

المستأجر والتزاماته ، إلا أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء العين المؤجرة ، دون أن تكون له أية سلطة تقديرية في ذلك (١) .

وإنما تكون له السلطة التقديرية في منح أجل للمستأجر في تنفيذ الحكم بالإخلاء ، فيجوز للقاضي تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ مدني ، أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول ينفذ فيه الحكم بالإخلاء ، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم (٢) .

(١) مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٥ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦٠٢ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦٣٥ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥١ ص ١٣٨١ - ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٤١ سنة ١٩٥٤ - ١٤ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧ سنة ١٩٥٥ - ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤ سنة ١٩٥٥ - ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٧٦٧ سنة ١٩٥٥ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٣ سنة ١٩٥٥ (حلفت المؤجرة اليمين الحاسمة على أنها لم تقبض الأجرة ، فعرض المستأجر الأجرة عقب ذلك ، ولكن المحكمة قضت بالإخلاء) - ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٤٧ سنة ١٩٥٥ - ٣ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٩٢ سنة ١٩٥٥ - ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٣٩٠٢ سنة ١٩٥٧ . ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٢٠ سنة ١٩٥٧ - مصر المختلطة ١٦ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٦ - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٢ - محمد كامل مرسي فقرة ٣٥٢ ص ٤٥٩ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٠ .

وانظر عكس ذلك وأن للمحكمة أن تقدر ظروف تأخر المستأجر في الوفاء وأن تحكم برفض دعوى الإخلاء مع إلزام المستأجر بمصروفاتها إذا تبين لها أن توقفه كان لأسباب جدية معقولة استناداً إلى أن نص القانون لا يوجب الحكم بالإخلاء بل يقتصر على أن يجيز للمؤجر طلبه تطبيقاً لأحكام المادة ٢/١٥٧ مدني : مصر الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٦ ص ٦٣٨ - ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٥٧ سنة ١٩٥٣ - ٣١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٨٣٩ سنة ١٩٥٣ - ١١ نوفمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٣٢١ سنة ١٩٥٣ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٢٨٠ سنة ١٩٥٣ - وانظر أيضاً في هذا المعنى عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٣ - ص ١٥ - وانظر في عرض الرأيين دون ترجيح لأحدهما منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٢ - ص ٥٤٣ .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٢ ص ١٦٥ - ص ١٦٦ ، ويستند إلى أن المشرع لم يقصد بالتشريع الاستثنائي أن يعطل من أحكام القانون العام سوى ما نص التشريع الاستثنائي عليه من الأحكام ، أما ما عدا ذلك من أحكام ومنها حكم المادة ٢/٣٤٦ مدني فيظل معمولاً به . وما ورد في المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن من إعطاء مهلة للمستأجر في الإخلاء ، دون النص على مهلة في غير هذا الموضوع ، إنما يرجع إلى رغبة المشرع في منح المستأجر -

والحكم بالإخلاء يتضمن تسليم العين لأن التسليم نتيجة حتمية للإخلاء ،
لذلك تقضى المحكمة بالإخلاء والتسليم (١) .

٢ - إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن

٦٤٤ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة ب) من قانون إيجار

الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق
عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (ب) إذا كان المستأجر قدم أجر
من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ،
ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً
لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ (٢) . وفي إجازة الوقف إذا تنازل المستأجر عن الإيجار
أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن - ولو كان مأذوناً له في ذلك - كان
لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء أو أن يتمسك بالعقد الجديد ، فإذا اختار
التمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن

- في حالة الحكم بإخلائه بسبب الضرورة الملجئة مهلة محددة مدتها بنص القانون بحيث لا يجوز
حرمانه منها ولا إخلائه قبل انقضائها ، وذلك خلافاً لحالات الإخلاء الأخرى المنصوص عليها
في المادة ٢ حيث اكتفى المشرع في شأنها بترك الأمر لتقدير المحكمة تستعمل فيه سلطتها المقررة
بالمادة ٢/٣٤٦ مدني أو لا تستعملها . وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية الوطنية ١١ أكتوبر
سنة ١٩٤٥ الهامة ٢٧ رقم ٢٥٧ ص ٦٣٩ (وقد قضى الحكم بجواز إعطاء مهلة للمستأجر
في تنفيذ حكم الإخلاء في عهد الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، بعد تكليف المستأجر
بإيداع أجرة هذه المهلة مقدماً على ذمة المؤجر) - محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٢ ص ٤٥٩ -
كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٣ (وهو يتردد بين عدم جواز إعطاء مهلة
للإخلاء وجواز إعطاء المهلة ، والظاهر أنه يرجح الرأي الثاني) .

(١) مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣١٤٤

سنة ١٩٦١ .

(٢) جاء في المذكرة التفسيرية للاقتراح بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ -

وكان أحد النواب هو الذي قدم القانون - ما يأتي : « أضيف إلى الأسباب التي تجب إخراج
المستأجر من المكان المؤجر سبب جديد ، وهو إيجاره هذا المكان من الباطن دون أن يكون
له الحق في ذلك . » والصحيح أن هذا السبب كان موجوداً قبل ذلك في المرسوم بقانون رقم ١٤٠
لسنة ١٩٤٦ كما سرى ، فقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يتحدث هذا السبب ،
ولكن وسع فيه كما سيأتي .

من تاريخ نشوء هذا العقد . وتسرى أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة (١) .

ويتبين من هذا النص أن التأجير من الباطن بغير إذن المالك يخول لهذا الأخير الحق في فسخ الإيجار وطلب إخلاء العين ، سواء حصل التأجير من الباطن بعد امتداد الإيجار الأصلي بحكم القانون أو أثناء سريان المدة الأصلية لهذا الإيجار . والأصل أن للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك (م ٥٩٣ مدني) . وتقضى تطبيق هذه القاعدة العامة هو ألا يكون للمالك حق فسخ الإيجار بسبب تأجير المستأجر العين من الباطن إلا إذا كان هناك شرط مانع من التأجير من الباطن ، وللمحكمة سلطة تقديرية في إجابة المالك إلى طلبه أو عدم إجابته . أما النص الوارد في التشريع الاستثنائي (م ٢ فقرة ب) فيخول للمالك حق الفسخ ، دون أن تكون للمحكمة سلطة تقديرية في ذلك ، إذا أجرة المستأجر العين من الباطن ولو لم يكن هناك شرط مانع ، بل ولو كان هناك ترخيص عام في الإيجار من الباطن وورد في عقد إيجار مبرم قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ما لم يكن هناك إذن كتابي خاص وقت التأجير من الباطن . والعلة في هذا النص الاستثنائي أن المشرع ، بعد أن خول المستأجر المزايا التي سبقت الإشارة إليها وتلخص في البقاء بأجرة مخفضة في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار ، وجد من الواجب أن تلتقى على المستأجر واجبات شديدة تضمن من جهة قيامه بسداد هذه الأجرة المخفضة في ميعادها ، ومن جهة أخرى المحافظة على أن يكون شغله للمحل بهذه الأجرة ناشئاً عن ضرورة حقيقية دون أن يتخذها وسيلة للاستغلال والربح بأن يؤجره من باطنه . والغالب أن يكون هذا التأجير بإيجار مرتفع ارتفاعاً فاحشاً يثري به على حساب المالك ، وإخفاء هذه الزيادة يكتب العقد بالقيمة القانونية ويأخذ الفرق نقداً من المستأجر الثاني (٢) . ومن ثم قضى التشريع الاستثنائي بأنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان من باطنه

(١) أضيفت العبارة الأخيرة التي تبدأ من « وفي إجارة الوقف . . . » بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ .
 (٢) من التقرير الثاني للجنة المدل بمجلس الشيوخ في خصوص قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

إلا بإذن كتابي من المالك وقت التأجير من الباطن ، ولا عبرة بما يكون قد نص عليه في العقد الأصلي من تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، لأن أغلب العقود القديمة السابقة على سنة ١٩٤٠ والتي صارت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوصاً فيها على تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن . وما كان في ذلك ضرر على المالك ، لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن . ومن جهة أخرى فإن قيام المستأجر بتأجير المحل من باطنه دليل على أنه غير محتاج إليه ، واحتياج المستأجر إلى شغل المحل هو العلة في كل القيود الواردة في قانون الإيجارات (١) .

وظهرت هذه القيود على التأجير من الباطن لأول مرة في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٠ (٢) ، ثم توسع فيها المشرع في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٣) . ومن ثم لا تسرى هذه القيود بأثر رجعي على وقائع الإيجار من الباطن التي تمت قبل العمل بهذه التشريعات (٤) .

(١) من نفس التقرير الثاني للجنة العدل بمجلس الشيوخ .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون ما يأتي : « أضيف إلى الأسباب التي تميز لإخراج المستأجر من المكان المؤجر سبب جديد ، وهو إيجارة هذا المكان من الباطن دون أن يكون له الحق في ذلك ، أي إذا كان ممنوعاً من الإيجار من الباطن بشرط في العقد . وهذا الحكم سلتق تمنع نتيجته بقيام سببه ، فليس يجدي في تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار من الباطن أو أنه يعتبر متمسكاً في استعمال حقه حين يطلب الإخلاء لهذا السبب » .

(٣) وسرى أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد توسع فأجاز طلب الإخلاء ، ليس فحسب إذا كان المستأجر ممنوعاً من الإيجار من الباطن بشرط في العقد ، بل حتى لو لم يوجد هذا الشرط المانع ، بل ولو كان مرخصاً للمستأجر بالإيجار من الباطن في عقد مبرم قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ما لم يحصل على إذن كتابي خاص وقت التأجير من الباطن .

(٤) فإذا أبرم الإيجار من الباطن بالرغم من الشرط المانع قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، سرت القواعد العامة ولو امتد هذا الإيجار من الباطن إلى ما بعد هذا المرسوم بقانون (استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٩ - ١٠ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩) . وقضت محكمة مصر المختلطة في إيجار من الباطن تم قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، بأن المؤجر الذي يبدأ بمطالبة المستأجر بزيادة في الأجرة بسبب قيامه بالتأجير من باطنه لا يقبل منه بعد ذلك طلب الإخلاء المبني على قيام المستأجر بهذا للتأجير من الباطن (مصر المختلطة ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦) . وقضت أيضاً بأن المؤجر الذي تسامح في تأجير المستأجر من باطنه جزءاً من العين المؤجرة ، بالرغم من النص -

