشريعات السابقة . فإذا انقضت مدة الإيجار ، وبقي المستأجر في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان العقد ممتداً بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٦١ ، بقيت الأجرة منخفضة . فإذا أدخل المستأجر العين ، وأجرها المؤجر لمستأجر جديد ، لم يستطع أن يزيد على هذه الأجرة المنخفضة . وقد سبق بيان كل هذا في صدد التشريعات السابقة (١) .

٦٠٣ - استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من

تخفيض الأجرة : وقد استثنى تشريع سنة ١٩٦١ ، كما استثنت التشريعات السابقة ، الأماكن التي تكون مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ، لنفس الأسباب التي سبق ذكرها في صدد التشريعات السابقة (٢) .

فلا تخفض الأجر في هذه الحالة ، وتبقى كما هي سارية طول مدة الإيجار ، فإذا انقضت المدة ، وبقي المستأجر في العين فامتد العقد ، خفضت الأجرة بنسبة ٢٠٪ طول مدة الامتداد . وكذلك إذا أجر المؤجر المكان لمستأجر جديد لمدة لا تزيد على عشر سنوات فإنه يجب تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠٪ . أما إذا أجره لمدة تزيد على عشر سنوات مرة ثانية ، فإنه لا يتقيد في تحديد الأجرة بأي قيد . وقد سبق بيان كل ذلك في صدد التشريعات السابقة (٣) .

القسم الخامس - الأماكن التي أنشئت أو تنشأ منذ نوفمبر

سنة ١٩٦١

٦٠٤ - صدور تشريع جديد وهو التشريع الأخير - الفرار بالقانون

رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ : استثنى تشريع سنة ١٩٦١ من نطاق تطبيقه : كما رأينا المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . فيفهم من ذلك

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ وفقرة ٥٩٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ وفقرة ٥٩٨ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ وفقرة ٥٩٨ .

أن المباني التي بدأ إنشاؤها أو سيبدأ منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ لا تدخل في أماكن القسم الرابع ، ومن ثم تكون قسماً جديداً هو القسم الخامس .

وكنا قد فرغنا من بحث إيجار الأماكن جميعه قبل أن يصدر التشريع الأخير ، وهو القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . ولذلك كتبنا عن أماكن هذا القسم الخامس ، قبل صدور هذا التشريع ، العبارات الآتية :

« ولما كانت أماكن القسم الخامس لا يجرى عليها التخفيض الذي فرضه تشريع سنة ١٩٦١ ، فإن أجور هذه الأماكن تبقى حرة لا قيد عليها ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . . . ولا تنقيد هذه الأجور إلا إذا صدر تشريع جديد يقيدها ، على النحو الذي ألفناه في التشريعات السابقة . وهنا يصح التساؤل هل سيستمر المشرع على هذا النهج من إصدار تشريع تلو تشريع ، يقيد التشريع اللاحق ما تركه التشريع السابق دون تقييد . ويبدو أن الوقت قد حان لإعادة النظر في السياسة التشريعية التي اختطها المشرع حتى اليوم في تحديد أجور المباني . فهذه السياسة قد أصبحت غير مجدية ، ولم تعد تؤتي نتائج حاسمة بعد أن عرف الملاك أن المشرع يترصد بهم في كل حين . وملاك أماكن القسم الخامس - وهي الأماكن التي تركت أجورها حرة دون قيد - يتوقعون جميعاً صدور تشريع في المستقبل يقيد من أجور هذه الأماكن . وهم توقعوا لهذا الحدث المنتظر يدبرون أمورهم ، وكثير منهم يلجأ إلى فرض أجور مسورية على المستأجرين ببالفون فيها ، حتى إذا جاء وقت التخفيض خفضت هذه الأجور الصورية فتنزل إلى الأجور الحقيقية التي يتقاضونها فعلاً قبل صدور التشريع الذي يفرض التخفيض . وهذا هو مصير التشريعات التي لا تواجه المشاكل الاقتصادية إلا بسطان القانون دون أن تأبه لما تنطوي عليه هذه المشاكل من حقائق لا يجوز إغفالها . فالواقع أن هناك أزمة حقيقية في المباني ، والواجب تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استغلال أموالهم في حركة البناء . والواقع كذلك أن ترك الأجور حرة دون قيد يكون من شأنه ، على الأقل إلى مدة طويلة حتى يتوازن العرض مع الطلب ، أن ترتفع الأجور ارتفاعاً فاحشاً يضيق به المستأجرون . والمشرع ، حتى اليوم ، لجأ في التوفيق ما بين هذين الواقعين المتعارضين إلى سياسة تعاقب التشريعات يقيد اللاحق منها ما لم يقيدته السابق . وإذا كانت هذه السياسة قد نجحت في أول

عهدنا ، فهي الآن أقل نجاحاً ، إذ الملاك يتوقعون ما سوف يصدر من تشريعات
ويأخذون أهبتهم لها . هذا إلى ما في توالى التشريعات من تعقيد مر برك للمتعاملين
وللقضاء نفسه . أفلا يجوز التفكير في مواجهة المشكلة من أساسها ؟ فتشجيع حركة
البناء واجب لا شك فيه . ولن يقبل الناس على البناء إلا إذا أمنت تقلبات التشريع
واطمانت إلى مركز مستقر ثابت ، أو إلا إذا اعتمدت على وجوه من الحيل أشرنا
إلى بعضها . والخير في أن تضمن الناس إلى مصيرها ، فيقبل أصحاب رؤوس
الأموال على استثمار أموالهم في البناء ما دام هذا الاستثمار مجزياً . ويصدر التشريع
المقبل على أساس ضمان ربح معقول لمن يستثمر ماله في البناء ، وتحدد الأجور
لاعلى أساس تخفيض الأجور الحالية ، بل على أساس نسبة مئوية معقولة من
تكاليف الأرض والبناء لا يجوز للمالك أن يزيد عليها في تحديد الأجور . ويجب أن
تكون هذه النسبة المئوية مجزية . وأن يراعى فيها ما يتكلفه المالك من ضرائب
متنوعة ومن مصروفات للصيانة ومقابل الاستهلاك . فإذا خلص للمالك بعد كل
ذلك ربح صافٍ قريب من الربح الذى يجنيه في الوجوه الأخرى لاستثمار المال ،
وأمن غوائل التشريع أن تفاجئه من آن إلى آخر فتفجعه فيما اطمان إليه من مركز
مستقر ثابت ، لما كان هناك شك في إقبال الناس على استثمار أموالهم في البناء كما
يستثمرونها في الوجوه الأخرى . وعند ذلك تتوافر بالتدريج الأماكن التى يحتاج
إليها الناس ، ولا تكون ثمة حاجة لإصدار تشريعات تتوالى على النحو الذى
رأيناه ، بل يقتضى الأمر إصدار تشريع واحد يحدد النسبة المئوية القصوى من
التكاليف التى يصح للملاك أن يقتضوها من المستأجرين ، مع التنظيم اللازم لذلك
من رقابة دقيقة على صحة تقدير التكاليف وتوزيع عادل لهذه النسبة المئوية بين
أجزاء المبنى المختلفة ووحدانه السكنية . بل إن هذا التشريع نفسه قد نصبح في غير
حاجة إليه إذا ما توافرت الأماكن بعد مدة من الزمن وأصبح العرض كافياً
لمواجهة الطلب مع الاحتفاظ بالأجور المعتدلة . وعند ذلك يلغى هذا التشريع ،
ويترك لقانون العرض والطلب أن ينتج أثره في غير غبن على الملاك وفي غير خشية
على المستأجرين .

كتبنا هذه الكلمات ولم نكن نتوقع أن هذا التشريع الذى اقترحه سيصدر

قبل أن نقدم هذا الكتاب للطبع . ومن حسن التوفيق أن صدر هذا التشريع (١) ، فتمكنا بذلك أن نستكمل في هذا الكتاب سلسلة هذه التشريعات المتعاقبة . والمقدر أن يكون هذا التشريع هو آخر حلقة في السلسلة ، إذ هو يهدف إلى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على وجه مستقر دائم ، وإلى تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في تشييد المساكن التي لا يزال البلد في حاجة ملحة إليها . وأرفق التشريع بمذكرة إيضاحية جاء فيها ما يأتي : « إن إطلاق يد المالك في تحديد الإيجارات أمر ترتب عليه مغالاة أصحاب العمارات تقدير الأجرة والتحايل على القانون بشتى الطرق ، لتوقعهم صدور التشريعات التي تقضى بالتخفيض ، مما يهدد العلاقة بين المستأجر والمؤجر بعدم الاستقرار المستمر . وتنظيماً للعلاقة بين المؤجر والمستأجر بسفة دائمة ، رؤى وضع تشريع يحقق ذلك ، ويهدف إلى تشجيع المواطنين على استثمار أموالهم في البناء استثماراً عادلاً ومجزياً في نفس الوقت . . . وإن القانون يحقق في نفس الوقت خدمة محدودى الدخل من المستأجرين بما يضمن استقرار تلك العلاقة ، ويغنى عن صدور التشريعات المتعاقبة » .

وتنص المادة الأولى من هذا التشريع (القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) على ما يأتي : « تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، وفقاً لما يأتي : (أ) صافي فائدة استثمار العقار بواقع ٥ ٪ من قيمة الأرض والمباني . (ب) ٣ ٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة - ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة - وتسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه » . فهذه المادة تحدد أماكن القسم الخامس والأخير ، وتعين في الوقت ذاته الحد الأقصى لأجور هذه الأماكن .

٦٠٥ - تحديد أماكن القسم الخامس : قدمنا أن الأماكن التي بدأ

(١) وهو القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، صدر في ٣١ يناير سنة ١٩٦٢ ، ونشر في الجريدة الرسمية السنة الخامسة العدد ٣٢ بتاريخ ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ .

لإنشائها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ولو تم الإنشاء منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، تدخل في أماكن القسم الرابع (١) . ويترتب على ذلك أن الأماكن التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تخرج من أماكن القسم الرابع ، فتدخل إذن في أماكن القسم الخامس دون شك . ولكن المادة الأولى من تشريع سنة ١٩٦٢ التي أسلفنا ذكرها لا تكنني بذلك ، فهي في صدد تحديد أماكن القسم الخامس تقول كما رأينا : « تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . . . » . والتفسير المألوف لعبارة « التي تنشأ » هو « التي تم إنشاؤها » . فالأماكن التي تم إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ - تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ - تدخل في أماكن القسم الخامس ولو بدأ الإنشاء قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . ومعنى ذلك أن هذه الأماكن ، وقد دخلت في أماكن القسم الرابع كما رأينا ، تدخل أيضاً في أماكن القسم الخامس ، على النحو الذي رأيناه في الأقسام السابقة حيث يدخل المكان الواحد في قسمين متعاقبين (٢) .

وهناك فئة أخرى من الأماكن تسرى عليها أحكام القسم الخامس ، إذ تقول الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ كما رأينا : « وتسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه » . فالأماكن التي تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ هي إذن فئتان :

(١) انظر آتفاً فقرة ٥٩٩ .

(٢) وحتى لو فسّرنا عبارة « التي تنشأ » الواردة في المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بمعنى المباني التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فتبقى المباني التي بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ في أماكن القسم الرابع وحده ، فإن هذه المباني ، بحكم أن إنشائها لم يتم إلا منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، تكون من المباني التي لم تؤجر ولم تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وبذلك تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (انظر الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) . وكل ما هناك من فرق بين التفسيرين أن هذه المباني ، في التفسير الذي نقول به ، دخلت في القسم الرابع ثم في القسم الخامس على انعقاب . أما في التفسير الآخر ، فهذه المباني دخلت في القسم الرابع وحده ، ولكن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أجرت عليها ، هي وأماكن أخرى من القسم الرابع ، أحكام القسم الخامس . فالنتيجة واحدة في التفسيرين ، إذ تخضع هذه المباني لأحكام القسم الخامس في كليهما .

(الفئة الأولى) أماكن تم إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، سواء بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فدخلت في القسم الرابع ثم انتقلت إلى القسم الخامس عند صدور تشريع سنة ١٩٦٢ ، أو بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فدخلت ابتداء في القسم الخامس . ومن هذه الأماكن ما يكون قد بدأ إنشاؤه قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك بزمان يسير . فلو أن مكاناً بدأ إنشاؤه في أول يناير سنة ١٩٦١ وتم الإنشاء في آخر نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فهذا المكان قبل صدور تشريع سنة ١٩٦٢ كان يدخل في القسم الرابع . فإذا أوجر في أول ديسمبر سنة ١٩٦١ سرى عليه تشريع القسم الرابع ، وكان الحد الأقصى لأجرته هو أجره المثل في شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠٪ . ثم صدر تشريع سنة ١٩٦٢ ، فأدخل هذا المكان في القسم الخامس . فيجب في هذه الحالة إعادة النظر في الأجرة ، وتطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ عليها ، ومنذ العمل بهذا التشريع في ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ تقدر أجرة هذا المكان على أساس قيمة الأرض والمباني ، لا على أساس تخفيض أجرة المثل بنسبة ٢٠٪ .

(الفئة الثانية) أماكن تم إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فدخلت دون شك في القسم الرابع وحده ، ولكنها بقيت خالية لم تؤجر ولم تشغل حتى يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . فهذه أيضاً تسرى عليها أحكام القسم الخامس ، وعندما تؤجر لأول مرة في يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك تقدر أجرتها بموجب تشريع سنة ١٩٦١ على أساس التخفيض بنسبة ٢٠٪ حتى تاريخ العمل بتشريع سنة ١٩٦٢ ، ومن تاريخ العمل بهذا التشريع الأخير أي من يوم ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ تقدر أجرتها على أساس قيمة الأرض والمباني . أما لو أوجرت هذه الأماكن ، أو شغلت بمالكها مثلاً ، قبل يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فإنها تستقر نهائياً في القسم الرابع ولا يسرى عليها تشريع القسم الخامس ، ومن ثم لا يعاد النظر في أجرتها ، وتبقى هذه الأجرة دائماً هي الأجرة المخفضة التي يفرضها تشريع سنة ١٩٦١ .

بقي بعد ذلك ملاحظتان :

(الملاحظة الأولى) هي أن الأماكن التي يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢

لا تنقيد بالجدول المرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فسواء وجد المكان في منطقة مدرجة في هذا الجدول أو وجد في منطقة غير مدرجة ، فإنه يخضع لتشريع سنة ١٩٦٢ وتقدر أجرته على أساس قيمة الأرض والمباني . ويرجع السبب في ذلك إلى أن القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لم يدمج في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كما أدمجت التشريعات السابقة ، وتنقيد الأماكن بمناطق معينة إنما ورد في هذا القانون الأخير ، فلا يسرى هذا التنقيد على الأماكن التي تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ إذ هو قانون مستقل عن قانون إيجار الأماكن ولم يدمج فيه . وسواء كانت هذه النتيجة قد قصد إليها المشرع أو جاءت عرضاً ، فليس هناك بأس من أن نعم أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ جميع المناطق . إذ هو القانون المستقر الذي يحدد نهائياً الأجور القصوى للأماكن منذ تاريخ العمل به .

(الملاحظة الثانية) هي أن تشريع سنة ١٩٦٢ لم يستثن ، كما استثنت التشريعات السابقة عليه ، من قيد الحد الأقصى للأجرة الأماكن التي تؤجر لمدة تزيد على عشر سنوات . وعلى ذلك فالأماكن التي يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢ يبقى الحد الأقصى لأجورها محسوباً على أساس قيمة الأرض والبناء ، حتى لو أوجر المكان لمدة تزيد على عشر سنوات . على أنه تجب مراعاة ما جرت به العادة من أن بعض شركات البناء وشركات التأمين تشيد مبنى لحساب شخص وتؤجره إياه لمدة طويلة - عشرين سنة مثلاً - بأجرة يلاحظ فيها استرداد رأس المال مع فائدة سنوية معينة ، ويصبح المبنى ملكاً للمستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار . وفي رأينا أن هذا العقد يخرج عن نطاق تطبيق القانون ، فهو ليس بإيجار محض ، بل هو إيجار مختلط ببيع ، لا بل هو بيع سمي إيجاراً . والأجرة التي تدفع إنما هي قسط من أقطا الثمن ، فلا يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢ ، ومن ثم يصح أن تكون الأجرة أكثر من النسبة المثوية من قيمة الأرض والبناء التي حددها القانون ، ولا تخضع الفائدة هنا إلا للحد الأقصى المقرر لسعر الفائدة بوجه عام وهو ٧٪ . وحتى لو أدخلنا هذا العقد في نطاق تطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ ، لوجب زيادة الأجرة على الحد الأقصى الذي فرضه هذا التشريع بما يقابل الميزة التي تضمنها العقد وهي انتقال ملكية العين إلى المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار .

٦٠٦ - الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس : وقد عين القانون ، كما رأينا ، الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس ، سواء كانت من الفئة الأولى أو من الفئة الثانية ، على الوجه الآتي : أ - صافي فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني . ب - ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومسرورات الإصلاحات والصيانة والإدارة . ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة . وقد حرص القانون على بيان الأساس الاقتصادي الذي بني عليه تعيين الحد الأقصى للأجرة . فمالك المبنى من الناحية الاقتصادية ، ممول يستثمر ماله في البناء . فكفله له القانون ربحاً أساسياً ليلاً الذي يستثمره بسعر ٥٪ ، وهو ربح عادل ومجزى في نفس الوقت ، كما تقول المذكرة الإيضاحية للقانون . وبصعب ، في الظروف الاقتصادية الحالية ، استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر في نواح أخرى من النشاط الاقتصادي بربح أكبر . ولما كان مالك المبنى يواجه أعباء أخرى في سبيل استثمار ماله ، إذ عليه إصلاح المبنى وصيانته ، وعليه نفقات إدارته ، وقد يستخدم بواباً للعمارة ، ويؤمن عليها من الحريق ، ويزودها بمصعد وبآلة ترفع المياه إلى الأدوار العليا مما يستلزم مصروفات للصيانة ، وبنير السلم والجزاء المشتركة الأخرى من البناء ، وما إلى ذلك من التكاليف المترتبة على المبنى . وإلى جانب هذا ، عليه أن يخصم نسبة مئوية معقولة لاستهلاك المبنى . كل ذلك حسب القانون حسابه ، فأضاف إلى الربح الصافي بسعر ٥٪ من تكاليف الأرض والبناء نسبة مئوية أخرى لمواجهة هذه التكاليف هي ٣٪ من قيمة البناء ، وهي نسبة معقولة يمكن تخصيص نحو نصفها لاستهلاك المبنى . ونحو النصف الآخر لمصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة . أما الضريبة على المبنى فلا تدخل في هذا الحساب ، فهي إما أن تكون قد سقطت عن كل من المالك والمستأجر ، وإما أن تكون قد بقيت كلها أو بعضها وفي هذه الحالة يتحملها المستأجر دون المؤجر ، وكل ذلك على الوجه الذي سنبيته فيما يلي .

وبين من هذا التحليل الاقتصادي أن الأجرة تتكون من عناصر ثلاثة :
(العنصر الأول) نسبة مئوية من قيمة المبنى هي ٨٪ . ذلك أن قيمة المبنى

تدخل أولاً بالإضافة إلى قيمة الأرض في حساب الربح الصافي لرأس المال ، وذلك بمقدار ٥ ٪ من قيمتها . ثم تدخل بعد ذلك وحدها في حساب تكاليف الاستهلاك والإصلاح والصيانة والإدارة، وذلك بمقدار ٣ ٪ من قيمتها . فيكون مجموع ذلك ٨ ٪ من قيمة المبنى . ولما كانت قيمة المبنى لا تقل في المألوف من الأحوال عن ثلاثة أضعاف قيمة الأرض، وتصل في كثير من الأحوال إلى نسبة أكبر ، فإن النسبة المثوية من قيمة المبنى تمثل العنصر الأكبر من الأجرة .

(العنصر الثاني) نسبة مثوية من قيمة الأرض هي ٥ ٪ . والنسبة المثوية من قيمة الأرض لا تدخل إلا في حساب الربح الصافي لرأس المال، لأن الأرض لا تستهلك ، ولا تحتاج في الغالب بعد البناء عليها إلى إصلاح أو صيانة أو إدارة . ومن ثم لم تكن هناك حاجة لإدخال قيمة الأرض إلا في حساب الربح الصافي لرأس المال ، وبنسبة معقولة هي ٥ ٪ .

(العنصر الثالث) الضريبة على المبنى . وسرى أن تشريعاً - القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ - صدر يعنى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها ، الأماكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات . كما يعنى من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية ، الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات . فالمكان الذي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على ثلاثة جنيهات - وبحسب الإيجار على الوجه الذي قدمناه أي ٨ ٪ من قيمة المبنى و ٥ ٪ من قيمة الأرض فيكون المجموع هو الإيجار السنوي ومنه تعرف قيمة الإيجار الشهري وتوزع هذه القيمة على الوحدات التي يشتمل عليها المبنى ثم على الحجرات في كل وحدة - معنى من الضريبة الأصلية والضريبة الإضافية ، فلا يضاف إذن على مستأجر هذا المكان مبلغ يقابل الضريبة ، وتبقى الأجرة مكونة من العنصرين السابقين وحدهما : ٨ ٪ من قيمة المبنى و ٥ ٪ من قيمة الأرض . والمكان الذي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على ثلاثة جنيهات ولا يزيد على خمسة جنيهات يعنى من الضريبة الأصلية لا من الضرائب الإضافية ، وسرى فيها بل حصر هذه الضرائب الإضافية وهي إجمالاً تقرب من ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية

بعد خصم ٢٠٪ من هذه القيمة في مقابل الصيانة . فيضاف على مستأجر هذا المكان ، إلى جانب العنصرين السابقين وهما ٨٪ من قيمة المباني و ٥٪ من قيمة الأرض ، مبلغ يعادل الضرائب الإضافية ، لأن هذه الضرائب يدفعها المالك للدولة على أن يرجع بها على المستأجر فيضيفها على الأجرة . ومن ثم يضاف أولاً إلى عنصر ال ٨٪ من قيمة المباني ما يخصه من الضرائب الإضافية . ولتقدير ذلك تبدأ باستئصال ٢٠٪ (مقابل الصيانة) من القيمة الإيجارية وهي ٨٪ ، فيكون الباقي ٦٤٪ وهو الذي تفرض عليه الضريبة الإضافية بواقع نحو ١٠٪ ، وتكون الضريبة الإضافية على هذا النحو هي ٦٤٪ ، إذا أضيفت إلى ٨٪ كان مجموع العنصر الأول - وهو النسبة المئوية من قيمة المباني - بعد الإضافة هو ٨٦٤٪ من قيمة الباقي . ويضاف ثانياً إلى عنصر ال ٥٪ من قيمة الأرض ما يخصه هو أيضاً من الضرائب الإضافية ، وتقدر هذه الضرائب على النحو السالف الذكر ، أي باستئصال ٢٠٪ (مقابل الصيانة) من القيمة الإيجارية وهي ٥٪ ، فيكون الباقي ٤٪ وهو الذي تفرض عليه الضريبة الإضافية بواقع نحو ١٠٪ ، وتكون الضريبة الإضافية على هذا النحو هي ٤٠٪ ، إذا أضيفت إلى ٥٪ كان مجموع العنصر الثاني - وهو النسبة المئوية من قيمة الأرض - بعد الإضافة هو ٤٠٪ من قيمة الأرض . ويكون الحد الأقصى لأجرة هذا المكان هو ٨٦٤٪ من قيمة المباني + ٤٠٪ من قيمة الأرض ، وذلك كله على وجه التقريب . والمكان الذي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على خمسة جنيهات لا يعني من الضريبة الأصلية ولا من الضرائب الإضافية . فيضاف مجموع كل هذه الضرائب على مستأجر هذا المكان . ولما كانت الضريبة الأصلية تختلف باختلاف الإيجار الشهري للحجرة ، فهي ٢٠٪ إذا كان الإيجار الشهري للحجرة لا يزيد على ٨ جنيهات ، و ٣٠٪ إذا كان الإيجار الشهري لا يزيد على ٨ جنيهات ، و ٤٠٪ فيما زاد على ذلك ، وكانت الضرائب الإضافية ثابتة لا تتغير وهي دائماً تقرب من ١٠٪ كما سبق القول ، فبالإضافة مجموع هذه الضرائب إلى العنصرين السابقين على النحو الذي سلف بيانه يكون الحد الأقصى لأجور هذه الأمكنة على الوجه الآتي : أقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي لا يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على ٨ جنيهات هو ٩٢٪ من قيمة المباني + ٢٠٪ من قيمة

الأرض . وأقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي لا يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على ١٠ جنيهات هو ١٠ر٥٦٪ من قيمة المبنى + ٦٠ر٦٪ من قيمة الأرض . وأقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على ١٠ جنيهات هو ١١ر٢٠٪ من قيمة المبنى + ٧٪ من قيمة الأرض . وهذا كله على وجه التقريب . ونقول المذكورة الإيضاحية للتشريع الذي نحن بصدده - القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - في هذا المعنى ما يأتي : « إن أعمال نص المادة الأولى من المشروع وتحديد كيفية تطبيقها وبيان المقصود منها يقتضى التمييز بين الفروض الآتية : الفرض الأول - إذا انضح بعد اعتماد لجان التقدير المنصوص عليها في المادة ٤ من المشروع للقيمة الإيجارية المحددة وفقا للبندين (ا) و (ب) من المادة الأولى من المشروع وتوزيعها على الوحدات السكنية أن متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية لا يجاوز ٣ جنيهات ، أعفيت تلك الوحدة السكنية من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية والضرائب الإضافية المتعلقة بها إعفاء كاملا ، عملا بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . ومن ثم لانضاف إلى القيمة الإيجارية التي خصت تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار التقدير أية ضرائب أصلية أو إضافية . الفرض الثاني - إذا تبين ، بعد تحديد القيمة الإيجارية وتوزيعها وفقاً تقدم ، أن متوسط الإيجار الشهري للوحدة السكنية يزيد على ٣ جنيهات ولا يجاوز ٥ جنيهات ، فإن تلك الوحدة تعفى من الضرائب الأصلية إعفاء كاملا ، ولا يضاف إلى القيمة الإيجارية التي سبق أن اعتمدها لجان التقدير إلا ما يخص تلك الوحدة من الضرائب الإضافية دون غيرها . الفرض الثالث - إذا تبين ، بعد تحديد القيمة الإيجارية وتوزيعها على وحدات العقار ، أن متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية تجاوز ٥ جنيهات ، فلا تتمتع تلك الوحدة بأى إعفاء عملا بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ويضاف إلى القيمة الإيجارية المعتمدة لها ما يخصها من الضرائب الأصلية والإضافية على السواء . »

وقد قدمنا أن القيمة الإيجارية - وهي ٨٪ من قيمة المبنى و ٥٪ من قيمة الأرض - توزع على الوحدات التي يشتمل عليها المبنى . ويتولى هذا التوزيع لجنة تقدير القيمة الإيجارية التي سيأتي بيانها فيها يلي . ويتكون المبنى عادة من

وحدات مختلفة ، فهو أدوار عليا وأدوار سفلى ، وكل دور قد يكون شقة واحدة أو أكثر . والدور الأرضى قد يكون للسكن وقد يكون دكاكين أو جراجات . فيجب توزيع القيمة الإيجارية على هذه الوحدات المختلفة - الشقق العليا وغرف السطوح والشتق السفلى والدور الأرضى والبدروم والدكاكين والجراجات - على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها ، كما تقول الفقرة الثانية من المادة ٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . فالدكان ، كوحدة من وحدات المبنى ، يكون إيجاره فى العادة أعلى من إيجار الحجرة الواحدة فى الشقة ، بل من إيجار الشقة كلها فى بعض الأحوال . ويختلف إيجار دكان عن إيجار دكان آخر ، بحسب المساحة والموقع وعدد الأبواب . وكذلك إيجار الجراج يزيد عادة على إيجار الحجرة فى الشقة ، ويختلف إيجار جراج عن إيجار جراج آخر بحسب المساحة . وإيجار الشقق المتوسطة فى الارتفاع يكون عادة أعلى من إيجار الشقق السفلى أو الشقق العليا . ويختلف إيجار شقة عن إيجار شقة أخرى بحسب اتساع الشقة ، وعدد حجراتها ، وموقعها من الشارع الرئيسى أو من شارع جانبي أو من المنور ، وعدد النوافذ ، وقوة الضوء وحسن التهوية ، وطريقة الاستغلال فالشقة التى تستغل بنسيوناً أو مكتباً أو عيادة أو نحو ذلك يكون إيجارها فى العادة أعلى من إيجار الشقة التى تستغل للسكن الخاص . ويتقدم المالك للجنة التقدير بمقترحاته عن كيفية توزيع الإيجار على وحدات البناء « كما تقول العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . وهذه المقترحات ليست ملزمة للجنة التقدير بطبيعة الحال ، ولكن اللجنة تستأنس بها عند التقدير .

ولما كانت لجان التقدير تستغرق وقتاً فى إنجاز عملها ، وبخاصة عند بداية تنفيذ القانون حيث يوجد كثير من المباني فى حاجة إلى التقدير فى وقت واحد فيتراكم العدل فى هذه اللجان ، فقد وضع المشرع قاعدة حكيمة وأجاز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه ، أن يؤجر المبنى كله أو بعضه ، على أن يسرى القرار المشار إليه بأثر رجعى من وقت إبرام عقد الإيجار (م ٤ الفقرة الأخيرة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) . فيجوز إذن للمالك ، بعد إتمام بناء وإعادةه للسكنى ، ألا ينتظر حتى تفرغ لجنة التقدير من عملها ، وقد يطول

انتظاره حتى يأتي دور المبنى . فيعمد إلى إيجار الوحدات كلها أو بعضها ، ويعين إيجار كل وحدة تعييناً مؤقتاً . فإذا آتمت لجنة التقدير عملها ، وعينت إيجار الوحدة تعييناً نهائياً ، كان هذا الإيجار هو المعتبر . واستوفى المالك من المستأجر ما نقص عن هذا الإيجار ، أو رد إليه ما زاد عليه . ويستطيع المالك أن يذكر في عقد الإيجار أن مقدار الأجرة هو المقدار المسموح به طبقاً لأحكام القانون ، وهذا كافٍ في تعيين الأجرة .

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

٦٠٧ - كيفية تقدير قيمة الارض وقيمة المباني : تكفلت المادتان الثانية

والثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بكيفية تقدير قيمة الارض وقيمة المباني . فنصت الفقرة الأولى من المادة الثانية على أن "تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء . وتقدر قيمة المباني وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء" . فالعبرة إذن ، بالنسبة إلى قيمة الأرض ، بثمن المثل وقت البناء ، لا بالثمن الحقيقي الذي دفعه المالك . فقد يكون المالك اشترى الأرض منذ مدة طويلة ، فارتفع ثمن مثلها عندما شرع في البناء ، فليس من العدل أن يحاسب على الثمن المنخفض الذي اشترى به . وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، وانخفض ثمن المثل ، أو يكون المالك قد اشترى الأرض بثمن أعلى من ثمن المثل وشرع في البناء فوراً ، أو يكون قد كسب ملكية الأرض بسبب غير البيع كالميراث أو الوصية أو الهبة أو التقادم ، ففي جميع هذه الأحوال تكون العبرة بثمن المثل . على أنه لا يجوز

إغفال الثمن الذي اشترى به المالك بتناً ، بل يستأنس به عند تقدير ثمن المثل . أما بالنسبة إلى قيمة المباني ، فالعبرة بسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء ، ويضاف إليه بدهاء أجر العمل بالسعر المألوف ويدخل في ذلك أجر المقاول والمهندس المعماري . ويجوز للمالك أن يقدم للجنة التقدير الفواتير والمستندات التي يثبت بها ما كلفته المباني فعلاً من النفقات ، كما يجوز له أن يقدم لها عقد المقاول الذي أبرم بينه وبين المقاول ، وتستأنس اللجنة بالفواتير والمستندات وعقد المقاول في تقديرها لقيمة المباني .