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

= في المقدم على حظر التأجير من الباطن ، لا يقبل منه اتسك بشرط الحظر المذكور للمطالبة بإخلاء
المستأجر الجديد الذي حل محل المستأجر الأصلي (مصر المختلطة ٣١ يونيه سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤) .
وقد قضت محكمة مصر الكلية الوطنية بأن الأمرين المسكرين رقمى ٣١٥ و ٤٠٢ قد حصرا
الأسباب التي يمكن من أجلها طلب إخلاء الأماكن المؤجرة ، وليس منها الإيجار من الباطن ولو كان
مخالفاً لشرط صريح في العقد ، وإذن فلا يصح أن يكون هذا الإيجار سبباً للإخلاء إلا إذا اقترن
باستعمال المكان المؤجر يتنافى مع شروط العقد المقتولة أو يضر بمصلحة المالك كمنس الفقرة
الثانية من المادة الثانية من الأمر رقم ٣١٥ . ولا يمكن القول بأن الإيجار من الباطن هو في ذاته ،
مجرداً عن أى اعتبار آخر ، استعمال للمكان يتنافى مع شروط العقد المقتولة أو يضر بمصلحة المالك ،
لأن الاستعمال تى مادي يحدث في العين المؤجرة وليس فعلاً قانونياً نظرياً ، كما أن تغيير شخص
السكن لا يمكن أن يعد وحده تغييراً في طريقة الانتفاع بالمكان (مصر الكلية الوطنية ٢٩
نوفبر سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٦٣) . وقضت أيضاً بأنه لما كان القانون رقم ١٢١
لسنة ١٩٤٧ قد صدر في ٤ يوليه سنة ١٩٤٧ مستحدثاً في مادته الثانية سبب الإخلاء للتأجير
من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، وطبقاً لقاعدة عدم رجعية القانون
لا يسرى هذا الحكم الجديد على وقائع التأجير من الباطن التي سبقت ، بل تبقى هذه الوقائع محكومة
بالقانون السارى وقت حصولها ، وهو القانون المدنى القديم الذى كان الفقه والقضاء في عهده
يكتفيان بالموافقة الضمنية على التأجير من الباطن أخذاً بمبدأ عدم التوسع في تفسير الشرط المانع
من هذا التأجير . فإذا ما كيفت واقعة النزاع بأنها إجارة باطنية ، فإن هذا التكييف لا يؤدي
حتماً إلى الإخلاء طالما أن الواقعة سبقت قانون إيجار الأماكن واتصلت بها موافقة ضمنية مستمدة
من سكوت المؤجر الطويل وعدم اعتراضه سنين عدداً (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة
٤ قضية رقم ٧٢٧ سنة ١٩٥٦) . وقضت أيضاً بأن التأجير من الباطن الذى تم قبل المرسوم
بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لا يصلح سبباً لطلب الإخلاء وفقاً لهذا المرسوم بقانون ، وبأنه
لا يقدر في هذا النظر تحرير عقد إيجار جديد في سنة ١٩٤٧ باسم المستأجر الأصل وحده دون
ذكر للمستأجر من الباطن ، إذ أن حق الأخير في البقاء بالعين يستمد من نارسة الأول للتأجير
من الباطن في ظل قانون لم يكن يجعله من أسباب الإخلاء ، ولا أثر للتعاقد الجديد على هذا الوضع
الذى يظل كما هو إلى أن ينهى بغل يد المستأجر الأصل عن العين موضوع النزاع (مصر الكلية
١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٧٢ سنة ١٩٥٤) . وانظر أيضاً في هذا المعنى
مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠٢٢ سنة ١٩٥٢ - ١٧ مارس سنة
١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٥٣ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية
رقم ١٦٣٦ سنة ١٩٥٤ - ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٩٨ سنة ١٩٥٤ -
٦ يوليه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٦٠١ سنة ١٩٥٣ (وانظر تعليق الأستاذ عصام الدين
حواس في قضاء الإيجارات من أن الأحكام الثلاثة الأخيرة - وأرقامها ٤٨ إلى ٥٠ في قضاء
الإيجارات المشار إليه - ذكرت خطأً أن التأجير من الباطن لم يكن سبباً للإخلاء في عهد المرسوم
بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - والظاهر أن هذه الأحكام قد قصدت أن المرسوم بقانون
رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لم يجعل الإيجار من الباطن سبباً للإخلاء إلا إذا كان هناك شرط مانع) .

٦٤٥ - شروط طلب الإخلاء : هناك شرطان يتطلبهما القانون حتى يجوز للمالك طلب الإخلاء ، وهما : (أولاً) أن يقوم المستأجر بتأجير المكان المؤجر من باطنه . (ثانياً) أن يكون التأجير من الباطن بغير إذن من المالك .
وهناك حالتان استثنائيتان : (إحداهما) يكتفى فيها بالشرط الأول ، وهي إجازة الوقف . (والأخرى) على العكس من ذلك لا يجوز فيها الإخلاء ولو توافر الشرطان ، وهي حالة الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار عند بيع المصنع أو المتجر .

فنبحث كلاماً من الشرطين السالف ذكرهما ، ثم كلاماً من الحالتين الاستثنائيتين .

٦٤٦ - الشرط الأول - التأجير من الباطن : يقول النص : « إذا

كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر » . فيجب إذن لجواز طلب الإخلاء أن يكون قد صدر من المستأجر عقد إيجار من الباطن^(١) ، وقد سبق تفصيل ما هو الإيجار من الباطن^(٢) . ولم يذكر المشرع هنا التنازل عن الإيجار إلى جانب الإيجار من الباطن ، ومن عاداته أن يذكر الاثنين معاً ، حتى إنه عندما أضاف النص الخاص بإجازة الوقف إلى الفقرة (ب) من المادة ٢ سالفه الذكر بموجب المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ لم يغفل التنازل عن الإيجار وذكره إلى جانب الإيجار من الباطن . ويحمل إغفال التنازل عن الإيجار في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه غير مقصود ، وقد أراد المشرع بعبارة « أجر من الباطن » أن تشمل الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار معاً . ولو قيل بغير ذلك ، وبأن الإيجار من الباطن وحده هو الممنوع دون التنازل عن الإيجار ، لسهل التحايل على القانون ، ولعمد المستأجر إلى التنازل عن الإيجار بدلا من الإيجار من الباطن ، فيصل بذلك إلى نفس النتيجة وهي استغلال حماية القانون إياه في الإيجار الصادر له من المالك ، وهذا ما أراد القانون منعه . هذا إلى أن المشرع ذكر بصريح النص أن « منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى

(١) مصر الكلية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦ - ١١ أبريل

سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٠ سنة ١٩٥٤ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٥٢ وما بعدها .

منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس ، (م ١/٥٩٤ مدني) ، فيمكن قياس المنع التشريعي على المنع الاتفاقي ، ويكون المشرع عندما منع الإيجار من الباطن ورتب عليه جواز الإخلاء منع في الوقت ذاته التنازل عن الإيجار ورتب عليه نفس النتيجة (١) . ويخلص من ذلك أنه يستوي أن يصدر من المستأجر إيجار من الباطن أو تنازل عن الإيجار ، ففي الحالتين يتوافر الشرط الأول من شرطي جواز طلب الإخلاء . ويستوي كذلك أن يكون الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار واقعاً على كل المكان المؤجر أو على بعضه (٢) .

وقد قدمنا أنه لا يعتبر إيجاراً من الباطن ولا تنازلاً عن الإيجار أن يدخل المستأجر معه شركاء في المتجر أو المصنع الذي أقامه في العين المؤجرة (٣) ، ولا أن

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٤ ص ١٦٩ - الأسكندرية الكلية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٥ - مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٩٢٦ سنة ١٩٥٣ - ٥ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ٤٢٣٥ سنة ١٩٦٥ - وانظر عكس ذلك وأن للنص مقصور على الإيجار من الباطن وحده دون التنازل عن الإيجار كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٦١ (ويستند إلى الفارق القانوني بين الحقيقتين من حيث طبيعة كل حق وأثره ، وأن المشرع عند ما أراد تناول الحقيقتين معاً في إجارة الوقف نص على ذلك صراحة فاقصاره في إجارة غير الوقف هل الإيجار من الباطن معناه أن ذلك لا يشمل التنازل عن الإيجار ، وإذا خشي من أن الأفراد لا يميزون بين العمليتين فجعل المنع من أحدهما معاً من الآخر فليس هذا شأن المشرع إذ هو يميز بدهاءة بين العمليتين فإذا ذكر أحدهما دون الآخر لم يجز القول إنه قصد العمليتين معاً . غير أن الأستاذ كامل محمد بدوي يميز بين ما إذا كان هناك شرط مانع من الإيجار من الباطن فعند ذلك يتناول الشرط المانع التنازل عن الإيجار أيضاً إعمالاً لنص المادة ١/٥٩٤ مدني ، وبين ما إذا سكت المتعاقدان عن المنع فعند ذلك يكون الحظر الوارد في الفقرة (ب) من المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن مقصوراً على التأجير من الباطن تفسيراً لهذا النص الاستثنائي في أضيق الحدود) .

(٢) وقد صرح بذلك النص الوارد في إجارة الوقف . وقد أراد المشرع في هذا النص أن يتدارك ما أغفله في النص الوارد في قانون إيجار الأماكن ، فقال : « وفي إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر من الإيجار أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن » ، فتناول كما نرى الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ، كما جعل للتصرف الذي يقع على بعض المكان حكم التصرف الذي يقع على كله . انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٤ ص ١٦٩ - ص ١٧٠ - مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٩٣ سنة ١٩٥٣ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ .

(٣) وقد قضى بأن إشراك المستأجر شخصاً معه في المتجر أو المصنع الذي أقامه في العين المؤجرة لا يعتبر تأجيراً من الباطن (مصر الكلية ٤ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٥١ -

يسكن العين خادمه أو أحد من أتباعه بدلا من أن يسكنها هو ، ولا أن يستنزل ضيوفاً لمدة قصيرة أو طويلة ولا أن يسكن معه أقارب أو أصدقاء^(١) . كذلك

= سنة ١٩٥٢ - ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٤ . وقرب مصر الكلية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٥ - ٢٨ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٨٥ سنة (١٩٥٣) .

(١) وقد قضى بأن إقامة الإخوة وذوى القربى في العين المؤجرة هي بحسب الأصل من قبيل المساكنة التي لا تحقق التأجير من الباطن بمعناه القانوني ، ولو افترنت بفكرة التخصيص المكاني الذي يبنى عليه استقلال كل فرد أو عائلة بجزء معين لسكنائه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٤٤ ص ٩١٠) . وقضى أيضاً بأنه إذا ساكن المستأجر زوجته وابنه وبنته وزوج بنته ، فهؤلاء هم أسرته التي هو عائلتها وكبيرها ، ومن الطبيعي أن يكون عقد الإيجار قد حرر باسمه إذ من غير المعقول أن المستأجر في عقد الإيجار يذكر أسماء أفراد أسرته أجمعين وقت التعاقد (مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأن قبول المستأجر ضيفاً ينزل عنده ، ولو كان هذا الضيف يدفع نصيبه في تكاليف المعيشة ، لا يعتبر إيجاراً من الباطن (مصر الكلية المختلطة ١٧ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٩٧) . وقضى بأن قوام التأجير من الباطن في فقه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يثبت في حق المستأجر الأصل إلا إذا كان هناك اتفاق بينه وبين آخر يحول لهذا حق الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها لقاء جعل ، فإذا انعدم الدليل على وجود هذا الاتفاق في العلاقة بين المستأجر الأصل وبين من يشترك معه في الانتفاع أرقام في أمره شك انتفى التأجير من الباطن . وعلى ذلك لا يكون إيواء المستأجر بعض أفراد أسرته أو أقاربه (شقيقته وزوجها) أو أصدقائه في العين المؤجرة في حكم التأجير من الباطن الذي يميز إخلاءها ، بل يعتبر من قبيل المساكنة ، سواء أسهموا مع المستأجر الأصل في الأجرة أو لم يسهموا (مصر الكلية ٢١ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٩٥ سنة ١٩٦١) . وقضى بأنه لا يدخل في نطاق التأجير من الباطن من استأجر مسكناً ليقم فيه هو وإخوته أو من هم تحت رعايته ولو صدر العقد باسم المستأجر ، لأن ذلك يعتبر من قبيل المشاركة السكنية المشروعة ولأن الإجارة مقصودة منذ البداية لصالح الجميع وقد ذاب من تحرر العقد باسمه عن إخوته وذويه نيابة فعلية لما سند صحيح مما جرى به العرف الاجتماعي . ولا يمكن القول بأن مفادرة من حرر العقد باسمه الشقة تستتبع مفادرة مشاركته في السكن ، وإن قيل بغير ذلك فالمدل يأتى أن يحمرر العقد باسم شخص لصالحه وآخرين ويتعلق مصير من لم يحمرر العقد باسمهم بمصير من حرر العقد باسمه مادام العقد حرر لصالح الجميع منذ البداية (مصر الكلية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٦١١ سنة ١٩٦١) .