على أن القانون قد اشترط ، لحساب قيمة الأرض كاملة وقيمة المباني كاملة بما في ذلك من أساسات وتوصيلات خارجية للمرافق العامة ، أن يبني المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها وأن يستوفي كل الارتفاع المسموح به طبقاً للقوانين والقوانين . فإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها ، بأن كان مسموحاً للمالك أن يبني على ثلث مساحة الأرض مثلاً فبني على السدس ، فلا يحسب من قيمة الأرض إلا قيمة المقدار المخصص لمنفعة البناء فقط ، ومن ثم لا يحسب في الحالة التي نحن بصدددها إلا قيمة نصف الأرض فهذا هو المقدار المخصص لمنفعة البناء التام على سدس الأرض . ويحدد نصف مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء على هذا النحو بفواصل ثابتة ، كسور أو أسلاك أو نحو ذلك ، حتى يظهر بعلامات مادية تخصيص تلك المساحة من الأرض لمنفعة البناء ، وإلا فلا يحسب سوى قيمة المساحة المبني عليها بالفعل وهي سدس مساحة الأرض . وإذا كان البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ولكن لم يستوف الارتفاع المسموح به طبقاً للقوانين والقوانين ، انتقص من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما انتقص من الارتفاع المسموح به . فإذا فرضنا أرضاً مسموحاً أن يبني على ثلثها ، وأن يرتفع بالبناء ثمانية أدوار أي بمقدار عرض الشارع مرة ونصفاً بحسب أوائح التنظيم ، فبني المالك على سدس الأرض وارتفع بالبناء أربعة أدوار فقط ، فإن قيمة الأرض وقيمة المباني تنتقص على الوجه الآتي : تنتقص قيمة الأرض أولاً إلى النصف ، لأنه يكفي تخصيص نصف الأرض لمنفعة البناء القائم على سدسها ، ويحدد هذا النصف بفواصل ثابتة . ثم لما كانت المساحة المبني عليها يجوز الارتفاع بالبناء فيها إلى ثمانية أدوار ولم يبين

المالك غير أربعة، فهو لم يستنفد من الأرض إلا نصف طاقتها من حيث ارتفاع البناء، كما لم يستنفد إلا نصف طاقتها من حيث اتساع رقعته. ومن ثم لا يحسب من قيمة الأرض إلا نصف النصف، وتقدر الأرض في هذه الحالة بربع قيمتها. وتحسب قيمة مباني الأدوار الأربعة، إلا أنه فيما يتعلق بالأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة - كتوصيلات المجارى والمياه والنور - لا يحسب إلا نصف قيمتها، إذ أنه يمكن استخدامها لثمانية أدوار بدلا من أربعة فلا يستفيد منها المستأجرون للأربعة الأدوار إلا بمقدار النصف. ونرى من ذلك أن المشرع هدف بهذه القواعد إلى غرضين: (الغرض الاول) أن ينصف المستأجر، فلا يحسب عليه قيمة لا ينتفع بها. فهو لا يحسب عليه في المثل المتقدم إلا ربع قيمة الأرض وإلا نصف قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية. ولو أنه حسب عليه كل قيمة الأرض وكل قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية، لكان فيما حسبه قيمة لا ينتفع بها. ثم لو أن المالك استكمل الأدوار الثمانية، لوجب إعادة تقدير إيجار الأدوار الأربعة الأولى، ولأنقص هذا الإيجار بعد أن يتحمل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية ثمانية أدوار بدلا من أربعة. فأراد المشرع إنصاف المستأجر من جهة، وثبیت تقدير الإيجار من جهة أخرى فلا يتغير هذا التقدير من وقت لآخر بحسب ما يستحدثه المالك من أدوار جديدة. (الغرض الثاني) أن يستحث المالك على اسكمال المباني الناقصة، فيبنى على كل المساحة المسموح له بها ويرتفع بالبناء كل الارتفاع المسموح له به، حتى يستطيع حساب كامل قيمة الأرض وكامل قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية وتدخل كل هذه القيم في رأس المال المستثمر بعد أن كانت خارجة عنه. وفي هذا تشجيع لحركة البناء، حتى تنشط النشاط الذى تتطلبه البلاد.

ومع ذلك فقد جعل القانون لهذه القواعد استثنائين: (أولا) أباح في بعض المناطق، في حالة البناء على كل المساحة المسموح بهامع عدم الارتفاع بالبناء الارتفاع المسموح به، أن تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة أكبر مما يتفق وصقع الموقع حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة التى سيأتى بيانها. فإذا فرضنا أرضاً في شارع تجارى رئيسى، وكان مسموحاً للمالك أن يبنى عليها كلها ففعل ذلك، وأن يرتفع بالبناء عشرة أدوار فلم يبين إلا خمسة، جاز، نظراً لصقع

الموقع وارتفاع الأجور فيه، أن نحسب له ثلاثة أرباع قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بدلاً من النصف. (ثانياً) إذا كان المبنى مسكناً مستقلاً وليس عمارة تشتمل على عدة مساكن، أو كان ذا صبغة خاصة كالقيلات، فإن المفروض في هذه المباني أنها أعدت لتكون على الحالة التي أنشئت بها دون زيادة. فالمبنى المستقل هو منزل أعمد ليكون سكناً لأسرة واحدة تستأجره « من بابه » كما جرت بذلك لغة العامة، وأغلب المباني القديمة التي كان يسكنها عليه القوم كانت على هذا النمط. والقبلا أعدت، بما تقوم عليه من أرض وما يحيطها من حدائق، لتكون سكناً ذا صبغة خاصة. ولا ينتظر أن يزيد المالك في المبنى المستقل أو في القبلا، لافي رقعة البناء ولا في ارتفاعه. ومن ثم بحسب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية، أيا كانت المساحة المبنية وأيا كان ارتفاع البناء. فإذا غير المالك في وضع المبنى المستقل أو القبلا، فحول المبنى مثلاً إلى عمارة ذات مساكن متعددة، فعند ذلك يعاد تقدير الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بما يتناسب مع الوضع الجديد.

وهذه القواعد التي أسلفناها نجدتها جميعاً مرة في المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الوجه الآتي: «تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء، وتقدر قيمة المبنى وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء - ونحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين - أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المبنى المنشأة، كما نحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها - ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع، وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها في هذا القانون - وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها، فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط، بشرط

تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، وإلا فلا تحتسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل - وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المبنى - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها ، وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . على أنه إذا جد أى تغيير في الوضع الذى بنى التقدير على أساسه ، فيعاد التقدير وفقاً للوضع الجديد .

ونفرض الآن ، بعد ما قدمناه ، أن المالك بنى على كل المساحة المسموح بها ، وارتفع بالبناء ثلاثة أدوار ، وبقيت أدوار ثلاثة أخرى لم تبني على فرض أن المسموح به ستة أدوار . ففى هذه الحالة ، وفقاً للقواعد التى قدمناها ، يحسب له نصف قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية . فإذا على البناء دوراً واحداً بعد انقضاء سنتين مثلاً على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، فإن إيجار هذا الدور الجديد يحسب على أساس قيمة مبانيه كلها ، وسدس قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، وسدس قيمة الأرض بحسب تقديرها الأول دون أن يعاد التقدير ولو تحسن صقع الأرض . فإذا بنى الدورين الأخيرين بعد انقضاء خمس سنوات على الأقل على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، فإن إيجار هذين الدورين الجديدين يحسب على أساس قيمة مبانيهما كلها . وثالث قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، وثالث قيمة الأرض ولكن بعد أن يعاد تقدير هذه القيمة دون التزام بالتقدير الأول . وكذلك الحكم لو بنى الدور الرابع أو الدورين الأخيرين قبل انقضاء خمس سنوات على إتمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ولكن بعد أن طرأ على العقار تحسن بسبب المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة عليه وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ وهى تفرض نصف قيمة هذا التحسين الناشئ من القيام بأعمال المنافع العامة ضريبة فى مقابله . فالأرض إذن تبقى على تقديرها الأول ، وهذا مما يساعد على تثبيت أثمان الأراضى وعدم ارتفاعها ، ولا يعاد التقدير إلا فى إحدى حالتين : (١) إذا انقضت خمس سنوات على الأقل من وقت إتمام إنشاء المبنى الأصلية . وفى هذه الحالة يعاد التقدير لاحتمال أن يكون صقع الأرض قد تحسن أو ساء ، ولا يعاد التقدير قبل انقضاء هذه المدة إذ لا يوجب له تغير حالة الصقع إلا بعد انقضاء خمس سنوات على الأقل من التقدير السابق . وعلى

ذلك إذا بنى المالك ، فى الفرض الذى قدمناه ، الدور الرابع بعد انقضاء خمس سنوات من إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، أعيد تقدير الأرض ثانية لتقدير إيجار هذا الدور الرابع وحده دون الأدوار الثلاثة الأولى التى يبقى التقدير الأول لإيجارها ثابتاً لا يتغير . فإذا بنى المالك الدورين الأخيرين بعد انقضاء خمس سنوات على إنشاء الدور الرابع ، أعيد تقدير الأرض مرة ثالثة لتقدير إيجار هذين الدورين الأخيرين دون الأدوار الأربعة الأولى التى يبقى التقدير الأول لإيجارها ثابتاً لا يتغير . (٢) . إذا لم تنقضى خمس سنوات من وقت تمام إنشاء المباني الأصلية ولكن طرأ على صقع الأرض تحسين بسبب إجراء أعمال من المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة على الأرض طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ . وفى هذه الحالة يعاد تقدير الأرض بمناسبة أية ترقية تتم بعد طرؤ التحسين . ولا يتأثر من ارتفاع قيمة الأرض بسبب التحسين إلا الأدوار التى تستحدث بعده ، أما الأدوار التى قدر إيجارها قبل التحسين فيبقى إيجارها ثابتاً لا يتغير بالرغم من تحسين صقع الأرض .

وهذه الأحكام قررتها المادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الوجه الآتى : « يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الإيجار فى حالة ترقية البناء ، وذلك إذا تمت الترقية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية ، أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه . وفى هذه الأحوال تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد إيجار المباني المستجدة فقط . »

٦٠٨ - الرهائن التى تقوم بتقدير قيمة الأرضه قيمة والمباني وتوزيع

مجموع القيمتين على الوحدات المختلفة للمبنى : وقد قدمنا أن هناك لجناً إدارية تقوم بتقدير قيمة الأرض وقيمة المباني وتوزيع مجموع القيمتين على الوحدات المختلفة للمبنى . وهذه اللجان هى نفس اللجان الإدارية التى تتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية لتكون أساساً لفرض الضريبة على هذه العقارات ، بعد تعديل فى تشكيلها سذكروه فيما يلى . ونورد أولاً نص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على العقارات المبنية وهويبين كيفية تشكيل اللجان الإدارية التى تتولى تقدير القيمة الإيجارية لحساب الضريبة ، ويجرى النص (المعدل بالقانون

رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥) على الوجه الآتي : « يتولى تقدير القيمة الإيجارية كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء ، اثنان منهم من موظفي الحكومة أو من موظفي المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة وتكون الرئاسة لأحدهما ، واثنان من بين مالكي العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البندر التي يتم فيها التقدير بعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينيبه عنه في ذلك . وإذا امتنع أحد العضوين المعيّنين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة ، اعتبر مستقيلاً . وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعيّنين لأى سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه وذلك للمدة الباقية لأحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط . ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها ، وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة ، وعند التساوى يرجح الرأى الذى يؤيده الرئيس » . ثم جاء تشريع سنة ١٩٦٢ (القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) الذى نحن بصددده فنص فى الفقرة الأولى من المادة ٤ منه على أن « تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد إيجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من مهندسى الإدارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة » . فلجنة التقدير إذن ، بعد تعديل تشكيلها على النحو الوارد فى المادة سالفه الذكر ، تتألف من ستة أعضاء ، اثنان من موظفي الحكومة أو المجلس البلدى ، واثنان من الملاك ، واثنان من المهندسين . ويبدو ، بعد هذا التعديل ، أنه يشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أربعة من أعضائها حتى تتوافر الأغلبية المطلقة التى كانت متوافرة بحضور ثلاثة أعضاء فى التشكيل الأصيل . وتمضى الفقرة الثانية من المادة ٤ سالفه الذكر فتقول : « ويجب على مالك العقار قبيل إعداده للاستعمال أن يخاطر اللجنة التى يقع فى دائرتها العقار بذلك لتقوم بتحديد الإيجار وتوزيعه ، وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمباني لتستعين بها اللجنة عند التقرير ، كما له أن يتقدم إليها بمقرحاته عن كيفية توزيع الإيجار على وحدات البناء » .

ومنى أتمت اللجنة عملها وقدرت الإيجار طبقاً للأسس المتقدم ذكرها ،
أنحطرت المالك بقرارها فى هذا الشأن هو ومستأجر كل وحدة من وحدات
المبنى إن كانت الوحدة مؤجرة وقت صدور القرار . ويكون إخطار كل من
المالك والمستأجر بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . وتنص الفقرة الأولى
من المادة ٥ من القانون (رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) على أنه « يجوز للمالك أو المستأجر
أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة ١٦
من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه : على أن يعدل تشكيله بحيث يكون
برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم إلى عضوية
المجلس اثنان من مهندسى الإدارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر بتعيينهما قرار
من المحافظ » . وهذا ما تنص عليه المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ،
الخاص بالضريبة على العقارات المبنية ، فيما يتعلق بالتشكيل الأصلى لمجلس
المراجعة : « يشكل فى كل مديرية أو محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من
موظفى الحكومة أو من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط
وتحصيل الضريبة يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية
كل فيما يخصه أو من ينييه كل منهما عنه فى ذلك ، ومن ثلاثة من كبار ملاك
المباني بالمدينة أو البلد الذى ينظر المجلس فى النظمات الخاصة به يعينهم وزير
المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينييه
كل منهما عنه لمدة سنتين . وتكون الرئاسة لعضو من الموظفين . وإذا امتنع
أحد الأعضاء المعينين من الملاك عن الحضور ثلاثة مرات متوالية من غير عذر
يقبله المجلس ، اعتبر مستقيلاً ، وعند خلومركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين
لأى سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية
كل فيما يخصه أو من ينييه كل منهما عنه فى ذلك ، وذلك للمدة الباقية ، أحد
الملاك ممن تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها فى الفقرة الأولى . ولا يجوز
الجمع بين عضوية لجنة التقدير ومجلس المراجعة » . . وتنص المادة ١٨ من القانون
رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أنه « يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور أربعة من
أعضائه ، وتصدر قراراته بالأغلبية المطلقة ، وعند التساوى يرجح الرأى الذى
يوثده الرئيس » . ويبدو ، بعد تعديل تشكيل مجلس المراجعة بإضافة قاض

ليكون رئيساً للمجلس وعضوين جديدين من المهندسين ، أنه يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور خمسة من أعضائه حتى تتوافر الأغلبية المطلقة التي كانت متوافرة بحضور أربعة أعضاء في التشكيل الأصلي . والتظلم الذي يرفع من المالك أو المستأجر قد يتعلق بتقدير إيجار المبنى ، فقد يتظلم المالك من أن لجنة التقدير لم تعتد كما ينبغي بالمستندات التي قدمها لها دالة على مقدار تكاليف البناء أو عن الأرض فنزلت في التقدير عن حقيقته ، وقد يتظلم المستأجر من أن لجنة التقدير بالغت في التقدير أو خالفت القانون في إدخال قيمة الأرض أو قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة أكبر مما نص عليه القانون ، وقد يتعلق التظلم بتوزيع مجموع الإيجار على وحدات المبنى المختلفة ، فيشكو المستأجر من أن التوزيع غير عادل بالنسبة إلى الوحدة التي يستأجرها ، أو يشكو المالك من وحدة معينة بالغت اللجنة في تقدير إيجارها ، ومصالحته في ذلك تظهر عند إعادة تأجير هذه الوحدة أو عند تأجيرها إذا كانت خالية وقت التقدير فقد يتعذر عليه أن يجد لها مستأجراً بهذا الإيجار المبالغ فيه . ولا يترتب على التظلم من قرار لجنة التقدير وقف تنفيذ هذا القرار ، بل ينفذ حتى يصدر قرار مجلس المراجعة فيؤيده أو يعدله :

ويجب تقديم التظلم إلى مجلس المراجعة خلال ستين يوماً ، تسرى بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بالكتاب المسجل المصحوب بعلم الوصول ، وبالنسبة إلى المستأجر إذا كان موجوداً وقت صدور القرار من تاريخ إخطاره بالكتاب المسجل بعلم الوصول ، فإذا كانت الوحدة التي قدر إيجارها خالية وقت التقدير جاز للشخص الذي يستأجرها بعد ذلك أن يتظلم من قرار لجنة التقدير خلال ستين يوماً من تاريخ إبرام عقد الإيجار حيث يعلم في هذا التاريخ بالإيجار المقدر للوحدة . وقرارات مجلس المراجعة غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن ، فلا يجوز الطعن فيها أمام القضاء الإداري ، كما لا يجوز طلب إعادة النظر فيها أمام القضاء . وإذا أصبح تقدير إيجار الوحدة نهائياً ، إما بصودر قرار مجلس المراجعة وإما بفوات ميعاد الطعن في قرار لجنة التقدير دون أن يطعن في هذا القرار ، لم يجوز لأي مستأجر لاحق للمستأجر الذي كان يحق له التظلم المنازعة في هذا التقدير ، بل يسرى التقدير النهائي على كل

مستأجر لاحق . وتنص المادة ٥/٢ و ٣ و ٤ من القانون (رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) على هذه الأحكام إذ تقول : « ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوماً ، تسرى بالنسبة للمالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، وبالنسبة للمستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق أو من تاريخ إبرام عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر الأول - ويكون قرار المجلس غير قابل لأي طريق من طرق الطعن : ولا يترتب على الطعن في قرارات اللجان وقف تنفيذها - ولا يجوز لأي مستأجر آخر النزاع في أجرة الوحدة السكنية منى صار تحديدها نهائياً . وتنص المادة ٦ من نفس القانون على أن « تباشر اللجان والمجالس المشار إليها في المادتين ٤ ره أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون ، وفقاً للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق - وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقاً للمادتين الثانية والثالثة ، على وحدات المبنى المختلفة ، على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها » . وقد سبق بيان ذلك .

ويبقى أن نشير إلى أن المنازعات التي تنشأ عن تطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ ، كالمنازعات التي تنشأ عن تطبيق التشريع القاضي بالإعفاء من الضرائب لاستئزها من الأجرة فيما سئرى ، لا تعتبر منازعات إيجارية ، ما دام كل من التشريعين - تشريع تقدير الإيجار على أساس قيمة الأرض والمباني وتشريع الإعفاء من الضرائب - لم يدمج في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واقتصر الأمر في التشريع الأول على مجرد الإشارة إلى هذا القانون الأخير في ديباجة التشريع . ومن ثم لا تقدم هذه المنازعات إلى دوائر الإيجارات ، ولا تتبع فيها الإجراءات المبسطة المرسومة للمنازعات الإيجارية ، ويكون الحكم فيها قابلاً للطعن بالطرق المقررة في قانون المرافعات . ولو اندمج التشريعان في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لتوحدت الإجراءات بالنسبة إلى جميع المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن ، ولتحقق التنسيق الواجب في تشريعات صدرت كلها في شأن واحد . وقد يخفف من الأثر المترتب على عدم إدماج تشريع تقدير الإيجار على أساس قيمة الأرض والمباني أن تقدير الإيجار في هذا التشريع

تتكفل به لجان التقدير ومجالس المراجعة، ويصدر فيه قرار من مجلس المراجعة غير قابل لأي طعن. فتقل بذلك المنازعات التي ترفع أمام القضاء في هذا الشأن. ولكن يمكن مع هذا أن نتصور قيام منازعات تقتضي تطبيق هذا التشريع الأخير، كمنازعة تتعلق بما إذا كان المكان المؤجر يدخل في الأماكن التي تخضع لهذا التشريع، وعند ذلك تتضح مضار عدم التنسيق.

هذا وفي ختام نصوص القانون (رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) نص يعاقب المؤجر الذي يخالف أحكامه، فتقتضى المادة ٧ من هذا القانون بأن « يعاقب المؤجر الذي يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ».

§ ٢ - تقسيم الأماكن بحسب مقدار أجورها

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

فصدر لهذا الغرض القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في ٢ نوفمبر سنة ١٩٦١ (ونشر في الجريدة الرسمية في ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١)، ويعمل به اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢ (م ٦ من القانون). وتنص المادة الأولى منه على ما يأتي:

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

« كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار

الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنبات ولا يجاوز خمسة جنبات .
 « وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل
 ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء » .

« ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة
 بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود
 سالفة الذكر » .

ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن (١) ، من حيث الإعفاء
 من الضرائب وتخفيض الأجرة بما يعادل هذا الإعفاء ، قد قسمت أقساماً ثلاثة
 بحسب مقدار أجورها :

(القسم الأول) الأماكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة
 بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنبات .

(القسم الثانى) الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة
 السكنية فيها على ثلاثة جنبات ولا يجاوز خمسة جنبات .

(القسم الثالث) الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة
 السكنية فيها على خمسة جنبات ، مهما بلغ هذا المتوسط .

وهذا التقسيم الجديد يتدخل في التقسيم السابق . فالأماكن التي لا تزيد
 أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنبات قد تكون من أماكن القسم الأول المنشأة
 قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ بحسب التقسيم السابق ، وقد تكون من أماكن القسم
 الثانى ، أو القسم الثالث ، أو القسم الرابع ، أو القسم الخامس . وهذا يصدق
 أيضاً على القسمين الثانى والثالث في هذا التقسيم الجديد ، فكل قسم منهما يكون
 يكون من أماكن أى من الأقسام الخمسة بحسب التقسيم السابق .
 ونستعرض الآن هذه الأقسام الثلاثة :

(١) الأماكن هنا لا تنقيد بالجنول المرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لعدم إدماج قانون الإعفاء من الضرائب في هذا القانون . ويترتب على عدم الإدماج أيضاً عدم اعتبار المنازعات المتعلقة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منازعات إيجارية ، مثلها في ذلك مثل المنازعات المتعلقة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ (انظر آفاً فقرة ٦٠٨) .

القسم الأول - الأماكن التي لا تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنبها في الشهر

٦١٠ - تحديد أماكن القسم الأول : حدد القانون أماكن هذا القسم الأول ، كما رأينا ، بأنها « المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنبها » ، وكذلك « المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكني ، وذلك في الحدود سالفة الذكر » أي إذا لم يزد متوسط الإيجار الشهري للوحدة فيها على ثلاثة جنبها .

ويقصد بالإيجار الشهري الإيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير بمصلحة الأموال المقررة ، والذي اتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية ، قبل استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك^(١) ، وذلك لحساب متوسط إيجار الحجرة في الوحدة السكنية (تفسير تشريعي)^(٢) .

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

١ - ما نصت عليه المادة ٢ من القانون (رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) من أنه « في حساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية ، يزداد عدد

(١) ويمكن لكل مستأجر الحصول على كشف رسمي من دفاتر الحصر والتقدير بالبيانات المتعلقة بالمكان الذي يستأجره من أجهزة تحصيل الضرائب العقارية بالمحافظات ، لوقوف على قيمة الضريبة العقارية المربوطة على العقار الذي يشغله وقيمه الإيجارية .

(٢) نصت المادة ٥ من القانون الذي نحن بصدده (قانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) على أن « تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون ، وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً وتشرى في الجريدة الرسمية » . وجاء في المذكرة الإيضاحية لقانون في صدد هذا النص : « ولما كانت الوحدات السكنية غير متماثلة مما قد يستتبع بمض الصعوبات عند تنفيذ أحكام هذا القانون ، فقد نص في المشروع على تشكيل لجنة عليا . . . تختص بتفسير أحكام القانون ، وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً . وبذلك يكفل للمشروع وحدة الجهة المختصة بتفسير أحكام القانون ، بما لا يعرضه لاختلاف الآراء باختلاف الجهات » .

حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر ، . ويعتبر المدخل صالة إذا دخل في وصف الشقة في دفاتر الحصر والتقدير .

٢ - تعتبر الفيلا وحدة سكنية أو أكثر طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ، ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقاً لهذا الوصف (تفسير تشريعي) .
٣ - تعامل الغرف المخصصة للخدم في البدرومات أو بأعلى المباني طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ، فإذا كانت هذه الغرف محددة القيمة الإيجارية ولها عوائد مستقلة عوملت على أساس ما هو مربوط لها من عوائد (تفسير تشريعي) .

٤ - عند تقدير عدد حجرات الوحدة السكنية ، لا يدخل في الحساب الفراندات إذا كانت مفترحة مكشوفة لأنها في هذه الحالة تعتبر مطلاً ، أما الفراندات المغلقة فيعتد في اعتبارها حجرات بالوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير .
٥ - بالنسبة إلى العقارات التي تحيط بها حدائق ، يحسب متوسط إيجار الحجرة الشهرى على أساس القيمة الإيجارية الكلية المسجلة بدفاتر الحصر والتقدير للوحدة السكنية نفسها بالقياس إلى عدد حجرات الوحدة السكنية فقط ، ولا تحسب قيمة إيجارية خاصة للحديقة .

٦ - عند النظر في حالة الدكاكين ، يرجع إلى ما ورد في دفاتر الحصر والتقدير ، فإن كان العقار معتبراً في هذه الدفاتر دكاناً واحداً فإنه يعتبر كذلك عند تطبيق أحكام القانون ، ولا يعتد في هذه الحالة بعدد أبواب الدكاكين .
فإذا ما حصرت حجرات الوحدة ، وعرف إيجارها الشهرى من واقع دفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك كما أسلفنا ، فإنه يمكن عند ذلك تحديد ما يخص الحجرة الواحدة من هذ الأجرة الشهرية . فإن كان ما يخصها لا يزيد على ثلاثة جنيهات ، فالوحدة تعتبر من أماكن القسم الأول .

٦١١ - مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الأول : وقد رأينا أن

القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يعنى ملاك أماكن القسم الأول ومن أداء الضريبة على العتارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها . وعلى المالك أن يخفض أجرة الوحدة من هذه الأماكن بما يعادل ما خصها من الإعفاء .

فتخفف أجرة المالك إذن بمقدار الضريبة الأصلية المفروضة على هذا المالك وكذلك الضرائب الإضافية . والذي يتحمل هذا التخفيض هو الدولة كما قدمنا لا المالك ، فإن المالك في مقابل تخفيضه الأجرة بهذا المقدار يعنى من دفعه كضريبة . فما أعطاه للمستأجر في صورة تخفيض للأجرة أخذه من الدولة في صورة إعفاء من الضريبة . فهو إذن لم يتحمل شيئاً في هذا التخفيض (١) . كذلك لم يجن شيئاً من وراء إعفائه من الضريبة . فالإعفاء قد قصد به أن يكون لصالح المستأجر لا لصالحه (٢) .

فالأجرة إذن تخفف بمقدار الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية المتعلقة بها (٣) . أما الضريبة الأصلية . بالنسبة إلى أماكن هذا القسم الأول ، فقد بقيت كما كانت ، ولم تزد كما زادت بالنسبة إلى أماكن القسمين الثانى والثالث بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الذى سيأتى ذكره . وهى ١٠٪ من القيمة الإيجارية بحسب الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير ، بعد استبعاد ٢٠٪ من هذه القيمة فى مقابل ما يتكبده المالك من مصروفات الصيانة والاستهلاك . أما الضرائب الإضافية فهى مجموعة رسوم البلدية وقيمتها $2\frac{2}{3}$ ٪ من صافى القيمة الإيجارية ، ورسوم ضريبة الدفاع وهى ٢٥٪ من صافى القيمة الإيجارية ، والرسم الإيجارى على الشاغلين وهو ٢٪ من صافى القيمة الإيجارية ويحصل فى محافظتى القاهرة (٤) والإسكندرية وحدهما وعبوه على المستأجر لاعلى المالك ،

(١) وكل ما وقع هو أنه بدلا من أن يدفع الضريبة للدولة فى كل سنة على قسطين كما هى العادة ، أصبح الآن ، فى حالة ما إذا كانت الأجرة تدفع كل شهر ، يجزئها على اثنى عشر شهراً أقساطاً متساوية ، يدفع فى كل شهر قطاً فى صورة تخفيض للأجرة .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى هذا الصدد : « وليس المقصود من هذا الإعفاء التخفيف عن كاهل الملاك ، وإنما القصد من التخفيف عن كاهل المستأجرين . ولذلك نص المشروع على خفض قيمة الإيجار للمساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء . وبذلك تكون الدولة قد نزلت على الضريبة المستحقة لها لصالح المستأجر الفقير والمتوسط . ويستفيد كذلك من هذا الإعفاء صغار المستأجرين لمبان يستعملونها فى أغراض غير سكنية وبذات الحدود المذكورة » .

(٣) ولا يشترط أن يكون المبنى مؤجراً ، فالمالك الذى يشغل المبنى أو أجزاء من نفسه يعنى هو أيضاً من الضريبة .

(٤) فى محافظة القاهرة زيدت هذه الضريبة أخيراً إلى $2\frac{2}{3}$ ٪ .

وضريبة الحفر وهي ٢٥٪ من صافي القيمة التجارية . فمجموع هذه الرسوم والضرائب الإضافية يساوي $96\frac{2}{3}$ من قيمة الضريبة الأصلية ، فهو يكاد يساوي قيمة هذه الضريبة .

ونرى من ذلك أن مقدار الضرائب التي تخفض به أجور أماكن القسم الأول يبلغ نحو ٢٠٪ من صافي القيمة التجارية^(١) ، نصفه ضريبة أصابة والنصف الباقي ضرائب إضافية^(٢) .

فإذا كان المكان داخلا في أماكن القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ مع زيادة نسبة مئوية أقلها ١٠٪ وأكثرها ٢٠٪ على التفصيل الذي بيناه فيما تقدم . والأجرة ، حتى مع هذه الزيادة ، تكون عادة أجره زهيدة . ومع كونها زهيدة ، فقد أتى التشريع الجديد بخفض منها ما يبلغ مقداره نحو ٢٠٪ من صافي القيمة التجارية .

وإذا كان المكان داخلا في أماكن القسم الثاني بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجره شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بعد تخفيضها ١٥٪ كما سبق القول . وقد أتى التشريع الجديد يزيد هذا التخفيض بنحو ٢٠٪ من صافي القيمة التجارية ، أي بنحو ١٦٪ من القيمة التجارية ، فيكون مجموع التخفيض نحو ٣١٪ .

(١) ويجب التمييز بين القيمة التجارية وهي القيمة الواردة في دفاتر الحصر والتقدير باعتبارها الأجرة الفعلية المقدرة للمكان ، وصافي القيمة التجارية وهي القيمة التجارية بعد تخفيضها بنسبة ٢٠٪ لمواجهة ما يتكلفه المالك عادة من مصروفات الصيانة والاستهلاك . وتحصل الضريبة لا على القيمة التجارية ، بل على صافي القيمة التجارية ، ومن ثم يكون صافي القيمة التجارية هو الأجرة الضرائبية . فإذا كانت الضريبة ١٠٪ مثلا ، حسبت هذه النسبة المتوية على أساس صافي القيمة التجارية . أما تصنيف المكان ، من حيث مقدار أجره المحبوة فيه وهل يزيد على ثلاثة جنيهات أو خمسة أو أكثر ، فالمعبرة فيه بالقيمة التجارية لا بصافي القيمة التجارية .

ويقع في بعض الأحيان أن يكون صافي القيمة التجارية أكبر من الأجرة التي يدفعها المستأجر فعلا ، كأن يستأجر شخص مكاناً بمبلغ ٧ جنيهات ، وتكون قيمته التجارية في دفاتر الحصر والتقدير ١٠ جنيهات ومن ثم يكون صافي القيمة التجارية ٨ جنيهات . فتحسب الضريبة في هذه الحالة على أساس ٨ جنيهات ، ومن حق المستأجر أن يعفى منها محسوبة على هذا الأساس وإن كانت الأجرة التي يدفعها فعلا هي ٧ جنيهات فقط .

(٢) ولا يتناول التخفيض الأجور الإضافية التي يتحملها المستأجر في نظير استعمال المياه أو الكهرباء أو المه : أو نحو ذلك .

وإذا كان المكان داخلا في أماكن القسم الثالث أو في أماكن القسم الرابع (١) بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة الأساس بعد تخفيضها بنسبة ٢٠٪ . وقد أتى التشريع الجديد بزيادة هذا التخفيض بنحو ٢٠٪ من صافي القيمة الإيجارية ، أي بنحو ١٦٪ من القيمة الإيجارية ، فيكون مجموع التخفيض نحو ٣٦٪ .

(١) ويلاحظ أن أماكن القسم الرابع قد صادفها تخفيض بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ بموجب القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، ثم تخفيض آخر بنسبة نحو ٢٠٪ من صافي القيمة الإيجارية ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦٢ بموجب القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وهي تجمع بين التخفيضين .

عل أنه يلاحظ أن تخفيض أجور أماكن القسم الرابع بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ لا يدخل في الحساب ، في تقدير الضريبة ، إلا بعد نهاية العشر السنوات التي تستمر فيها التقديرات الواردة في دفاتر الحصر والتقدير معمولا بها ، أي إلى سنة ١٩٦٩ . ذلك أن إعفاء هذا القسم الرابع من الضرائب ، وما يتبع هذا من تخفيض الأجرة ، سيكون تنفيذ على أساس التقديرات الحالية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير ، وهي التقديرات التي يستمر العمل بها لمدة عشر سنوات . وهذا خاص بأماكن القسم الرابع دون الأقسام الثلاثة الأولى ، إذ أن هذه الأقسام أعيد تقديرها على أساس الأجرة المخفضة ، أما القسم الرابع فقد أعيد تقديره قبل أن تخفض أجرته فيبقى التقدير على أساس الأجرة قبل التخفيض إلى سنة ١٩٦٩ كما سبق القول . ونفرض ، لتوضيح ذلك ، مكاناً من ٤ حجرات أجرته ١٥ جنيهاً في الشهر قبل تخفيض الـ ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ . فهذا المكان تنزل أجرته إلى ١٢ جنيهاً من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ . ولكن في حساب أجرة الحجر لتقدير الضريبة تبقى الأجرة ١٥ جنيهاً لأنها هي القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير ولا تنزل إلى ١٢ جنيهاً ، وتكون أجرة الحجر ٣,٧٥ جنيهاً فتدخل في أماكن القسم الثاني بحسب التقسيم الذي نحن فيه الآن وتعد من الضريبة الأصلية وحدها . ولو نزلت الأجرة إلى ١٢ جنيهاً ، لكانت أجرة الحجر ٣ جنيهاً ، فدخلت في أماكن القسم الأول ، وأعفيت من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية جميعاً .

وتفريماً على ما تقدم لا يمكن إعادة ربط الضرائب على المباني التي تم ربطها ، حتى لو خفض المالك الأجرة . فالمكان الذي يتألف من ٤ حجرات ، وأجرته ١٦ جنيهاً في الشهر ، تكون أجرة الحجر فيه ٤ جنيهاً ، ويعنى من الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية . ويبنى الأمر كذلك ، حتى لو خفض المالك الأجرة إلى ١٢ جنيهاً فأصبحت أجرة الحجر ٣ جنيهاً بدلاً من ٤ ، ولا يعنى المكان في هذه الحالة من الضرائب الإضافية بحجة أن أجرة الحجر أصبحت بعد التخفيض ٣ جنيهاً .

أما أماكن القسم الرابع التي لم يتم ربط عوائدها قبل تخفيض الـ ٢٠٪ ، فستربط عوائدها على أساس الأجرة المخفضة ، وتتساوى بذلك مع أماكن الأقسام الأخرى .