وانظر في نفس المعنى : مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨١٥ سنة ١٩٥٢ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٢٣٦ سنة ١٩٥٢ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨١٦ سنة ١٩٥٢ (يقم مع المستأجر ابن زوجته) - ٤ يونيو =

لا يعتبر إيجاراً من الباطن ولا تنازلاً عن الإيجار أن تنزل شركة عن الإيجار لشركة تخلفها إذا كانت الشركة الثانية ليست إلا استمراراً للشركة الأولى ، ولا تمنع

- سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٥١ سنة ١٩٥٢-١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٥١ سنة ١٩٥٢-٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٢٢ سنة ١٩٥٢-١٠ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٣٢ سنة ١٩٥٣-٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٣٨٣ سنة ١٩٥٣-١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦-٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٥٦ سنة ١٩٥٤-٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٤-١٢ فبراير سنة ١٩٥٥ الهامة ٣٦ رقم ٥٦٥ ص ١٣٨٥ (يقيم معه شقيقه ثم انتقل أحد الآخرين إلى مسكن آخر لأن الإجارة تعتبر معقودة لها من بادئ الأمر) - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٣١ سنة ١٩٥٤-٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩١٢ سنة ١٩٥٤-١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤-١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٤ سنة ١٩٥٤ (ترك المتأجر العين لابن أخته فقالت المحكمة إن هذا لا يعتبر تأجيراً من الباطن) - ٣١ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٣١٦ سنة ١٩٥٥-٢٨ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦-٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٥٣ سنة ١٩٥٧- وانظر عكس ذلك وأن ترك المتأجر الأصل العين وتخليه عنها لمن كان يقيمون معه يعتبر إيجاراً من الباطن : مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٩٢٦ سنة ١٩٥٣-٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٦٤ سنة ١٩٥٤-١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٤٥٨ سنة ١٩٥٧- وانظر تعليقاً في معنى أنه لا يكون هناك إيجار من الباطن في هذه الحالة لأن المقصود بعبارة التأجير من الباطن هو أن يؤجر للاستغلال كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ٦١-٦٢- والظاهر أن هناك محلاً للتمييز بين ما إذا كان أقارب المتأجر قد ساكنوه منذ بداية الإيجار فيكون قد تعاقد نيابة عنهم فيجوز له التخلي لهم عن العين المؤجرة ولا يعتبر إيجاراً من الباطن ، وبين ما إذا كان المتأجر قد آوى أقاربه بعد الإيجار فيبتون في العين ما بق هو وإن خرج خرجوا معه لأنه لم يتعاقد نيابة عنهم ويعتبر بقاؤهم في العين بعده إيجاراً من الباطن . وقد قضى في هذا المعنى في دعوى دفع المتأجر فيها بأنه لم يحصل تلجير من الباطن ، وإنما الذي حصل هو أنه آوى معه والده الذي طعن في السن واحتاج إلى رعايته وذلك دون مقابل ، كما أن علاقته بالعين لم تنقطع فلا يزال يشغلها مع والده . فأحيلت القضية إلى التحقيق وثبت منه أن المتأجر لا يقيم بالعين ، وقضت المحكمة بأنه إذا ترك المتأجر الأصل العين المؤجرة إلى والديه اللذين لم يكونا يقيمان معه عند بدء الإيجار ، فإن ذلك يعتبر من نزولاً عن الإجارة . ولما كان الثابت أن والد المتأجر لم يكن مقيماً معه عند بدء الإيجار وإنما آواه أخيراً ، وثبت من المعاينة أن المتأجر ترك العين المؤجرة وأقام في مسكن آخر ، فيتعين الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ١٣٢٤ سنة ١٩٦٠ : وقد أهملت المحكمة المتأجر شهرين لتنفيذ الحكم بالإخلاء عملاً بالمادة ٢/٣٤٦ مدني) .

زيادة رأس المال أو إنقاصه أو مد أجل لشركة أو تغيير مركز إدارتها من أن تعتبر الشركة مستمرة^(١).

كذلك لا يعد إيجاراً من الباطن بالمعنى المقصود في الشرط الذي نحن بصدده أن يكون المنزل في جهة تعتبر مصيفاً أو مشفى ويؤجره المستأجر من باطنه مدة الصيف أو مدة الشتاء. ذلك أنه روعي في إيجار المنزل هذه الميزة، وكانت محل اعتبار عند تقدير الأجرة، فاستغلال المستأجر للمنزل على هذا النحو يعتبر استغلالاً مألوفاً بتوقعه المالك وقد تقاضى ثمنه في الأجرة الأصلية أولاً ثم في العلاوة التي يسمح بها القانون وهي ٧٠٪^(٢). ولكن إذا أجر المستأجر العين من الباطن لا لمدة فصل معين، كان هذا مسوغاً للإخلاء، حتى لو كان المستأجر قد فرش العين أو زودها بأدوات ذات قيمة، ولا يقبل منه القول بأنه يستغل الأثاث أو الأدوات أكثر مما يستغل العين نفسها ما دام المستأجر من الباطن لا يستطيع الانتفاع بالأثاث أو الأدوات إلا مع الانتفاع بالعين^(٣).

وإذا وقع الإيجار من الباطن، فإن الذي يطلب الإخلاء هو المالك لا المستأجر، والنص صريح في هذا المعنى إذ يقول: «إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك». وهذا يدهى لأن الاستغلال واقع على المالك لا على المستأجر الأصلي، وهذا الأخير هو المستغل. ومن ثم لا يجوز للمستأجر الأصلي أن يطلب هو إخلاء المستأجر من الباطن^(٤). كذلك لا يجوز له، إذا حصل على إذن كتابي من المالك وأجر من الباطن، ثم أجر المستأجر من الباطن

(١) انظر في كل ذلك آنفاً فقرة ٤٥٦.

(٢) الإسكندرية المختلطة ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٩ - ٧ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٤ - ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ (وتقول هذه الأحكام الثلاثة إن منقولات المستأجر الأصلي هي الناصر الأساسي في تقدير الأجرة، وإن القول بغير هذا الرأي يمثل حركة الاصطيات بمدينة الإسكندرية) - وانظر أيضاً في معنى القضاء المختلط الإسكندرية الوطنية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٦٢. وانظر اقتابداً لهذه الأحكام في صام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٣٩ - ص ٤٢.

(٣) الإسكندرية المختلطة ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ - مصر الكلية ٢٢

نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٣٧٦ سنة ١٩٥٦.

(٤) الإسكندرية المختلطة ٢٣ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٢٠.

بدوره إلى مستأجر ثانٍ من الباطن دون إذن كتابي من المالك، أن يطلب الإخلاء من المستأجر من الباطن الأول أو المستأجر من الباطن الثاني (١).

٦٤٧ - الشرط الثاني - بغير إزمه من المالك : ويشترط في الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار أن يكون بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ . وبمخلص من هذا النص أنه يجب التفريق بين فرضين : (الفرض الأول) أن يكون عقد الإيجار الأصلي قد تم في تاريخ غير متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ أى سابق على أول يناير سنة ١٩٤٤ . وفي هذا الفرض لا يجوز للمستأجر أن يوجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابي صريح من المالك وقت التأجير أو التنازل (٢) ، سواء كان عقد الإيجار الأصلي يتضمن شرطاً مانعاً من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار ، أو كان هذا العقد مسكوتاً فيه عن ذلك ، أو كان يتضمن ترخيصاً صريحاً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار . فالشرط المانع يقتضى بداهة إذنا كتابياً صريحاً ينسخه . وسكوت عقد الإيجار الأصلي ، بل تضمنه ترخيصاً عاماً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار ، وإن كان هذا أو ذلك كافياً لتحويل المستأجر الحق في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار بحسب القواعد العامة ، إلا أن المشرع هنا لم يكف بذلك بل اقتضى الحصول على إذن كتابي صريح خاص من المالك وقت التأجير من الباطن أو

(١) وقد قضى بأنه لا يجوز للمستأجر الأصل الذى أجّر من باطنه بناء على إذن كتابي من المالك أن يطلب من المالك إخلاء المستأجر من الباطن إذا ما قام هذا بالتأجير من باطنه دون إذن كتابي صريح من المالك (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٢٣٢٧ سنة ١٩٥٧ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٣٢٣٦ سنة ١٩٥٨) . وانظر أيضاً مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٨٩ سنة ١٩٥٣ - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٦ ص ١٨١ - ص ١٨٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٣ ص ٤٦٢ - ص ٤٦٣ .

(٢) ولا يكتفى بالإذن وقت الإيجار الأصلي (مصر الكلية الوطنية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٤٨ الهجامة ٢٨ رقم ٤٤٧ ص ١٠٧٨ - ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٥٢ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٧٨ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٣ ص ٤٦٢ - كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٢ ص ٥١ - محمد لبيب شنب فقرة ٣١٨ ص ٣٢٤ .

التنازل عن الإيجار . وتقول لجنة العدل بمجلس الشيوخ ، كما رأينا (١) ، في تقريرها الثاني في تعليل ذلك ما يأتي : « ولا عبرة بما يكون قد نص عليه في العقد الأصلي من تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، لأن أغلب العقود القديمة السابقة على سنة ١٩٤٠ والتي كانت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوصاً فيها على تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، وما كان في ذلك ضرر على المالك لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن » . (والفرض الثاني) أن يكون عقد الإيجار الأصلي قد تم في تاريخ متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، أي منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . وفي هذا الفرض لا يميز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابي صريح من المالك وقت التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، سواء كان عقد الإيجار الأصلي يتضمن شرطاً مانعاً من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار ، أو كان هذا العقد مسكوتاً فيه عن ذلك . أما إذا كان العقد يتضمن ترخيصاً عاماً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار ، فإن هذا الترخيص العام وقت الإيجار الأصلي يغني عن الإذن الكتابي الخاص وقت التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار (٢) . ونرى من ذلك أن المشرع في الفرض الثاني أوجب الإذن الكتابي الخاص حتى لو سكت الإيجار الأصلي ، وقد كان هذا السكوت ينحول المستأجر الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بحسب القواعد العامة ، وفي هذا يتفق الفرض الثاني مع الفرض الأول . ولكن

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٤٤ .

(٢) ويجب أن يقع الإيجار من الباطن في حدود الترخيص العام . فإذا كان الترخيص العام مقصوراً على إيجار جزء من العين من الباطن ، لم يجر للمستأجر إيجار كل العين (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٨٠ - انظر عكس ذلك وأنه إذا رخص المالك في تأجير جزء من العين من الباطن يكون قد وافق على مبدأ التأجير من الباطن في ذاته ، فإذا أجرة المستأجر العين كلها يكون هذا قد تم بترخيص من المالك ، وتكون مخالفة المستأجر لشروط الترخيص سبباً في مسئولية وفقاً للقواعد العامة لا وفقاً لأحكام التشريع الاستثنائي : مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٩٥ سنة ١٩٥٣) . وإذا كان لترخيص العام وارداً على إيجار العين مفروشة في مقابل الملاوة القانونية وهي ٧٠٪ ، فإن ذلك لا ينحول المستأجر أن يؤجر العين غير مفروشة فلا يحصل المؤجر على هذه الملاوة ، وذلك ما لم يقر المؤجر بعد ذلك إيجار للعين من الباطن غير مفروشة (مصر الكلية ٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣١١٥ سنة ١٩٥٢) .