وإذا كان المكان داخلاً في أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فأجرته تقدر على أساس قيمة الأرض والمباني ، دون أن يضاف شيء للضريبة الأصلية أو الضرائب الإضافية إذ المكان معنى من هذه الضرائب جميعاً ، وقد سبق بيان ذلك (١) .

وتخفيض الأجر على النحو السالف الذكر يجرى بحكم القانون ، دون حاجة لأي إجراء . وليس على المستأجر إلا أن يحصل على كشف رسمي من دفاتر الحصر والتقدير ، ليقف على قيمة الضرائب المربوطة على المكان المؤجر ، ويستنزل من الأجرة المستحقة عليه مقدار هذه الضرائب (٢) :

القسم الثاني - الأماكن التي تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات في الشهر ولا تتجاوز خمسة جنيهات

٦١٢ - تحديدهم أماكن القسم الثاني : حدد القانون أماكن هذا القسم الثاني ، كما رأينا ، بأنها « المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات » ، وكذلك « المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكني وذلك في الحدود سالفة الذكر ، أي إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للوحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يتجاوز خمسة جنيهات .

وقد رأينا عند الكلام في أماكن القسم الأول ما هو المقصود بالإيجار الشهري ، وما هي الوحدة ، وكيف يحسب عدد الحجرات فيها ، وغير ذلك من التفاصيل ، فما قلناه هناك ينطبق هنا (٣) .

فإذا حددت حجرة الوحدة ، وعرفت القيمة الإيجارية للوحدة من واقع

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٠٦ .

(٢) وهناك عقارات معفاة من الضرائب ، كالمساكن التي قدرت الضريبة العقارية عليها بمبلغ ١٨٠ قرشاً فأقل في السنة والعقارات التي كانت شركة مصر الجديدة تملكها قبل التأميم وعمليات الأوقاف والمساكن الشعبية ، فهذه لا تخفف أجورها لأنها في الأصل معفاة من الضرائب .

(٣) ولا يشترط هنا أيضاً أن يكون المبنى مؤجراً ، فالملك الذي يشغل المبنى أو جزءاً منه بنفسه يستفيد من الإعفاء من الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية .

دفاتر الحصر والتقدير قبل استبعاد ال ٢٠ ٪ مقابل مصروفات الصيانة ، فإن يمكن عندئذ تحديد ما يخص الحجرة الواحدة من أجره شهرية . فإن كان ما يخصها يزيد على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات فالوحدة تعتبر من أماكن القسم الثاني .

٦١٣ - مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الثاني : وقد رأينا أن القانون

يعني ملاك أماكن هذا القسم الثاني من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية . فتخفيض أجره المكان إذن بمقدار الضريبة الأصلية ، والذي يتحمل هذا التخفيض هو الدولة لا المالك . ذلك أن المالك يعني من أداء الضريبة الأصلية على نظير تخفيض الأجره بهذا المقدار ، فهو لا يتحمل شيئاً في هذا التخفيض كما سبق القول . ولكن الضرائب الإضافية تبقى كما هي ، على المالك أو على المستأجر بحسب الأحوال (١) .

والضريبة الأصلية على أماكن القسم الثاني ، وهي التي يعني منها المالك وتخفيض بمقدارها أجور هذه الأماكن ، هي ١٥ ٪ من صافي القيمة الإيجارية ، فقد زادت بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ من ١٠ ٪ إلى ١٥ ٪ (٢) . ويستثنى من ذلك

(١) والأصل في الضرائب الإضافية - وهي الضرائب التي عددناها فيما تقدم (انظر فقرة ٦١١) - أن تكون على المالك ، وذلك فيما عدا الرسم الإيجاري على الشاغلين فهو على المستأجر يدفعه عن المالك ويرجع به عليه ، وفيما عدا ضريبة الدفاع فقد جعلها المشرع في الأصل على المالك إلا في الأماكن التي تدخل في القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، أي الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فهي على المستأجر نظراً لانخفاض أجور هذه الأماكن . أما في أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، وهي الأماكن التي تقدر أجورها بنسبة مئوية من قيمة الأرض والمباني ، فقد رأينا أن الضرائب التي لا يعم منها المالك يتحملها المستأجر ، ومن ثم يتحمل المستأجر الضرائب الإضافية إذا كانت أجره الحجرة تزيد على ثلاثة جنيهات ولا تجاوز خمسة جنيهات ، ويتحمل كلا من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية إذا زادت أجره الحجرة على خمسة جنيهات (انظر آنفاً فقرة ٦٠٦) .

(٢) وهذا هو نص القرار بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الصادر في ٢٥ يوليئ سنة ١٩٦١ .

١ م : تستبدل بالمادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه النص الآتي :
يكون سعر الضريبة كالاتي :

أولاً - ١٠ / من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي لا يتجاوز فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية ثلاثة جنيهات ، وكذا بالنسبة إلى المباني المتعلقة في أغراض خلاف السكن .

ثانياً - ١٥٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات .

ثالثاً - ٢٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولا يتجاوز ثمانية جنيهات .

رابعاً - ٣٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهات ولا يتجاوز عشرة جنيهات .

خامساً - ٤٠٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات .

وفي جميع الأحوال يستبعد ٢٠٪ من قيمة الإيجار السنوي مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

٢ م : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به في الإقليم الجنوبي اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢ . ولوزير الخزانة إصدار القرارات المنفذة له .

هذا ويلاحظ أن القانون (م ١ - أ) استثنى المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن ، فأبقى سعر الضريبة بالنسبة إليها ١٠٪ دائماً ، دون الزيادة التصاعدية التي قررها بالنسبة إلى المساكن . وقد حدد القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المعنى المقصود بعبارة « المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن » بأنها المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، كالدكاكين والإجراجات . أما المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن ، كالمكاتب والعيادات ، فتعتبر مساكن تسرى عليها الزيادة التصاعدية . وقد نصت المادة ٣ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في هذا الصدد على ما يأتي : « تسرى أسعار الضريبة المبينة في البنود ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن - أما المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين في البند (١) من المادة المذكورة » . وقد ورد في المذكرة الإيساسية للقانون في هذا الشأن ما يأتي : « وقد انتهزت الوزارة فرصة إعداد هذا المشروع فضمت به بعض أحكام رآتها كفيلة بحسن تطبيق القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه نصاً وروحاً . فعقضى المشروع بأن التصاعد في سعر الضريبة إنما يتناول المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن . أما ما عداها من المباني التي أنشئت أصلاً لأغراض خلاف السكن فيبقى سعر الضريبة عليها ثابتاً بمقدار ١٠٪ من القيمة الإيجارية » . وعلى ذلك تخفف أجور المباني التي أنشئت أصلاً لأغراض خلاف السكن بمقدار ١٠٪ لا بمقدار ١٥٪ .

ولما كانت المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، والتي لا تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، قد يحولها مالكها فيستعملها للسكن ، وعند ذلك تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، فقد أوجب القانون على مالك المبنى عند تحويله على هذا النحو أن يحظر الجهة المختصة عن هذا التحويل حتى تعدل هذه الجهة سعر الضريبة على المبنى باعتباره سكناً يخضع للتصاعد في سعر الضريبة . فنصت المادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما يأتي : « على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية إلى أغراض سكنية أن يحظر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها - وبمدل سعر الضريبة للمبنى طبقاً »

المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، كالدكاكين والجراجات ، فإن سعر الضريبة بالنسبة إليها بقي ١٠ ٪ ، ولم يخضع للتصاعد في سعر الضريبة كما خضعت المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغبر السكن^(١) ، فهذه بتصاعده سعر الضريبة بالنسبة إليها من ١٠ ٪ إلى ١٥ ٪ إلى ٢٠ ٪ إلى ٣٠ ٪ إلى ٤٠ ٪ بحسب مقدار الأجرة الشهرية للحجرة الواحدة^(٢) .

الفرض الجديد اعتباراً من أول شهريناير التالي لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن -- ويلزم مالك المبنى الذي لم يتم بالإخطار في الميعاد المحدد ، أو قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة ، بمرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر على المبنى عن سنة كاملة . وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في هذا الصدد : « ونظراً لاختلاف السعر باختلاف الفرض الذي أنشئ له المبنى أصلاً ، فقد ألزم المشروع المالك عند تغيير استعمال المبنى من غرض غير سكني إلى غرض سكني أن يخطر الجهة المختصة عن هذا التغيير ، وإلا وقعت عليه غرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر على المبنى عن سنة كاملة باعتباره مخصصاً للسكن » .

هذا وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بمناسبة صدور هذا القانون بعد صدور القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، ما يأتي : « بتاريخ ٢٥ يولييه سنة ١٩٦١ صدر القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية ، وبمقتضاه حدد سعر الضريبة على أساس متوسط القيمة الإيجارية للحجرة بالوحدة السكنية . وقد تدرج هذا السعر حسب ذلك المتوسط ، فروعى فيه تصاعد سعر الضريبة بتصاعد متوسط إيجار الغرفة . ولقد كان الهدف من إصدار ذلك القانون الحد من إقامة المساكن الفاخرة وتشجيع إنشاء المساكن الاقتصادية والمتوسطة ، حتى تتوافر لأصحاب الدخل المحدود والمتوسطة المساكن ذات الإيجار المناسب الذي لا يرهقهم . ومسايرة لسياسة الحكومة الاشتراكية ، ورغبة في تخفيف أعباء المبيثة عن أصحاب الدخل المحدود والمتوسطة ، رأت الوزارة أن تتبع الخطوة الأولى بخطوة أخرى ، فأعدت مشروع القانون المعروض الذي قضت المادة الأولى منه بإعفاء المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات من الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى ، وإعفاء المساكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات من الضريبة على العقارات المبنية فقط » .

(١) ومثل المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً وتستعمل لغبر السكن مكاتب المحامين والمهندسين والمحاسبين وعيادات الأطباء .

(٢) وقد أوردنا نصوص القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ (انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش) ، وهي التي تبين الأحكام المقررة في هذا الشأن .

ويتبين بما قدمناه أن التمييز بين المباني السكنية والمباني غير السكنية مسألة هامة ، إذ المباني الأولى تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، ولا تخضع لهذا التصاعد المباني الأخرى . وقد أسلفنا أن العبرة بالفرض الذي أنشئت له المباني أصلاً ، فإن كانت أنشئت أصلاً لتكون سكناً فهي -

فأجرة المسكن الذي يزيد فيه متوسط الإيجار الشهري للحجرة على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات تخفض إذن بمقدار الضريبة الأصلية، أى بمقدار ١٥٪ من صافي القيمة الإيجارية، وهذا المقدار يعادل ١٢٪ من القيمة الإيجارية . فإذا كان المسكن داخلاً في أماكن القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢٪ .

وإذا كان المسكن داخلاً في أماكن القسم الثاني بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢٪ ، إلى جانب التخفيض بنسبة ١٥٪ طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، فيكون مجموع التخفيض ٢٧٪ .

وإذا كان المسكن داخلاً في أماكن القسم الثالث أو أماكن القسم الرابع بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢٪ ، إلى جانب التخفيض بنسبة ٢٠٪ طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، فيكون مجموع التخفيض ٣٢٪^(١) .

وإذا كان المسكن داخلاً في أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فإن أجرته تقدر على أساس قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب الإضافية دون الضريبة الأصلية ، وقد سبق بيان ذلك^(٢) .

بيان سكنية ولو استعملت لغير السكن ، وإن كانت قد أنشئت أصلاً لأغراض غير السكن فهي بيان غير سكنية (م ٣ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) .

وتعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق مباني غير سكنية مادامت مستعملة في هذا الغرض ، وتعامل المساكن المستعملة « بنسيونات » معاملة الوحدات السكنية (تفسير تشريعي) .

والغرف المخصصة لإقامة الموظفين والعمال بالمستشفيات والمستوصفات والنوادي والمصانع وما إلى ذلك ، إذا كانت معدة لراحة هؤلاء جميعاً طبقاً لأنظمة العمل بداخلها وكان يقتضيها حسن سير العمل ، تعتبر جزءاً من هذه المستشفيات والمستوصفات والنوادي والمصانع ، ومن ثم لا تعتبر من الوحدات السكنية . أما مجموعات المساكن المخصصة للموظفين والعمال وأسرها خارج المصانع والهيئات ، فهذه تعتبر وحدات سكنية .

(١) ويلاحظ أن أماكن القسم الرابع لا تخفض أجورها بنسبة ٢٠٪ في حساب الضريبة لغاية سنة ١٩٦٩ كما سبق القول . فالإعفاء الضرائبي بنسبة ١٥٪ من صافي القيمة الإيجارية تبقى نسبته ١٥٪ كما هي ، ولا تخفض إلى ١٢٪ لأن أجور هذه الأماكن لا تخفض بنسبة ٢٠٪ في حساب الضريبة كما أسلفنا . فالذى يضاف إلى تخفيض الـ ٢٠٪ بالنسبة إلى هذه الأماكن هو الـ ١٥٪ لا الـ ١٢٪ ، فيكون مجموع التخفيض لغاية سنة ١٩٦٩ هو الـ ٣٥٪ بدلا من الـ ٣٢٪ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٠٦ .

وتخفيض الأجور على النحو السالف الذكر يجرى بحكم القانون، دون حاجة لأى إجراء، على الوجه الذى بيناه عند الكلام فى أماكن القسم الأول^(١).

القسم الثالث - الأماكن التى تزيد أجره الحجره فيها على خمسة جنيهات فى الشهر

٦١٤ - عدم تخفيض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبى: وأماكن القسم الثالث هى الأماكن التى تزيد أجره الحجره فيها على خمسة جنيهات، وتحديد هذه الأماكن يكون على النحو الذى بيناه فى أماكن القسم الأول وأماكن القسم الثانى.

ولا تخفض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبى. فالملك لمكان منها لم يعف لامن الضريبة الأصلية^(٢) ولا من الضرائب الإضافية، فلا محل إذن لتخفيض الأجره عن طريق الإعفاء من الضرائب.

وتبقى الأماكن التى تدخل فى هذا القسم على أجورها الحالية دون تخفيض، أيا كان القسم الذى تدخل فيه بحسب التقسيم السابق. فإذا كانت تدخل فى أحد الأقسام الأربعة الأولى بحسب التقسيم السابق، فإن أجورها تبقى محددة على التفصيل الذى بيناه دون تخفيض آخر. وإذا دخلت فى القسم الخامس بحسب التقسيم السابق، فإن أجورها تقدر على أساس قيمة الأرض والمباني، مع إضافة الضريبة الأصلية بسعر ٢٠٪ أو ٣٠٪ أو ٤٠٪ بحسب شريحة المكان^(٣)، وكذلك الضرائب الإضافية، وقد سبق بيان ذلك^(٤).

(١) انظر آتفاً فقرة ٦١١.

(٢) بل هو يدفعها مضاعفة عما كانت، فقد زادت بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١، كما رأينا، إلى ٢٠٪ و ٣٠٪ و ٤٠٪ بحسب شريحة المكان، وذلك فيما عدا المباني المنشأة أصلاً لأغراض غير السكن كالدكاكين والمراجعات فقد بقى سعر الضريبة الأصلية بالنسبة إليها ١٠٪ أيا كانت الأجره الشهرية.

(٣) أما إذا كان المبنى غير سكنى فالضريبة الأصلية تبقى ١٠٪ كما سبق القول.

(٤) انظر آتفاً فقرة ٦٠٦.

المطلب الثاني

الجزء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة

٦١٥ - مجاوزة الحد الأقصى للأجرة والجزء المترتب على ذلك :

بيننا فيما تقدم أن هناك حداً أقصى للأجرة فرضه القانون في أحوال مختلفة، ويجب التزامه في جميع هذه الأحوال .

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

فذكر أولاً كيف يثبت المستأجر أن الأجرة قد تجاوزت الحد الأقصى ، ثم نبيّن ما يترتب على ذلك من جزاء جنائياً وجزاء مدنى .

١٥ - إثبات مجاوزة الأجرة للحد الأقصى

٦١٦ - ما الذى يجب إثباته : تكون الأجرة مجاوزة للحد الأقصى من

أحد وجهين :

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

(الوجه الثانى) أن يزيد المؤجر الأجرة بنسبة مئوية أكبر مما يسمح به القانون فى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤^(١)، أو ألاّ يخفض الأجرة بالنسبة

(١) وقد قضى بأنه إذا تضمن عقد الإيجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر ، عدا أجرة المفهى المؤجر إليه وثمن المياه المستهلكة فيه ، ثمن استهلاك المياه التى يستجرها أيضاً -

المثوية التي يفرضها القانون في الأماكن التي يجب تخفيض أجورها ، أو بتقاضى أكثر من النسبة المثوية من قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب في الأماكن التي حدد القانون أجورها على هذا النحو . وفي هذه الحالة الأخيرة رأينا أن القانون قد رسم الطريق الذي تحدد به قيمة الأرض والمباني ، فيتيسر بذلك على المستأجر إثبات الزيادة . أما الحالتان الأوليان فيقتضيان من المستأجر أن يثبت أجره الأساس التي لا تجوز زيادتها إلا بنسبة معينة ، أو التي يجب تخفيضها بنسبة معينة فإذا ما أثبت هذه الأجرة ، جاز للموَجِر أن يثبت أن هناك شروطاً أو التزامات جديدة أو تحسينات يجب تفويجها وإضافتها إلى أجره الأساس فيما يتعلق بالأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . فإذا انتهينا إلى إثبات المقدار الذي لا تجوز زيادته إلا بنسبة معينة أو الذي يجب تخفيضه بنسبة معينة ، فقد عرفنا الحد الأقصى للأجرة عن طريق أعمال الزيادة أو التخفيض . وقد يتحايل الموَجِر على مجاوزة الحد الأقصى بأن يتقاضى فوق الأجرة مبلغاً إضافياً من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار . فهذه مسائل ثلاث ، نبحثها قبل أن تنتقل إلى الجزاء الذي يترتب على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة .

٦١٧ - إثبات أجره الأساس : رأينا فيما تقدم أن أجره الأساس يختلف

باختلاف تاريخ إنشاء المكان . فهي في الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ الأجرة الفعلية لشهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجره المثل في هذا الشهر (١) . وهي في الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ الأجرة الفعلية لشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجره المثل في هذا الشهر . وهي في الأماكن المنشأة قبل ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ الأجرة الفعلية أو أجره المثل في أحد شهور السنة السابقة على هذا التاريخ

- باق المستأجرين في العمارة التي يقع أسفلها المقهى ، وثبت أن مجموع ما يزيد استأجره على تلك الصورة يربى على أجره المكان في أبريل سنة ١٩٤١ مضافاً إليها العمارة العسكرية وثمن ما يخصه في المياه المستهلكة ، فإنه يتعين عملاً بالمادة الثالثة من الأمر ٥٩٨ اعتبار مثل هذا الشرط سائراً لأجرة غير قانونية والقضاء ببطالته وإنزال الأجرة إلى الحد القانوني (مصر انكليزية اوصية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحامة ٢٧ رقم ٢٧٧ ش ٦٤٩) .

(١) أو شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ بالنسبة إلى مدينة الإسكندرية (بالاختيار بينه وبين شهر أبريل سنة ١٩٤١) ، أو شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ أو شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ أو شهر يولييه سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لشخص معنى عام .

وهو الشهر الأقل أجره . وهي في الأماكن المنشأة قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ الأجرة الفعلية أو أجره المثل في أحد شهور السنة السابقة على هذا التاريخ وهو الشهر الأقل أجره .

فيتعين إذن على المستأجر أن يثبت الأجرة الفعلية أو أجره المثل في شهر معين (١) ، فكيف يستطيع إثباته ؟ تجيب المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ذلك بما يأتي : « إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع » . ونلاحظ بادئ ذي بدء أن مكان هذه المادة كما هي موضوعة في قانون إيجار الأماكن يورم أنها لا تتناول إلا الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، لأنها جاءت قبل المواد ٥ مكررة وهي التي تتناول الأماكن الأخرى . ولكن الأحكام التي تضمنتها هذه المادة ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة فتسرى على جميع الأماكن أياً كان تاريخ إنشائها ، ويعمل بأحكامها في إثبات أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجره شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجره غيرهما من شهور الأساس . ويبدو أنه كان الأولى ، عندما أضاف المشرع المواد ٥ مكررة إلى قانون إيجار الأماكن ، أن يجعلها المواد ٤ مكررة بدلا من المواد ٥ مكررة ، حتى تجيء المادة ٥ بعد ذلك منسحبة على جميع الأماكن ، ومتصلة اتصالاً مباشراً بالمادة ٦ كما ينبغي وكما كان الأمر قبل إضافة المواد المكررة (٢) .

(١) وقد يكون المؤجر هو الذي يكلف بإثبات ذلك ، لو ادعى أن الأجرة تقل عما يسمح به القانون وطلب الزيادة .

(٢) ونرى أن المادة ٥ سالفة الذكر إنما تتناول التعاقد عن شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أي شهر أساس آخر ، ولا تتناول التعاقد الحال فإن هذا التعاقد يخضع للقواعد العامة في إثباته (مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٣ المحاماة ٢٣ رقم ٢٣٧ ص ٥٧٤ - وقارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٣) . أما إذا أراد المستأجر أن يثبت أنه يدفع في التعاقد الحال أجره تجاوز الحد الأقصى ، فله أن يثبت ذلك بجميع الطرق ، لا استناداً إلى المادة ٥ سالفة الذكر ، بل استناداً إلى القواعد العامة وهي تقضي بأن دفع أجره تزيد على الحد الأقصى تحايلا وغشاً ضد القانون يجوز إثباته بجميع الطرق .

كذلك لا تتناول المادة ٥ التعاقد السابق - أي التعاقد الذي يتناول شهر الأساس - في ذاته ، فإن هذا يخضع في إثباته للقواعد العامة كما يخضع التعاقد الحال . وإنما تتناول مقدار أجره الأساس وشروط التعاقد التي يجب تقويمها لإضافتها إلى أجره الأساس (طنطا الكلية هيئة استئنافية ٢٠ -

وتقرر المادة ٥ سالفة الذكر أن أجره الأساس تثبت أولاً بالعقد المكتوب .
 فإذا كان هناك عقد مكتوب يتضمن بيان مقدار أجره الأساس ولم يتعذر
 الحصول عليه ، كان هو الدليل على مقدار هذه الأجرة (١) . فإذا قدم المستأجر
 عقد إيجار مكتوباً صادراً من المؤجر لنفس المستأجر أو لمستأجر سابق ويتناول
 أجره الأساس ، احتج بهذا العقد على المؤجر ولو لم يكن له تاريخ ثابت ، ولم يجوز
 للمؤجر إثبات خلاف ما جاء في العقد المكتوب إلا بالكتابة . وكذلك الحكم
 لو كان عقد الإيجار المكتوب صادراً من المالك السابق ، إذ يحتج به على المالك
 الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت طبقاً لأحكام المادة ١٢ من قانون إيجار
 الأماكن (٢) . أما إذا كان المؤجر هو الذي قدم عقد الإيجار المكتوب المتناول
 لأجره الأساس ، لإثبات أن الأجرة لا تزيد على الحد الأقصى أو لطلب الزيادة
 إذا ادعى أن الأجرة تقل عن هذا الحد ، فإذا كان العقد صادراً لنفس المستأجر
 كان حجة عليه ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ولا يجوز له إثبات ما يخالفه
 إلا بالكتابة (٣) . أما إذا كان هذا العقد صادراً لمستأجر سابق ، فيجب أن يكون
 له تاريخ ثابت - في تاريخ شهر الأساس أو قبله - حتى يحتج به على المستأجر
 الحالي ، ويجوز لهذا الأخير أن يثبت ما يخالفه بجميع طرق الإثبات لأنه لم يكن
 طرفاً فيه . فإن لم يكن للعقد تاريخ ثابت ، لم يحتج به على المستأجر الحالي (٤) .

يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ - وقرب مصر الكلية ١٣ فبراير
 سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧ - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن
 فقرة ٣٣ ص ٨٨ هامش (١) .

(١) وكعقد الإيجار المكتوب لإيصال صادر من المؤجر بقبض الأجرة . فإذا وجد عقد
 إيجار أو إيصال لا يدخل فيه شهر الأساس ، فإنه لا يصلح دليلاً كاملاً (الإسكندرية المختلطة
 ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥١) ، ولكن يجوز اتخاذه قرينة قضائية .

(٢) مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ .

(٣) ومع ذلك إذا ادعى المستأجر أن الأجرة الواردة في العقد تزيد على الأجرة الفعلية
 وأن المؤجر استكتبه هذه الأجرة الصورية توتماً لصدور تشريع بتخفيض الأجرة ، كان على
 المستأجر عبء إثبات ذلك . وله أن يثبت زيادة الأجرة المكتوبة على الأجرة الفعلية بجميع
 الطرق ، لأن الصورية هنا قد داخلها النشر . فله أن يثبت الزيادة بالقرائن ، ومن القرائن
 المضاهاة على أجرة المثل ، فإذا كانت الأجرة المكتوبة تزيد كثيراً على أجرة المثل دون مقتض
 يبرر ذلك ، كان في هذا قرينة على أن الأجرة المكتوبة أجرة صورية .

(٤) وقد قضى بأنه لما كان المؤجر يقرر أن أجره العيني المؤجرة وقت العمل بالقانون -

ولكنه يصلح أن يكون قرينة قضائية إذا تعززت مثلاً بمطابقة الأجرة لأجور باقي الأماكن المماثلة في نفس المبنى جاز أن يكون هذا دليلاً كاملاً^(١).

فإذا لم يكن هناك عقد لإيجار مكتوب ، أو كان وتعذر الحصول عليه ، فإنه يجوز إثبات أجرة الأساس بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البينة والسرائن ، مهما كانت قيمة النزاع . وهذا ما تصرح به المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن فيما رأينا ، وهو ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة كما سبق القول . ذلك أن أجرة الأساس فيما نحن بصدده تعتبر واقعة مادية استند إليها القانون في تعيين الحد الأقصى للأجرة ، والواقعة المادية يجوز إثباتها بجميع الطرق .

أما إذا لم تكن العين مؤجرة خلال شهر الأساس فوجب أن يصار إلى أجر المثل ، فقد قدمنا أن أجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للسكان محل النزاع في شهر الأساس . مثل ذلك أجرة طبقة مماثلة لطبقة النزاع في نفس المبنى أو في مبنى آخر . فإذا تعذر وجود طبقة مماثلة كل المماثلة ، بحث عن أكثر طبقة شها للطبقة محل النزاع ، وروعت الفروق بين الطبقتين بالنقص أو بالزيادة^(٢) . ويستعان بأهل الخبرة في كل ذلك . ويجوز اتخاذ عوايد

= كانت عشرين جنياً وأن المدعى أقر بذلك عندما استأجر العين المذكورة ، على حين أن المدعى نابع بأن هذا الإقرار لا يطابق الواقع وأن العقد الصادر للمستأجر السابق للعين المذكورة إنما اصطنعه خدمة للدعوى ، لما كان ذلك فإنه يتعين على المؤجر إثبات أنه كان للعين المؤجرة وقت صدور المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أجرة معينة هي عشرون جنياً شهرياً ، بحيث إذا عجز عن ذلك يجرى تحديد الأجرة وفقاً لأجرة المثل (مصر الكلية ٢٣ يوفيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣- قضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤) .

(١) مصر الكلية ٦ مارس سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٧ ص ٥٠٨ - وقد قضت محكمة الإسكندرية الكلية المختلطة بأنه إذا قدم أحد الطرفين عقداً مثبتاً لأجرة الأساس ، وقدم الآخر عقداً صادراً من المستأجر الأصل إلى مستأجر من الباطن يدخل فيه شهر الأساس بأجرة تختلف عما جاء في العقد الأول ، فإن العقدين يتهاتران ، ويتعين إثبات الأجرة بغيرهما (الإسكندرية الكلية المختلطة ١٧ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٨) . ويذهب بعض الفقهاء إلى أن العقد الصادر من المؤجر إلى المستأجر الأصل يثبت الأجرة في إيجار أصلي ، والعقد الصادر من المستأجر الأصل إلى مستأجر من الباطن يثبت الأجرة في إيجار من الباطن (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢١ ص ٥٣) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٤ .

الأمالك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجره المثل (١).

٦١٨ - إثبات ما يجب تقويمه ليضاف إلى أجرة الأساس : وقد قدمنا أنه يجب أن يضاف إلى أجرة الأساس ، بالنسبة إلى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، جميع الشروط والالتزامات الجديدة المفروضة على المؤجر ، وكذلك جميع التحسينات التي استحدثتها في العين المؤجرة (٢) . كما يضاف أيضاً إلى أجرة الأساس بعد تقويمه الجزء غير النقدي من الأجرة الذي كان المستأجر ملتزماً به ، كالتدريس للأولاد ومعالجة الأسرة (٣) .

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

٦١٩ - تحايل المؤجر بتقاضى مبلغ إضافي فوق الأجرة (غلو الرجل) : ويقع أن يتحايل المؤجر فيجاوز الحد الأقصى للأجرة عن طريق تقاضى مبلغ إضافي مستر فوق الأجرة الظاهرة ، فإذا أثبت المستأجر ذلك (٤) وجب أن يضاف هذا المبلغ إلى الأجرة التي قبضها المؤجر ليحاسب على مجموع ما قبضه ، فإذا جاوز الحد الأقصى وجب الجزاء . وفي هذا الصدد تقول العبارة الأخيرة من

(١) محكمة القضاء الإدارى ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٨ رقم ١٢٢ ص ٢٥٩ - ٢٧ يناير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٨ رقم ٢٧٢ ص ٥٤٤ - ولكن العوايد لا تصلح أساساً لتعيين الأجرة المتفق عليها وإن صلحت لتعيين أجره المثل ، وقد تقدم ذكر ذلك (انظر آنفاً فقرة ٥٨٤ في الهامش) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٥ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٨٤ في الهامش .

(٤) ولا يجوز الإثبات بتوجيه اليمين الحاسمة ، لأن واقعه دفع خلو الرجل مخالفة للنظام العام . وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن في اقتضاء مبلغ مقابل التأجير أو ما يطلق عليه «خلو رجل» أمراً مخالفاً للنظام العام ، ولا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام العام ، ومن ثم لا يجوز للمدعى أن يوجه اليمين الحاسمة للمدعى عليه بأنه لم يقبض المبلغ المطالب به مقابل خلو رجل (مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٨٩٢ سنة ١٩٥٧) . =

المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن: « كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار » .

وهذا المبلغ الإضافي يكون عادة مبلغاً مقطوعاً يدفع جملة واحدة للمؤجر في نظير تآكينه المستأجر من أن يستأجر المكان ، ولا يتجاوز الأجرة الحد الأقصى ولكن إذا أضيف إليها هذا المبلغ جاوزته . وقد جرت العادة بتسمية هذا المبلغ « دخل الرجل » .

ودفع خلو الرجل عادة قديمة ، وجدت منذ مدة طويلة قبل التشريعات الاستثنائية ، وكانت مشروعة قبل صدور هذه التشريعات . وكانت أكثر مدتمارس في الأماكن المؤجرة للتجارة ، فيدفع المستأجر الجديد للمستأجر القديم - لا المؤجر - مبلغاً حتى يخلى له المكان فيستأجره هو من المؤجر . وقد يدفع المبلغ في نظير أن يحمل محل المستأجر القديم في نفس الإيجار ، ويكون هذا من المستأجر القديم تنازلاً عن الإيجار الثمن فيه هو هذا المبلغ الإضافي . ولكن هذه الأداة فشت فشواً كبيراً على أثر التشريعات الاستثنائية منذ صدور الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، وساعد على انتشارها أن هذا الأمر العسكري تضمن نظام الاستيلاء والتمكين ، إذ جعل التأجير لا يصدر من المالك مباشرة إلى المستأجر ، بل يكون بموجب أمر تمكين يصدر من الحاكم العسكري إلى أول المتقدمين - مستأجر المكان الذي خلا . فنجم عن ذلك أن المستأجر القديم كان يسهل عليه أن يجد الشخص الذي يريد استئجار المكان بعده ، فيمكنه من ذلك بأن يخبره بعزمه على إخلاء المكان حتى يبادر إلى التقدم لاستئجاره فيكون أول المتقدمين . ويتقاضى المستأجر القديم من المستأجر الجديد في مقابل هذه الخدمة خلو الرجل ، فخلو الرجل هنا كان يدفع إلى المستأجر القديم لا إلى المالك . وقد عدل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ عن نظام الاستيلاء والتمكين ، ورد للمالك حريته في التأجير لمن يشاء بشرط ألا يتجاوز الحد الأقصى للأجرة . فتحول خلو الرجل من المستأجر القديم إلى المالك نفسه ، وأصبح المستأجر الجديد يدفع هذا المبلغ الإضافي إلى المالك حتى يرضى هذا أن يؤجر له المكان ، ولكن جزءاً منه كان يدفع إلى المستأجر القديم حتى يرضى هذا بدوره أن يخلى العين بعد أن امتد الإيجار بحكم القانون . والآن بعد صدور التشريعات الأخيرة التي خفضت الأجرة تخفيضاً

جديداً عن طريق الإعفاء الضرائبي . وهبط الحد الأقصى للأجرة هبوطاً محسوساً على النحو الذي رأيناه فيما تقدم . أقبل الناس إقبالا شديداً على دفع خلو الرجل في نظيره الحصول على مكان قد هبطت أجرته إلى هذا الحد . وكان من الممكن اعتبار دفع خلو الرجل جريمة ضمن الجرائم المعاقب عليها في المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، إذ هو طريق لتفاضي أجرة تزيد على الحد الأقصى المفروض في المواد ٤ و ٥ مكرراً (١) و ٥ مكرراً (٢) و ٥ مكرراً (٤) و ٥ مكرراً (٥) ، وبمخالفة أحكام هذه المواد جريمة تعاقب عليها المادة ١٦ سالفه الذكر ، وهذا ما ذهب إليه بعض الفقهاء^(١) وقضت به بعض المحاكم^(٢) . ولكن يبدو أنه كان المفهوم من العقوبة على الأجرة الزائدة على الحد الأقصى أن تكون هذه الأجرة داخل نطاق عقد الإيجار ، وخلو الرجل يؤخذ خارج هذا النطاق . فصدر أخيراً قرار بقانون في ٤ يناير سنة ١٩٦٢ يضيف فقرة ثانية إلى المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، وتجرى على الوجه الآتي : يعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار ، كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار ، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط . فأصبح خلو الرجل ، أو اتفاق يماثله كأن يسمى المبلغ الإضافي تعويضاً عن تحسينات مستحدثة أو نحو ذلك ، معاقباً عليه صراحة بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تزيد على مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . والذي يعاقب هو المؤجر والوسيط في الإيجار ، دون المستأجر الذي دفع خلو الرجل . أما المستأجر القديم فإنه إذا تقاضى من المستأجر الجديد خلو الرجل ، فلا عقوبة عليه ، بل لا يستطيع المستأجر الجديد أن يسرد منه ما دفعه له^(٣) ، وذلك ما لم يكن المستأجر القديم وسيطاً دفع المستأجر الجديد

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٣ هامش ٢ .