الفرض الثاني يختلف عن الفرض الأول فيما إذا كان الإيجار الأصلي تضمن ترخيصاً عاماً ، فهذا الترخيص العام يعنى عن الإذن الكتابى الخاص فى الفرض الثانى ، ولا يعنى عنه فى الفرض الأول . والسبب فى ذلك أن الإيجار الأصلي الفرض الثانى قد أبرم فى تاريخ متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، أى فى وقت اشتدت فيه أزمة المساكن ، فإن رخص المالك صراحة للمستأجر فى الإيجار من الباطن فقد قبل ذلك وهو على بينة من أمره ، وكان يستطيع ألا يقبل أو فى القليل أن بسكت .

ويخلص مما قدمناه أن المستأجر الأصلي ، حتى لا يدع للمالك سيلاً إلى طلب الإخلاء ، يجب عليه أن يحصل منه على إذن كتابى خاص وقت التأجير من الباطن إذا كان عقد الإيجار الأصلي مبرماً قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإذا كان مبرماً منذ هذا التاريخ وجب الحصول على الإذن الكتابى^(١) ما لم يكن الإيجار الأصلي قد تضمن ترخيصاً عاماً^(٢) . والكتابة فى الإذن الخاص ليست ركناً شكلياً فيه^(٣) ، بل هى مطلوبة للإثبات ، فيقوم مقامها الإقرار أو اليمين^(٤) . ولا يعتبر

(١) وقد قضى بأن قبول المالك تنازل المستأجر لغيره عن عقد الإيجار لا يستفاد من قرائن الأحوال ، بل يجب أن يكون ذلك بإذن كتابى صريح من المالك هل ما نصت عليه المادة ٢ فقرة ب من القانون ، ولذلك لا يجوز لمستأجر الاحتجاج بأن المالك قد ارتضى وجود المتنازل إليه وإقامته بالمين بدليل سكوتة هل ذلك أو قبوله لإيصال التليفون باسمه (مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ رقم ٤٧٦٨ سنة ١٩٥٩) . وانظر مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٣ سنة ١٩٥٢ (ترخيص مكتوب يتعارض مع شرط مانع مطبوع ، فطلب الترخيص المكتوب) .

(٢) فإذا أعطى المالك إذناً للمستأجر فى الإيجار من الباطن ، فليس للمستأجر من الباطن أن يؤجر بدوره من باطنه إلا بإذن من المالك أيضاً لا من المستأجر الأصل (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٣) .

(٣) قارن كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٢ (ويبدو أنه يجعل الكتابة شرطاً شكلياً فى الإذن لا يصح بغيرها) .

(٤) مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٧٨ سنة ١٩٥٢ (أقر المالك فى صحيفة دعواه أنه إذن فى الإيجار من الباطن) - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٨٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٣١٨ ص ٣٣٤ - ولكن لا تقبل البينة والقرائن (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٠ الهامة ٣٠ رقم ٢٧٩ ص ٥١٠ - ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٥٢ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٥٠ - ١٩٥٣ - انظر مكرر ذلك مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٤٥٣ -

إثباتاً كتابياً كافياً للإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر الأصلي ومن المستأجر من الباطن^(١) . أما إذا قبل المؤجر قبض الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ فإنه يكون بذلك قد أقر الإيجار من الباطن^(٢) . ولا يفتى علم المؤجر بالإيجار من الباطن وسكوته عن ذلك عن الإذن الكتابي الخاص^(٣) .

وقد قدمنا أن هذا الإذن الكتابي الخاص ، وكذلك الترخيص العام الوارد في عقد إيجار أصلي مبرم بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، مما يجوز تقويمه وتضاف قيمته إلى أجرة الأساس عند تقدير الحد الأقصى للأجرة^(٤) . فإذا لم يحصل المستأجر على الإذن الكتابي الخاص ، ولم يتضمن الإيجار الأصلي المبرم بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ على ترخيص عام ، جاز للمالك أن يطلب الإخلاء^(٥) على النحو الذي سنراه فيما يلي .

= سنة ١٩٥٤ (وقد استدلت المحكمة على الإذن في الإيجار من الباطن بقرينة زيادة في الأجرة معاصرة لإقامة المستأجر من الباطن في العين - انظر تعليق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٤٩ - ص ٥٠) .

(١) مصر الكلية ١٦ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦١٦ سنة ١٩٥٦ .

(٢) وقد قضى بأن مطالبة المؤجر بزيادة الأجرة بسبب الإيجار من الباطن يسقط حقه في طلب الإخلاء بعد ذلك ، مصر المختلطة ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦) . وانظر أيضاً مصر المختلطة ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤ .

(٣) مصر الكلية ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥ سنة ١٩٥٣ .

(٤) انظر آفناً فقرة ٥٨٥ .

(٥) ولا يوجب طلب الإخلاء ، حتى لو آجر المستأجر العين من الباطن دون إذن ، إذا كان متواطئاً مع المؤجر . فقد يقع أن يؤجر المالك العين ، لا للمستأجر مباشرة فيكون لهذا الأخير أن يبقى في العين بحكم الامتداد القانوني للإيجار ، بل لشخص يتواطأ معه ، ويؤجر هذا الشخص العين من الباطن للمستأجر الحقيقي فيستطيع المالك متى شاء إخراج هذا المستأجر الأخير ، إذا هو رفع دعوى الإخلاء على المستأجر الأصلي الذي توواطأ معه محتجاً عليه بالإيجار من الباطن . وقد قضى بأنه إذا أقامت المدعية دعواها طالبة فيها إخلاء المدعى عليه من العين المؤجرة لأن المدعى عليه الأول قد قام باستئجار المنزل من آجره - انظر إل بقى المدعى عليهم دون ترخيص كتابي من المدعية ، واتضح للمحكمة أن المدعى عليه الأول وهو زوج المدعية قد توواطأ معها نكاحاً بباقي المدعى عليهم ، ولا سيما أنه يعمل كاتباً لهام ولا يفتقر أن يستأجر منزلاً بأكمله لاستئجاره الشخصي ، فإن دعوى الإخلاء تكون مبنية على أساس غير سليم وخليفة بالرفض (مصر الكلية ٢١ سبتمبر سنة ١٥٣ دائرة ١٢ رقم ٧٨٢ سنة ١٩٥٣) .

٦٤٨ - الحائز الاستثنائية الأولى - إيجارة الوقف : رأينا أن المرسوم

بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ أضاف إلى الفقرة ب من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ النص الآتي : « وفي إيجارة الوقف إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن - ولو كان مأذونا له في ذلك - كان لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء أو أن يتمسك بالعقد الجديد ، فإذا اختار التمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن من تاريخ نشوء هذا العقد ، وتسرى أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة » .

ويتبين من هذا النص أنه إذا كان المكان المؤجر عينا موقوفة فقد ألغى المشرع بالنسبة إليه الشرط الثاني واقتصر على الشرط الأول . فيكفي إذن أن يؤجر المستأجر الأصلي المكان الموقوف من الباطن كله أو بعضه أو يتنازل عن الإيجار حتى يكون لناظر الوقف طلب الإخلاء أو الحلول ، ولو كان المستأجر الأصلي قد حصل على إذن كتابي خاص من نفس ناظر الوقف أو من ناظر سابق ، أو كان الإيجار الأصلي لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ وتضمن ترخيصاً عاماً . فيستطيع ناظر الوقف إذن ألا يعتد بإذن صادر من ناظر سابق ، أو حتى بالإذن الصادر منه هو ، ويسرى هذا الحكم بأثر رجعي على عقود الإيجار من الباطن أو عقود التنازل التي أبرمت قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ . وقد بينت المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون الأسباب التي دعت المشرع إلى سن هذه الأحكام الشديدة وإلى جعلها تسرى بأثر رجعي ، وأوردت أمثلة عملية صارخة لتبرر هذا المسلك الاستثنائي ، فقالت : « كان بعض القائمين على أمر الأوقاف في وزارة الأوقاف وفي غيرها من الجهات التي خضعت لنظرها - كانوا يتخذون من الأوقاف وعلى حسابها وسائل دعابة للنفس أو مجاملة للصدقة أو إرضاء للحزبية ، فلم يكونوا ينظرون إلى الأعيان الموقوفة التي هي أمانة أيديهم نظرهم إلى ممتلكاتهم الخاصة . وهو أمر نشأ عنه هبوط القيم الإيجارية مع وجود الوسطاء الذين كانوا يستأجرون هذه الأعيان ، ثم يستغلونها استغلالاً فاحشاً في بعض الأحيان . فن أمثلة ذلك أن يستأجر رجل ملىء مكاناً في شارع رئيسي من شوارع القاهرة بستة عشر

جنيتها شهرياً ثم يؤجره من باطنه بستين جنبها شهرياً. وهذا الشخص نفسه يستأجر مكاناً آخر في شارع رئيسي آخر بأحد عشر جنبها شهرياً ثم يؤجره من الباطن بخمسة وعشرين جنبها شهرياً. ومثل آخر يستأجر رجل قطعة أرض فضاء باثني عشر جنبها شهرياً ، ويجرى فيها إصلاحات طفيفة . ثم يؤجرها بعد ذلك من باطنه بمائتي جنبه شهرياً ، إلى غير ذلك من الأمثلة الكثيرة الصارخة . ولهذا كان لابد من العمل على تدارك هذه الأخطار بإصدار تشريع يحجز فسخ عقود الإيجار الصادرة من الأوقاف والتي وقع فيها تنازل أو إيجار من الباطن منعاً لاستغلال المواطنين من الوسطاء الدين مكنتهم من التأثير على بعض التائمين بأمر الأوقاف صداقات شخصية أو صلات حزبية . وستطاسوا بذلك أن يحصلوا على مبالغ طائلة بغير جهد مبذول . لهذا رؤى وضع مشروع القانون المرافق وحتى يكون لهذا التشريع الأثر المرجو . فقد نص فيه على سريانه على العقود القائمة . ويلاحظ أن هذا التشريع لا يتناول عقود الإيجار التي تتم بين الأفراد ، والسبب في ذلك أن العناية بشؤون الأوقاف لم تكن تبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة . كما لوحظ في النص أن يكون مرناً فلا يوجب فسخ كل عقد حصل فيه تنازل أو تأجير من الباطن ليبيح فسخ بعض العقود التي يبدو فيها الاستغلال بشعاً فاحشاً ، كما لوحظ فيه عدم الاعتبار بالإذن ولو كان كتابياً لأن الذين يقومون على إدارة هذه الأوقاف كانوا يتأثرون في إعطائهم هذا الإذن بمعان هي أبعد شيء عن الصالح العام .