(٢) فقد قضى بأنه إذا أخذ المالك أو المؤجر بدل إخلاء ، وجب إلزامه برد ما أخذه طبقاً للمادة ٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واستحق العقوبة المنصوص عليها في المادة ١٦ من نفس القانون (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠) .

(٣) وقد قضى قبل صدور قانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ ، في نفس المعنى ، بأن المستأجر القديم لا يقع تحت أي الجزائين - المدني والجنائي - فيما أخذه من بدل الإيجار ، لأن المادتين ٦ و ١٦ صريحتان في سريان حكمهما على المؤجر . ان سواه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ وقد سبق في : إل هذا الحكم) .

عن طريقه خلو الرجل كله أو بعضه إلى المؤجر ، فعند ذلك يعاقب المستأجر القديم كوسيط . وإذا كان المستأجر القديم لجأ إلى طريق الإيجار من الباطن ، فأجر العين من باطنه إلى المستأجر الجديد وتقاضى منه فوق الأجرة القانونية خلو الرجل ، فإنه يكون في هذه الحالة مؤجراً تقاضى خلو الرجل ويقع تحت طائلة العقاب (١) .

بقيت الناحية المدنية في خلو الرجل ، وقد رأينا المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن تقضى برد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار (٢) . والمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات أنه دفع للمؤجر مبلغاً إضافياً زاد به الأجرة على الحد الأقصى ، إما بدفعه المبلغ مباشرة للمؤجر أو بدفعه عن طريق سمسار أو أى وسيط آخر كالمستأجر القديم . وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق ، ولو بالبينة أو القرائن ، مهما بلغ مقدار خلو الرجل ، لأن الدفع عمل غير مشروع (٣) . فإذا ما أثبت ذلك فقد أثبت مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ، فوجب الجزاء كما قدمنا ، وهذا ما ننتقل الآن إليه .

§ ٢ - الجزاء على مجاوزة الأجرة للحد الأقصى

٦٢٠ - الجزاء الجنائي : تنص المادة ١٦ فقرة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة و٤ و٥ مكرراً (١) و٥ مكرراً (٢) و٥ مكرراً (٤) »

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ (وقد سبقته الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٢) الإسكندرية الكلية ٣ يولييه سنة ١٩٥٠ التشريع والفضاء ٣ رقم ١٥٠ ص ٥٠١ .

(٣) مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ١٤٠٦ سنة ١٩٥٦ - وتسقط

المطالبة بالرد بثلاث سنوات أو بخمس عشرة سنة ، لا طبقاً للمادة ١٧٢ مدق الخاصة بالعمل غير المشروع كما ذهب بعض الأحكام (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٢٢ سنة ١٩٥٦) ، بل طبقاً للمادة ١٨٧ مدق الخاصة باسترداد ما دفع دون حق ، وسيأتى بيان ذلك عند الكلام في تقادم دعوى استرداد المستأجر ما دفعه زائداً على الحد المسموح به قانوناً (انظر ما يلي فقرة ٦٢٤) .

٩ و ١٠ و ١١ و ١٤ من هذا القانون ، (١) . والذي يعنينا هنا ، من المواد التي تعتبر مخالفة أحكامها جريمة يعاقب عليها بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، هو :

١ - م ٤ ، وهي تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

٢ - م ٥ مكرراً (١) وم ٥ مكرراً (٢) . وهما يفرضان الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢

٣ - م ٥ مكرراً (٤) ، وهي تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ .

(١) كان النص الأصل للمادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجرى على الوجه الآتي : « يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيهاً ولا تتجاوز مائة جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ الفقرة الأخيرة و ٤ و ٩ و ١١ و ١٤ وكل من خالف المادة ١٠ . ثم أضاف القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ إلى هذا النص فقرة جديدة تجرى على الوجه الآتي : « ويعاقب بغرامة من خمسين جنيهاً إلى خمسمائة جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٢ الفقرة ٥ » (انظر المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فيما يلي فقرة ٦٦٥ في الهامش) - ثم صدر القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يضيف إلى المواد التي يعاقب على مخالفة أحكامها المادة ٥ مكرراً (١) والمادة ٥ مكرراً (٢) - ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يضيف إلى المواد سالفة الذكر المادة ٥ مكرراً (٤) ، ويشدد العقوبة فيرفعها إلى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تزيد على مائتي جنيه ، ويقصر عقوبة من يخالف المادة ١٠ على المؤجر دون المستأجر أسوة بسائر الحالات ، ويفعل دون سبب ظاهر عقوبة من يخالف المادة ٢ فقرة ٥ ، فأصبح النص بعد هذه التمديلات على الوجه الذي نراه في المتن .

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يضيف إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المادة ٥ مكرراً (٥) ، وبدلاً من تضمين هذه المادة الجديدة للمادة ١٦ لتشملها عقوبات هذه المادة الأخيرة كما كان الأمر بالنسبة إلى التشريعات السابقة ، اتبع المشرع خطة أخرى ، فنص في نفس قانون سنة ١٩٦١ في المادة الثانية منه على توقيع نفس العقوبات على من يخالف أحكام هذا القانون . فأصبحت المادة ١٦ بذلك غير شاملة لجميع المواد التي يعاقب من يخالف أحكامها ، إذ ينقصها أن تتضمن المادة ٥ مكرراً (٥) .

ثم صدر أخيراً القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يعاقب في المادة ٧ منه بنفس العقوبات المؤجر الذي يخالف أحكام هذا القانون من حيث تحديد الأجرة على أساس قيمة الأرض والمباني ، وبقى هذا القانون كقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ مستقلاً لم تتضمنه المادة ١٦ .

ولكن المادة ١٦ أضيفت إليها فقرة جديدة بقانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ كما رأينا ، للمعاقب على خلل الرجل .

يضاف إلى ذلك أن المادة ٢ من القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ تنص على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة ». والمادة السابقة هي التي تعين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .
ويضاف إلى ذلك أيضاً أن المادة ٧ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تعاقب المؤجر الذي يجاوز الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بنفس العقوبات المتقدمة الذكر .

ويضاف أخيراً أن قانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ قد أضاف إلى المادة ١٦ فقرة جديدة تعاقب بنفس العقوبات المتقدمة الذكر كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار ، كخلو الرجل أو ما يمثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار ، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط .

فيخلص من كل ذلك أن مجاوزة الحد الأقصى للأجرة جريمة يعاقب عليها القانون بالعقوبات السابق ذكرها . ويشترط أن يكون المؤجر أو الوسيط عالماً أنه يجاوز الحد الأقصى الذي فرضه القانون للأجرة حتى يتوافر ركن النية ، ولكن لا يشترط أن يكون عالماً أن القانون يعاقب على هذا العمل فالجهل بالقانون ليس بعذر في المسائل الجنائية (١) .

٦٢١ — الجزاء المدني : أما الجزاء . في فنص عليه المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهي تجرى على الوجه الآتي : « يقع

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن القصد الجنائي الذي يتطلبه القانون في جريمة تأجير محل بأكثر من أجرة المثل هو القصد الجنائي العام ، وليس بلام أن تتحدث عنه المحكمة صراحة في الحكم (نقض جنائي ٤ مايو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٩٤ ص ٥٧١) .
وقضت أيضاً بأنه لما كانت المحكمة الجنائية مختصة بموجب المادة ٢٢١ من قانون الإجراءات الجنائية بالفصل في جميع المسائل التي يتوقف عليها الحكم في الدعوى الجنائية أمامها مالم ينص القانون على خلاف ذلك ، دون أن تنفي بالأحكام المدنية التي صدرت ، أو تعلق قسامها على ما عساه أن يصدر من أحكام بشأن نزاع مدني قائم على موضوع الجريمة ، فإن المحكمة ، إذا أدانت المتهم في جريمة تأجير بإيجار يزيد على أجر المثل والزيادة المقررة قانوناً دون انتظار الفصل في الدعوى المدنية المرفوعة بشأن تخفيض الأجرة ، لا تكون قد خالفت القانون (نفس الحكم السابق) .

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

ويبين من النص المتقدم الذكر ما يأتي :

- ١ - الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة باطل لمخالفته النظام العام ، وذلك بمقدار ما تجاوزت فيه الأجرة الحد الأقصى .
 - ٢ - للمستأجر أن يرفع دعوى بتخفيض الأجرة حتى تنزل إلى الحد الأقصى .
 - ٣ - وله أن يسترد ما سبق أن دفعه للمؤجر زائداً على الحد الأقصى .
- وتتناول هذه المسائل الثلاث على التعاقب .

٦٢٢ - بطوله الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى فيما زادت فيه

الأجرة على هذا الحد : تقول المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن في صدرها كما رأينا : « يقع باطلاً كل شرط يخالف للأحكام المتقدمة .. » . فالاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى باطل لمخالفته للنظام العام^(١) . وليس معنى البطالان هنا ألا ينتج الاتفاق أى أثر ، ولكن معناه أنه يتناول ما زاد من الأجرة على الحد الأقصى فيبطل ، وتنقص الأجرة إلى هذا الحد . وهذا ضرب من ضروب انتقاص العقد المنصوص عليه في المادة ١٤٣ مدني^(٢) ، ونظيره تخفيض الفوائد التي تزيد على الحد الأقصى إلى هذا الحد . وقد قضى في هذا المعنى بأن تخفيض الأجرة إلى الحد الأقصى المسموح به قانوناً « تصحيح إجباري لا اختياري ، يجري بانتقاص جزء من الاتفاق ، ويترتب عليه رد الأجرة الزائدة إلى الحد القانوني مع بقاء العقد نافذاً بهذا التصحيح منذ نشوئه لامن وقت تصحيحه ، وإن الاتفاق على الأجرة الزائدة يشبه تماماً الاتفاق على فائدة تجاوز الحد المقرر ،

(١) وقد قضى بأنه إذا تم الصلح بين المؤجر والمستأجر على تحديد إيجار الشقة المتنازع على أجرتها ، فإن مثل هذا الاتفاق يبنى إداره والاتفات عن ، لأن أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي أحكام متعلقة بالنظام العام (مصر الكلية ٢٠ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٤٨٤٨ سنة ١٩٥٨) .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٤ ص ٨٩ هامش ١ .

ووجه المشابهة أن الفوائد تعتبر من وجهة التكييف القانوني أجره للقرض ؛ وإن التأمل في النصوص الخاصة ببطلان الاتفاق ورد الزائد في الحالين يلاحظ ما بينهما من تماثل في المبنى وفي المعنى على صورة يمكن معها القول بأن المشرع نقل أحكام أجره الأماكن عن أحكام فوائد الديون. ومن المعروف في عالم القانون أن الاتفاق على الفوائد الزائدة لا تصححه الإجازة ولا الصلح ولا الإقرار ، كما أن نية الطرفين لا تأثير لها فيه ^(١) .

ومعنى أن نية الطرفين لا تأثير لها أنه لا يمنع من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً أن يكون المؤجر غير عالم بأن هناك حداً أقصى للأجرة يرضه القانون ، أو أن يكون معتقداً أن الأجرة المتفق عليها لا تتجاوز هذا الحد الأقصى ، ففي الحالتين يجب تخفيض الأجرة ، وإن كان المؤجر في الحالة الثانية لا يكون معرضاً للجزاء الجنائي لانعدام ركن النية كما سبق أنقول . ولا يمنع كذلك من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة أن يكون المستأجر عالماً بأن الأجرة المتفق عليها تتجاوز الحد الأقصى ^(٢) ، أو أنه لم يكن مضطراً إلى استئجار هذا المكان إذ كانت أمامه أماكن أخرى خالية وكان يستطيع استئجارها بالأجرة القانونية ^(٣) .

ويستوى أن يكون الاتفاق على ما يتجاوز الحد الأقصى من الأجرة واقعاً بين المالك والمستأجر أو بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، ففي الحالتين يكون الاتفاق باطلاً ويجب تخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ^(٤) .

(١) مصر الكلية ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٦ ص ٩١١ .

(٢) مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٢٢ ص ٧٩٤ .

(٣) مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٤٠ سنة ١٩٥٢ - وسرى (انظر ما يلي فقرة ٦٢٣) أنه لا يمنع أيضاً من بطلان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة أن يكون المستأجر قد قبل هذا الاتفاق بعد أن أبرم عقد الإيجار بالأجرة القانونية وشغل المكان وتمتع بحماية القانون . ومن باب أولى لوقبل المستأجر الاتفاق عند إبرام عقد الإيجار ولكن بعد أن شغل المكان دون عقد ، فإن الاتفاق يكون باطلاً وتكون الأجرة واجبة التخفيض (مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص ٧٩٤ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم - ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٤٩٨ سنة ١٩٥٣) .

(٤) مصر الكلية ١٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٢ - أما لو نزل المستأجر الأصلي عن الإيجار ، فله أن يتقاضى من المتنازل له ثمن هذا التنازل ، =

٦٢٣ - دعوى تخفيض الأجرة : ويخلص مما تقدم أن للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، فإن لم يجبه المؤجر إلى ذلك كان للمستأجر أن يرفع دعوى بتخفيض الأجرة . ويرفعها على المؤجر ، أو على المالك الجديد الذي حل محله ، أو على المستأجر الأصلي الذي أجر من الباطن ، بحسب الأحوال (١) .

ودعوى تخفيض الأجرة ترفع أمام المحكمة الكلية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن ، كما ترفع أمام هذه المحكمة أيضاً دعوى استرداد ما دفع زائداً على الحد المسموح به ، وذلك حتى لو كانت قيمة النزاع لا تتجاوز نصاب القاضى الجزئى (٢) .

وترفع دعوى تخفيض الأجرة فى أى وقت ، أثناء قيام العلاقة التأجيريه مهما طالت ، أو حتى بعد انتهاء هذه العلاقة (٣) . ذلك أن سكوت المستأجر عن رفعها مدة من الزمن لا يستخلص منه نزوله عنها نزولاً ضمناً ، وبفرض استخلاص هذا النزول فإنه يكون باطلاً لا يعتد به .

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

وقد اضطرت أحكام القضاء فى هذه المسألة اضطراباً بيئاً . فبعضها يأخذ

= إذ العقد بينهما حوالة لا إيجار . والمبلغ الذى يتقاضاه المستأجر الأصل من المنازل له ثمن لا أجرة . ومن ثم يجوز أن يلتزم المتنازل له بدفع هذا المبلغ بالإضافة إلى الأجرة التى يدفعها المالك ، فيكون مجموع ما يدفعه زائداً على الحد الأقصى (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٥٨) .

(١) وكما يجوز طلب تخفيض الأجرة بطريق الدعوى ، يجوز ذلك أيضاً بطريق الدفع (الأسكندرية المختلطة ٣٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢) . فإذا رفع المؤجر على المستأجر دعوى يطالبه فيها بالأجرة المتفق عليها ، جاز للمستأجر أن يدفع الدعوى بأن المبلغ المطلوب أكبر من المستحق فى ذمته (سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٩١) .

(٢) مصر الكلية ٢٧ يوفيه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢١٤٣ سنة ١٩٥١ - ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٧ سنة ١٩٥٢ .

(٣) سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٣٨ .

بهذا المبدأ الصحيح الذي نقرره^(١) . وبعض آخر يذهب إلى جواز النزول عن

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن القول بأن سكوت المؤجر مدة طويلة عن رفع دعوى تخفيض الأجرة يعتبر بمثابة قرينة قاطعة على رضائه بالأجرة الحالية مردود بما نصت عليه المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من إبطال كل شرط مخالف للمادة الرابعة من ذلك القانون التي تضع حداً أعلى للأجرة المائز الاتفاق عليها ، وأنه لا يجوز للأفراد الاتفاق على خلاف ذلك لأن الحظر الوارد بالمادتين الرابعة والسادسة من النظام العام ، ويؤيد ذلك أن المادة السادسة عشرة من القانون المذكور تعاقب المؤجر الذي يتجاوز حدود الأجرة للمقررة قانوناً (مصر الكلية ١٤ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٣٧ سنة ١٩٥٣) . وقضت أيضاً بأن الدفع بسقوط حق المدعى في طلب التخفيض لسكوته عن ذلك مدة طويلة مردود عليه بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن الرضا بزيادة الأجرة لا يجوز الاستناد إليه ، سواء كان صريحاً بشرط أَوْضُحاً بالسكوت ، في دفع دعوى التخفيض لتعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام ، يؤكد هذا نص المادة ٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي تنص على بطلان كل شرط مخالف ، فهي تفترض إمكان الشرط المخالف فتبطله ، وهو بطلان مطلق يجوز التمسك به في أي وقت لمخالفة النظام العام ، وإنه لما يتعارض مع هذا النظام العام للقول بإمكان مخالفة والتنازل عن حق متعلق به (مصر الكلية ١٥ يناير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣) . وقضت أيضاً بأنه لا جدوى من القول بسقوط حق المدعى في المطالبة بتخفيض الأجرة لعوده عن ذلك مدة تقرب من الست سنوات ، إذ أن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن الرضا بزيادة الأجرة لا يجوز الاستناد إليه سواء أكان صريحاً أم ضمنياً بالسكوت عن رفع دعوى التخفيض ، وذلك لتعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام ، ويؤكد ذلك ما نصت عليه المادة ٦ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من بطلان كل شرط مخالف لهذه الأحكام ، والبطلان هنا مطلق يجوز التمسك به في أي وقت لمخالفة النظام العام (مصر الكلية أول يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٦٩٦ سنة ١٩٥٩) . وقضت أيضاً بأنه لما كان الاتفاق على أجرة زائدة على الحد القانوني يعتبر جريمة مستمرة لا تسقط الدعوى بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار ، وتحديد الأجرة على هذا الوضع من النظام العام ، وبمعتبر الاتفاق على الأجرة الزائدة ميتاً منذ نشأته ولا شيء بعد ذلك يبعث حياً . ولا يمكن أن يعتبر سكوت المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة إلى الحد القانوني مسقطاً لحقه مهما طال أمد ذلك ، لأن القول بغير ذلك غريب على الفكر القانوني إذ أنه يقدم على ابتكار نوع من التقلد لا يعرفه القانون . والحكم بالتخفيض يعتبر مقررراً لحقوق المدعية ، إذ هو يكشف عن حقيقة الأجرة من بدء التماقذ (مصر الكلية ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٤٤٤٥ سنة ١٩٦٠) . وانظر أيضاً في نفس المعنى : مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥١ - ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٤٩٨ سنة ١٩٥٣ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٠٢ سنة ١٩٥٣ - ١٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٤١٥ سنة ١٩٥٣ - ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٢٦١ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٣١ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر

دعوى تخفيض الأجرة ، وإلى أن سكوت المستأجر عن رفع الدعوى مدة طويلة قد يستخلص منه هذا النزول^(١) . بل ذهب بعض الأحكام إلى صحة الاتفاق على

— سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٠٢٠ سنة ١٩٥٣ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٠١ سنة ١٩٥٢ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٩١ سنة ١٩٥٤ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٩٩ سنة ١٩٥٤ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٤٣ سنة ١٩٥٤ - ٢ مايو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٣٩٣ سنة ١٩٥٣ - ٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٦٠ سنة ١٩٥٣ - ١٧ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٦٠ سنة ١٩٥٧ - ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣٥٦٩ سنة ١٩٥٧ - ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٩٢٧ سنة ١٩٦٠ - ٣ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١٧٥٤ سنة ١٩٦١ .

وانظر في نفس المعنى : منصور مصطفي منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٧١ - ص ٣٧٢ - عصام الدين حواس في تعليقه المستفيض في قضاء الإيجارات ص ٢٥٤ - ص ٢٦٣ وفي مؤلفه الآخر في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٢٥ - فقرة ٢٦ مكررة - كامل محمد بلوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٠ ص ١٦٠ ويشير في ص ١٨٧ إلى حكم لمحكمة مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ - محمد أبو الحسن حمودة في رأى له منشور في توانين تنظيم العلاقات الإيجارية مجموعة محمود حاصم .

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن لصاحب الحق أن يتنازل عنه بمشيئته ، وإذا كان القانون الذي يحسى هذا الحق يعتبر من النظام العام فإن التنازل عن الحق جائز إذا كان من قبيل المسائل المالية . وتطبيقاً لهذه الأسس يتعين حل المستأجر ، لكيلا يؤخذ عليه أنه تنازل عن حقه ، أن يلجأ إلى القاضى في فترة معقولة تخضع لتقدير القضاء متسكاً ومطالباً بما شرع القانون لصالحه بحيث إذا تراخى في ذلك دون أسباب مقبولة كان للمؤجر وللقضاه أن يعتبره بحق أنه تنازل عن استخدامه هذا الحق وأن مارسته إياه بعد ذلك حل سبيل الكيد والتنت . والقول بغير ذلك يحدث رجة اقتصادية شديدة بالأفراد وبالتالي بالبلاد ، ويقلب الأوضاع بأن يجعل المؤجر تحت رحمة المستأجر يستعمل ضده سلاح التخفيض في أى وقت شاء ويطلبه برد الزيادة من تاريخ سكنه ، وقد يبلغ ذلك مبلغاً كبيراً قد يؤدي إلى إحصار المؤجر وينزل به هزة مالية عنيفة فيختل الميزان الاقتصادى ، وحاشا للمشرع أن يهدف إلى ذلك (مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٢٤ سنة ١٩٥٢) . وانظر في نفس المعنى : مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ الهامة ٢٩ رقم ٥٦٤ ص ١٢٢٨ - ٩ مارس سنة ١٩٥٣ الهامة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٧٦ سنة ١٩٥٣ - ٢١ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٠٦ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - ١١ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٢٣ سنة ١٩٥٣ - ١٨ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٢٣ سنة ١٩٥٣ - ٢٤ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٥٤٢ سنة ١٩٥٣ - ٨ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٢٢ سنة ١٩٥٣ -

= ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٧٠ سنة ١٩٥٤ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦
 دائرة ٤ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٥ - بها الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ الحاراة ٢٣
 رقم ٥٦٦ ص ١٣١٤ - ومن الأحكام ما اعتبرت أن السكوت وحده لا يكفي لاستخلاص
 النزول الضمني ، وإنما يجب أن تقوم لدى المحكمة قرائن أخرى تفيد رضا المستأجر بالأجرة
 المتأقدية مع علمه بمجاوزتها للحد الأقصى وأنه نزل بذلك عن التمسك بتخفيضها : مصر الكلية
 ١٧ برقيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٧٩ سنة ١٩٥٢ - ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣
 دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٥ سنة ١٩٥٣ - ٢٠ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٠١
 سنة ١٩٥٣ - ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ - ٢٣ يناير
 سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٦٣ سنة ١٩٥٣ - ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية
 رقم ٤٨٩٨ سنة ١٩٥٥ - ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٥٩٧ سنة ١٩٥٦ -
 ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٢٢٦ سنة ١٩٥٥ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦
 دائرة ٤ قضية رقم ٧١٣ سنة ١٩٥٦ .

وسواء اعتبر السكوت وحده كافياً لاستخلاص النزول الضمني أو يجب أن تقوم إلى جانبه
 قرائن أخرى ، ففي الحالتين تسلم هذه الأحكام بأن النزول صحيح ويعمل به : انظر أيضاً
 في هذا المعنى سايمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٦ - محمد كامل مرسي فقرة ٣٨٩ -
 محمد لبيب شنب فقرة ٥٩ - فقرة ٦٠ (وهو يتحفظ فيقول : « على أنه إذا ثبت أن قبول
 الأجرة للزيادة إنما تم تحت تأثير إكراه مادي أو معنوي أو تحت تهديد المؤجر له باستعمال
 حقه في إخلاء العين المزجرة ، فهذا القبول لا يمنعه من طلب التخفيض واسترداد ما دفعه زائداً
 على الأجرة القانونية : محمد لبيب شنب فقرة ٥٩ ص ٧٥) .

وهذا يخالف المبدأ المسلم به من أنه لا يجوز النزول عن حق متعلق بالنظام العام . أما القول
 بأنه إذا كان القانون الذي يحمي الحق يعتبر من النظام العام فإن التنازل عن الحق جائز إذا كان
 من قبيل المسائل المالية ، ففيه خلط واضح بين حقيقتين : (١) حق مالي خاص وإن كان يترتب
 على حق يعتبر من النظام العام ، كحق الميراث المترتب على حق النسب وحق التمويض المترتب
 على حق العقوبة الجنائية ، فيجوز التنازل عن الحق الأول دون الحق الثاني (٢) وحق مالي
 هو ذاته يعتبر من النظام العام فلا يجوز النزول عنه وإن كان حقاً مالياً ، كحق المقرض في
 تخفيض الفوائد الربوية وحق المستأجر في تخفيض الأجرة التي تزيد على الحد الأقصى وهو الحق
 الذي نحن بصده . وقد يترتب على هذا الحق المالي المعتبر من النظام العام حق مالي خاص يجوز
 النزول عنه ، كحق استرداد ما دفع من الفوائد زائداً على الحد المسموح به أو ما دفع من الأجرة
 زائداً على الحد الأقصى .

ويبدو أن الذي دفع القضاء في الأحكام المتقدمة إلى الخروج على المبادئ المسلم بها إشفافه
 على المؤجر من أن يطالب برد مبالغ قد تكون طائلة فيرفقه ذلك . ويتم هذا من عدم التمييز
 بين دعوى تخفيض الأجرة ودعوى استرداد الزيادة . فالأولى تتعلق بالنظام العام ولا يجوز
 النزول عنها ، وهي لا ترقح المؤجر فإن موضوعها تخفيض الأجرة التي لم يقبضها لا رد ما قبضه
 منها . والثانية لا تتعلق بالنظام العام ، وهذه هي التي ترقح المؤجر فإن موضوعها هو رد ما قبض
 من الأجرة وقد يكون مبلغاً كبيراً ، وسرى أنه يجوز النزول عن هذه الدعوى صراحة أو
 ضمناً ، وأنها على كل حال تسقط بالتقادم بمضي مدة قصيرة ، ومن ثم تتجرد عن معنى الإرهاق =

= (قارن تعليق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٢٥٩ ، وهو يطالب بتعديل التشريع في هذا المعنى ، والواقع أن التشريع هو في هذا المعنى دون حاجة إلى أى تعديل) .

وقد نهجت بعض الأحكام نهجاً أسلم ، فلم تخرج على المبادئ المقررة ، وعالجت المسألة من ناحية الواقع لا من ناحية القانون ، فقررت أن سكوت المستأجر مدة طويلة عن رفع دعوى التخفيض لا يستتبع حتمه في هذه الدعوى لأنها متعلقة بالنظام العام ، ولكنه يعتبر قرينة قوية على عدم جدية النزاع وعلى أن الأجرة التعاقدية هي نفس الأجرة القانونية . من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن قعود المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة والمطالبة بالفرق زمناً طويلاً لا يستتبع حتمه في الطلب . ولكنه إن طال أمده وتضاءلت مبرراته يعتبر قرينة قوية على عدم جدية النزاع ، ودليلاً على أن الأجرة التعاقدية هي نفس الأجرة القانونية . فإذا أبطل المستأجر في المطالبة سنين عدداً ، ولم يبرر ذلك بمبرر مقبول ، فإن إبطاءه لا ينشئ للمؤجر حقاً في الدفع يستتبع المطالبة لتعلق الأمر بالنظام العام . ولكن السكوت يحسب على المستأجر كقرينة موضوعية تضمنت موقفه في النزاع ، وتفيد أنه استأجر المكان بأجرة المثل منذ البداية (مصر الكلية ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٠ ص ١٣١٤) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ رقم ٤٥٦٢ سنة ١٩٥٤ - وقضى أيضاً في نفس المعنى بأن تقول بأن السقوط الطويل مسقط للحق أو للطلب هو قول غريب على الفكر القانوني ، إذ أنه يقوم على ابتكار نوع من التقادم لا يعرفه القانون . ولقد ذهب القائلون بالسقوط إلى أن المدة اللازمة له هي المدة المعقولة التي يراها القضاء ، وذهب بعضهم إلى تحديد المدة بثلاث سنين قياساً على حالات أخرى . وكلا الرأيين لا يتقبله المنطق القانوني ، لأن الرأي الأول يقم على القضاء مهمة التشريع أو يدعوه إلى انتهاج خطة مائعة ليس لها ضابط معين ، أما الرأي الثاني فإنه ينادى بتحديد تحكى أو قياسي أغفلت فيه الفوارق المانعة من المقابلة والقياس . ولا يبرر إسقاط الحق أن المطالبة المتأخرة قد تنزل بالمؤجر حزة مالية عنيفة عند إلزامه برد مجموع فرق الأجرة عن زمن طويل . ذلك أن اقتضاء الأجر الزائد طوال هذا الزمن يعد مخبئة منه يجب أن يتحمل عقابها وأن يلقى جزاءها . ولا تصح إفادته من سكوته حتى لو كان المستأجر قد أسهم فيه على مفضض واضطرار . . . إن السكوت الطويل عن المطالبة ، ولو أنه لا يسقط الحق ولا يعتبر تنازلاً أو إجازة ، قد ينهض قرينة قوية على عدم جدية النزاع الخاص بالتخفيض والرد ، فيعتبر شاهد عنك وكيد أو دليلاً على أن الأجر الواكس الذي يطلب المستأجر اعتياده ليس هو أجر المثل الحقيقي الذي يتمثل هنا في ذات الأجر المتفق عليه . وإذن فالقرينة المستمدة من طول السكوت ليست قرينة سقوط واجبة الاتباع ، وإنما هي قرينة إثبات واقتناع . ويترتب على ذلك أن السكوت الطويل يمكن اعتباره قرينة قضائية ذات أثر موضوعي في أمر يجوز الإثبات والنفي فيه بجميع الطرق . والتقدير موكول إلى القاضي ، فقد يكتفى بقرينة السكوت لرفض الدعوى موضوعاً ، وقد تتعدد القرائن ومنها السكوت وهي جميعاً لا تصل إلى حد الإقناع . وإذا قبل المستأجر باختياره زيادة الأجرة بعد دخوله العين المؤجرة وإقامته فيها متمماً بحماية القانون ، لزمته الزيادة وامتنع عليه التخفيض والرد . ولا يعد ذلك خروجاً على نظرية البطلان ، أو أخذاً بفكرة التنازل والإجازة ، وإنما هو إعمال لقرينة قضائية مؤداها أن سلوك المستأجر يفيد صحة الأجرة التي حصل عليها الاتفاق (مصر الكلية ١٢ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٦ ص ٩١١) - وقضى في حكم صدر حديثاً في نفس المعنى بأن سكوت المدعى عن المنازعة =

بمجاوزة الحد الأقصى للأجرة إذا قبل المستأجر ذلك دون إكراه أو ضغط بعد إبرامه عقد الإيجار بالأجرة القانونية وتمتعه بحماية القانون ، ففي هذه الحالة لا يكون له حق تخفيض الأجرة ولا استرداد ما دفعه زائداً على الحد الأقصى (١).

• في القضية الإيجارية مدة طويلة دون أن يقدم سبباً معقولاً يكون قد حال بينه وبين استعمال هذا الحق ، وإن كان لا يستلزم حقه أو طلب خفض الأجرة ، إلا أنه يعتبر قرينة قسائية تزيّن في جانب المراجع على عدم جدية المنازعة التي يثيرها بعد ذلك (مصر الكلية ٣ يرنيه سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٤٣٤ سنة ١٩٦١).