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

فإذا أجرة المستأجر لمكان موقوف العين كلها أو بعضها من الباطن . أو تنازل عن الإيجار كله أو بعضه ، كان لناظر الوقف ، حتى لو كان هو أو ناظر سابق أعطى إذناً في ذلك للمستأجر ، أن يتخذ أحد مواقف ثلاثة : (أ) إما أن يستبقى

الوضع كما هو فيبقى المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، وذلك إذا رأى ناظر الوقف أنه لم يلحق الوقف من هذه الصفقة خسارة محسوسة . (ب) وإما أن يطلب من المستأجر الأصلي الإخلاء فينتهي كل من الإيجار الأصلي والإيجار من الباطن ، وذلك إذا رأى ناظر الوقف أنه خير للوقف لإنهاء الإيجار وإعادة تأجير العين بأجرة أعلى حتى من الأجرة التي تقاضاها المستأجر الأصلي من المستأجر من الباطن ، أو إذا كان المستأجر الأصلي قد احتاط لنفسه فأخذ من المستأجر من الباطن مقدماً ما كان ينبغي من كسب وكتب في عقد الإيجار من الباطن أجرة غير عالية وفي هذه الحالة يرجع المستأجر من الباطن على المستأجر الأصلي بما دفعه . (ج) وإما أن يتمسك بالإيجار من الباطن أو بالتنازل ، فتقوم العلاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن أو المتنازل له على أساس عقد الإيجار من الباطن أو عقد التنازل ، وذلك إذا رأى أن الأجرة في الإيجار من الباطن أو المقابل في التنازل مبلغ كبير يكسبه للوقف بفضل هذه العلاقة المباشرة .

٦٤٩ - المادة الاستثنائية الثانية - بيع المصنع أو المتجر : وقد رأينا أن

المادة ٢/٥٩٤ مدني تنص على ما يأتي : « ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر ، واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق . » فإذا استأجر شخص مكاناً أقام فيه متجراً (fonds de commerce) ويشمل المصنع والمتجر) ، واضطر إلى بيع المتجر لضرورة قامت ، فتنازل عن الإيجار لمشتري المتجر أو أجر له من الباطن بالرغم من وجود شرط مانع ، جاز للمحكمة أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المستأجر للمؤجر ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق . وقد تقدم تفصيل كل ذلك (١) .

ولكن رأينا من جهة أخرى ، فيما تقدم ، أنه لا بد من إذن كتابي خاص من المؤجر عند التنازل أو الإيجار من الباطن ، حتى لو لم يكن إيجار المكان الذي أقيم فيه المتجر قد ورد فيه شرط مانع ، بل حتى لو كان هذا الإيجار قد تضمن ترخيصاً عاماً ما لم يكن مبرماً بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ . فهل هذا الحكم

الاستثنائي قد نسخ أحكام القانون العام ، وأصبح المستأجر للمكان الذي أقيم فيه المتجر لا يستطيع التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا بعد الحصول على إذن المؤجر ، وذلك سواء ورد في الإيجار شرط مانع أو لم يرد ، أو إلا بعد الحصول على ترخيص عام إذا كان الإيجار لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ ؛ تجيب محكمة النقض بأن التشريع الاستثنائي لم ينسخ أحكام القانون العام ، وبأنه لا يزال لمستأجر المكان الذي أقيم فيه المتجر - إذا رأت المحكمة ذلك - أن يتنازل عن الإيجار أو يؤجر من الباطن ، حتى لو وجد شرط مانع ، متى توافرت الشروط الواجبة ، وذلك دون حاجة للحصول على إذن كتابي خاص من المؤجر وقت التنازل أو وقت الإيجار من الباطن . ولا يجوز للمؤجر في هذه الحالة أن يطلب إخلاء المكان ، بحجة أن المستأجر قد تنازل عن الإيجار أو أجر من الباطن دون إذن كتابي ، استناداً إلى أحكام التشريع الاستثنائي . وتقول محكمة النقض ، في تعليل ذلك ، إن أحكام هذا القانون الاستثنائي لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بموجب التقنين المدني ، والتي تجيز لها بالشروط الواجبة قانوناً إبقاء الإيجار لمشتري المتجر رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . ذلك لأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو تشريع استثنائي ، فلا يجوز التوسع في تفسير نصوصه لتعطيل الرخصة التي خولها التقنين المدني للمحكمة خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح ، لاعتبارات تتصل بمصلحة عامة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري في البلاد (١) .

(١) نقض مدني ٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٠٨ ص ٦٢٨ - انظر آنفاً فقرة ٤٥٧ في الهامش - وانظر أيضاً نقض مدني ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٢٨ ص ٩٩٠ - استئناف مختلط ٢٤ مايو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٢٧ - استئناف مصر ٢٢ يونيو سنة ١٩٥٣ التشريع والتضاء ٦ رقم ٥٣ ص ٢١٣ - مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٩ ض ٥١٠ - ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٦٧٤ سنة ١٩٥٢ - ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٩٥٣ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢٠٩٩ سنة ١٩٥١ - طنطا الكلية ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٢ ص ١٤١٢ - وقد قضى حديثاً بأن أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بموجب الفقرة الثانية عن المادة ٥٩٤ مدني التي تجيز لها بالقيود الواردة فيها إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع إذا تم الشراء حسب الشرائط التي يتطلبها المشرع ، وهي أن يشمل -

ويخلص من ذلك أنه إذا أقام المستأجر متجراً في المكان المؤجر واضطر إلى بيعه^(١) ، لم يكن للمؤجر طلب الإخلاء تطبيقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، حتى لو توافر الشرطان اللذان يتطلبهما هذا التشريع فتنازل المستأجر عن الإيجار لمشتري المتجر أو أجر له من الباطن^(٢) دون إذن من المالك^(٣) .

جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجاري والملاء ، رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم الإيجار من الباطن أو التنازل عنه للغير (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٤١٠٥ سنة ١٩٦٠) - وانظر في نفس المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٨ وفي عقد الإيجار فقرة ٢٥٢ ص ٤٥٨ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٢٣ ص ٥٧٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٩٣ ص ٢٦٥ . (١) انظر في قيام الضرورة للبيع وعدم لحوق ضرر بحق المؤجر ما قدمناه آنفاً فقرة ٤٥٧ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن بيع الجدة الصادر من المتأجر من شأنه أن ينتقل حقوقه للتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح مستأجراً مثله ، بموجب هذا البيع ، كما يترتب عليه وفقاً لقانون إيجار الأماكن المنظم للعلاقة بين المأجرين والمستأجرين ألا يكون للمؤجر حق إخراجها من العين المؤجرة (نقض مدني ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض رقم ١٢٨ ص ٩٩٠) .

(٣) وقد قضى بأنه إذا اضطر المستأجر إلى إيجار المتجر ، كان حكم هذا الإيجار هو حكم بيع المتجر ، فيجوز للمستأجر أن يتنازل عن إيجار المكان أو أن يؤجره من الباطن بدون إذن كتابي من المالك (مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٥ سنة ١٩٥٣ : حالك استأجر دكاناً وأعدده للحياكة ، ولما ماتت اضطرت زوجته إلى إيجار محل الحياكة إلى أحد العمال الذين كان زوجها يستخدمهم وأجرت له المكان من الباطن دون إذن كتابي من المالك) . ولكن أكثر الأحكام على عكس ذلك ، وتذهب إلى أن نص المادة ٢/٥٩٤ مدني نص استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره ، ويجب قصره على حالة بيع المتجر دون إيجاره ، باعتبار أن المستأجر الأصلي في حالة البيع مضطر إلى قطع صلته بالمتجر فينبغي تيسير البيع له ، وهذه الحكمة منعدمة إذا ظل المستأجر محتفظاً بالمتجر واكتفى بتأجيره (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٨ ص ١٩٠ - ص ١٩١ - مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٣ سنة ١٩٥٣ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٤٠٠ سنة ١٩٥٣ - ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٩٨ سنة ١٩٥٤ - ٢ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠١٠ سنة ١٩٥٥ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٧ سنة ١٩٥٧) . وقد قضى أخيراً بأن المادة ٥٩٤ مدني لا تنسحب إلى حالة إيجار الجدة ، لأن نصها استثنائي لا يجوز للتوسع فيه ، ولأن الشارع روى إلى مجرد تسهيل البيع الاضطراري للجدة باعتبار أن المستأجر الأصلي في هذه الحالة مضطر إلى قطع صلته بالمؤسسة التي أنشأها بالعين المؤجرة ، وهذه الحكمة منعدمة في حالة المستأجر الذي يظل محتفظاً بالجدة الذي أنشأه ويكتفى فقط بتأجيره للغير (مصر للكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٢٢٥٤ سنة ١٩٦٠) .

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

ولا داعى هنا ، فى الإجراءات التى يتخذها المالك فى طلب الإخلاء ، لأن يمر بالمرحل الثلاث التى رأيناها يمر بها فى طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . فى هذا الطلب الأخير يجب على المؤجر أن يكلف المستأجر بالوفاء ، وأن يمضى خمسة عشر يوماً دون أن يوفى المستأجر بالأجرة ، وبعد ذلك يرفع المؤجر دعوى الإخلاء . أما هنا ، فقد وقعت المخالفة بمجرد أن يؤجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن إيجاره دون إذن من المالك ، ولا سبيل إلى تداركها لا بالتنبيه على المستأجر ولا يمضى مدة معينة . فلم يبق إلا أن يرفع المالك دعوى الإخلاء فى أى وقت يشاء بعد وقوع المخالفة ، ولو أثناء سريان المدة الأصلية للإيجار (١) .

وقد قدمنا أن الدعوى ترفع من المالك ، ويجوز رفعها من المستأجر الأصلي (٢) . وترفع على المستأجر الأصلي لا على المستأجر من الباطن ، لأن موضوعها هو فسخ الإيجار الأصلي وليس الإيجار من الباطن ، وإنما ينتهى الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي (٣) . ويجوز مع ذلك للمالك أن يدخل المستأجر من الباطن فى الدعوى ، وإن كان ذلك غير ضرورى لأن الحكم الصادر ضد المستأجر الأصلي يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن ولو لم يختصم فى الدعوى (٤) .

(١) مصر الكلية ١٩ فبرابر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ - ١٨ أكتوبر

سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٦ - مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية

رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣ .

(٣) مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٥١ سنة ١٩٥٧ .

(٤) وقد قضت محكمة النقض بأن عقد الإيجار من الباطن ينتهى حتماً بانتهاء عقد الإيجار

الأصل ، ولا يلزم لسريان الحكم الصادر بفسخ الإيجار الأصل فى حق المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ، ولا يجرى أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ -

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

وإذا رفعت الدعوى تحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان وليست لها أية سلطة تقديرية في ذلك، وتنحصر سلطتها في التثبت من أن المستأجر قد أجر من الباطن أو تنازل عن الإيجار بغير إذن المالك. ولا يستطيع المستأجر أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا هو بادر إلى فسخ الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار، أو إذا هو أثبت أن هذا الإيجار أو التنازل لم يعد بأي ضرر على المالك، فالحكم بالفسخ - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - مطلق تقع نتيجته بقيام سببه، فليس يجدي في تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار من الباطن أو أنه يعتبر متعسفاً في استعمال حقه حين يطلب الإخلاء لهذا السبب^(١). وقد قدمنا مثل ذلك في طلب الإخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة^(٢).

وكما في طلب الإخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة أيضاً، يجوز للقاضي أن ينظر المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء، إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم، عملاً بأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدني^(٣).

قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها، كما لا يهمل أن يكون المستأجر من الباطن عالماً بسبب الفسخ وقت استجاره أو غير عالم به، ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي، إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير (نقض مدني ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ المهامة ٣٣ رقم ٦٢٨ ص ١٤١٩).