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن المشرع إنما يهتم بالأجرة التي يتفق عليها وقت إبرام عقد الإيجار ، سواء أبرمت بعد صدور القانون أو قبل ذلك حتى مايو سنة ١٩٤١. وفي الإهتمام على وقت انعقاد الإيجار أمر طبيعي ، لأن المستأجر حين دخوله العين التي يريد استئجارها في هذه الظروف العسيرة يكون تحت رحمة المالك فيما يفرضه عليه من شروط ، ويكون مضطراً لقبولها مهما كانت قاسية . أما بعد انعقاد العقد في حدود الشروط القانونية وتحت ظل الحماية التي فرضها القانون ، فلا يكون المستأجر في حاجة لتلك الحماية ، إلا فيما يختص ببقاءه بالعين المؤجرة دون تعرض له في الانتفاع مادام قد قام بما فرض عليه من التزامات مشروطة وهو ما فعله المشرع بالمادة الثانية من القانون (مصر الكلية ٢٧ يرنيه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢) . وقضت أيضاً بأنه واضح من تسلسل العقود التي قدمها المدعيان أنهما كانا يقبلان طواعية واختياراً زيادة الأجرة دون أدنى إكراه عليهما ، إذ أنهما كانا يشغلان العين وقت تحرير هذه العقود ، ولم يكونا تحت ضغط أو إكراه ناشئ عن حاجتها لها حتى يمكن القول بأن رضاهما بهذه الأجرة المرتفعة كان معيياً بسبب اضطرابها وقت إبرامها حتى يظفرا بالعين (مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية برقم ٤٢٣٦ سنة ١٩٥٣) . وفي قضية حديثة تبين أن المستأجر كان قد استأجر الشقة بمبلغ ١٧ جنيهاً ، وطلب تخفيضها بعد أن تأكد أن أجرة المثل هي ٦ جنيهات ، ولكنه قبل بعد ذلك تحرير عقد إيجار بمبلغ ١٠ جنيهات وتعهد بالكف عن أية منازعة ، ثم عاد ورفع الدعوى يطلب تخفيض الإيجار إلى أجر المثل . والمحكمة رفضت الدعوى وقالت في هذا الشأن : حيث إن المحكمة ترى أنه يجوز للمستأجر أن ينزل عن حقه في طلب تخفيض الأجرة ورد الزيادة بإرادته الصريحة التي تصدر منه بعد إبرام عقد الإيجار وتسلم العين المؤجرة ، لأن الرضاء بالزيادة في هذه الحالة لا تتوافر فيه الحكمة التي من أجلها قرر التشريع الاستثنائي بطلان الاتفاق هل أجرة زائدة عن الحد القانوني . بل إن الرضاء في هذه الظروف يكون دليلاً على شعور المستأجر بالفنئ الواقع على المؤجر بحكم القانون ورفقته في إنصاف المؤجر نوعاً ما بقبوله هذه الزيادة ، فيتبين إعمال إرادته بذلك وعدم إبطائها . . . ومادام المدعى قد قبل طائماً مختاراً ، رغم علمه وإقراره بالأجرة القانونية لشقة النزاع ، زيادة الأجرة عن الحد القانوني ، فلا يمكن القول بأن التشريع الاستثنائي يحميه (مصر الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٣١٩ سنة ١٩٦١) . وفي قضية حديثة أخرى أقام المدعى الدعوى بطلب تخفيض الأجرة ، وتبين أنه هو الذي قبل طائماً مختاراً زيادة الأجرة دون أن يطلب منه المؤجر الزيادة ، وتبينت المحكمة -

- أن الدافع حل ذلك هو صلة القربى وأن المستأجر لم يكن مكرهاً حل ذلك ، ولم يتخذ المجرمه أى إجراء يحمله حل زيادة الأجرة ، وظل راضياً بهذا الوضع بحض اختياره إلى أن رفعت عليه دعوى إخلاء للضرورة فرفع دعوى التخفيض . وقررت المحكمة أنها ترى ، خلافاً لما ذهب إليه بعض الأحكام ، أن المدعى إذا قبل اختياراً بالرغم من الحماية التي يقررها له القانون زيادة الأجرة ، لزمته الزيادة وامتنع عليه التخفيض ، لأنه لم يكن واقعاً تحت ضغط أو إكراه ، ولأن حكمة التشريع في إبطال الاتفاقات التي تجاوز الحد القانوني تنعدم بالنسبة إليه ، ويعتبر متنازلاً عن الحماية التي قررها له المشرع (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٤٦٩٠ سنة ١٩٦١) . وفي عهد الأوامر العسكرية قضى بأنه إذا قبل المستأجر من طيب خاطر ، وهو محصن بحماية الأوامر العسكرية الخاصة بالإيجار ، أن يزيد الأجرة حل الحد القانوني ، فلا تكون ثمة أية حكمة لتدخل الشارع أو المحاكم في أمر هذه الزيادة ، ويصبح النظام العام ولا شأن له بهذا الموضوع ، لأن لصاحب الحق الذي كسبه فعلا تحت ظل القانون أن ينزل عن حقه إذا شاء ، متى كان من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون الذي كسب تحت ظله من النظام العام (مصر الكلية أول مايو سنة ١٩٤٤ المجموعة الرسمية ٤٤ رقم ٧٠) .

انظر أيضاً في هذا المعنى : مصر الكلية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٩ ص ١٠٧٩ - ٩ مارس سنة ١٩٥٢ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - ٢٧ يوفية سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢ - ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٥ .

أما إذا قبل المستأجر الزيادة أثناء إقامته باليمن المؤجرة بمقد يكفل له حماية القانون ، ولكنه قبلها تحت تأثير إكراه واعتداء مادي ، أو تحت تهديد المجرر باستعمال حقه في طلب إخلاء اليمن لأى سبب يجزه التشريع الاستثنائي كحاجة المجرر للعين لزواج ابنه أو صدور قرار من مصلحة التنظيم بأن اليمن أصبحت أهلة للسقوط فلا يرمها المجرر ، فإن الاتفاق يكون باطلاً ويجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٣٢ سنة ١٩٥٢ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٤٥ سنة ١٩٥٣ - ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٦) - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٥ .

والتمييز بين قبول المستأجر للزيادة بعد تمتعه بحماية القانون طواعية واختياراً دون إكراه ، وبين قبوله للزيادة تحت تهديد المجرر ، تفریق لا يتفق مع القواعد المسلمة . ففي الحالتين قبول المستأجر للزيادة مخالف للنظام العام ، فيكون باطلاً . والصحيح ما قيل في هذا الصدد من أنه إذا كان القانون قد قضى بطلان كل شرط مخالف لأحكام الأجرة الواردة في المادتين ٤ و ٥ مكرراً منه ، فإنه لم يستهدف لإبطال الشروط الواقعة تحت إكراه لأن هذه تبطل وفقاً للقواعد العامة . فكونه قد عني بالنص حل بطلان ما يخالف المادتين ٤ و ٥ مكرراً منه ، فإنما قد استهدف تلك الشروط التي لا يصف القانون العام في إبطالها (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٠ ص ١٦٠) . ومادام القضاء يشبه الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى بالاتفاق على فوائد تزيد على الحد القانوني في أن كلا منهما باطل لمخالفته للنظام العام ، أفهل يجوز للمدين بعد إبرام عقد القرض بفوائد لا تزيد على الحد القانوني أن يقبل وهو امتنع بحماية القانون فوائد تزيد على هذا الحد ؟ لا شك في أن هذا لا يجوز ، وكذلك لا يجوز للمستأجر أن يقبل أجرة تزيد على الحد الأقصى ولو كان ذلك أثناء تمتعه بحماية القانون .

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

والقائلون بالرأي الذي نعارضه لا يميزون فيما يبدو تمييزاً واضحاً بين دعوى تخفيض الأجرة وهذه لا يجوز النزول عنها ولا تتقدم إلا بخمس عشرة سنة كما سنرى ، وبين دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى وهذه دعوى لا تتعلق بالنظام العام فيجوز النزول عنها صراحة أو ضمناً وهي كسائر دعاوى استرداد ما دفع دون حق تتقدم بثلاث سنوات كما سيأتي (١) .

وإذا كانت دعوى تخفيض الأجرة لا يجوز النزول عنها لا صراحة ولا ضمناً ، فإن السكوت عنها مدة طويلة لا يسقطها كما قدمنا ولو استخلص من هذا السكوت نزول ضمنى عنها . ولكنها كسائر دعاوى البطلان المطلق تسقط بمضى خمس عشرة سنة ، تطبيقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة ١٤١ مدني (٢) . ولكن يبدو

(١) انظر مايل فقرة ٦٢٤ .

(٢) وعند مناقشة مجلس الشيوخ لقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، اقترح أحد الشيوخ أن تسقط دعوى تخفيض الأجرة بانقضاء ستة أشهر من تاريخ العقد ، وذلك بإضافة فقرة جديدة في آخر المادة ٦ تجرى على الوجه الآتي : « وعلى أية حال يسقط حق المستأجر في المطالبة بتخفيض الأجرة التعاقدية بعد مضي ستة أشهر من تاريخ العقد » . وقال في تبرير إقراره إن النص « بعد إدخال هذه الإضافة عليه ، من شأنه أن يمنع كثيراً من القضايا . فن الملاحظ أنه بعد مضي ستة أشهر أو أكثر يدعى المستأجر أن قيمة الإيجار تزيد على ما يجب أن يدفعه ، وأنه لا يستطيع الدفع ، وينتهي الأمر إلى رفع الدعوى على أساس غير صحيح ، إما لأسباب ليست جدية ، وإما لأنه يتمدد تقديم الإثبات . وتلافياً للقضايا التي لا مبرر لها ، أرى النص على أن يسقط حق المستأجر في المطالبة بتخفيض الأجرة بعد مضي مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ التعاقد ، وأظن هذا القول معقولاً ، وبذلك تمتع هذه القضايا التي هي إلى الكيد أقرب »

أن مدة التقادم هنا لا تسرى من وقت العقد ، لأن الإيجار عقد زمني مستمر فلا تسرى مدة التقادم إلا من وقت انتهاء الإيجار^(١) . وإذا كانت دعوى تخفيض الأجرة تسقط بالتقادم بمضى خمس عشرة سنة على النحو الذي

«منها إلى المطالبة بالحق» . فمقب رئيس لجنة العدن بمجلس الشيوخ مقترحاً أن يضاف إلى دعوى تخفيض الأجرة دعوى استرداد مبالغ زائدة على الحد الأقصى ، فيسقط كل من الدعويين بانقضاء ستة أشهر . فرد أحد الشيوخ معارضاً الاقتراحين معاً ، وقال : « أعارض في هذه الإضافة ، إذ أنها تحمل كل مالك (اقرأ كل مستأجر) على أن يجعل بالمطالبة بالزيادة حتى لا يسقط حقه فيها ، على أنه قد يرى من مصلحته أن يستبقى الساكن ويسترضيه (اقرأ أن يسترضى المالك) . والنص المقترح يدفع المؤجر بين (اقرأ المستأجرين) دفعا إلى التعجيل بهذه المطالبة حتى لا يسقط حقه فيها ، فليس فيها مصلحة للمستأجر (اقرأ المؤجر) ، ومن الواجب التريث والتفكير قبل إقرار النص » . وقد رفض المجلس الاقتراح ، وبقيت المادة ٦ عن حالتها . ومعنى ذلك أن دعوى التخفيض تسقط بخمس عشرة سنة ، لا بستة أشهر كما كان المقترح .

(١) وقد قضى بأن المشرع لم يحدد أجلا لرفع دعوى التخفيض ، فيحوز رفعها في أى وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم . وهي لا تسقط طوال انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مهما طاللت المدة ، ذلك لأن الانتفاع على أجرة تزيد على الحد القانوني يعتبر جريمة مستمرة لا تسقط الدعوى بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار ، فيكون دفاع المدعى بشأن سقوط حق المدعى عليه في المطالبة بحقه في التخفيض وهو لا يزال بالعين المؤجرة غير سديد (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٩١ سنة ١٩٥٧) . وانظر أيضاً في نفس المعنى مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٦٨٥ سنة ١٩٥٨ - وقضى بأن القانون لم يحدد أجلا لرفع دعوى تخفيض الأجرة إلى الحد القانوني ، فيجوز للمستأجر رفعها في أى وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم ، وبأن ترك المستأجر لعين لا يسقط حقه في رفع دعوى التخفيض (مصر الكلية ٤ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧) .

وفي قضية كان قد مضى قرابة عشرين سنة من وقت إبرام عقد الإيجار ، ومع ذلك لم تقض المحكمة بتقادم دعوى تخفيض الأجرة ، بل قالت في حكمها ما يأتي : « وحيث إنه بما لامرأ فيه أن سكوت المستأجر عن المنازعة في القيمة الإيجارية مدة طويلة دون أن يقدم سبباً مقبولاً ، وإن كان لا يسقط حقه في طلب خفض الأجرة ، يعتبر قرينة قضائية قوية في جانب المؤجر على نزوله عن هذا الحق بعد نشوئه وعلى عدم جدية المنازعة التي يثيرها بعد ذلك . وحيث إن المدعى لم يقدم أى دليل لا يرقى إليه الشك على صحة دعواه ، ولم يقدم سبباً مقبولاً يكون قد حال بينه وبين استعمال حقه في التخفيض قرابة عشرين سنة ، مما تعتبر معه المحكمة أنه نزل عن حقه في التخفيض بعد نشوئه ، وأنه غير جاد في دعواه (مصر الكلية ٣١ ديسمبر سنة ١٩٦٠ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٧٠٢٢ سنة ١٩٦٠) . والذي يؤخذ على هذا الحكم أنه كان يستطيع الانتصار على القول بأن السكوت هذه المدة الطويلة قرينة قوية على عدم جدية النزاع ، ولا يجاوز ذلك إلى القول بأنه قرينة على نزول المدعى عن حقه ، فقد قدمنا أنه لا يجوز النزول عن هذا الحق .

قدمناه ، فان الدفع بتخفيض الاجرة لا يسقط بالتقادم ، شأنه في ذلك شأن كل دفع بالبطلان المطلق (١) .

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

٦٢٤ - دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى :

رأينا أن المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن تقول : « . . . وبمحكم برده ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم برده أى مبلغ إضافي يكون الموَجِر قد اقتضاه مباشرة من المستأجر أو عن طريق الوسيط في الإيجار » .

ونلاحظ بادئ ذي بدء أن دعوى استرداد الزائد من الأجرة قد ترفع مستقلة ، ولكن الغالب أنها تندمج في دعوى تخفيض الأجرة ، فيرفع المستأجر دعوى على الموَجِر يطالب فيها بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، ويطلبه في الوقت ذاته برده ما دفعه له زائداً على هذا الحد . وسواء رفعت مستقلة أو رفعت مندجبة في دعوى تخفيض الأجرة ، فإنها ترفع أمام المحكمة ككلية المختصة بنظر قضايا إيجار الأماكن ولولم تزد قيمة النزاع على نصاب القاضى الجزئى ، وذلك طبقاً للمادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن لأنها من المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (٢) .

أما من حيث استقلال دعوى الاسترداد عن دعوى التخفيض أو اندماجها فيها ، فهناك فرضان : (الفرض الأول) ألا يكون المستأجر قد دفع للموَجِر أى قسط من أقساط الأجرة ، فعند ذلك لا يكون هناك محل لرفع دعوى الاسترداد ، ولا يبقى إلا رفع دعوى التخفيض ، فإذا ما قضى بتخفيض الأجرة دفعها المستأجر مخفضة من وقت ابتداء الإيجار . (والفرض الثانى) أن يكون المستأجر قد دفع للموَجِر قسطاً أو أكثر من أقساط الأجرة الزائدة على

(١) انظر في هذه المسألة الوسيط جزء أول فقرة ٣١٩ - فقرة ٣٢٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٢٣ .

الحد الأقصى . وهنا يمكن أن نتصور أن المستأجر يبدأ برفع دعوى تخفيض الأجرة ، فإذا ما قضى بتخفيضها دفعها مخفضة عن المستقبل ، ثم يرفع بعد ذلك دعوى أخرى مستقلة باسترداد ما دفعه عن الماضي زائداً على الحد الأقصى ، ويستند في ذلك إلى الحكم الصادر له في دعوى تخفيض الأجرة . ولكن الغالب أن يرفع المستأجر الدعويين معاً مندمجين في دعوى واحدة كما سبق القول ، فيطلب تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع زائداً . وسواء اندمج الدعويان في دعوى واحدة أو رفعت كل منهما مستقلة عن الأخرى ، فلكل من الدعويين حكمه الذي ينفرد به ، وبخاصة من ناحية جواز النزول عن الدعوى ومدة التقادم .

وموضوع دعوى الاسترداد ، سواء اندمجت في دعوى التخفيض أو استقلت ، كما تقول المادة ٦ سالفه الذكر ، ورد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً . . (و) رد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار . أما ما حصله المؤجر زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً ، فيمكن حسابه من معرفة الأجرة المستحقة قانوناً والأجرة المدفوعة فعلاً واستئزال تلك من هذه^(١) . وإذا كان المكان المؤجر

(١) فيسترد المستأجر بذلك كل ما دفعه زائداً على الحد الأقصى منذ أول قسط دفعه . وقد كانت بعض المحاكم تنقض ، في عهد الأمر العسكري رقم ١٥ لسنة ١٩٤٢ ، بأن المستأجر لا يسترد ما دفعه زائداً إلا من وقت رفع دعوى الاسترداد . وقد تأثر المشرع بذلك ، فقضى في الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (م ٦) بأن يحكم برد المبالغ المتحصلة بغير وجه حق من تاريخ المطالبة أمام القضاء ، فلم يسع القضاء إلا تطبيق النص (الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٨ - ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٦٢ - ١٨ يونيو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٠) . ولما كان هذا الحكم مخالفاً للقواعد العامة ، وهو في الوقت ذاته مجحف بحق المستأجر ، فقد يقضيه البحث عن مستندات يثبت بها أن الأجرة تزيد على الحد الأقصى وقتاً طويلاً فلا يستطيع رفع الدعوى إلا متأخراً فيضج عليه ما دفعه زائداً قبل رفع الدعوى ، فقد أغفل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، ومن بعده قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، عبارة من تاريخ المطالبة أمام القضاء . فوجب الرجوع إلى القواعد العامة ، وهي تقضى باسترداد ما دفع زائداً منذ أول قسط ولو قبل رفع الدعوى . أما ما دفعه المستأجر قبل نفاذ المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ زائداً على الأجرة القانونية ، فهذا تسمى عليه أحكام الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، فلا يسترد منه إلا ما دفع من وقت رفع دعوى الاسترداد . فإذا رفعت دعوى -

قد انتقل إلى مالك جديد ، فالمالك القديم يلزم برد ما حصله زائداً ، وتقتصر مطالبة المالك الجديد على ما يحصله هو زائداً بعد ذلك^(١). كذلك يسترد المستأجر أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد تقاضاه منه مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار . وهذا ما يعرف بخلو الرجل وقد سبق بحث هذه المسألة^(٢). فيسترد المستأجر كل مبلغ دفعه زائداً على الحد الأقصى للأجرة ، سواء كان ذلك في صورة خلو رجل أو في أية صورة أخرى كقابل لتحسينات صورية أو تعويض أو نحو ذلك من الطرق المختلفة التي يلجأ إليها المؤجر عادة للتحايل على تقاضي أجرة تزيد على الحد الأقصى . ويستوى أن يكون المستأجر قد دفع هذا المبلغ الإضافي مباشرة إلى المؤجر ، أو دفعه عن طريق وسيط كسمسار ، أو عن طريق المستأجر القديم كما هو الغالب . ففي جميع هذه الأحوال يسترد المستأجر كل المبلغ الإضافي الذي دفعه للمؤجر ، ولو كان المؤجر قد أعطى الوسيط جزءاً منه^(٣). أما إذا كان المستأجر قد دفع خلو الرجل للمستأجر القديم كما يحصل

= الاسترداد بعد ثلاثة أشهر مثلاً من نفاذ المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦، وكان المستأجر قد دفع أقساط الأجرة الزائدة على الحد القانوني عن مدة ستة أشهر مثلاً ، فإنه يسترد الزيادة عن أقساط الثلاثة الأشهر التي يسرى عليها تشريع سنة ١٩٤٦ ولو أن هذه الزيادة قد دفعت قبل رفع الدعوى . ولا يسترد الزيادة عن أقساط الثلاثة الأشهر السابقة على ذلك إذ أن هذه تسرى عليها أحكام الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فلا يسترد مادفع زائداً قبل رفع الدعوى. وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ إشارة صريحة في هذا المعنى ، إذ نقول : « كذلك لم يجعل النص الجديد حق المستأجر في استرداد مادفعه بدون وجه حق من تاريخ المطالبة به أمام القضاء كما كان الحال في النص القديم - على أنه لا يقتضى التنويه أن هذا الحكم لا ينفذ إلا من تاريخ العمل بهذا المرسوم بقانون ، فلا يسرى على الماضي » (انظر في هذه المسألة سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٨٩ هامش ٢) .

(١) الإسكندرية المختلطة ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥١ - وقد قضى بأن للمستأجر أن يطالب المالك الجديد بتخفيض الأجرة إلى الحد القانوني ويرد الفرق الذي حصله هو من يوم تملكه العين المؤجرة ، ولو لم يكن قد حرر عقد جديد بينهما (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٥٩٦٠ سنة ١٩٥٣ . وقد قضى بأنه إذا رفعت على المالك السابق دعوى قضائية برد الزيادة في حدود ما حصله في المدة السابقة على تاريخ بيعه ، لم يكن ثمة محل لطلب المدعى عليه إدخال المشتري في الدعوى لأن المشتري لا شأن له بالفرق المطلوب رده (مصر الكلية ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٢١٨ سنة ١٩٥٢) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦١٩ .

(٣) كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٠ ص ١٦١ .

في بعض الأحيان . فيبدو أنه لا يستطيع أن يسترده منه . لأن المستأجر القديم قد نقضى هذا المبلغ في نظير خدمة أداها للمستأجر الجديد بأن أخلى العين فمكن المستأجر الجديد بذلك من استئجارها . ولم يجعل القانون حتى اليوم هذه الخدمة غير مشروعة ، وقد صدر قانون خلو الرجل أخيراً يعاقب المؤجر والوسيط دون أن يعاقب المستأجر القديم كما رأينا (١) . لكن إذا شارك المؤجر المتأجر القديم في المبلغ الإضافي الذي دفعه المستأجر الجديد للمستأجر القديم كما يحصل عادة ، وأثبت المستأجر الجديد ذلك ، كان لهذا الأخير أن يسترد ما تقاضاه المؤجر من هذا المبلغ الإضافي . وفي جميع الأحوال يستطيع المستأجر عند مطالبته المؤجر برد ما حصله زائداً على الأجرة القانونية وما تقاضاه من مبلغ إضافي ، أن يطالبه أيضاً بالفوائد القانونية على كل هذه المبالغ من وقت رفع الدعوى طبقاً للقواعد العامة (٢) .

ويقول النص : « بحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها » . والقاضي هو الذي يبت في ذلك ، فله أن يقضى بالرد فوراً ، كما له أن يقضى باستقطاع ما حصل زائداً من الأجرة المستقبلية التي سيستحق دفعها (٣) . وله كذلك أن يجري المقاصة بين المحكوم له به وبين المتأخر من الأجرة في ذمته (٤) . أما المبلغ الإضافي الذي يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار ، فيقضى برده جملة واحدة أو بمقاصة في الأجرة التي استحققت ، ولا يجوز للقاضي أن يحكم باستقطاعه من الأجرة التي ستستحق في المستقبل ، فإن الاستقطاع مقصور على ما دفع زائداً من الأجرة ، ولا ينسحب على المبلغ الإضافي ، كما يتبين في وضوح

(١) انظر آنفاً فقرة ٦١٩ .

(٢) وقد قضى بأن رد فروق الأجرة الزائدة يحكم به على المؤجرين إذا تعددوا بالتضامن ، لأن الاتفاق على أجرة زائدة على الأجرة القانونية يخالف للنظام العام ، فيكون الرد ناشئاً عن عمل غير مشروع (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٧٧ سنة ١٩٥٨) .

(٣) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٩٠ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨١ ص ١٦٢ . ومع ذلك فقد قضى بأن الخيار للمستأجر بين الاسترداد فوراً والاستقطاع من الأجرة ، فلا يجوز فرض الاستقطاع عليه إذا اختار الاسترداد فوراً (مصر الكلية ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩٦٠ سنة ١٩٥٣) .

(٤) مصر المختلطة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ .

من النص . ويرجع ذلك إلى أن المبلغ الإضافي قد دفع جملة واحدة فيسرد جملة واحدة كما دفع ، أما ما دفع زائداً من الأجرة فقد دفع مع الأجرة على أقساط فيجوز الحكم برده مستقطعاً من الأجرة على أقساط كذلك . ولكن يجوز على كل حال للقاضي أن ينظر المستأجر في رد المبلغ الإضافي إلى أجل معقول أو آجال إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المستأجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملاً بأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدني (١) .

ويستطيع المستأجر أن يرفع دعوى الاسترداد في أي وقت ، ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، ما دامت لم تسقط بالتقادم على الوجه الذي سنبينه . ولا يجوز للمؤجر أن يدفع الدعوى بزوال صفة المستأجر ، فإن هذا الأخير يطالب بالاسترداد عن مدة كانت له فيها هذه الصفة (٢) .

ولما كان استرداد ما دفع زائداً حقاً مالياً للمستأجر لا يتعلق بالنظام العام ، بعكس الحق في تخفيض الأجرة على ما رأينا ، فإن للمستأجر أن ينزل عن حق الاسترداد نزولاً صريحاً أو نزولاً ضمناً ، وكل عمل يستخلص منه هذا النزول يعتد به ويعتبر

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨١ ص ١٦٢ -

ص ١٦٣ .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٩١ وقرة ٣٨ ص ١٠٩ - مصر

الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٩٧٧ سنة ١٩٥٥ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ - وانظر عكس ذلك مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٨٤٣ سنة ١٩٥٦ (وتقول المحكمة إن سكوت المستأجر وإن كان لا يسقط حقه ، إلا أنه يجعل المؤجر في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية ، فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المنارعة القضائية والتي ينتهي بها حسن نية . وهذا التعليل لا يخلو من الغرابة ، فالمؤجر قبض الأجرة الزائدة على الحد القانوني بموجب عقد واجب التخفيض ، فلا يمكن قياسه على حائز حسن النية في علاقته مع المالك . هذا إلى أن المؤجر في الغالبية العظمى من الأحوال يعلم أن الأجرة التي يقبضها تزيد على الحد القانوني ، فلا يمكن وصفه بأنه حسن النية . وقد قدمنا أن الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ كان ينص على عدم جواز استرداد المستأجر ما دفعه زائداً إلا من تاريخ المطالبة أمام القضاء ، وقد عدل عن ذلك كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فأصبح المستأجر يسترد ما دفعه زائداً منذ أول قسط دفعه . وها نحن أمام حكم يرجعنا إلى الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فلا يجوز للمستأجر الاسترداد إلا من تاريخ المطالبة القضائية ، بالرغم من أن أحكام هذا الأمر قد ألغتها التشريعات التي صدرت بعده) . وانظر أيضاً عكس ذلك وأن المؤجر يكون في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المطالبة القضائية حكماً في المحاماة ٣١ رقم ١٨٤ أشار إليه الأستاذ كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ١٨٤ - ص ١٨٥ .

نزولا عن هذا الحق . وإذا كنا قد قررنا أن للمستأجر أن يطالب بالاسترداد في أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، فإنه يجب أن يلاحظ مع ذلك أن سكوت المستأجر مدة طويلة عن المطالبة بالاسترداد، وبخاصة سكوته عن المطالبة طوال مدة قيام العلاقة التأجيرية ، قد يحمل على أنه نزول ضمنى عن هذا الحق . ولكن النزول عن الحق لا يجوز التوسع في تفسيره ، فلا بد أن يكون واضحاً من تصرف المستأجر أنه قصد النزول عن حقه في الاسترداد . فإذا كان سكوته لولمدة طويلة ، ولو إلى ما بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، يمكن تفسيره بغير النزول عن الحق ، كأن يكون المستأجر لم يعلم بمجاوزة الأجرة للحد الأقصى إلا متأخراً ، أو كأن يكون قد تعذر عليه جمع المستندات التى تثبت مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ولم يعثر عليها إلا أخيراً، فإن السكوت فى مثل هذه الظروف لا يجوز أن يستخلص منه أن المستأجر قد نزل عن حقه ، ويكون له الحق فى الاسترداد ما لم يكن هذا الحق قد سقط بالتقادم .

ويسقط حق الاسترداد بالتقادم بمضى ثلاث سنوات من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى الاسترداد ، ويسقط فى جميع الأحوال بمضى خمس عشرة سنة من يوم الدفع . وهذا تطبيق لحكم التقادم فى دعوى استرداد ما دفع دون حق (انظر م ١٨٧ مدنى) ، إذ أن دعوى الاسترداد هنا ليست لإدعى استرداد ما دفع دون حق . ولا يمترض على ذلك بأن المستأجر قد يكون عالماً وقت الدفع أن ما دفعه زائد غير مستحق فى ذمته ، لأنه من المقرر فى أحكام دعوى استرداد ما دفع دون حق أنه إذا كان الدين الذى دفع مصدره عقد باطل لسبب يرجع إلى النظام العام ، كما فى حالتنا هذه ، استطاع الدافع أن يسترد ما دفع بالرغم من علمه وقت الدفع بالبطلان ، كما إذا دفع دين قمار أو فوائد ربوية فتجيز المادة ٢/٧٣٩ مدنى استرداد دين القمار وتجزئ المادة ٢٢٧ / ١ مدنى استرداد الفوائد الربوية ، لأن هذا هو الحل الذى يقتضيه النظام العام^(١) . فإذا دفع المستأجر

(١) الوسيط ١ فقرة ٨٢٥ ص ١١٩٥ - وقد قضى بأنه طبقاً لأحكام المادتين ١٨١ و ١٨٧ مدنى من وفى بدين مصدره عقد باطل أيا كان سبب البطلان يسقط حقه فى استرداده بمضى ثلاث سنوات من تاريخ علمه بحقه فى الاسترداد . وبما أن المستأجر أقر فى صحيفة دعواه أنه دفع لمحورث المدعى عليهم بتاريخ ٢٧ يونيه سنة ١٩٥٤ مبلغ ٢٣٥٢ جنياً كخلو رجل ، وهو أمر محظور الاتفاق عليه بنص المادة السادسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وفروض علم -

قسماً أو أكثر من أقساط الأجرة الزائدة على الحد القانوني . وكان يعلم وقت الدفع بأن الزيادة غير قانونية ، وسكت عن طلب الاسترداد مدة ثلاث سنوات من وقت الدفع ، سقط حقه في استرداد الزيادة عن أى قسط مضى على دفعه ثلاث سنوات (١) . أما إذا كان المستأجر لا يعلم وقت الدفع بأن الزيادة غير

الطرفين به ، ولم يرفع الدعوى باسترداد هذا المبلغ إلا في ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٩ أى بعد مضى أكثر من ثلاث سنوات من تاريخ الوفاء به ، فقط سقط حق المستأجر في المطالبة برد المبلغ المذكور (مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢١٣٦ سنة ١٩٥٩) . وقد قضت بعض المحاكم بأن قبول المستأجر أن يدفع للمؤجر مبلغاً يزيد على الحد الأقصى للأجرة قبول مشوب بإكراه اقتصادي ناشئ من أزمة المساكن (مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحامة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص ٧٩٤ - ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحامة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - محمد لبيب شنب فقرة ٥٤) .

(١) ومع ذلك فقد قضت محكمة مصر الكلية بأن القول بأن سكوت المدعى أربع سنوات من المطالبة بالتخفيض يسقط حقة قول بعيد عن الرشاد ، لأنه لم يظهر من الأوراق ما يفيد تنازل المدعى الصريح عن هذا الحق (مصر الكلية ٢٩ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٣٦٥٣ سنة ١٩٥٢) . ولم تبين المحكمة ما إذا كان المدعى يعلم أنه يدفع أكثر من المستحق فسكوته أربع سنوات يسقط حقه في المطالبة بما دفعه زائداً في السنة الأولى منها إذ مضى عليها ثلاث سنوات فسقط الحق بالتقادم ، أو كان لا يعلم أنه يدفع أكثر من المستحق فحقه لا يسقط إلا بثلاث سنوات من وقت العلم أو بخمس عشرة سنة من وقت الدفع ، ومن ثم يكون له الحق في استرداد مادفعه زائداً على مدة الأربع السنوات .

وفي حكم آخر قضى بأن المطالبة بالرد لا تسقط بالتقادم ، وقد ذهب القائلون بالسقوط إلى أن المدة اللازمة هي المدة المعتولة إليها القضاة ، وذهب بعضهم إلى تحديد المدة بثلاث سنوات قياساً على حالات أخرى - وكلا الرأيين لا يتقبله المنطق القانوني . لأن الرأي الأول يتعم على القضاء مهمة التشريع أو يدعوه إلى انتهاج خطة مائنة ليس لها ضابط معين ، أما الرأي الثاني فإنه ينادى بتحديد تحكيمي أو قياسي أغفلت فيه الفوارق المائنة من المقابلة أو التماس - ومن جهة أخرى فإنه لا يبرر إسقاط الحق في طلب الرد أن المطالبة المتأخرة قد تنزل بالمؤجر هزة مالية عنيفة عند إلزامه برد مجموع فرق الأجرة عن زمن طويل ، ذلك لأن انتفاء الأجر الزائد طوال هذا الزمن يعد مخالفة للقانون ، يجب أن يتحمل عقابها ويلقى جزاءها ، ولا تصح إفادته من سكوت حتى لو كان المستأجر أسهم فيه على مريض واضطرار . والمشرع الذي أبطل الاتفاق وأوجب التخفيض والرد ، وقرر تجريم المؤجر ومعاقبته ، لم يكن عابثاً حين جعل للأمر كل هذه الأهمية ، ولم ينب عن فطنته ما قد يتعرض له بعض المؤجرين من متاعب ، ولعله قصد أن يشغل كاهلهم جزاءه على ما اقترنوا (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٨٩٦ سنة ١٩٥٨) . والذي يؤخذ على هذا الحكم أنه لم يبين كيف أن تحديد مدة التقادم بثلاث سنوات هو تحديد تحكيمي أو قياسي أغفلت فيه الفوارق المائنة من المقابلة أو القياس على ما يقول الحكم ، مع أن المقرر في دعاوى استرداد ما دفع دون حق - وهذه الدعوى منها - أنها تتقادم بثلاث سنوات أو بخمس عشرة سنة على حسب الأحوال .

قانونية . فإن التقادم يتم بمضى ثلاث سنوات من وقت أن يعلم بذلك ، أو بمضى خمس عشرة سنة من وقت الدفع . وذلك طبقاً للقواعد العامة .

المبحث الثاني

الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

٦٢٥ - نأثر أسباب انتهاء الإيجار بأحكام قانون إيجار الأماكن :
 قد منّا أن عقد الإيجار ينتهى بسبب من أسباب زوال العقد بوجه عام ، وهى الإبطال والانحلال والانقضاء . فأما الإبطال فإنه لم يتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن ، فعقد إيجار الأماكن ، إذا كان باطلاً أو قابلاً للإبطال ، تسرى عليه القواعد العامة ولا يختلف فى ذلك عن عقود الإيجار الأخرى . وأما الانحلال باتفاق الطرفين ، أى التقايل ، فلم يتأثر كذلك ، ويجوز للطرفين فى عقد إيجار الأماكن أن يتقايلا عقد الإيجار قبل انقضاء مدته . أما إذا امتد العقد بحكم القانون ، فالمستأجر يبقى العين ما شاء البقاء ، وله أن يخلى العين فى الوقت الذى يريده دون حاجة لرضاء المؤجر بشرط التنبيه على الوجه الذى سندينه فيما يلى (١) . والانحلال لأسباب يقررها القانون لم يتأثر هو كذلك فى أكثر أسبابه ، فهلاك العين المؤجرة سبب فى انفساخ عقد إيجار الأماكن ، ونزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يكون له حكم الهلاك المادى فى إيجار الأماكن كما فى أى إيجار آخر ، وفسخ العقد الذى يملك المؤجر بموجبه العين يبقى إيجار الأماكن نافذاً فى حق من آلت إليه الملكية كما هو الأمر فى سائر عقود الإيجار (٢) . غير أن هناك سبباً لانحلال العقد ، هو فسخ الإيجار ، قد تأثر كثيراً بأحكام قانون إيجار الأماكن فلحقته تحويرات جوهرية (٣) .

والأسباب الأخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام لم تتأثر بوجه عام

(١) انظر فقرة ٦٢٨ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٩٣ .

(٣) وسرى من استعراض دعاوى الإخلاء المذكورة هل سجل المصر أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته إلا لسبب يميز رفع دعوى الإخلاء (انظر ما يلى فقرة ٦٣٥) .

بأحكام قانون إيجار الأماكن . فاتحاد الذمة ينتهى به إيجار الأماكن كما تنتهى به عقود الإيجار الأخرى . وكذلك الحكم فى تحقق شرط فاسخ علق عليه التزام المستأجر أو التزام المؤجر ، إلا إذا قصد بتعليق التزام المؤجر على شرط فاسخ التحايل على القانون فعند ذلك يكون حكم تحققه هو حكم فسخ العقد . وأحكام العذر الطارئ ، فى المبدأ وفى تطبيقاته كما فى موت المستأجر وإعساره ، لم تتأثر هى الأخرى بأحكام قانون إيجار الأماكن ، وذلك فيما عدا نقل الموظف إلى بلد آخر فسرى أن الموظف المنقول إذا كان له حق إنهاء الإيجار فإنه فى عقد إيجار الأماكن يجب عليه أيضاً الإخلاء^(١) .

بقى الانقضاء وهو السبب المألوف لانتهاء عقد الإيجار ، فينتهى هذا العقد بانقضاء مدته . وبقى كذلك انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى غير المؤجر . وهذان السببان ، وهما أهم أسباب انتهاء الإيجار ، تأثرا بأحكام قانون إيجار الأماكن إلى أبعد حد ، فقد ألغاهما هذا القانون من بين أسباب انتهاء الإيجار . هذا إلى أن قانون إيجار الأماكن استحدث أسباباً جديدة لإنهاء الإيجار ، أو بعبارة أدق لوضع حد لامتداد الإيجار بحكم القانون .

ويخلص من كل ذلك أن أسباب انتهاء الإيجار بعضها لم يتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن ، فهذه لاشأن لنا بها هنا . وهناك أسباب انتهاء الغيت ، وهذه نعالجها فى المطلب الأول . وهناك أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت وهذه نعالجها فى المطلب الثانى .

المطلب الأول

أسباب انتهاء الغيت

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

(١) انظر مايل فقرة ٦٩٢ - وانظر فى أسباب زوال العقد بسبب زوال الالتزام

§ ١ - انقضاء مدة الإيجار

٦٢٧ - امتداد الإيجار بحكم القانون : تنص المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في صدرها على أنه « لا يجوز للموَجِّر أن يطلب إخلاء المكان المُوَجَّر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية . . . » . فعقد الإيجار هنا لا ينتهي إذ بانقضاء المدة المتفق عليها كما تنتهي عقود الإيجار الأخرى ، ولكنه يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته .

فإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهي بانقضاء هذه المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، فانقضت المدة ، فإن الإيجار لا ينتهي بانقضائها ، بل يمتد بحكم القانون كما قدمنا . وامتداد الإيجار غير تجديده ، وقد بينا الفروق بين الامتداد والتجديد في صدر الكلام في التجديد الضمني (١) . وبقاء المستأجر في المكان المُوَجَّر ، وسكوت المُوَجِّر على ذلك ، كإنا يفسران قبل التشريعات الاستثنائية بأنهما إيجاب وقبول ضمنيان لتجديد ضمني ، فكان الإيجار يحدد تجديداً ضمنياً طبقاً للقواعد المقررة في ذلك . أما بعد صدور التشريعات الاستثنائية ، فالأقرب إلى الواقع أن يكون سكوت المُوَجِّر على بقاء المستأجر في المكان إذعانا منه لأحكام القانون وهي تجيز للمستأجر البقاء وتمد الإيجار . وقد تكون هناك مصلحة للمُوَجِّر في أن يؤول سكوته على هذا النحو ، ويتحقق ذلك إذا كانت الأجرة أقل من الحد الأقصى المسموح به قانوناً ، فإذا جدد الإيجار تجديداً ضمنياً بقيت الأجرة على حالها ، أما إذا امتد بحكم القانون فإن للمُوَجِّر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى في مدة الامتداد (٢) . لذلك قد يرى المُوَجِّر من الأحوط أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى تتضح نيته جلية في أنه لا يريد التجديد الضمني ، فلا يعود هناك مجال للشك في أن الإيجار قد امتد بحكم القانون . على أنه حتى لو لم ينبه المُوَجِّر على المستأجر بالإخلاء ، فإن المفروض كما قدمنا أن المُوَجِّر بسكوته إنما أذعن لأحكام

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٢٢ .

(٢) كذلك في طلب الإخلاء لهدم المكان المُوَجَّر لإعادة بنائه بشكل أوسع أو في طلب الإخلاء لفرضوة المُلجئة ، لا يجوز ذلك إذا كان الإيجار قد جدد تجديداً ضمنياً ، ويجوز إذا كان الإيجار قد امتد بحكم القانون (انظر مايل فقرة ٦٦٠ وفقرة ٦٦٨) .

تتأخر فيمتد الإيجار ولا يتجدد ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك (١) .
 وإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهي بانقضاء
 هذه المدة إذا نه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في ميعاد معين . فإن الإيجار
 يمتد امتدادا اتفاقيا إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء . فإذا ما حصل التنبيه فانتقضت
 المدة ، امتد الإيجار ، لا امتدادا اتفاقياً كما وقع ذلك من قبل . بل امتدادا
 بحكم القانون (٢) .

وإذا كان الإيجار غير معين المدة ، فإن المدء تتحدد بمواعيد دفع الأجرة .
 ولا ينتهي الإيجار إلا بعد التنبيه بالإخلاء في مواعيد عيها القانون . وقد سبق
 بيان ذلك . فما دام التنبيه بالإخلاء لم يحصل . فإن الإيجار يمتد امتدادا اتفاقياً ،
 فإذا ما حصل وانتقضت فترة دفع الأجرة امتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون .
 ويخلص مما تقدم أن الإيجار يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، أيا كانت
 طريقة تعيين هذه المدة ، وسواء كان التنبيه بالإخلاء ضروريا لإنهاء الإيجار
 أو كان غير ضروري (٣) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٥١٨ في الهامش - وانظر في هذا المعنى مصر الكلية ١٠ نوفمبر
 سنة ١٩٤٩ المحامة ٢٩ رقم ٤٣١ ص ٧٩٣ - وانظر في عهد القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١
 الذي كان قد صدر عقب الحرب العالمية الأولى لتنظيم إيجار الأماكن استئناف مصر ٣٠ نوفمبر
 سنة ١٩٢٧ المحامة ٨ رقم ٣١٣ ص ٤٨٢ - وقارن مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠
 المحامة ٣٠ رقم ٢٨٧ ص ٥٠٨ .

(٢) والمؤجر مصلحة في أن يئبه على المستأجر بالإخلاء حتى تنتقض المدة ويمتد الإيجار
 بحكم القانون لا بحكم الاتفاق ، لأنه أثناء الامتداد بحكم القانون يستطيع أن يرفع الأجرة إلى الحد
 الأقصى إذا كانت في الأصل دون ذلك ، ويستطيع أن يطلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه
 بشكل أوسع وللضرورة الملجئة ، ولا يستطيع شيئاً من ذلك أثناء الامتداد بحكم الاتفاق كما
 لا يستطيعه أثناء التجديد الضمني .

(٣) وقد استثنى القضاء الفرنسي من ذلك ما يسيه بالاتفاق على الشغل المؤقت للعين
 (convention d'occupation précaire) . ويفصد به أن يقوم بالمؤجر سبب جدي
 مشروع يقتضيه هدم الارتباط بالإيجار بعد مدة معينة ، أو أن تكون حاجة المستأجر مؤقتة
 بطبيعتها (نقض فرنسي ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥٢ - ٣٧ - ٩ مايو سنة ١٩٥٣
 دالوز ١٩٥٣ - ٦٠٢ - ليون ١٢ فبراير سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٣ - ٢٣ مختصرات -
 أميان ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٣ - ٤٧ مختصرات - بوم ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٢
 دالوز ١٩٥٣ - ٤٧ مختصرات - باريس ١٧ يناير سنة ١٩٥٣ دالوز ١٩٥٣ - ٢٧٣ -
 ٢٠ يناير سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٢١٠) . مثل السبب الجهلي المشروح أن يضطر شخص -

٦٢٨ - مدة امتداد الإيجار: وإذا امتد الإيجار بحكم القانون فإنه يند مدة غير معينة^(١)، ويبقى المستأجر في العين ما شاء البقاء ما دام موفياً بالتزاماته على الوجه الذي فرضه القانون^(٢). فلا يستطيع المؤجر أن يضع حداً لهذا الامتداد،

إلى مغادرة مسكنه لمدة مؤقتة، كأن يسافر في بعثة أرفى مهمة فيؤجر المسكن على أن يخليه المستأجر عند عودته، أو يقصد المالك بيع المسكن غير مشغول فيؤجره على أن يخليه المستأجر عند البيع، أو يقصد المالك هدم البناء بعد مدة معينة فيؤجره على أن يخليه المستأجر عند حلول وقت الهدم. ومثل حاجة المستأجر المؤقتة بطبيعتها أن يتأجر شخص مسكناً مصيفاً أو مشقياً، فحاجته إليه مؤقتة بطبيعتها مدة الصيف أو مدة الشتاء. فن جميع هذه الأحوال ينتهى الإيجار بانقضاء مدته، ولا يمتد بحكم القانون، وذلك بشرط ألا يكون هناك تحايل على القانون فيتذرع المؤجر بسبب صوري يصنف به الإيجار بأنه شغل مؤقت للعين حتى يتفادى تمسك المستأجر ضده بامتداد الإيجار بحكم القانون (نقض فرنسي ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٩٠ - باريس ٢٠ يناير سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٢١٠ - السين ٢٦ مارس سنة ١٩٥٠ دالوز ١٩٥٠ - ٢٧٣). والمؤجر هو الذى يكلف بإثبات الصفة المؤقتة للتأجير (انظر فى كنى ذلك محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٣٩٩ - ص ٤٠٠ - جلال العلوى ص ١٨ - Désiré فى دالوز ١٩٥٤ ص ١٦٣ وفى دالوز ١٩٥٥ ص ١٧٠).

ومن الصورتين اللتين أقرهما القضاء الفرنسى للشغل المؤقت، أقر القضاء المصرى الصورة الثانية وهى أن تكون حاجة المستأجر للعين مؤقتة بطبيعتها كاستئجار مصيف أو مشقياً (الإسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٥). وهى الصورة الواضحة التى يتعدر فيها التحايل إذ تدل على جديتها طبائع الأشياء. ومن ثم يكون إيجار منزل للتصيف غير خاضع للتشريع الاستثنائى من حيث الامتداد بحكم القانون، ولا من حيث الحد الأقصى للأجرة إذا أوجر مفروشاً. أما إذا أوجر غير مفروش فيعتد بأجر المثل، والمثل هنا ليس منزلاً يؤجر إيجاراً عادياً بل منزلاً يؤجر للتصيف (انظر فى جواز الإيجار من الباطن للتصيف ما يلى فقرة ٦٤٣). (١) ولكنه، بخلاف الإيجار الذى تكون مدته غير معينة بحكم الاتفاقى، لا يجوز إنهاؤه إلا من جانب المستأجر وحده بعد مراعاة مواعيد التنبيه القانونية كما سنرى. أما المؤجر فلا يستطيع إنهاؤه، ولو بعد مراعاة مواعيد التنبيه، إلا لسبب من أسباب الإخلاء التى سيأتى بيانها. ويذهب الفقه إلى أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون، فالمقد يكون قد انتهى بانقضاء مدته، والذى يستبقى رابطة الإيجار ليس هو المقد بعد أن انتهى وإنما هو القانون، فحق المستأجر فى البقاء فى العين المؤجرة لا يستمد من المقد وإنما يستمد من نص القانون (انظر رسالة غير مطبوعة للدكتور جلال العلوى فى الإيجار القانونى على المعاوضة فقرة ١٤٠ ص ١٣٩ وفقرة ٤١٦ ص ٤٤٠ - وانظر محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٣٩٨ وقد أشار إلى Désiré فى دالوز سنة ١٩٥٤ ص ١٦٣ من قسم الفقه فى بيان الطبيعة القانونية لحق المستأجر فى البقاء فى العين بعد انقضاء مدة عقده).

(٢) نقض مدنى ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ رقم ٧٨ ص ٥١٤ - مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ ص ٤٣١.

ولا يمكن إخراج المستأجر بغير إرادته إلا لسبب من الأسباب التي ذكرها القانون على سبيل الحصر والتي سيأتي تفصيلها فيما يلي . وذلك ما دامت التشريعات ثنائية . قائمة (١) . فأهم مزيتين هذه التشريعات بالنسبة إلى المستأجر هما وضع حد أقصى للأجرة على النحو الذي بيناه . وامتداد الإيجار . كهم القانون بعد انقضاء مدته على النحو الذي نراه .

وإذا كان المستأجر يحق له البقاء في المكان المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار ، فإن هذا بدهاءة ليس بواجب عليه بل هو حق له . فيستطيع ، بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، أن يخلى العين فوراً . ويستطيع البقاء فيها المدة التي براها ويخرج بعد ذلك في الوقت الذي يذاه (٢) . ولكنه لا يستطيع إخلاء العين قبل المدة المتفق عليها ، فهو مقيد بهذه المدة ، إلا إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته بسبب من أسباب الانتهاء .

وإذا بقي المستأجر في العين بعد انقضاء المدة المتفق عليها فترة من الزمن ، ثم أراد إخلاء المكان المؤجر ، وجب عليه قبل الإخلاء أن ينبه على المؤجر بذلك في المواعيد التي عينها القانون بالنسبة إلى الإيجار غير معين المدة . وتنص المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن في هذا الصدد على أنه « يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذي يرغب في إخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادتين ٣٨٣ من القانون المدني الوطني و ٤٦٨ من القانون المدني المختلط » . هذا إذا كان عقد الإيجار الممتد خاضعاً لأحكام التنبيه المنصوص عليه ، ويكرن خاضعاً لهذه الأحكام كما سنرى إذا كان قد أبرم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩

(١) وكان المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ في المادة ١٧ منه يجعل مدة الامتداد بحكم القانون لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد بمرسوم .

(٢) وهذا هو المعنى الذي نقصد إليه من أن البقاء في العين حق للمستأجر لا واجب عليه . ولا ترتب على ذلك أنه مادام البقاء في العين حقاً للمستأجر ، فإن هذا يستطيع أن ينزل عن التمسك بهذا الحق ، بأن يتعهد مثلاً للمؤجر بالخروج من العين بعد مدة معينة . فكما أن النص في عقد الإيجار هل أن ليس للمستأجر التمسك بالبقاء بعد انقضاء مدة الإيجار يكون شرطاً باطلاً ، كذلك تعهد المستأجر بالخروج من العين بعد مدة معينة من امتداد الإيجار يكون تعهداً باطلاً ، كلاهما مخالف لنظام العام كما سنرى (انظر عكس ذلك ، وأنه إذا لم يجز النص في عقد الإيجار على أن ليس للمستأجر التمسك بالبقاء بعد انقضاء مدة الإيجار ، فإنه يجوز ، بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بجهة قانون إيجار الأماكن ، أن يتعهد بعدم التمسك بهذه الحماية محمد لبيب شنب فترة ٢٧٣ ص ٢٩٨) .

ولولم تنقضى المدة المتفق عليها إلا بعد ذلك . أما إذا كان عقد الإيجار خاضعاً لأحكام التقنين المدني الجديد ، بأن كان مبرماً منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فإن مواعيد التنبيه بالإخلاء التي يجب على المستأجر مراعاتها قبل الخروج من المكان المؤجر هي المواعيد التي نص عليها التقنين المدني الجديد في المادة ٥٦٣ (١) .

وامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته أمر يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . وعلى ذلك إذا اتفق المؤجر مع المستأجر في عقد الإيجار على أن الإيجار ينتهي بمجرد انقضاء مدته ولا يمتد بحكم القانون ، كان هذا الاتفاق باطلاً ، وامتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته بالرغم من ذلك . كذلك إذا اتفق الطرفان بعد إبرام عقد الإيجار ، بل بعد امتداد الإيجار بحكم القانون ، على أن يخلى المستأجر المكان المؤجر فوراً أو بعد مدة معينة ، فإن هذا الاتفاق يكون أيضاً باطلاً ، ولا يجبر المستأجر على احترامه ، ويجوز له البقاء في العين ما شاء البقاء على النحو الذي قدمناه بالرغم من وجود هذا الاتفاق ، ما لم يتم سبب من أسباب الإخلاء التي قررها القانون (٢) .

٦٢٩ - الأثر الذي يترتب على موت المستأجر : وإذا مات المستأجر ، فرى أنه يجب التمييز بين فرضين (٣) :

(١) وإذا قام نزاع في وجوب التنبيه بالإخلاء ، وقع هذا النزاع في الاختصاص الاستثنائي لقضايا إيجار الأماكن . أما إذا قام النزاع في صحة التنبيه في ذاته ، فهذا يخرج عن نطاق المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن ويكون الاختصاص فيه بحسب قواعد القانون العام (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٨ ص ٢٣) .

(٢) الإسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٤ - وقارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٤ ومحمد لبيب شنب فقرة ٣٦٣ ص ٣٩٨ وقد سبقت الإشارة إليه . أما إذا كان نزول المستأجر عن حقه في امتداد الإيجار بحكم القانون إنما هو في الواقع اعتراف منه بأن هناك سبباً من الأسباب الستة التي أجاز القانون من أجلها إخلاء العين ، فهذا النزول ليس في حقيقته إلا إذعاناً من المستأجر لحكم القانون ، ومن ثم يكون صحيحاً ويكون تعهد المستأجر بالإخلاء بعد مدة معينة ملزماً له . فإذا انقضت المدة أصبح المستأجر شاغلاً للعين دون سند ، ويجوز طرده بحكم من قاضي الأمور المستعجلة (استئناف مختلط ١٦ يونيو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٤٨ - الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ - مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥١ الهامة ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦) .

(٣) أما إذا مات المؤجر ، فإن عقد الإيجار يبي مع ورثته ، وإذا انقضت مدة العقد امتد بحكم القانون كما لو كان المؤجر حياً .

(الفرض الأول) أن يموت المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار. وفي هذا الفرض تسرى القواعد العامة المقررة في موت المستأجر، دون أن تكون لأحكام قانون إيجار الأماكن تأثير فيها. ومن ثم يبنى الإيجار قائماً، ويكون وريثة المستأجر ملتزمين نحو المؤجر ويؤدون له الأجرة في حدود التركة، ويجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، إذا أثبتوا أنهم بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر. وإذا لم يعتد الإيجار إلا بسبب حوفاة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد^(١). وإذا كان للمؤجر أن ينهى عقد الإيجار المبرم لاعتبارات شخصية في المستأجر قبل انقضاء مدته، فأولى أن يكون له هذا الحق إذا مات المستأجر بعد انقضاء المدة وفي أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون^(٢).

(الفرض الثاني) أن يموت المستأجر بعد انقضاء المدة المتفق عليها وفي أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون. وفي هذا الفرض لا ينتهي الإيجار بموت المستأجر، بل يبقى ممتداً بحكم القانون، ولكن لمصلحة من كانوا مقيمين مع المستأجر في المكان المؤجر سواء كانوا من ورثته أو لم يكونوا. فغير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته، والمقيمون يستفيدون من الامتداد ولو لم يكونوا من الورثة^(٣). وهذا الحل تلمية المبادئ العامة التي تقوم عليها التشريعات

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦١.

(٢) وتكون المنازعات في هذه المسائل خاضعة لقواعد الاختصاص العادية، لأنها ليست ناشئة عن تطبيق أحكام التشريعات الاستثنائية (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٥ ص ١٤٠).

(٣) ومن باب أولى لو كانوا من الورثة، وقد قضى بأنه إذا ثبت أن المستأجر كان يقيم مع عته في شقة النزاع منذ سنة ١٩٤٥، وأصبح بعد وفاتها في أكتوبر سنة ١٩٥١ يشغلها بصفته وارثاً لها لا باعتباره غاصباً ولا مستأجراً من الباطن، فلاحق للدمى في طلب إنهاء هذه الإجارة الممتدة بحكم القانون، ولا في طلب إخلاء العين المؤجرة إلا لأحد الأسباب المينة في القانون على سبيل المحصر (مصر الكلية ٥ يناير سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩٦٤ سنة ١٩٥٢). وانظر محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٤٠٠ - ص ٤٠١.

الاستثنائية ، فهذه أريد بها أن تستبقى المكان لمن يقيم فيه حتى بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ما دام قائماً بالالتزامات التي فوضها القانون. وذلك تفرجاً لأزمة الأماكن . وكان من الخير أن يرد نص صريح في هذا المعنى ، كما ورد في بعض التشريعات الأجنبية^(١) .

٦٣٠ - امتداد الإيجار بنفس شروط الإيجار الأصلي : وإذا امتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، فإنه طبقاً للقواعد المقررة في امتداد الإيجار يمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي . فتكون التزامات المؤجر هي نفسها التزاماته السابقة ما كان منها ناشئاً عن القانون أو مرتباً على الاتفاق ، وكذلك تكون التزامات المستأجر^(٢) . وتبقى التأمينات العينية والشخصية التي كانت تكفل التزامات المستأجر في الإيجار الأصلي كافة لهذه الالتزامات بعد أن امتد الإيجار . غير أن الكفيل - شخصياً كان أو عينياً - الذي كفل مستأجراً قبل صدور التشريعات الاستثنائية التي تقضى بامتداد الإيجار بحكم القانون لا تمتد كفالاته لالتزامات المستأجر عند امتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك ، فإنه وقت أن كفل المستأجر كان يقصد كفالاته في المدة المتفق عليها في الإيجار ، ولم يدخل في حسابه أن هذه المدة ستمتد بحكم القانون . أما إذا كان قد كفل المستأجر بعد صدور التشريعات الاستثنائية ، فإن كفالاته لالتزامات المستأجر تمتد بامتداد الإيجار إذ دخل في حسابه وقت الكفالة أن الإيجار يمتد بحكم القانون ، وذلك مالم يشترط عندما كفل المستأجر أن كفالاته مقصورة على المدة المتفق عليها في الإيجار^(٣) :

ومع أن الأصل أن يمتد الإيجار بنفس شروطه السابقة ، إلا أنه تجب ملاحظة

(١) فقد نصت المادة ٣٠ من قانون أول أبريل سنة ١٩٢٦ في فرنسا على أنه في حالة هجر المستأجر لموطنه أو موته ، يبق الحق في امتداد الإيجار للأشخاص الذين كانوا يقيمون عادة معه ، سواء كانوا من أفراد أسرته أو كانوا من يعول . وانظر في أن المستأجر يعتبر مستأجراً لنفسه والمقيمين معه ويكون نائباً نيابة قانونية عن المقيمين معه في الاستئجار سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٥ ، ويشير إلى محكمة مصر الكلية ١٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٩٠ سنة ١٩٥٣ .

(٢) وإذا كان عقد الإيجار بسند رسمي ، جاز للمؤجر أن ينفذ بهذا السند خلال مدة الامتداد (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٧ ص ٢٢) .

(٣) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٣ ص ١٣٦ هامش ١ .

أمرين : (الأمر الأول) أن الإيجار يمتد لمدة غير معينة كما سبق القول ، فلا يقتصر امتداده على مدة معادلة لمدة الإيجار الأصلية . كما أن الذي يلتزم بالامتداد هو المؤجر دون المستأجر ، بخلاف الامتداد الاتفاقي فإن كلا من الطرفين يلتزم به . (الأمر الثاني) أن الأجرة خلال الامتداد القانوني يجوز للمؤجر زيادتها إلى الحد الأقصى إذا كانت في الإيجار الأصلي أقل من هذا الحد ، أما في الامتداد الاتفاقي فلا يجوز له ذلك .

٦٣١ - القانون الواجب التطبيق في امتداد الإيجار : ويلاحظ أن

كثيراً من عقود الإيجار أبرمت في عهد التقنين المدني القديم وامتدت بعد صدور التقنين المدني الجديد ، أو أدركها هذا التقنين وهي ممتدة . فهذه العقود تبقى ، بعد امتدادها ، خاضعة لأحكام التقنين المدني القديم . بالرغم من نفاذ التقنين المدني الجديد . أما عقود الإيجار التي أبرم منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فبديهي أنه يخضع في مدته الأصلية وفي امتداده لأحكام التقنين المدني الجديد . وعلى ذلك فإن كثيراً من عقود الإيجار الممتدة بحكم القانون في الوقت الحاضر لا تزال خاضعة لأحكام التقنين المدني القديم . وقد عينا أن نبرز هذه الأحكام ، وبخاصة ما اختلف منها مع أحكام التقنين المدني الجديد كالإيجار المؤجر بتسليم العين في حالة صالحة والتزامه بالترميمات الضرورية^(١) وبضمان

(١) فيكون المؤجر في إيجار مبرم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وامتد بحكم القانون

إلى ما بعد هذا التاريخ ، غير ملزم بإجراء أية مرمة . فإذا احتاجت العين إلى ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، لا إلى ترميمات ضرورية للانتفاع المستأجر ، كأن كانت العين آيلة للسقوط ، فقد تقدم أن المؤجر يحق له أن يقوم بهذه الترميمات ولو عارض المستأجر في ذلك ، وقد يستدعي الأمر أن يحل المستأجر العين مؤقتاً حتى يقوم المؤجر بترميمها ثم يعود المستأجر إلى شغل العين . وفي هذا لا يوجد خلاف بين التقنينين الجديد والقديم . ولكن المؤجر ، وإن كان من حقه القيام بهذه الترميمات الضرورية لحفظ العين ، لا يلتزم بالقيام بها إذا لم يرد ذلك . وفي هذه الحالة لا يبقى أمام المستأجر إلا أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء العين إذا خشي أن يعيبه ضرر . وفي هذا أيضاً يتفق التقنين الجديد مع التقنين القديم . إلا أن التقنين الجديد يخالف التقنين القديم في أنه يلتزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، ولما كانت الترميمات الضرورية لحفظ العين هي في الوقت ذاته ضرورية للانتفاع بالعين ، فإن التقنين الجديد يلتزم بها المؤجر ، ويجوز للمستأجر أن يقوم بها على نفقة المؤجر . ويمكن الوصول إلى نفس النتيجة في التقنين القديم ، إذ يجوز في هذا التقنين للمستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية لحفظ العين ويرجع بما أنفق في ذلك على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب ، شأن كل حائز يرجع على المالك بجميع ما أنفق من المصروفات الضرورية (انظر آناً فقرة ٢٢٦) . -

العيوب الخفية وكسثولية المستأجر عن الحريق ، لأن أحكام التقنين المدني القديم في هذه المسائل لاتزال معمولاً بها حتى اليوم في كثير من عقود الإيجار . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك في كثير من المناسبات .

§ ٢ - انتقال ملكية العين المؤجرة

٦٣٢ - عدم اشتراط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على سند

انتقال الملكية لسريانه في حق المالك الجديد : كانت المادة ٤٧٤/٣٨٩ مدني قديم تنص على أن « يفسخ الإيجار ببيع الشيء المستأجر إذا لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسم سابق على تاريخ البيع الثابت رسمياً » . وجاءت المادة ٦٠٤ مدني جديد تنص على نفس الحكم في عبارة أعم على الوجه الآتي : « إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية » . ويتبين من هذه النصوص أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إلا إذا كان له تاريخ سابق على التصرف الذي نقل الملكية ، وقد سبق بيان ذلك تفصيلاً ٥

والذي استحدثه قانون إيجار الأماكن هو أنه حذف شرط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، وجعل إيجار المكان ينفذ في حق المالك الجديد حتى لو لم يكن له هذا التاريخ الثابت . فنصت المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « استثناء

- ويخلص من ذلك أن العين إذا كانت آيلة للسقوط ، فإنه يجوز للمستأجر ، في التقنين القديم والحديث ، أن يقوم بترميمها على نفقة المؤجر إذا كانت قابلة للترميم ، ويبقى في العين المدة المتفق عليها ومدة الامتداد القانونية ، غير أنه في مدة الامتداد القانونية يكون ملزماً بدفع علاوة على الأجرة تناسب ما تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٣ ص ١٣٨) . أما إذا كانت العين غير قابلة للترميم ولا بد من هدمها ، فإن الإيجار في هذه الحالة يفسخ ، ولا يكون للمستأجر حق الرجوع إلى العين لو أعاد المؤجر بنائها (انظر آنفاً فقرة ٢٣٣) . وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام في جواز طلب الإخلاء بسبب أيلولة المين إلى السقوط (انظر ما يلي فقرة ٦٥٣ - فقرة ٦٥٤) .

قارن فيما قدمناه سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٣ ص ١٢٧ - ص ١٢٨ .

من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدني الوطني و٤٧٤ من القانون المدني المختلط (م ٦٠٤ مدني جديد) تسري الأحكام المتقدمة على المالك الجديد لامتداده ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع . وأهم الأحكام التي تسري على المالك الجديد . وبشهر إليها النص . هي امتداد الإيجار بحكم القانون وتعيين حد أقصى للأجرة (١) .

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

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

(١) ولا يجوز للمستأجر أن يتسكك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتى أن يعلم ، فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر (م ٦٠٦ مدني) . وإذا تم صلح بين المستأجر والمالك القديم على الأجرة الواجبة الدفع ، فإن هذا الصلح يسري في حق المالك الجديد حتى لو لم يكن للصلح تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية (مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢) .

وبدعي أنه يشترط لسريان الإيجار في حق المالك الجديد أن يكون الإيجار عقداً جدياً لا عقداً صورياً ، وعلى المالك الجديد يقع عبء إثبات الصورية (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٣١ ص ٢٠٢) . كذلك يجوز للمالك الجديد ، حتى لو كان عقد الإيجار جدياً ، أن يثبت أن تاريخه العرفي غير صحيح ، وأن الإيجار صادر من المالك القديم بعد صدور التصرف الناقل للملكية ، فلا يسري الإيجار في حق المالك الجديد . ولا يكفي قيام علاقة قرابة بين المالك القديم والمستأجر لإثبات الصورية أو التواطؤ على تقديم التاريخ ، فإذا كان المستأجر هو ابن للملكة القديمة فهذه القرابة لا تمنع من أن يكون عقد الإيجار جدياً وأن يكون تاريخه العرفي صحيحاً ، ومن ثم يسري في حق المالك الجديد (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥) .

وفي الحالتين يحل المالك الحديد محل المالك القديم تجاه المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات على النحو الذي فصلناه فيما تقدم ، سواء كان ذلك أثناء سريان المدة المتفق عليها أو بعد انقضاء هذه المدة وامتداد الإيجار بحكم القانون (١)

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

أما إذا كانت المدة المتفق عليها لا تزال سارية ، فإن الأجرة المتفق عليها بين المستأجر والمالك القديم هي التي تسرى في حق المالك الجديد ، فلا يجوز لهذا أن يطلب زيادتها إذا كانت دون الحد الأقصى (٢) ، ولكن يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيضها إذا كانت تزيد على الحد الأقصى . وهذا هو نفس الحكم الذي كان يسرى لو أن العين بقيت على ملكية المالك القديم .

الطلب الثاني

أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت

٦٣٥ - الأسباب التي ينقضي بها الإيجار مذكورة على سبيل المحصر :
عددت المادتان ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الأسباب

(١) وقد قضى بأنه إذا أقر المالك السابق الإيجار من الباطن وتسلم الأجرة من المستأجر من الباطن ، فإن هذا يسرى في حق المالك الجديد الذي لا يجوز له أن يغير وضماً ارتضاء المالك السابق (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٣٤٧٤ سنة ١٩٥٤) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا كان المالك السابق للمقار قد ارتضى في عقد الإيجار أجرة تفل من أجرة المثل أو عنها بعد إضافة الزيادة القانونية إليها ، ثم باع المقار في أثناء مدة الإيجار المتفق عليها ، فليس للمشتري المنازعة في شأن الأجرة ولا طلب رفعها إلى أجرة المثل أو طلب إضافة الزيادة القانونية إليها ولو كان عقد الإيجار ليس له تاريخ ثابت بوجه رسمي قبل البيع (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم . . . س ١٤١٥) .

التي من أجلها يجوز للموَجِر أن يطلب إخلاء المكان المُوَجِر ، وهذه هي : (١) عدم وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة . (٢) إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن . (٣) استعمال المكان المُوَجِر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحه المالك . (٤) أيلولة المكان للسقوط . (٥) رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع . (٦) قيام ضرورة تلجئ المُوَجِر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده (١) .