(١) مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧٨٩ سنة ١٩٥٦ (ووجوب التسليم أثر حتمى للحكم بالإخلاء) - ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٦٧ سنة ١٩٥٦ - سليمان مرقس في إيجار الأماكينة فقرة ٦٧ ص ١٨٥ - وانظر عكس ذلك وأنه لا يتحتم الحكم بالفسخ بل تكون المحكمة سلطة تقديرية محمد لبيب شنب فقرة ٢٢٢ ص ٣٢٨ - وقد قضى بأنه لا يجاب طلب تمكين المستأجر من العودة إلى العين التي أجبر على إخلائها إلا إذا كان الإخلاء في الأصل بسبب الضرورة الملجئة أو بسبب الهدم وإعادة البناء، فإذا كان مناط الإخلاء سبباً آخر غير هذين - كالتأجير الباطني - فإن دعوى التمكين تكون على غير أساس من القانون (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المهامة ٣٦ رقم ٥٦٢ ص ١٢٨٣).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٣.

(٣) انظر. آنفاً فقرة ٦٤٣.

٣ - استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك

٦٥١ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة ج) من قانون إيجار الأماكـن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك » .

ويتناول هذا النص التزامين من التزامات المستأجر . هما التزامه باستعمال العين فيما أعدت له والتزامه بالمحافظة عليها وببذل العناية الواجبة في استعمالها . فجعل سببا لإخلاء العين ، ولو أثناء سريان الإيجار الأصلية^(١) ، استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة ، وسبباً آخر استعماله بطريقة تضر بمصلحة المالك . فهذان سببان نتكلم في كل منهما ، ثم نبحث لإجراءات طلب الإخلاء الذي يترتب على أي منهما .

٦٥٢ - السبب الأول - استعمال المظهر بطريقة تنافي شروط الإيجار

المفهوم : عندما ناقشت الجمعية العامة لمجلس الدولة مشروع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - وهو المصدر الذي اشتق منه قانون إيجار الأماكـن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - رأى أحد الأعضاء أن يستبدل بكلمة « أو » التي تسبق عبارة « تضر بمصلحة المالك » كلمة « او العطف » ، واستند في ذلك إلى أن المقصود هنا ليس المغايرة بين العبارتين اللتين تتوسطهما كلمة « أو » إذ لا شك في أن ما يضر بمصلحة المالك داخل في عموم عبارة « تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة » ، وإنما المقصود هو التخصيص بعد التعميم ، فاستعمال كلمة « او العطف أدق . فأجابه عضو آخر : « أرى استبقاء كلمة « أو » ، فإن ثمة صوراً يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منظوية على مخالفة لشروط الإيجار » . وقد وافقت الجمعية العامة لمجلس الدولة على هذا النظر . ويخلص من ذلك أنه كان مقصوداً أن

(١) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ الهامة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ .

يجعل استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة سبباً مستقلاً عن استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك (١) .

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

وتقتضى القواعد العامة في هذا الصدد بأنه إذا كان استعمال العين مبيناً في العقد ، وجب التزام ما اتفق عليه المتعاقدان . فلا يجوز للمستأجر ، إذا كان عقد الإيجار قد بين في أى شيء تستعمل العين المؤجرة ، أن يستعمل العين في شيء آخر . فإذا اشترط العقد أن العين تستعمل كقهوى أو كمشرب لم يجز استعمالها كسرح غنائى أو كطعم ، وإذا اشترط استعمالها للسكنى لم يجز استعمالها للتجارة ،

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٧٨ - وانظر عكس ذلك وأن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، فيكون استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي الشروط المعقولة وتضر بمصلحة المالك في وقت معاً بالرغم من أن النص ورد فيه العطف بكلمة « أو » لا بحرف « الواو » سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧١ ص ١٩٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٠ ص ٥١٥ - محمد لبيب شنب فقرة ٢١٧ .

ولو صح أن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، وأراد ألا يكون الإخلال إلا إذا استعمل المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المالك في وقت معاً ، لوجب استبعاد السبب الثاني كسبب للإخلال ، ولوجب القول بأن استعمال المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك لا يكون سبباً للإخلال إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية تحظر هذا الاستعمال . وظاهر ، كما قيل في الجمعية العامة لمجلس الدولة ، أن « ثمة صوراً يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منظوية على مخالفة لشروط الإيجار » . ولا شك في أن المشرع ، وهو في صدد تعداد أسباب الإخلال على سبيل الحصر ، لا يمكن أن يكون قد قصد إلى ذلك . فهو عند مذكر استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة ، وجد أن النص ضيق لا يتسع للحالات التي لا توجد فيها شروط اتفاقية ومع ذلك يسمى المستأجر استعمال المكان ، فأضاف عبارة « أو تضر بمصلحة المالك » للإحاطة بهذه الحالات .

وإذا اشترط نوع التجارة لم تجز مباشرة تجارة غيرها^(١). على أن هذه الأحكام يخفف من حدتها في القواعد العامة أن للمستأجر أن يخالف هذه الشروط الاتفاقية إذا لم يكن في مخالفتها ضرر يلحق المؤجر. فإذا حول المستأجر المكان من مقهى إلى مطعم، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى، جاز ذلك ما دام هذا التحويل لا ينجم عنه ضرر بالعين المؤجرة أو ضرر يصيب المؤجر^(٢). ويبدو أن التشريع الاستثنائي، في مقابل المزايا التي منحها المستأجر والتي سبقت الإشارة إليها في كثير من المناسبات، أراد أن يتشدد في بعض التزاماته، وقد رأينا أنه يتشدد في التزامه بالوفاء بالأجرة وفي التزامه بعدم الإيجار من الباطن، وها نحن نراه يتشدد هنا في التزامه بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر. فيجب على المستأجر مراعاة هذه الشروط الاتفاقية بدقة تامة، وإذا خالفها جاز للمؤجر إخلاء العين دون أن تكون للمحكمة في هذا سلطة تقديرية^(٣)، ودون حاجة لأن يثبت المؤجر أن هناك ضرراً أصابه من مخالفة هذه الشروط. فالمتعاقدان قد اتفقا على شروط معينة في خصوص استعمال المكان المؤجر، والاتفاق قانون المتعاقدين، ومن ثم لا يجوز للقاضي عندما تثبت له مخالفة المستأجر لهذه الشروط أن يبحث هل ينجم عن ذلك ضرر للمؤجر أو لم ينجم، بل يكفي أن يكون المستأجر قد خالف ما اتفق عليه مع المؤجر ليكون ذلك سبباً للحكم بإخلاء المكان المؤجر^(٤). فلا يجوز إذن أن يخالف المستأجر الاتفاق،

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٦٩ - وفي قضية استأجر المدمى عليه العين لسكنه الخاص، ثم جعل من إحدى غرفها مصنفاً لعمل الكسكي وأنشأ فيها فرنًا وموقدًا كبيراً لاستعمالها في هذه الصناعة، وأزال الباب العام للمنزل حتى يتسع المدخل لإدخال العربة التي يستعملها في توزيع الكسكي، فقضت المحكمة بالإخلاء. (مصر الكلية ٢٧ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ رقم ٢٢٥١ سنة ١٩٥٨) - وفي قضية أخرى أدار المستأجر العين كقهى بلدى رغم وجود شرط في العقد يحرم عليه إدارتها كقهى، فقضت المحكمة بأن في هذا التصرف إضراراً بالمدين، لأن في وجود القهى بالمهارة إقلاقاً لراحة السكان ومضايقة لهم في الدخول والخروج (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٩٥ سنة ١٩٦٠).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٦٩.

(٣) استئناف مختلط ٢٥ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١١٢ - ١٧ يونيو سنة ١٩٤٣ م

٥٥ ص ١٩٣.

(٤) وإذا كانت هناك أحكام تذهب إلى اشتراط حصول ضرر للمؤجر حتى يمكن الحكم

بالإخلاء، فهذه الأحكام إنما تعرض لتسبب المؤجر في التمسك بحرفية الشرط الوارد بمقد الإيجار -

ويحول المكان من مقهى إلى مطعم ، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى ، أو من سكن إلى تجارة ، أو من تجارة إلى سكن^(١) . فإذا فعل ، حكم القاضي

دون أن تكون له مصلحة محققة مشروعة في ذلك ، والتصرف شيء وعدم وقوع ضرر للمؤجر شيء آخر ، فقد لا يقع ضرر للمؤجر ومع ذلك لا يكون متمسكاً في استعمال حقه . وإنما يعتبر المؤجر متمسكاً في طلب الإخلاء إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالمستأجر ، أو إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها من وراء الإخلاء قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب المستأجر من ضرر بسببها ، أو إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها غير مشروعة (م ه مدق) . وليس في هذه الصور الثلاث صورة ما إذا كان المؤجر لم يصبه ضرر من مخالفة المستأجر لشروط العقد . وهل هذا النحو يمكن تبرير ما قضت به محكمة مصر الكلية من أنه وإن كان المشرع لم ينص صراحة على شرط الضرر عند مخالفة المستأجر لأحد شرائط العقد المعقولة ، إلا أن ذلك لا يمنع القضاء من بحث ما إذا كانت للمؤجر مصلحة محققة ومشروعة من التمسك بحرفية الشرط الوارد بقصد الإيجار ، أخذاً بنظرية الاعتساف في استعمال الحق (مصر الكلية الوطنية ١١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الهامة ٢٧ رقم ٢٥٧ ص ٦٣٩) . وأكد الأحكام الأخرى التي يشار إليها لتأييد الرأي المخالف وإنما هي أحكام وردت ، لا في مخالفة المستأجر للشروط الاتفاقية ، بل في إساءته لاستعمال المكان المؤجر حيث يجب دون شك أن يقع ضرر للمالك ، وسنشير إلى هذه الأحكام عند الكلام في السبب الثاني المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك .

على أن هذا لا يني أن أحكاماً صدرت في معنى الرأي المخالف نذكر منها : مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٢٥ سنة ١٩٥١ - ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٤٤ سنة ١٩٥٣ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣١٧ سنة ١٩٥٢ - ٨ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٧٤ سنة ١٩٥٤ - ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٨ سنة ١٩٥٤ (وفي هذه القضية لم يحكم بالإخلاء لأن المخالفة لم ينجم عنها ضرر للعين المؤجرة وإن أحدثت ضرراً للعين مجاورة مملوكة للمؤجر نفسه) - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٧١ سنة ١٩٥٤ - ٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠١ سنة ١٩٥٢ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٩٩٨ سنة ١٩٥٥ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٤٣ سنة ١٩٥٦ - ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧ .

(١) فإذا أوجر مكان بقصد استعماله محل ألبان أو محلا لكي الملابس أو كيوفيه ، لم يجوز تحويله إلى مقهى (نصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١٢ سنة ١٩٥٢ - ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٧ سنة ١٩٥٤ - ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧) . وإذا أوجر مكان لتقديم المشروبات للروحية ، لم يجوز تحويله إلى محل لبيع الحردوات (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨) .

وقضى بأن تأجير مكان إلى جمعية خيرية لا يمنع من استعمالها إياه نادياً لأعضائها (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٩٧ سنة ١٩٥٥) ، ولا يمنع من إلقاء -

حتماً بإخلاء المكان المؤجر. ولما كان ذلك لا يخلو من قسوة على المستأجر ، فقد أراد المشرع أن يخفف من حدة هذه القسوة ، فتطلب أن تكون الشروط التي إذا خالفها المستأجر حكم عليه بالإخلاء شروطاً معقولة^(١). فإذا كانت الشروط غير معقولة^(٢) ، كما لو اشترط المؤجر على المستأجر ألا يزيد من يسكن معه من أولاده على عدد معين ، أو ألا يزيد خدمه على عدد معين ، أو ألا يقيم كلاباً بالحراسة الدار وهي في مكان قصي بمغزل عن العمران ، أو أن يبقى النوافذ التي تطل على حديقة أو دار للمؤجر مغلقة دائماً ، فالمستأجر في حل من مخالفة هذه الشروط غير المعقولة ، ولا يترتب على مخالفتها أن يحكم عليه بالإخلاء .