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

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

وإذا صحح أن المُوَجِر لا يستطيع إنهاء الإيجار إلا لأحد هذه الأسباب الستة على خلاف القواعد العامة المقررة في الإيجار ، فإن المستأجر على العكس من ذلك يستطيع إنهاء الإيجار لأي سبب من الأسباب المقررة في القواعد العامة إذ هنا تستعيد هذه القواعد سلطانها . ذلك أن التشريعات الاستثنائية إنما أنت لحماية المستأجر ولتكفل له استمرار بقائه في العين المُوَجِرة بأجرة غير باهظة ، فأوصدت في وجه المُوَجِر باب إخراج المستأجر ، ولم تترك فيه إلا فتحات ضيقة هي التي

(١) وإذا أُست دعوى الإخلاء على أكثر من سبب واحد ، وثبت للمحكمة صحة سبب منها ، اكتفت بذلك ورفضت بالإخلاء ، دون حاجة إلى تحقيق الأسباب الأخرى (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٤٥ سنة ١٩٥٣ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٦ ص ١٤٤ - ص ١٤٥) .

تقدم ذكرها . ومن ثم لم تكن هناك حاجة التضييق على المستأجر نفسه في إنهاء الإيجار ، فنبئت القواعد العامة سارية في هذه الناحية . وعلى ذلك يستطيع المستأجر الخروج من العين بمجرد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ، وفي أى وقت يشاء بعد امتداد الإيجار بحكم القانون . كما يستطيع فسخ الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية لأى سبب من الأسباب التى يقررها القانون ، فيستطيع أن يطلب الفسخ إذا أخل المؤجر بالتزاماته من تسليم العين في حالة حسنة ومن إجراء الترميمات الضرورية ومن ضمان التعرض والعيوب الخفية .

٦٣٦ - مصر أسباب الإضرار بعنبر من النظام العام : وحصر أسباب

إنهاء الإيجار من جانب المؤجر في أسباب ستة يعتبر من النظام العام . فلا يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على إضافة سبب آخر إليها بخول له حق إنهاء الإيجار ، ولو كان ذلك بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية القانون (١) . ويكون الاتفاق باطلا لمخالفته للنظام العام ولا يجوز النزول عن التمسك بالبطلان ، ويصح للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها في أية حالة كانت عليها الدعوى .

ولكن يجوز للمؤجر ، على العكس من ذلك ، أن ينزل عن التمسك بهذه الأسباب أو بعضها . فيجوز مثلاً أن يتعهد المؤجر بالألاّ يطلب فسخ الإيجار إذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، كما يجوز أن يشترط المستأجر ألا يكون للمؤجر طلب الإخلاء ، أو أن ينزل العين بنفسه أو بأحد أولاده (٢) أو لهدم العين بقصد إعادة بنائها . ويبدو أن للمؤجر في هذه الحالة تقويم ما نزل عنه من حق حتى يضيف إلى الأجرة علاوة تقابله (٣) .

٦٣٧ - تقسيم أسباب الإضرار الستة إلى طائفتين : ويمكن تقسيم الأسباب

الستة لانتهاء الإيجار التى تقدم ذكرها إلى طائفتين :
(الطائفة الأولى) أسباب انتهاء تزد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته

(١) ومن هنا كان الاتفاق على أن ينتهى الإيجار بمجرد انقضاء مدته ، وعلى ألا يكون للمستأجر الحق فى التمسك بامتداد الإيجار بحكم القانون ، اتفاقاً باطلاً ، حتى لو عقد هذا الاتفاق بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية قانون (انظر آتفاً فقرة ٦٢٥) .

(٢) مصر النكية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥١ الخلداء ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦ .

(٣) انظر فى هذه المسألة كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٨ .

الأصلية^(١) ، لأنها أسباب مستمدة من القواعد العامة ولكنها حورت لتلائم مع طبيعة التشريعات الاستثنائية . وهذه هي الأسباب الأربعة الأولى : (١) عدم وفاء المستأجر بالأجرة . (٢) إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن . (٣) استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك . (٤) أبلولة المكان للسقوط . فهذه كلها أسباب لفسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة^(٢) ، ولكنها هنا حورت من ناحيتين . الناحية الأولى أن التشريعات الاستثنائية أدخلت عليها في بعض التفاصيل تعديلات تتمشي مع الغاية من هذه التشريعات . والناحية الثانية أن هذه الأسباب الأربعة وحدها هي التي يجوز للمؤجر من أجلها طلب فسخ الإيجار ، فلا يجوز له طلب الفسخ لأي سبب آخر مقرر في القواعد العامة ؛ فلا يجوز له مثلاً أن يطلب الفسخ لأن المستأجر لم يضع في العين متعلقات تكفي لضمان الوفاء بالأجرة^(٣) ، أو لأنه لم يقيم بالترميمات التأجيرية ، أو لأنه لم يخطر المؤجر بأمر يستوجب تدخله ويهدد سلامة العين .

(الطائفة الثانية) أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته الأصلية وامتداده بحكم القانون . ذلك لأن هذه الأسباب غير مستمدة من القواعد العامة ، بل هي أسباب استحدثتها التشريعات الاستثنائية ، وجعلتها تنصب على الإيجار بعد أن يمتد بحكم القانون لتخفف من وطأة هذا الامتداد . فلا ترد على الإيجار أثناء سريان مدته الأصلية ، لأنها أسباب مستحدثة كما قدمنا ولم يرد المشرع أن ينهى الإيجار قبل انقضاء مدته الأصلية بأسباب مستحدثة ، وإلا لكانت التشريعات الاستثنائية موسعة في حق المؤجر في إخراج المستأجر وهي إنما جاءت لتضييق هذا الحق . وهذه الأسباب المستحدثة هما السببان الأخيران

(١) ومن باب أولى ترد هذه الأسباب على الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية أثناء مدة امتداده بحكم القانون .

(٢) وهي تكاد تستغرق أسباب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته ، وهذه الالتزامات هي الوفاء بالأجرة والحفاظ على العين واستعمالها فيما أعدت له . أما رد العين عند انتهاء الإيجار ، فلا محل فيه لطلب الفسخ كما سبق القول (انظر آنفاً فقرة ٤٢٦) . ولكن سئى أن الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته قد تحور هنا في بعض تفصيلاته ، هذا إلى أنه لا تزال هناك مواضع لا يجوز فيها للمؤجر طلب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزام فرض عليه .

(٣) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٦ ص ٢١ هامش ٢ .

من الأسباب الستة : (١) رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع .
 (٢) قيام ضرورة تلحق المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده (١) .
 ونستعرض الآن هاتين الطائفتين من الأسباب لبحثهما تفصيلاً .

١٥ - أسباب انتهاء تردد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية
 ١ - عدم وفاء المستأجر بالأجرة

٦٣٨ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة ١) من قانون إيجار
 الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء
 المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المادة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب
 الآتية : (١) إذا لم يقيم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام هذا
 القانون في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر
 أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال » .

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

٦٣٩ - تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة : فيجب إذن للحصول على
 حكم بإخلاء العين المؤجرة أن يكون المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة في
 الميعاد الواجب الوفاء بها فيه . وقد بينا فيما تقدم أن ميعاد دفع الأجرة يعينه
 الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق فالعرف ، فإن لم يوجد عرف دفعت الأجرة
 مؤخراً لا مقدماً وعن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها (٢) .

(١) ويتبين من ذلك أن للمستأجر مصلحة في الاتفاق مع المؤجر على تعيين مدة للإيجار ،
 فلا يترك الإيجار غير معين المدة اعتماداً على أنه يمتد بحكم القانون . ذلك أن المؤجر ، عند عدم
 تعيين مدة للإيجار ، يستطيع أن ينهي بتنبية بالإخلاء في الميعاد القانوني ، فيمتد الإيجار بعد ذلك
 بحكم القانون ، وعندئذ يتمكن المؤجر من طلب الإخلاء ، لأحد هذين السببين المستحدثين .
 ولو تم الاتفاق على تعيين مدة للإيجار ، لما استطاع المؤجر خلال هذه المدة أن يطلب الإخلاء
 لأحد هذين السببين .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٤٣ .

والأجرة التي يتأخر المستأجر عن الوفاء بها في الميعاد هي الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن ، لا الأجرة المسماة في العقد^(١). فقد تختلف الأجرة الأولى عن الأجرة الأخيرة زيادة أو نقصاً. فإذا كانت الأجرة القانونية تزيد من الأجرة المسماة في العقد ، كأن كان العقد مبرماً قبل أول مايو سنة ١٩٤١ وامتد بحكم القانون منذ هذا التاريخ فوجب زيادة الأجرة بالنسبة المثوية المنصوص عليها في القانون ، فإن الزيادة لا تسرى إلا بإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة وفقاً لما بيناه فيما تقدم^(٢). وقبل حصول هذا الإخطار لا تسرى الزيادة وتكون الأجرة القانونية هي نفس الأجرة المسماة في العقد. فإن امتنع المستأجر عن دفع الزيادة لم يعتبر امتناعه هذا تأخراً عن الوفاء بالأجرة. أما إذا حصل الإخطار وسرت الزيادة ، فإنه يجب على المستأجر ألا يتأخر عن دفع الأجرة المسماة في العقد مضافاً إليها الزيادة ، ولا يكفي أن يدفع الأجرة المسماة في العقد. وإذا كانت الأجرة القانونية أقل من الأجرة المسماة في العقد ، كأن كان المكان المؤجر من الأماكن التي ينطبق عليها تشريع سنة ١٩٥٢ أو تشريع سنة ١٩٥٨ أو تشريع سنة ١٩٦١ أو تشريع سنة ١٩٦٢ ، فيجب تخفيض الأجرة المسماة بنسبة ١٥٪ أو ٢٠٪ أو حتى تصل إلى النسبة المثوية القانونية من قيمة الأرض والمباني بحسب الأحوال ، أو كان المكان المؤجر من الأماكن المعفاة من الضريبة فيجب تخفيض الأجرة المسماة بمقدار هذا الإعفاء ، فإن تخفيض الأجرة يجرى من تلقاء نفسه بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء كما سبق القول. فإذا دفع المستأجر الأجرة بعد تخفيضها بالمقدار المنصوص عليه قانوناً ، فإن عدم دفعه المقدار الذي خفضت به الأجرة لا يعتبر تأخراً في دفع الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام القانون. ويرتب على ذلك أنه إذا طالب المؤجر المستأجر بالأجرة المسماة دون تخفيض ، لم يجب على المستأجر إلا دفع الأجرة

(١) وقد قضى بأن الأجرة المستحقة هي الأجرة التي تكون قد استحققت فعلاً في دمة المستأجر حتى تاريخ التنبه ، دون الأجرة التي تكون قد استجدت بعده إلى وقت نظر دعوى الإخلال (مصر النكية ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٢ ص ٦٣٧). وانظر محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٢ ص ٤٥٩. ولكن يجوز مع ذلك أن يجعل المؤجر التكليف شاملاً لما يستحق من الأجرة حتى تاريخ الوفاء (انظر مايل فقرة ٦٤١ في الهامش).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٧

المخفضة ، فإذا دفعها أو عرضها عرضاً حقيقياً على المؤجر برئت ذمته من الأجرة ، وليس عليه أن يرفع دعوى مستقلة بتخفيض الأجرة فقد وقع التخفيض بحكم القانون كما قدمنا . فإذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن ، جاز للمستأجر أن يدفع هذه الدعوى بأنه قام بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام القانون ومن ثم لا يكون هناك محل لطلب الإخلاء (١) .

ويدخل في الأجرة المستحقة قانوناً ملحقاتها . فإذا كان المستأجر ملتزماً مثلاً بدفع ثمن المياه أو أجرة البواب أو تكاليف المصعد ، وجب عليه الوفاء بذلك ، وإلا عد متأخراً عن دفع الأجرة . كذلك يدخل في الأجرة المستحقة قانوناً ما يلتزم المستأجر بدفعه من ضرائب للمؤجر ليوديها عنه إلى الخزينة العامة ، كضريبة الشاغلين (٢ ٪ من الأجرة للمجلس البلدي) وضريبة الدفاع (٢٦ ٪ من الأجرة) بالنسبة إلى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . فإذا لم يدفع شيئاً مما حل من هذه الضرائب عد متأخراً في دفع الأجرة (٢) .

ويجب أن تكون الأجرة معروفة للمستأجر ، بأن تكون معينة بموجب

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٣١ . وانظر عكس ذلك وأن المستأجر ملزم بدفع الأجرة دون تخفيض إلى أن يحصل حل حكم بالتخفيض فإن لم يدفع قبل الحصول حل هذا الحكم الأجرة كاملة دون تخفيض حكم عليه بالإخلاء مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨٩٦ سنة ١٩٥٣ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٥ سنة ١٩٥٤ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٧ - هل أن الأمر من الناحية العملية يختلف باختلاف ما إذا كان لدى المستأجر عقد إيجار مكتوب مبرم بينه وبين المؤجر وشامل لأجرة شهر الأساس فيجري المستأجر التخفيض بنفسه ، وليس لديه ذلك فيجب عليه دفع الأجرة دون تخفيض ويرفع في الوقت ذاته دعوى التخفيض واسترداد ما دفع زائداً (انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ في الهامش) .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٧ - الإسكندرية المختلطة ٢٣ مايو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٤ (حكم بالإخلاء لانتعاض المستأجر عن دفع الجمل الشهري للبواب) - مصر الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٠ سنة ١٩٥٧ (حكم بأن ضريبة الشاغلين والدفاع تقع على شاغل العين سواء كان مالك العين أو المتأجر لها ، وتعتبر من ملحقات الأجرة ، وتأخر المستأجر في أدائها للمؤجر يعتبر في حكم التخلف عن سداد الأجرة) - انظر عكس ذلك وأن ضريبة الدفاع لا تعتبر من ملحقات الأجرة وأن تأخر المستأجر في دفعها لا يبيح الحكم بالإخلاء كامل محمد بدوي فقرة ٣٢ .

الزمن فسقط من الأجرة ما يقابلها^(١) ، أو ادعى أنه أجرى ترميمات ضرورية وخصم من الأجرة ما أنفقه طبقاً لأحكام المادة ٢/٢٦٨ مدني^(٢) ، أو ادعى أن مقاصة وقعت بين المستحق من الأجرة وبين أجرة زائدة على الحد القانوني سبق له أن دفعها في فترة سابقة^(٣) ، أو ادعى أنه حابس للأجرة حتى يقوم المؤجر بالتزامه من إجراء الترميمات اللازمة^(٤) أو بالتزامه من دفع التعرض ، أو ادعى انتهاء عقد الإيجار لشرائه العين الموجرة^(٥) ، أو ادعى غير ذلك من الأمور التي يكون من شأنها إعفاؤه من دفع الأجرة كلها أو بعضها^(٦) ، وجب

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٨ .

(٢) مصر الكلية ١٤ يناير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٣ ص ١٤١٤ .

(٣) الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٨ (وقد قضى الحكم بعدم جدية النزاع طبقاً لأحكام الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، وهذه تقضى خلافاً لتشريع الحال بأنه لا يجوز للمستأجر استرداد مادفعه زائداً إلا منذ رفعه دعوى الاسترداد) - مصر الكلية ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٥٤٣ سنة ١٩٥٧ .

(٤) مصر الكلية ٩ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠١١ سنة ١٩٥٧ (احتج المستأجر بعدم قيام المؤجر بالإصلاحات الواجبة عليه ، ولما كان التزام المؤجر بهذه الإصلاحات محل شك فقد قضت المحكمة بالإخلاء) .

(٥) نقض مدني ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢٠ ص ١٢٥ (وقد قضى الحكم بأن رفض دعوى الإخلاء لا يعتبر في هذه الحالة تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بل هو تطبيق للقواعد العامة ، فيكون الحكم الصادر بذلك قابلاً قلعن فيه بالنقض) .

(٦) مصر الكلية الوطنية ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ٨ نوفمبر سنة ١٩٤٥ (حكان) المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٥ ص ٦٣٧ (تبين أن المستأجر كان يستأجر أكثر من مكان بمقود مختلفة ، وكان يدفع للمؤجر مبالغ دون أن يخصص دين الأجرة الذي يستنزل منه كل مبلغ - أو كان ملزماً بدفع عوائد المباني عدا الأجرة التي في ذمته والأجرة التي حل محل مستأجر فيها - وقد قضى بأنه إلى حين تصفية الحساب بالتراضي أو بالتقاضي تكون دعوى الإخلاء للتأخر في دفع الأجرة غير مقبولة) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٢٧٩ سنة ١٩٥٣ (قضت بالإخلاء لأن المستأجر امتنع عن دفع الأجرة بدعوى وراثته للمؤجر الأصل ولم يستطع إثبات ذلك ، بينما أثبتت المدعية وراثتها) - مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٠٩٠ سنة (رفضت المحكمة طلب الإخلاء بعد أن ثبت لها أن المدعي ليس لإثريكاً في العين الموجرة ، وقد أودع المستأجر حصته في الأجرة خزانة المحكمة بعد أن رفض المدعي تسلمها وأصر على تحصيل الأجرة بأكملها) - مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٨٦٣ سنة ١٩٥٥ (وقد حصل المستأجر على حكم بتخفيض الأجرة ولكنه لم يطلب استرداد -

عليه في جميع هذه الأحوال أن يعرض عرضاً حقيقياً على المؤجر ما يقدره هو مستحقاً في ذمته من الأجرة . فاذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء ، بتت المحكمة أولاً في جدية النزاع : فإن قضت بعدم جديته ، اعتبرت المستأجر متأخراً في دفع الأجرة وقضت عليه بالإخلاء . وإن قضت بجدية النزاع ، وقفت الدعوى حتى تبت في النزاع المحكمة المختصة (م ٢٩٣ مرافعات) ، ثم تستأنف الدعوى سيرها بقوة القانون من النقطة التي وقفت عندها ، فإذا كان قد قضى في النزاع لمصلحة المستأجر ، أو قضى ضده وودفع ما قضى به عليه الحكم ، رفضت المحكمة طلب الإخلاء ، وإلا قضت بإجابهته (١) .

٦٤٠ - إجراءات طلب الإخلاء - مراحل مملوءة : فإذا ما قدر المؤجر

أن المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة على النحو الذي فصلناه فيما تقدم ، وجب عليه حتى يحصل على حكم بإخلاء العين أن يتخذ إجراءات معينة حددها القانون

= مادفه زائداً ، ثم أراد خصم مادفه زائداً من الأجرة التي استحققت في ذمته ، فقضت المحكمة بأنه كان على المستأجر أن يستصدر حكماً ببرد الزيادة أو يخصمها من الأجرة المستقبلية ، أما ولم فعل فقد قضت بالإخلاء .

(١) وقد قضى بأن امتناع المستأجر عن أداء العلاوة المستحقة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبعد مطالبة المؤجر بها ، وإن كان ينزل منزلة التوقف عن أداء الأجرة في ذاتها بعد استحقاقها وبعد التنبية بالوفاء في حكم هذا القانون بحيث يسوغ للمؤجر طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائي ، إلا أن هذا الطلب يظل مع ذلك خاضعاً لتقدير المحكمة تبعاً لظروف وملابسات التوقف عن الأداء في كل دعوى ، وبخاصة إذا كان هذا التوقف مبنياً خلاف في تفسير نص قانوني وعلى انطباقه على حالة ما فتحت محل خلاف بين الفقهاء كحالة ما إذا كان إصدار جريدة يعد عملاً تجارياً أو عملاً مدنياً وعلى تمييزه يتوقف تحديد نسبة العلاوة المستحقة قانوناً (مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦١ ص ١٢٢٦) . وانظر أيضاً مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٣

هذا ويبدو مع ذلك أن هناك اتجاهاً إلى القول بأن على المستأجر أن يدفع الأجرة حتى لو كان هناك نزاع جدي ، فإذا لم يدفعها وقضى في النزاع لمصلحة المؤجر ، فإن المحكمة المرفوع أمامها دعوى الإخلاء تقضى به وذلك بالرغم من جدية النزاع (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكُن فقرة ٥٨ ص ١٤٨ - ص ١٥١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤١ - كامل محمد بلوى في قانون إيجار الأماكُن فقرة ٣٤ ص ٣٠) . ومهما يكن من أمر فالظاهر أن للمستأجر الحق ، بعد عرض ما يقدر أنه مستحق للمؤجر من الأجرة ، أن يودع الباقي وهو المقدار المتنازع عليه خزانة المحكمة على ذمة الفصل في النزاع ، وذلك تدليلاً منه على حسن نيته وعلى أنه لم يقصد بالمنازعة المكاملة في دفع الأجرة .

كما رأينا (م ٢ فقرة أ من قانون إيجار الأماكن) . وهذه الإجراءات تمر على مراحل ثلاث : (المرحلة الأولى) تكليف المستأجر بالوفاء . (المرحلة الثانية) انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف دون أن يقوم المستأجر بالوفاء ، (المرحلة الثالثة) رفع دعوى الإخلاء .

٦٤١ - المرحلة الأولى - تكليف المستأجر بالوفاء : وأول مرحلة

في إجراءات طلب الإخلاء هي تكليف المؤجر المستأجر بالوفاء . ويعتبر هذا التكليف شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، وإلا حكم بعدم قبول الدعوى^(١) . ويترتب على ذلك أنه لو كان التكليف باطلاً^(٢) ، أو استنفد أغراضه في دعوى أخرى^(٣) ، أو كان عن أجره مدة سابقة^(٤) ، أو نزل عنه

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٥٥٨ ص ١٣٨١ - أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٠٠ سنة ١٩٥٤ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ١٦٥٥ سنة ١٩٥٦ - ولا يصح القول بأن عدم حصول التكليف لا يترتب عليه سوى جعل المحكمة الكلية التي حينها التشريع الاستثنائي غير مختصة بدعوى الإخلاء ، فتصبح هذه الدعوى دعوى فسخ عادية وفقاً لأحكام القانون العام ، وتكون من اختصاص المحكمة الجزئية ، أي تحول إلى هذه المحكمة . لا يصح القول بذلك ، لأن التشريع الاستثنائي منع إنهاء الإيجار إلا للأسباب التي ذكرها حل سبيل الحصر وفقاً للإجراءات التي رسمها (منوف ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٤٤ ص ١٣١) .

(٢) فإذا رفع التكليف باطلاً لتوجيهه إلى قاصر ، فحضر نائب المدعى ودفع ببيان التكليف ، فإن الدعوى تكون غير مقبولة ولا يغير من ذلك أن يوجه المدعى طلباته إلى المدعى عليه الحاضر ، لأن هذا التوجيه لم يسبقه تكليف صحيح بالوفاء (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٢٣ سنة ١٩٥٥) .

(٣) وقد قضى بأنه إذا ذكر في التكليف أنه في حالة عدم الوفاء ترفع دعوى الإخلاء أمام القضاء المستعجل ، ورفعت الدعوى فعلا أمام هذا القضاء ولم يحكم بطلبات المدعى ، لم يجوز الاستناد إلى نفس التكليف في دعوى الإخلاء التي ترفع إلى المحكمة الكلية ذات الاختصاص الاستثنائي لأن التكليف استنفد أغراضه . ثم إن مقاضاة المستأجر بالطريق العادي جعلت له مندوحة في التأخير اعتماداً على ما تنسم به الإجراءات العادية من طابع التيسير ، فهو قد يطمع في نظرة الميسرة وفي إمكانه تفادى الإخلاء بدفع الأجرة قبل الحكم نهائياً كما أنه قد يعقد الأمل على اللطم في الحكم الذي يصدر ابتدائياً بإخلائه وهذه اعتبارات ذات شأن وخطر في هذا النزاع ، لأن حكمة التكليف المنصوص عليه في التشريع الاستثنائي هي تنبيه المستأجر إلى أن تأخره في دفع الأجرة خلال مدة معينة سوف يؤدي حتماً إلى إخراجه من العين بحكم نهائي غير قابل للطمح بأي طريق ، ولا يشفع له في اتقاء هذا المصير إقباله على دفع الأجرة المستحقة بمد فوات الموعد المقرر (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١) .

(٤) فإذا كلف المستأجر بوفاء أجره فوقها ، لم يجوز الاستناد إلى نفس التكليف في أجره -

لمؤجر^(١)، بطل مفعوله ووجبت إعادته، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة^(٢).
وتكون العبرة بالتنبيه الجدي، إذا كان صحيحاً، في سريان ميعاد الخمسة عشر يوماً.
وقد عين القانون طريقة التكليف بالوفاء، فقال إنه يكون « بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له (للمستأجر) بإيصال » (م ٢ فقرة ٢ من قانون إيجار الأماكن). والإعلان على يد محضر لا يدع سبيلاً للشك في حصول التكليف. أما الكتاب المسجل فقد قضى بأنه يجب أن يسلم إلى المستأجر شخصياً بإيصال يمثيه هو^(٣)، ومن تاريخ هذا الإيصال يسرى مفعول التكليف. وقد كان المرسوم

= نالية، بل تجب إعادة التكليف في خصوص هذه الأجرة (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٦٠٢ سنة ١٩٥٢ - ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٧٠٣ سنة ١٩٥٢).
ولكن يجوز للمؤجر أن يجعل التكليف شاملاً لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما يستحق منها إلى يوم الوفاء، فيتمين في هذه الحالة الوفاء بكل الأجرة المستحقة يوم الوفاء (قرب مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٠٧ سنة ١٩٥٥ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٧٨٨ سنة ١٩٥٥).

(١) وقد قضى بأن التكليف بالوفاء يصبح حابط الأثر إذا تنازل عنه المؤجر صراحة أو ضمناً، ومن قبيل التنازل الضمني أن يعلن المؤجر عدم تمسكه بمقد الإيجار الذي هل أساسه حصل الإعذار (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المهامة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١).
كذلك إذا وقع صلح بعد التكليف، فإن الصلح يبطل مفعول التكليف (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٦٩٢ سنة ١٩٥٢).

(٢) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المهامة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم.

(٣) وتستظهر المحكمة عبارة النص « يسلم له بإيصال، فتقول إن التكليف لا يكون صحيحاً بمجرد إرسال الكتاب، بل أوجب القانون تسليمه إلى المستأجر بإيصال، وعندئذ تبدأ المهلة القانونية التي يكون الوفاء خلالها مانعاً للإخلاء، فإذا لم يسلم الكتاب للمستأجر شخصياً فإن التكليف لا يكون قد حصل على الوجه القانوني، ومن ثم يتمين عدم قبول دعوى الإخلاء (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٩٥ سنة ١٩٥٥). ويلاحظ الفرق في التعبير هنا والتعبير في المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن التي تجيز الإخلاء لضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، فقد جاء في هذه المادة الأخيرة « ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول »، ولم يذكر النص أن الكتاب المسجل المرسل إلى المستأجر « يسلم له بإيصال » كما ذكر في المادة الثانية (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥١ هامش ١). ويبدو أن التكليف بوفاء الأجرة اشترط فيه أن يسلم إلى المستأجر شخصياً لأن الميعاد المحدد فيه وهو خمسة عشر يوماً قصير بالنسبة إلى الميعاد المحدد في المادة الثالثة وهو ستة أشهر على الأقل، فتسليم التكليف بالوفاء إلى المستأجر شخصياً يؤكد علمه به فيدبر أمره لدفع الأجرة المتأخرة في هذا الميعاد القصير - وقد قضى بأنه إذا لم

رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ينص في المادة الثانية منه على اعتبار المطالبة بالأجرة قضاء كالإعلان على يد محضر وكالكتاب المسجل ، وقالت مذكرته الإيضاحية في هذا

= يرفق إيصال الكتاب المسجل بالأوراق، فلا تنفى عنه شهادة مصلحة البريد لأنها جهلت شخص المسلم ومكان التسليم (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٥) . وقضى بأنه إذا تبين من مطابقة إيصال تسلّم الكتاب المسجل أنه غير موقع عليه من المرسل إليه وأن شخصاً آخر غيره تسلّم الكتاب ، فإنه يتضح من ذلك أن التكليف بالوفاء لم يثبت في الدعوى بالشكل الواجب قانوناً وهو تسليمه لشخص المرسل إليه أو أن الأخير رفض تسلّمه دون علة ظاهرة ، ويتمين الحكم بعدم قبول الدعوى (مصر الكلية ٢٧ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٣٤٤ سنة ١٩٦١) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٣٣٠٨ سنة ١٩٥٨ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٤ سنة ١٩٥٩ . ١٦ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٥٨ سنة ١٩٥٩ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٤٨ سنة ١٩٥٩ - ١٣ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٥٦٨ سنة ١٩٥٩ (رفض المستأجر تسلّم التنبيه يعتبر في مقام التسليم) . وقضى بأنه مادام الاستملاء من مصلحة البريد لم يفصح عن اسم الشخص الذي تسلّم الكتاب المسجل حتى تراقب المحكمة صحة الإجراء ، فإنه لا يعمل عليه ويكون التنبيه غير قائم (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥١٤٩ سنة ١٩٦٠ - وانظر في نفس المعنى ٣ أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥١٨٤ سنة ١٩٦٠) . وقضى بأنه إذا طعن المستأجر على علم الوصول بالتزوير وثبت أن التوقيع الوارد به غير صحيح ، فباطراح الورقة المطعون عليها بالتزوير تكون المؤجرة قد حجزت عن إثبات أنها كلفت المستأجر بالوفاء وتكون الدعوى غير مقبولة (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٨٩ سنة ١٩٥٩) - وقضى بأن مفاد النص القاضى بجواز أن يحصل التكليف بالوفاء بكتاب مسجل يسلم للمستأجر بإيصال أن يحصل التسليم إليه هو وأن يصدر الإيصال منه هو ، فإذا لم يتحقق هذا الشرط فلا يتوافر الإنذار كما عناه القانون . ولا تلتفت المحكمة إلى القول بأن من تسلّم الخطاب شخص آخر من المقيمين معه أو من أقربائه لأن النص لا يشمل هذه العبارة . ويزيد هذا المعنى تأكيداً مقابلة هذا النص بالمادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي نصت على جواز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، إذ لا معنى لاستعمال المشرع تعبيرين متغايرين في المعنى إلا إذا كان يريد - والمقام مقام إثبات التأخير في دفع الأجرة - أن يكون هذا الإثبات على وجه قطعي . ولا محل لقياس هذه الحالة على أوراق المحضرين إذ يقوم بإعلانها موظف مختص عليه أن يستوثق من صفات الأشخاص الذين يجري الإعلان في مواجهتهم ، وقد نظم القانون الإعلان بواسطة المحضرين بما لا يجوز القياس عليه لأن قواعد الإجراءات من القواعد الوضعية التي لا يقاس عليها (مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤٠ رقم ٥٣ ص ٤١٩) . ولكن قضى من جهة أخرى بأن تسليم التنبيه بدفع الأجرة إلى زوجة المستأجر المقيمة معه قرينة على العلم بالتنبيه ، وقضت المحكمة بالإخلاء (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٠١٧ سنة ١٩٦١) .

الصدد : « ولعل الأمر في هذا الشأن لم يكن في حاجة إلى نص ، لولا ما ذهب إليه البعض تفسيراً للنص القديم من أن رفع الدعوى بالأجرة لا يسوغ طلب الإخلاء ما لم تسبقه المطالبة بالأجرة بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل» (١) . ونقل هذا النص في مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولكن لجنة العدل بمجلس الشيوخ حذفته على اعتبار أن تكليف المستأجر بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء فلا حاجة لذكر المطالبة القضائية ، وقالت في تقريرها في هذا المعنى : « رأت اللجنة أن تكليف المستأجر بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء ، ولذلك اكتفت به » . وعلى ذلك تكون المطالبة بالأجرة أمام القضاء طريقة صحيحة للتكليف بالوفاء تغني عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر . فإذا رفع المؤجر دعوى يطالب فيها المستأجر بالأجرة المتأخرة ، جاز له أن يعتبر صحيفة هذه الدعوى تكليفاً للمستأجر بالوفاء ، فرفع دعوى الإخلاء بعد انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المتأخرة خلال هذه المدة (٢) . ويجوز للمؤجر أن يطلب صدور أمر أداء ، فيكون هذا الطلب تكليفاً للمستأجر بالوفاء ، وبغني عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر . كما يجوز له أن يستصدر أمراً على عريضة بتوقيع الحجز على منقولات المستأجر ، فيغني كذلك توقيع الحجز عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر (٣) .

(١) وما يؤيد أن رفع الدعوى بالأجرة بالطريق العادي لا يغني عن التنبه ما سبق أن قضى به من أن « مقاضاة المستأجر بالطريق العادي جعلت له مندوحة في التأخير اعتماداً على ما تقسم به الإجراءات العادية من طابع التيسير » . إذ في إمكان المستأجر طبقاً لهذه الإجراءات العادية الطعن في الحكم ، ودفع الأجرة قبل الحكم نهائياً (انظر مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ وقد سبقت الإشارة لهذا الحكم في نفس الفقرة في الهامش) .

(٢) أما إذا رفع دعوى المطالبة بالأجرة ولم يسبق ذلك تكليف بالوفاء ، لم يجوز له أن يضمن هذه الدعوى طلب الإخلاء ، لأن هذا الطلب يجب أن يسبقه تكليف بالوفاء وأن تنقضي مدة خمسة عشر يوماً قبل التقدم به إلى القضاء . فإذا حصل تكليف بالوفاء ، وبعد انقضاء خمسة عشر يوماً دفع المؤجر دعوى مطالبة بالأجرة وضمنها طلب الإخلاء ، صح ذلك ، وقضت المحكمة أولاً في المطالبة بالأجرة ، فإن بتت في أنها متأخرة في ذمة المستأجر قضت بها للمؤجر ، ثم قضت بإخلاء المدين .

(٣) مصر الكلية ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الهامة ٢٧ رقم ٢٥٤ ص ٦٣٨ - أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٠٠ سنة ١٩٥٤ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٢٥ سنة ١٩٥٧ - عكس ذلك ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية -

ويصدر التكليف بالوفاء من المؤجر ، ويوجه إلى المستأجر . فيصدر من المؤجر ، ولولم يكن مالكا للعين المؤجرة ، كأن يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أصلياً أو مؤجراً ملكاً غيره^(١) : ولا يكفي صدوره من المالك إذا لم يكن هو المؤجر^(٢) . فإذا كان المؤجر عدة شركاء على الشيوع ، فإنه يكفي أن يصدر التكليف ممن يملك منهم أغلبية الأنصبة ولولم يكن فيهم من أجر من الشركاء^(٣) . ويوجه التكليف بالوفاء إلى المستأجر ، فإذا مات تعين توجيه

رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - وقد قضى بأن توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر يقوم مقام التكليف بالوفاء لأن هذا الإجراء أقوى من الإعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل (مصر الكلية ٤ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ٣٩٩٤ سنة ١٩٦٠) . وقضى بأنه إذا كان الحجز يقوم مقام التكليف بالوفاء لأنه أقوى من الإعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل ، إلا أن الحجز المتوقع بعد رفع الدعوى يجعل الدعوى مقامة قبل أوانها ، وكذلك لورفعت الدعوى بعد الحجز ولكن قبل انتهاء حصة عشر يوماً (مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣٧٠٩ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المهامة ٢٧ رقم ٢٥٦ ص ٦٣٨ - وقد يكون نائباً عن المالك ، قول أو وصى أو قيم أو حارس قضائي له حق قبض الأجرة (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٤٥٨) .

(٢) مصر الكلية الوطنية ١٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ و ١٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ (حكان) المهامة ٢٧ رقم ٢٥٣ ص ٦٣٧ - ٥ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٥٤٥ سنة ١٩٥٣ - لكن إذا بيعت العين المؤجرة كان للمالك الجديد جميع حقوق المؤجر فيجوز أن يصدر منه التكليف بالوفاء (مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ٣٩٦٤ سنة ١٩٦٠) .

(٣) ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا كانت العين مملوكة لعدة شركاء على الشيوع ، ومؤجرة من بعضهم دون بعض ، تعين أن يصدر التكليف بالوفاء من الشريك المؤجر ، ولا يكفي صدوره من الشريك غير المؤجر (مصر الكلية أول نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٢ سنة ١٩٥٣) . وهذا الحكم يصح في عهد التفتين المدنى القديم ، أما التفتين المدنى الجديد فقد جعل للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة حق الإدارة ويدخل في ذلك طلب الإخلاء ، وعلى ذلك إذا كان المالك للعين المؤجرة شريكين في الشيوع وكان أحدهما يملك الثلثين والآخر الثلث ، فالتكليف الصادر من الأخير وحده إذا لم يكن هو المؤجر لا يكفي ، ويكفي التكليف الصادر من الأول وحده ولو لم يكن مؤجراً (انظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٣ - ص ١٥٤) . وقد قضى بأنه لا يكفي توجيه التكليف بالوفاء من المالك غير المؤجر إذا لم يكن نائباً في الإجارة عن باقي شركائه ، وتثبت صفة المؤجر لجميع الشركاء ، فيجوز لأي فرد منهم يملك أغلبية الأنصبة ، أو أحدهم دون اعتراض ممن يملكون الأغلبية ، أن يستعمل حقوق المؤجر في إنهاء العقد أو طلب فسخه ولو لم يكن من بينهم أحد ممن قاموا بإبرام العقد . ولما كان الثابت من عقد البيع الذى استشهد به المدعى أنه لا يملك في العقار إلا ثلثه شيوعاً ، وليس بالأوراق =

التكليف إلى جميع ورثته^(١) . ويوجه التكليف إلى المقيمين مع المستأجر ولولم يكونوا من ورثته ، وذلك في حالة امتداد الإيجار بحكم القانون لمصلحتهم^(٢) . ولم يذكر القانون البيانات التي يجب أن تذكر في التكليف بالوفاء . ولكن المفهوم من سياق النص أن يتضمن التكليف تنبيهاً للمستأجر بالوفاء بالتأخر عليه من الأجرة . فيذكر إذن اسم كل من المؤجر والمستأجر ، ويذكر مقدار الأجرة الواجب الوفاء به^(٣) ، ويطلب من المستأجر الوفاء بهذا المقدار في مدة خمسة عشر

ما يفيد أنه نائب عن شريكه في الملك في إدارة هذا العقار ، كما أنه لم يدخلهما في الدعوى حتى تسع المحكمة كلمتهما في الخصومة ، ولم يقدم في الدعوى ما يقطع بعدم منازعتها له في دعواه ، وليس هو المؤجر للعين ، كما أنه لم تحصل قسمة العقار وتقع هذه العين في نصيبه ، فيكون التكليف غير كاف ولا ينتج أثره (مصر الكلية ٢٨ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٦٠) .

(١) مصر الكلية ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٨٥ سنة ١٩٥٧ .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٥ .

(٣) وبخاصة إذا كان هذا المقدار محل نزاع بين المؤجر والمستأجر ، وذلك حتى يتبين

المستأجر المقدار الذي يطالبه المؤجر به (مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٤) . وانظر عكس ذلك وأنه يكفي أن يكلف المؤجر المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يذكر مقدارها ، إذ على المستأجر أن يفى بالأجرة المستحقة عليه طبقاً لأحكام القانون وعلم الكافة بالقانون أمر مفروض كامل محمد بهوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٣٠ - مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤ . ومهما يكن من أمر ، فلا أقل من أن يذكر المؤجر في التكليف عناصر تقدير الأجرة إذا لم يقدرها ، كأن يذكر مثلاً أن المطلوب هو الأجرة المستحقة عن شهر كذا أو شهر كذا .

ونرى أنه إذا ذكر المؤجر في التكليف مقدار الأجرة الذي يعتقد أن ذمة المستأجر مشغولة به كان التكليف صحيحاً ، حتى لو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور في التكليف . وفي هذه الحالة يعرض المستأجر ، كما قدمنا ، المقدار الذي يعتقد هو أنه مستحق في ذمته . ثم تبت المحكمة في النزاع ، فإن رأت أن المقدار الواجب دفعه هو ما ذكره المؤجر قضت له به ، وحكمت بالإخلاء إذا تبين لها أن منازعة المستأجر في هذا المقدار كانت غير جدية ، وإلا رفضت دعوى الإخلاء ، وهذا على حسب الرأي الذي نذهب إليه . وإن رأت أن المقدار الواجب دفعه هو ما ذكره المستأجر ، رفضت دعوى الإخلاء في موضوعها لافي شكلها إذا ثبت أن منازعة المؤجر في هذا المقدار كانت جدية ، وإلا رفضتها من حيث الشكل . ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا كان الثابت من عقد الإيجار أن الأجرة الشهرية هي ١٣٥ قرشاً بما في ذلك الزيادة القانونية ، فالتنبيه المتضمن تكليفاً بوفاء الأجرة على أساس أنها ١٥٠ قرشاً يقع باطلا (مصر الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٩٣ سنة ١٩٥٦) .

يوماً من وصول التكليف إليه . وليس من الضروري أن يذكر تكليف بالإخلاء ، ولا أن دعوى الإخلاء سترفع ، إذا لم يقم المستأجر بالوفاء^(١) .

٦٤٢ - المرحلة الثانية - انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف

دوره وفاء : وبعد أن يتم التكليف بالوفاء تدخل إجراءات الإخلاء مرحلتها الثانية . وهذه المرحلة هي انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التكليف إلى المستأجر دون أن يقوم هذا بالوفاء . ولا يجوز الدخول في المرحلة الثالثة قبل انتهاء المرحلة الثانية ، أى لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان . وتحسب مدة الخمسة عشر يوماً من وقت وصول التكليف بالوفاء إلى المستأجر ، على أية طريقة حصل هذا التكليف^(٢) . ولا يحسب يوم وصول التكليف إلى المستأجر . وتضاف مواعيد المسافة إذا كان الوفاء بالأجرة واجباً في موطن المؤجر^(٣) . وينقضى الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه (م ٢٠ مرافعات)^(٤) .

(١) مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٢ . وقد قضى بأنه لا يشترط إلا بيان الأجرة المتأخرة المستحقة ، ولا يشترط أن يتضمن التنبيه تكليفاً بالإخلاء أو تحديد مدة للسداد (مصر الكلية ٢٥ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٦١) .

(٢) وإذا تعددت أوراق التكليف بالوفاء ، لم يعتد إلا بالورقة الأخيرة ، فنسخ هذه ما قبلها ، وتكون هي وحدها محل الاعتبار عند حساب مدة الخمسة عشر يوماً (مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥٦ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٨) . ويترتب على ذلك أن دعوى الإخلاء يجب أن ترفع بعد انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف الأخير ، فلو رفعت قبل ذلك ، ولو بعد انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت تكليف سابق على هذا التكليف الأخير ، كانت غير مقبولة ، لأن المستأجر اعتمد على مدة التكليف الأخير بعد أن نسخ هذا التكليف الذي سبقه (مصر الكلية ٧ يوفيه سنة ١٩٥٣ ، دائرة ١٢ قضية رقم ١٠٨٠ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٥٤ الحماية ٣٦ رقم ٥٥٩٧ ص ١٣٨١ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٨) .

(٣) كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٧ .

(٤) ولما كان الميعاد ميعاد وفاء وليس ميعاداً لاتخاذ إجراء قانوني ، فإنه لا يمتد إن صادف آخر يوم فيه يوم عطلة . وذلك ما لم يثبت أن الدائن امتنع عن قبض الأجرة في هذا اليوم الأخير وتعين على المستأجر أن يعرض الأجرة عرضاً حقيقياً ، فيمتد الميعاد إلى أول يوم عمل يمكن فيه العرض والإيداع (كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٦) .

فإذا لم يف المستأجر بالأجرة المتأخرة حتى انقضى الميعاد محسوباً على هذا النحو ، فعند ذلك يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء^(١) كما سبق القول .
ويخلص من ذلك أن طلب الإخلاء لا يكون مقبولاً إذا وفي المستأجر الأجرة المتأخرة في أي يوم حتى نهاية اليوم الخامس عشر^(٢) . فإذا كانت الأجرة واجبة الدفع في موطن المستأجر ، فيبدو أن على المؤجر بعد إرسال التكليف بالوفاء أن يسعى إلى المستأجر ، بنفسه أو بوكيل عنه يفوضه في قبض الأجرة كبواب العمارة مثلاً ، ويكفي في ذلك أن يمر على المستأجر في موطنه - والغالب أن يكون هو نفس المكان المؤجر - مرة واحدة قبل غروب شمس اليوم الخامس عشر . فإذا لم يجد الأجرة حاضرة أشهد على ذلك من يحضيره لهذا الغرض حتى يستطيع إثبات عدم وفاء المستأجر بالأجرة في الميعاد ، وعند ذلك يعد المستأجر متخلفاً عن دفع الأجرة ويجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء^(٣) . أما إذا كانت الأجرة واجبة الدفع في موطن المؤجر ، أو رأى المستأجر أن يدفعها في هذا الموطن ، فإنه يجوز دفعها بتسليمها إلى المؤجر أو إلى من له صفة في قبضها عنه ، فإن امتنع هذا من تسلمها عرضها عليه عرضاً حقيقياً على يد محضر ثم تودع خزانة المحكمة . ويجوز كذلك للمؤجر أن يرسل الأجرة للمؤجر بحوالة بريديّة^(٤) ، ولكن لا يكفي في إثبات

(١) حتى لو لم تكن مدة الإيجار الأصلية قد انقضت كما سبق القول (مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨) - هذا وقد يتمذر على المستأجر الوفاء بالأجرة المتأخرة في الميعاد القانوني لقوة قاهرة ، كما إذا مات المؤجر ولم يتمكن المستأجر من معرفة الورثة الذين انحصر إرثه فيهم ونصيب كل منهم ، فعند ذلك يوفى المستأجر بالأجرة بمجرد علمه بالورثة ولو بعد انقضاء الميعاد القانوني (مصر الكلية ٤ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٦٣ سنة ١٩٥٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٨) .

(٢) وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة لقم المحضرين في الميعاد القانوني ، ولكن المحضر لم يعرضها على المؤجر إلا بعد فوات هذا الميعاد ، فإن المستأجر يعتبر قد وفى بالأجرة المتأخرة (مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥٦ سنة ١٩٥٧) .

(٣) وقد قضى بأنه لما كان من المقرر قانوناً أن الوفاء بالأجرة يحصل في موطن المستأجر ، فإن المؤجر يعتبر متمتاً إذا ما أحجم دون مبرر مقبول عن صرف الأجرة المرسله إليه بحوالة بريديّة ، ويكون للمستأجر عذر واضح في حبس الأجرة المستحقة إلى أن يطلبها المؤجر في موطنه (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٤ رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٥) .

(٤) مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٨٣٩ سنة ١٩٥٣ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٥٠٤٣ سنة ١٩٥٨ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ -

دفع الأجرة في هذه الحالة أن يبرز المستأجر كعب الحوالة البريدية إذا أنكر المؤجر قبض الأجرة ، بل يتعين على المستأجر أن يثبت أن قيمة الحوالة قد صرفت إلى المؤجر وذلك عن طريق شهادة رسمية بذلك من مصلحة البريد (١) .

ويلاحظ أنه إذا كان التكليف بالوفاء شاملاً لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما سيستحق منها إلى يوم الوفاء ، تعين في هذه الحالة أن يوفي المستأجر الأجرة المستحقة إلى يوم الوفاء (٢) .

- رقم ٢٥٦٨ سنة ١٩٥٨ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٠ ص ١٥٧ - وقد قضى بأنه « وإن كان الوفاء بطريق الحوالات البريدية لا يقوم مقام العرض القانون والإيداع اللذين جعلهما القانون طريقاً للوفاء والإبراء ، إلا أن المحكمة ، وهي بسبيل الفصل في هذه الدعوى وهي دعوى إخلاء للتأخير في سداد الأجرة ، إنما تستوحى هدف المشرع وحسن النية في المعاملات. هذا فضلاً عن أن القانون أجاز الإعلان بطريق البريد في بعض الحالات وجعله يقوم مقام الإعلان على يد محضر ، كل ذلك رغبة من المشرع في التسهيل والتيسير على المتقاضين مادام الهدف هو وصول صاحب الحق إلى حقه . لما كان ذلك وكان المدعى عليه قد أرسل حوالة بريدية إلى المدعية الثانية بالأجرة المستحقة لها من شهر فبراير سنة ١٩٥٧ ، وهي طريقة متعارف عليها بين الناس توفيراً للجهود والمال والوقت ، فإنه يكون قد ظهر من جانبه على الأقل أنه لا يبنى بالمؤجر صفاً ولا يريد حبس الحق من صاحبه ، بل هو بلأى طريق سريع لإبراء ذمته ، (مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٧٦٤ سنة ١٩٥٧) . وقضى كذلك بأنه إذا أثبت المستأجر أنه أرسل إلى المدعى الأجرة المستحقة بحوالة بريدية قبل التنبه عليه ورفض المدعى تسلمها ، فلا يمكن القول بأن المدعى عليه قد تأخر في سداد الأجرة (مصر الكلية ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٧٧ سنة ١٩٥٧) . وانظر عكس ذلك وأن الوفاء بطريق الحوالة البريدية لا يمتد به إذ أن القانون قد رسم طريقاً قانونياً لإبراء اللزمة في حالة رفض الدائن تسلم الدين وهو العرض الرسمي والإيداع مصر لكلية ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٤٨ سنة ١٩٥٤ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٢٥ سنة ١٩٥٧ .

(١) مصر الكلية ١٦ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٤٢ سنة ١٩٥٦ . هذا هو الذي يتفق مع القواعد العامة ، فإن الوفاء بطريق شيك أو حوالة بريدية أو تحويل حساب جار لا يكون مبرئاً قديمة إلا إذا تسلم الدائن فعلاً المستحق له من المصرف أو من مصلحة البريد أو حولت القيمة لحسابه الجارى (استئناف مختلف ١٥ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٦٩ - ١٨ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٩٣) . وذلك ما لم يثبت المستأجر أن المؤجر قد امتنع عن تسلم الحوالة أو عن صرفها دون مبرر معقول (انظر الهامش السابق) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٣٨ في الهامش - أما إذا كان التكليف بالوفاء لا يشمل إلا ما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف ، فإنه لا يتعين على المستأجر إلا الوفاء بذلك وحده (مصر لكلية الوطنية ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ الهامة ٢٧ رقم ٢٥٢ ص ٦٣٧) . فإذا كانت الأجرة -

٦٤٣ - المرهنة الثالثة - رفع دعوى الإخلال : فإذا انقضى اليوم

الأخير من لميعاد القانوني دون أن يوفي المستأجر بالأجرة المتأخرة، جاز للمؤجر ابتداء من اليوم التالي لانقضاء الميعاد أن يرفع دعوى الإخلال^(١)، حتى لو عرض المستأجر الدفع قبل رفع الدعوى ما دام العرض لم يحصل إلا بعد انقضاء الميعاد القانوني^(٢). ومن باب أولى لو عرض المستأجر الأجرة في الجلسة لا يقبل هذا

= تدفع مقدماً في أول كل شهر، وحصل التكليف بالوفاء في ١٦ يناير مثلاً، وجب على المستأجر أن يوفي بأجرة شهر يناير كله لأن هذه الأجرة مستحقة وقت التكليف بالوفاء. وإذا شمل التكليف الأجرة التي تستحق إلى يوم الوفاء، لم يجب هنا أيضاً إلا الوفاء بأجرة شهر يناير كله بفرض أن المستأجر قد وفى الأجرة في آخر يوم من الميعاد أى في يوم ٣١ يناير، لأن هذه هي الأجرة المستحقة حتى يوم الوفاء. ولو كان التكليف حصل في ٢٠ يناير مثلاً بدلاً من ١٦، وكان يشمل الأجرة التي تستحق إلى يوم الوفاء، وكان الوفاء يوم ٣ فبراير مثلاً، وجب على المستأجر أن يوفي بأجرة شهر يناير وأجرة شهر فبراير كاملتين لأن هذا هو المستحق عليه يوم الوفاء. (١) ولا يشترط أن يسبق ذلك تنبيه بالإخلال (مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٢٧٩ سنة ١٩٥٣) - ولم يحدد القانون ميعاداً لرفع الدعوى لا يجوز رفعها بعد انقضائه. لكن سكوت المؤجر عن رفعها مدة طويلة قد يحمل على أنه نزول ضمنى من حقه في طلب الإخلال، إذ أن هذا الطلب حتى لو يجوز أن ينزل عنه صراحة أو ضمناً. ويعتبر نزولاً ضمنياً أيضاً عن هذا الحق قبول المؤجر الأجرة بعد انقضاء الميعاد القانوني أو أثناء نظر دعوى الإخلال، إذا هو لم يحتفظ بحقه في الإخلال عند قبول الأجرة.

(٢) ويقطع في ذلك ماورد في التقرير الأول للجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظرها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، فقد جاء فيه: «كما رأيت اللجنة، منعا للبس بالنسبة للفقرة ٦ من هذه المادة (م ٢)، أن النص صريح في وجوب ألا يقبل الوفاء بالأجرة بعد الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها فيها». وفي قضية إخلال للتأخر في سداد الأجرة عرض المستأجر الأجرة حل المؤجر بعد انقضاء ١٥ يوماً من تاريخ التكليف بالوفاء فتسلّمها المؤجر، ومع ذلك قضت المحكمة بأنه لا عبرة بهذا العرض طالما أنه تم بعد انقضاء الخمسة عشر يوماً التالية للتكليف بوفاء الأجرة، وحكت بالإخلال (مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٧٨٩ سنة ١٩٦٠). وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر المختلطة ١٦ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٦ - مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥١ ص ١٣٨١ - ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٤٧٤١ سنة ١٩٥٤ - ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٧٦٧ سنة ١٩٥٥ - ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ قضية رقم ٢٣٢٠ سنة ١٩٥٧ - ١٧ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٥٦٨ سنة ١٩٥٩ - ١٢ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢١٠٨ سنة ١٩٦١ - وقد قضى في نفس المعنى بأن مهلة الخمسة عشر يوماً الممنوحة للمستأجر من تاريخ تكليفه بالوفاء هي مهلة حتمية، فتي انقضت فقد نشأ حق المؤجر في طلب الإخلال ولو وى المستأجر الأجرة بعد ذلك (مصر الكلية ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية -

= رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٥٩)، وذلك حتى لو ادعى المستأجر أنه دفع ٨٠ جنيهاً في إصلاحات ويحق له خصمها من الأجرة فلا يكون إذن متأخراً في دفع الأجرة ، وقد قالت المحكمة إنه كان يتمين على المستأجر دفع الأجرة المستحقة عليه ثم يطالب المؤجرة بقيمة الإصلاحات التي أجراها ، وأعلى الأقل يلتزم نص المادة ٥٦٨ مدني فينذر المؤجرة بالقيام بالإصلاحات فإذا تأخرت حصل على ترخيص من القضاء بإجرائها بنفسه ، وليس له قانوناً أن يقوم بخصم قيمة الإصلاح من الأجرة من تلقاء نفسه (مصر الكلية ٢٥ نولبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ٢٥١١ سنة ١٩٥٩) . وقضى في نفس المعنى ولكن في الظروف الآتية : عرض المستأجر الأجرة عرضاً قانونياً في اليوم التالي مباشرة لانتهاء المهلة الخمسة عشر يوماً ، فقضت المحكمة بأن هذا العرض صحيح ويمنع من الحكم بالإخلاء ، لأنه تبين أن المستأجر قد أرسل خطاباً لمحامي المؤجر يحظره فيه بأن المؤجر كان قد تعود الحضور أو إرسال وكيله لتسلم الأجرة ، فلما تخلف عن ذلك وأرسل إنذاراً للمستأجر بالسداد رد عليه المستأجر باستعداده للدفع وطلب من محامي المؤجر إخطاره عن العنوان الحقيقي للمؤجر ، ثم عرض الأجرة عليه عرضاً قانونياً في اليوم التالي لانتهاء المهلة ، فامتنعت زوجته عن تسلمها ، فأردعها خزانة المحكمة ، ومع مراعاة أن العرض تم على يد مهضفر من محكمة بعيدة عن موطن المستأجر (محكمة قليوب) نظراً لإقامة المؤجر في دائرتها (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ رقم ٣٦٩٧ سنة ١٩٥٩) . وانظر أيضاً في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٠ - ٤١ ، ويقول بحق : « هل أنه ليس يتمتع هل المؤجر أن يستوفى الأجرة بعد فوات المهلة عشر يوماً لما في امتناعه من مضميه لحقه ، وله رغم ذلك طلب إخلاء المستأجر لتخلفه من الوفاء في خلال المهلة عشر يوماً المذكورة » . وقد قدمنا أن على المؤجر أن يحتاط عند قبضه للأجرة بعد انتهاء المهلة فيحتفظ عند القبض بحقه في الإخلاء ، حتى لا يؤول قبوله للقبض دون هذا التحفظ بأنه فزول ضمنى عن دعوى الإخلاء (انظر آفناً نفس الفقرة في الهامش) .

وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر أن يوفى الأجرة المتأخرة حتى بعد انقضاء الميعاد القانوني مادامت دعوى الإخلاء لم ترفع ، بل يستطيع الوفاء إلى يوم إعلان طلب الإخلاء ، أما بعد إعلان هذا الطلب فلا يكون الوفاء بالأجرة المتأخرة مانعاً من الإخلاء : مصر الكلية ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٣١ سنة ١٩٥٥ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٠٧ سنة ١٩٥٥ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٦٩ سنة ١٩٥٦ . ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠٤٣ سنة ١٩٥٨ - ١٩ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٣٧ سنة ١٩٥٨ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٥٠٤٤ سنة ١٩٥٨ . وقد قضى في نفس هذا المعنى العكسي بأن المشرع لم يحدد ميعاداً يتمين فيه تقديم طلب الإخلاء ، فيجوز ذلك للمؤجر في أي وقت ابتداء من اليوم السادس عشر من تاريخ تكليف المستأجر بالأداء على أن يقدم الطلب قبل أن يقوم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة . وتأخر المؤجر في إقامة الدعوى يعتبر قبولاً منه بإمهال المستأجر طوال المدة التي تنقضى إلى حين إقامة الدعوى . فإذا انتهز المستأجر فرصة هذا التأخر فوفى الأجرة سقط حق المؤجر في طلب الإخلاء استناداً إلى انقضاء المهلة عشر يوماً من تاريخ الإنذار . ذلك لأن حق الإخلاء للتأخر في الأجرة هو من الحقوق الشخصية للمؤجر غير المتعلقة بالنظام العام ، وله أن ينزل عن هذا الحق وأن يمدق إمهال المستأجر للوفاء صراحة أو ضمناً . ولا بأس على المستأجر =

العرض^(١) . ولا يجوز للموثر رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء الميعاد القانه في ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان كما سبق القول ، وتقضى المحكمة بعدم القبول من تلقاء نفسها في أية حالة كانت عليها الدعوى . والعبرة في ذلك بتاريخ تقديم الطلب لا بتاريخ إعلانه إلى الخصم ، لأن الدعوى تعتبر قد تم رفعها منذ تقديم الطلب^(٢) . فلو قدم الموثر طلب الإخلاء قبل انقضاء الميعاد القانوني ، كانت الدعوى غير مقبولة ، حتى لو كانت الجلسة المعينة لنظر الطلب أو كان إعلان المستأجر به بعد انقضاء الميعاد^(٣) .

والموثر الذي صدر منه التكليف بالوفاء هو الذي يرفع دعوى الإخلاء ، وقد قدمنا أنه قد يكون غير مالك للعين كأن يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أصلياً أو موثراً لشك غيره . وقدّمنا أيضاً أنه إذا كان الموثر عدة شركاء في الشبوع ، فإن من يملك منهم أغلبية الأنصبة يصح أن يصدر منه التكليف بالوفاء^(٤) . ويصح كذلك أن يرفع دعوى الإخلاء ، فإذا رفعها من لا يملك أغلبية

إذا اطمأن إلى هذا الإمهال الضمني فتأخر عن الوفاء إلى الوقت الذي يعلم فيه علماً حقيقياً أو رخصياً بانقضاء المهلة الممتدة ، وهذا العلم لا يؤكده إلا إعلان بطلب الإخلاء . وقد استقر قضاء هذه الدائرة على أن الوفاء الحاصل يوم إعلان صحيفة الدعوى يعتبر حاصلاً في حدود المهلة التي منحت للمدعى عليه ضمناً نتيجة لتأخر رفع الدعوى . وإن كان تقديم الطلب إلى قلم الكتاب مشفوعاً بالرسم المقرر يمد دليلاً على إنهاء الموثر للإمهال الضمني ، فإن أثر هذا الإنهاء لا يسرى في حق المستأجر إلا من وقت العلم به ، ولهذا يكون بمنجاة عن الإخلاء إذا سدد الأجرة قبل إعلانه بالدعوى (مصر الكلية ٢٤ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١٨٩٦ سنة ١٩٦١ : في هذه القضية عرض المستأجر الأجرة الثانية عشرة ظهراً ، وأعلنت دعوى الإخلاء الساعة الثانية بعد ظهر نفس اليوم) . وانظر في نفس هذا المعنى المكسي سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٥٩ - ص ١٦١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٢ - محمد لبيب شنب فقرة ٢٥٩ .

(١) مصر الكلية ٢٦ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٣٦٥ سنة ١٩٦١ . وقد قضى بأن إرسال الأجرة بعد إقامة الدعوى وقبول المؤجرة الخطاب والشيك الذي يتضمنه لا يسقط حقها في طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٦٢١ سنة ١٩٦١) .

(٢) مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥٦ .

(٣) وحتى لو ثبت أن المستأجر بقى متخلفاً عن الدفع إلى ما بعد انقضاء الميعاد وإلى ما بعد رفع الدعوى (انظر كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن حيث يشير في ص ٢٧ - ص ٢٨ إلى حكم من محكمة مصر الكلية منشور في الهامة ٣٦ رقم ٤٦٠) .

(٤) انظر آتياً فقرة ٦٣٨ .

الانصبية لم تكن الدعوى مقبولة^(١) . وكما يجوز لمن صدر منه التكليف بالوفاء رفع دعوى الإخلاء ، كذلك يجوز رفع هذه الدعوى ممن يخلفه ، من خلف عام كوارث أو خلف خاص كشر للعين المؤجرة^(٢) .

وترفع دعوى الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بموجب أحكام التشريع الاستثنائي^(٣) ، لا إلى المحكمة المختصة بحسب أحكام القانون العام ويغلب أن تكون هي المحكمة الجزئية أو محكمة الأمور المستعجلة . وترفع وفقاً للإجراءات الخاصة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، ويكون الحكم فيها غير قابل لأي طعن^(٤) ، وسيأتي تفصيل كل ذلك فيما يلي .

(١) مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٧٦٤ سنة ١٩٥٧ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٧٦١ سنة ١٩٥٧ .

(٢) انظر عكس ذلك وأن المشتري للعين المؤجرة يكون محالاً له بالأجرة المتأخرة للبائع وليس مؤجراً فلا يحق له طلب الإخلاء الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٦١ - ص ١٦٢ . ويبدو أن المشتري للعين المؤجرة محال له ، لا بالأجرة المتأخرة فحسب ، بل أيضاً بدعوى الإخلاء . وهو قد حل محل المؤجر في الأجرة المتأخرة وفي ضماناتها ، ومن هذه الضمانات طلب الإخلاء ، حتى لو أن العين بيعت بعد التكليف بالوفاء ، سواء قبل انقضاء ميعاد الخمسة عشر يوماً ، أو بعد إنقضائه ، فإن المشتري يحل محل البائع ويستفيد من التكليف الذي صدر منه ويستطيع أن يؤس عليه طلب الإخلاء . ويخلص من ذلك أنه إذا كان ميعاد الخمسة عشر يوماً لم ينقض ، جاز للمستأجر أن يوفى الأجرة المتأخرة للمشتري لا للبائع .

(٣) والظاهر أنه لا يوجد ما يمنع المؤجر ، قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة ، من أن يسلك الطريق العادي ويرفع دعوى الفسخ أمام المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة ، كأن يرفعها أمام القضاء المستعجل إذا وجد في عقد الإيجار شرط فاسخ وجعل الفسخ من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة (انظر في هذا المعنى مصر مستعجل ٢٣ يناير سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٥٥٤ سنة ١٩٥٦ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٦١ هامش ١) . ويكون الحكم في هذه الحالة قابلاً للطعن فيه وفقاً للقواعد العامة . ويخلص من ذلك أن للمؤجر ، أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية ، طريقين لفسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة : الطريق الاستثنائي الذي رسمته التشريعات الاستثنائية ، والطريق العادي الذي قرره القواعد العامة . أما بعد أن يمتد الإيجار بحكم القانون ، فلا يوجد أمام المؤجر إلا الطريق الاستثنائي وحده .

(٤) وإذا صدر حكم برفض دعوى الإخلاء بناء على سبب لا يستند إلى حكم وارد في التشريعات الاستثنائية بل إلى القواعد العامة ، كما إذا أثبت المستأجر أنه تملك العين المؤجرة فانتهى الإيجار وأصبحت الأجرة غير مستحقة ، جاز الطعن في الحكم وفقاً للقواعد العامة (نقض مدني ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ المحاماة ٣٤ رقم ٤٤٣ ص ١٠٤٥) . وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٦١ هامش ٢ .

ويتعين على المحكمة أن تقضى بالإخلاء متى ثبت لها أن المستأجر لم يوف بالأجرة المتأخرة في الميعاد الذي عينه القانون ، ما دامت هذه الأجرة لم تكن محل نزاع جدى وما دام لم يثبت لها أن المستأجر عرض الأجرة على المؤجر ولو عرضاً ودياً^(١) . ولا يجوز أن يكون طلب الإخلاء محل تقدير للمحكمة تجيب المؤجر إليه أو لا تجيب ، فإن هذه السلطة التقديرية قد منحت للقاضي في دعوى الفسخ التي تستند إلى القواعد العامة ، لا في دعوى الإخلاء التي تستند إلى أحكام التشريع الاستثنائي . والسبب في ذلك أن التشريع الاستثنائي قد منح للمستأجر مزايا عدة ، وأجاز له البقاء في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية طوال المدة التي يريد بها بأجرة مخفضة ، ومنحه في الوفاء بالأجرة ميعاد خمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء وهي مهلة تشريعية تقوم مقام المهلة القضائية . وفي مقابل هذه المزايا فرض عليه التزامات تشدد في أخذها بها حتى لا يضار المؤجر بأكثر مما قصد إليه المشرع ، وعلى رأس هذه الالتزامات الالتزام بدفع الأجرة في الميعاد القانوني . فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام لم يسع القاضي ، وهو في صدد تطبيق تشريع استثنائي وازن موازنة دقيقة بين حقوق

(١) وقد رفض طلب الإخلاء لأن تأخر المستأجر في سداد الأجرة كان يسبب وجود خلاف حول تخفيض الأجرة بنسبة ١٥٪ طبقاً لتشريع سنة ١٩٥٢ (مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٣) . ويبدو أن جدية النزاع هنا غير كافية ، فقد كان على المستأجر أن يسدد الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ثم يرفع دعوى بتخفيض الأجرة وباسترداد ما دفع منها زائداً (انظر في هذا المعنى مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٥ سنة ١٩٥٤ - ١٧ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ - وانظر عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٧ - ص ١٩) . وإذا كان النزاع على الأجرة قد صنى بحكم ، لم يعد للمستأجر بعد ذلك أن يستند إلى هذا النزاع لتأخر في الدفع (مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٧١٥ سنة ١٩٥٣) . ولا يحق للمستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة التي كان يدفعها للمريث بحجة أن الوارث يطالب بأجرة أزيد (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤) .

ويتبين مما قدمناه أننا نخالف ما ذهب إليه كثير من المحاكم في أمرين : (أولاً) إذا عرض المستأجر الأجرة في الميعاد القانوني ولو عرضاً ودياً وأثبت ذلك لم يحكم عليه بالإخلاء ، ولا ضرورة للعرض الرسمي . (ثانياً) إذا قام نزاع جدى على الأجرة وكان هذا النزاع هو السبب في تأخر المستأجر عن دفعها ، لم يحكم بالإخلاء بشرط أن يعرض المستأجر المقدار الذي لا ينازع فيه ، ويحسن أيضاً أن يودع المقدار المتنازع فيه خزانة المحكمة لحين البت في النزاع تديلاً على حسن نيته .