يويد ما نذهب إليه في هذا الشأن المناقشات التي دارت في مجلس الشيوخ

= مواعظ على الأطفال في فناءه (مصر الكلية ٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٥٤٦ سنة ١٩٥٣) ، وبأن وجود بعض آلات وأدوات صغيرة بما تستلزمه حرفة المستأجر في المكان المئد لسكنه لا يعد تغييراً في استعماله (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢٤٢٨ سنة ١٩٥٤) ، وبأن وجود ماكينة خياطة تحيك بها المستأجرة ملابس الأطفال لهلات عمر أفندي ؟ يعد كذلك تغييراً في استعمال دار السكنى (مصر الكلية ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٨٦ سنة ١٩٥٢) .

(١) وقد استعاض المشرع عن اشتراط وقوع الضرر للمؤجر باشتراط أن تكون الشروط الاتفاقية شروطاً معقولة . والشرط الذي ينطوي على تعسف يعتبر شرطاً غير معقول ، وتمسك المؤجر به يعتبر تمسكاً بشرط غير معقول . ونرى من ذلك أنه لا يجوز للمؤجر من جهة أن يتمسك بشرط تعسفي ، ولا يجوز له من جهة أخرى أن يتمسك في استعمال شرط غير تعسفي .

والقاضي هو الذي يقدر ما إذا كانت شروط الإيجار شروطاً تعسفية أو شروطاً معقولة (مصر الكلية ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧) . وقد قضى بأن يعتبر شرطاً معقولاً ، تجيز مخالفته طلب الإخلاء ، الشرط الذي يحرم حل المستأجر أن يتجر في نوع معين من السلع يقوم المؤجر بالاتجار فيه (مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ الهامة ٢٩ رقم ٤٢٩ ص ٧٩٠) ، وبأن مجرد وضع المستأجر أشياء يتجر فيها أو أدوات يعمل بها بمسكنه لا يعتبر منافياً لشروط الإيجار المعقولة (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٩٤ سنة ١٩٥٣ - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٧٨٦ سنة ١٩٥٣ - ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٢٨ سنة ١٩٥٤) . ولكن شرط منع المستأجر من استعمال نوع معين من الوقود بالهتيز يعتبر شرطاً تعسفياً غير معقول ولا تستوجب مخالفته الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٧٢ سنة ١٩٥٢) .

(٢) ويفل أن تكون شروطاً مطبوعة تنطوي على التعسف .

في خصوص النص الذي نحن بصددده . فإنه يتبين من هذه المناقشات أن بعض الأعضاء حاولوا حذف كلمة « المعقولة » بحجة أن هذه الكلمة « لا تجعل للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة ، والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين » . فأصر المجلس على استبقاء الكلمة حتى يستبعد غير المعقول من الشروط ، ويستبقى في الوقت ذاته المعقول منها بصرف النظر عما إذا كان ينجم عن مخالفتها ضرر أو لا ينجم (١) .

(١) وننقل هنا ما دار في مجلس الشيوخ ، بمجلة ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ ، من المناقشات في هذا الصدد :

« أحد الأعضاء : ذكر تحت حرف (ج) عبارة « بطريقة تناق شروط الإيجار المعقولة » . وإنني أرى أن كلمة « المعقولة » هنا لا تجعل للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة . والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين . لنفرض أن الطرفين اتفقا على أمر ما ، فلو وضعت كلمة « المعقولة » فإننا نهدم جميع الاتفاقات ، ونختلج القاعدة القانونية المعروفة . إذا اتفقت مع زيد من الناس على شيء ، فلماذا يتدخل القضاء في هذه الاتفاقات المعقولة أو غير المعقولة ؟ ولذلك فإنني أرى حذف هذه الكلمة » .

« المقرر : إن ملاحظة حضرة الشيخ المحترم لا محل لها ، فيجب أن نترك للقضاء تقدير أسباب الخصومة بين الطرفين ، فإذا كان المالك يتمسك على المستأجر بشروط شكلية من الشروط الواردة في عقود مطبوعة يملئها المالك على المستأجر ، فلا يصح أن يكون تحت رحمة المالك . وعلى ذلك يجب أن يترك للقضاء تقدير الشروط المعقولة » .

« المعضو : إن القاضى يستعمل حقه الطبيعي ، ولا داعى للنص عليه » .

« المقرر : هذا التعبير ورد في كثير من مواد القانون المدنى ، فلا يصح مطلقاً أن نتخطى هذه القاعدة لأنها قاعدة معقولة » .

« عضو آخر : إن الاتفاق أصلاً قانون المتعاقدين ، فلا يصح أن نجعل هذا الاتفاق عرضة لتقدير القضاء متى وضعت الشروط وقبلها الطرفان ، لأنها تكون بمثابة حجة عليهما . وحضرة المقرر يقول إن هناك شروطاً مطبوعة ، فعندما تعرض الشروط المطبوعة على القاضى فقد يقول إنها غير معقولة ، وقد يرى القاضى ويقتنع أن هذه الشروط قد قبلها الطرفان ومع ذلك لا يستطيع أن يبين أنها غير معقولة » .

« المقرر : وإذا كانت غير مستنائة ؟ »

« المعضو الآخر : أعطنى مثلاً » .

« المقرر : افرض أن هناك مالكاً اشترط على المستأجر ألا يكتر من خدمه في المنزل

إلا بموافقتة ، فهل يكون هذا الشرط معقولاً ؟ » .

« المعضو الآخر : وهل رأيت أنت واحداً فقط في حياتك القضائية سرى عليه هذا المثل

الذى ضربته الآن ا »

« المقرر : إن هذا يحدث ، وهناك شروط تصفية يجب أن نتحاط لها »

٦٥٣ - السبب الثاني - استعمال المأجر بطريقة تضر بمصلحة المالك :

وهذا السبب متصل بأكثر التزامات المستأجر المتعلقة باستعمال العين وبالمحافظة عليها ، أما ما يتعلق بالالتزام بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية فهو خاص بالسبب الأول الذي تقدم بيانه .

والمستأجر ، بحسب القواعد العامة ، ملتزم باستعمال العين بحسب ما أعدت له ، والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال^(١) . وهو ملتزم بعدم ترك العين دون استعمال ، إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بالعين^(٢) . وهو ملتزم بالأداء يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر^(٣) . ويجب على المستأجر أخيراً أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد^(٤) . فهذه كلها التزامات تتعلق باستعمال المستأجر للعين ، ويقضى التشريع الاستثنائي بأنه إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وجب على القاضى أن يحكم بالإخلاء . واستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك يؤول في النهاية إلى إخلال المستأجر بأى من الالتزامات سالفة الذكر ، فإن الإخلال بأى منها معناه أن يكون المستأجر قد استعمل العين بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وفي هذا إساءة لاستعمال العين المؤجرة . وهنا - لافي السبب الأول - يجب على المؤجر حتى يحكم له بالإخلاء أن يثبت أن إساءة استعمال المستأجر للعين ألحقت به ضرراً^(٥) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٧١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٧٣ - فقرة ٣٧٥ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٧٩ وما بعدها .

(٥) وأكثر الأحكام التي تسان في صدد مخالفة المستأجر لشروط الإيجار المعقولة

إنما تأتي هنا في مكانها الصحيح في صدد إساءة المستأجر لاستعمال المكان المؤجر ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (انظر آنفاً فقرة ٦٥٢ في الهامش) .

ومن هذه الأحكام ما قضت به محكمة مصر الكلية من أنه إذا ثبت أن كل ما أحدثه المستأجر في العين المؤجرة هو إحداث فجوة في حائط مشترك بين مكانين يستأجرهما من مؤجر واحد ويقصد تسهيل وصوله من أحدهما إلى الآخر ، ولم ينشأ عن ذلك ضرر لسلامة المبنى ، فإن هذا لا يعد إساءة للاستعمال على وجه ضار بالمالك يبرر الحكم بإخلاء المستأجر (مصر الكلية ١٩ أبريل -

سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٩٤ سنة ١٩٥٣) وما قضت به من أن هذه المستأجر لحائظ ثلوث للغير لا للمؤجر دور أن يتربط على ذلك ضرر بالمؤجر لا يجيز طلب الإخلاء (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة نور بحارت قضية رقم ١٥٦ سنة ١٩٥٨) . وما قضت به من أن إعداد المحل لبيع أجهزة الراديو بدلا من الحياكة لا يسبب ضررا للمؤجر ولا يجيز الإخلاء (مصر الكلية ٣٠ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ١٤٠١ سنة ١٩٥٦) . وما قضت به من أن قيام المستأجر بإنشاء عرفة كبيرة لتربية الحمام بها وتفريجه عمل مضر بالصحة العامة ومقلق للراحة وتولد عنه حشرات وتنبعث منه روائح كريهة ويعتبر إساءة لاستعمال العين المؤجرة موحية للإخلاء (مصر الكلية ٣٠ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٧٤٠ سنة ١٩٥٦) . وما قضت به من أن استعمال العين المؤجرة لإخفاء المهدرات به يضر بالعين ويصلح المالك صرراً أديماً ويسوغ الإخلاء (مصر الكلية ٩ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٢٥٣ سنة ١٩٥٥) . وما قضت به من أن الأضرار الأدبية تكفي في بعض الحالات لتبرير الطلب بإخلاء المكان المؤجر بسبب إساءة استعماله . وأنه إذا كان المستأجر قد أسكن ابنه في العين المؤجرة ، فاعتصب الابن إحدى حجرات المنزل وأدخل تغييراً في بعض معالم العقار ، ودأب على مضايقة السكان بتصرفاته وحقاقه حتى هدد بعضهم بالإخلاء يشاراً لتعاقبه ، فإن هذه الأفعال كلها تعد إساءة استعمال مبررة لإخلاء المستأجر الأصل ، ولا يعبه من ذلك أن يكون وقت حصول أفعال الإساءة مقيماً في جهة أخرى (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٦ ص ١٣٨٥) . وما قضت به من أنه يجب أن يكون الضرر الأدبي مما يعد إساءة من المستأجر لاستعمال حقه في الانتفاع بالمكان المؤجر على وجه تنشأ عنه فضيحة أو تآذ لتأموس وكرامة عائلات باقي السكان أو توجب مضايقتهم ، وعليه فجرد وقوع شجار بين المستأجر وبين أحد سكان المنزل ، مستأجراً كان هذا الآخر أو مالكا ، لا يرتفع إلى رتبة الاستعمال الضار في القانون (مصر الكلية الوطنية ١٨ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨٢ ص ٦٤٨) . وما قضت به من أنه إذا كانت التعديلات التي أجراها المستأجر في العين المؤجرة لا تعتمد إقامة حاجز من الخشب والزجاج في شرفة الشقة التي يشغلها اندهى عليه ليتسنى له الانتفاع بها كحجرة ، فإن هذا التعديل لا يلحق أى ضرر بالمؤجر ولا يحول طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٥ أبريل سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٩ ص ٦١٠) . وما قضت به من أن إقامة المستأجر صندوقاً علوية داخل دكان بقصد استعمالها ورشة أحذية لكي يزاول العمل صناعة عملهم اليوم فيها لا يتطوى على تغيير ضار بالمالك (مصر الكلية ٦ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٥ ص ١٢٣٨) . وما قضت به من أنه إذا أزال المستأجر بعض أجزاء مما يقوم بين حجرات الشقة من فواصل تسهيلاً لمباشرة العمل التجاري الذي أوجرت الشقة لمزاوته فيها ، فإن ذلك لا يعتبر إساءة استعمال لعين المؤجرة ولا يبرر طلب الإخلاء (مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٢٦٠ سنة ١٩٥٢) . وما قضت به من أن الميعار الذي يبين ما إذا كان المستأجر مقصراً في واجب الرعاية هو معيار مادي مجرد لا معيار شخصي (مصر الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٤٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٦ سنة ١٩٥٤) .

ويستوى أن تكون الخالفة قد وقعت من المستأجر نفسه أو من يشاركه في الانتفاع بالعين من أقارب أو أتباع وصيوف أو مستأجرين من الباطن أو نحو ذلك (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٠ رقم ٤٦٦ ص ١٣٨٥) .

فإذا أخل المستأجر بأى من الالتزامات المتقدمة ، وكنا في نطاق التشريع الاستثنائي ، لم تسر القواعد العامة ، بل تسرى أحكام هذا التشريع . ومن هنا يأتي التشديد في معاملة المستأجر ، فدى الالتزامات في القواعد العامة لا يختلف عن مداها في التشريع الاستثنائي ، والذي يختلف هو الجزاء المترتب على مخالفة هذه الالتزامات . وسرى أنه طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي يجب حتماً على القاضى أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان المؤجر إذا خالف المستأجر أياً من الالتزامات سالفة الذكر ، والحكم الذى يصدر بالإخلاء حكم نهائى لا يقبل الطعن بأى وجه .

وقبل أن تنتقل إلى إجراءات طلب الإخلاء المترتب على أحد السببين المتقدمى الذكر ، نلاحظ أن هناك التزامات أخرى تقع على عاتق المستأجر وتتعلق بالمحافظة على العين المؤجرة لم يتناولها التشريع الاستثنائي . من ذلك إخطار المستأجر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله^(١) ، ومن ذلك أيضاً قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية^(٢) . فهذه التزامات جزاؤها في القواعد العامة جواز فسخ

وإذا أصاب العين ضرر ولم يكن ذلك راجعاً إلى إساءة الاستعمال ، لم يجوز للمؤجر طلب الإخلاء . مثل ذلك أن يرجع الضرر إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٢٢٦ سنة ١٩٥٢ : اضطراب المؤجر إلى كسح العين مرة في الشهر ، ولكن ثبت للمحكمة أن المستأجر يستعمل العين الاستعمال المألوف - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨١٦ سنة ١٩٥٢ : يقيم المستأجر في العين أذكراً دينية تخلق راحة الجيران ، ولكن المحكمة قضت بأن عبادة الله في المكاتب المؤجر يعتبر استعمالاً مألوفاً . ويبدو أن المحكمة تأثرت بنوع الاستعمال وأنه عبادة ، ولم تلق بالآ إلى أنه حتى العبادة تكون استعمالاً غير مألوف إذا كان من شأنها إقلاق راحة الجيران : انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧١ ص ٢٠٢ هامش ٦) . ومثل ذلك أيضاً أن يرجع الضرر إلى قدم العين (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩٩ سنة ١٩٥٤) ، أو إلى رطوبتها (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٢٢٦ سنة ١٩٥٢) .

ورفض طلب الإخلاء لإساءة استعمال العين لأن المؤجر عجز عن إثبات أن العين المؤجرة استعملت للدعارة بعد استبعاد محضر قضى ببطلانه (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٣ سنة ١٩٥٣) ، أو لأن الضرر الذى أصاب العين كان بسيطاً ولم يكن بإهمال المستأجر (مصر الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٥٣ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٧٢ سنة ١٩٥٢) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٨٧ وما بعدها .

الإيجار مع استبقاء السلطة التقديرية للقاضي . ولكن التشريع الاستثنائي لم يجعلها من بين أسباب فسخ الإيجار وإخلاء المكان المؤجر ، ومن ثم يجب استبعادها ما دمت في نطاق هذا التشريع ، فلا تكون سبباً للحكم بالإخلاء . وتكون أحكام الفسخ القائمة على القواعد العامة قد عطلتها أحكام التشريع الاستثنائي .

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

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، وبموجب الإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، والحكم الذي يصدر يكون نهائياً غير قابل للدعوى فيه بأي وجه (١) .

وإذا رفعت دعوى الإخلاء ، وثبت للمحكمة أن المستأجر قد خالف شروط الإيجار المعقولة أو أنه أساء استعمال العين فألحق ضرراً بمصلحة المؤجر ، تحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وإخلاء المكان ، وليست لما أية سلطة تقديرية في ذلك . ولا يستطيع المستأجر أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا هو بادر إلى الامتناع عن المخالفة وإلى محو أثرها . ولا إذا هو عرض على المؤجر أن يعرضه عنها التعويض الكافي ما لم يقبل المؤجر منه ذلك . وقد قضى بأنه يجوز للمؤجر بعد وقوع المخالفة أن ينزل عن حقه ، في طلب الإخلاء ، ويستخلص هذا النزول من تناضيه من المستأجر تعويضاً عن المخالفة دون تحفظ (٢) .

(١) استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٧ - ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .

(٢) مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩١٥ سنة ١٩٥٣ - وقد قضى بأن اتفاق الطرفين في عقد الإيجار على ما يتعين عمله في حالة الإلتلاف وعدم ترتيب الفسخ هل ذلك يجعل دعوى الإخلاء غير مقبولة ، لأن المتعاقدين قد اتفقا سلفاً على أن يقوم المستأجر بإصلاح ما يصيب العين من إلتلاف ، فإذا ترواى المستأجر عن تنفيذ ذلك حق للمؤجر أن يقوم بإصلاح الإلتلاف على نفقة المستأجر (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٢٠٤٢ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأنه إذا كانت شروط العقد تحرم البناء في العين وبني المستأجر مخالفاً لشروط العقد ، فإنه إذا أقر المؤجر الوضع الجديد بعد إقامة البناء وحصل غرامة في مقابل إنشائه وفرض إيجاراً جديداً مقابل ما أنشئ ، كل هذا يسقط حق المؤجر في الإخلاء (مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٥٩١٥ سنة ١٩٥٣) .

وإذا قضى بالإخلاء ، جاز للقاضي أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ، ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملاً بأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدني . وقد تقدم مثل ذلك في الحالتين السابقتين على هذه الحالة الثالثة (١) .

٤ - أيلولة المكان للسقوط

٦٥٥ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة د) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر . ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (د) إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان » (٢) .

ويتبين من هذا النص أن للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان ، حتى أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية (٣) ، إذا ثبت أن المكان أصبح آيلاً للسقوط بحيث يخشى منه على سلامة المقيمين فيه وعلى سلامة المارة .

ونفرق هنا بين فرضين : (الفرض الأول) أن يكون المكان لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه . (الفرض الثاني) أن يكون المكان قابلاً للترميم ولا ضرورة للهدم .

٦٥٦ - الفرض الأول - الظاهر لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه : إذا ثبت أن المكان آيل للسقوط ولا يقبل الترميم بل لا بد من هدمه ، كان المكان ، وإن لم يهلك فعلاً ، هالكاً حكماً . ويثبت ذلك بتقرير فني ، ويغلب أن يكون تقريراً من المهندس المختص بمصلحة التنظيم . وللمؤجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ ،

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٤٣ و فقرة ٦٥٠ .

(٢) جاء في التقرير الأول لجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ما يأتي : « حددت المادة الثانية أحوال الإخلاء ، ورأت اللجنة إضافة حالة جديدة للإخلاء بأن ينص في فقرة جديدة (د) على حالة المنزل الآيل للسقوط إذا كان يخشى منه على سلامة السكان ، وجواز الإخلاء لهذا السبب ، حرصاً على حياتهم وتمكيناً لهالك من ترميم منزله أو إعادة بنائه بحيث يكون صالحاً للسكنى » .

(٣) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ .

الإيجار وإخلاء المكان المؤجر حتى يدرأ مسئوليته فيما لو سقط المكان على المتيمين فيه أو على المارة . وللمستأجر كذلك أن يطلب الفسخ لعدم تمكنه من الانتفاع بعد أن أصبح المكان في هذه الحالة . بل إنه يمكن القول بأن المكان أصبح في حكم غير الموجود إذ لا بد من هدمه فهو هالك حكماً كما قدمنا ، ويترتب على ذلك أن الإيجار يفسخ كما كان يفسخ لو أن المكان قد هلك فعلاً .

وهذه الأحكام تقررها القواعد العامة . وكانت تسرى حتى لو لم ترد في التشريع الاستثنائي . ولكن وردوها في هذا التشريع يجعل إجراءاته هي التي تسرى وليست إجراءات القانون العام . ومن ثم يقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الكنتية المختصة بموجب التشريع الاستثنائي ، وطبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويتحتم على المحكمة أن تقضى بالإخلاء ، والحكم الذي يصدر حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه . والذي يقدم طلب الإخلاء هو المالك ، لأنه هو الذي يعنيه أمر إزالة البناء أو دمه (١) . وما دام قد ثبت أن المكان آيل للسقوط وأنه يهدد سلامة

(١) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٠٩٠ سنة ١٩٥٢ (أحد الشركاء رفع دعوى الإخلاء لصدور قرار مصلحة التنظيم بهدم المنزل ، ولما أدخل شريكه في الدعوى لم يوافقها على طلب الإخلاء ، فرفضت المحكمة الدعوى . ويؤخذ هل هذا الحكم أنه إذا كان قد ثبت للمحكمة أن المكان آيل للسقوط فعلاً وأنه يهدد سلامة السكان وأن أحد الشركاء قد طلب الإخلاء درأً لمسئولته ، فإن رفض طلب الإخلاء بحجة أن بعض الشركاء لم يوافق هل هذا الطلب ينطوي على خطر واضح من الناحية الواقعية . ومن الناحية القانونية يمكن القول بأن الإيجار يفسخ بسبب الهلاك الحكى كما قدمنا ، فالذي يتقدم به الشريك ليس هو الفسخ حتى يحتاج إلى موافقة شركائه ، بل هو تقرير الانفساخ ، وهذا من حق كل ذي مصلحة ومن حق المستأجر نفسه كما سبق القول . وهناك تعليل معقول آخر يتلخص في اعتبار الترميم من أعمال الحفظ ، ولكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء (م ٨٣٠ مدني) ، فطلب الإخلاء لأيلولة المكان المؤجر للسقوط واحتياجه إلى الترميم يعتبر من أعمال الحفظ التي يجوز للشريك أن يتفرد بالقيام بها : محمد لبيب شنب فقرة ٤٠٨ ص ٤٤٣ والمراجع التي أشار إليها في الهامش ٣ من نفس الصفحة) . وانظر في أن الذي يقدم طلب الإخلاء هو المالك سليمان مرقس في إيجار الأساكن فقرة ٧٢ ص ٢٠٧ - وانظر عكس ذلك وأن المؤجر هو الذي يطلب الإخلاء ولو لم يكن مالكاً محمد لبيب شنب فقرة ٤٠٨ ص ٤٤٢ .

السكان ولا بد من هدمه، فإن المحكمة تقضى في الغالب بالإخلاء فوراً إذ أن الأمر لا يحتمل الإمهال (١).

وإذا أخلى المكان وهدمه المالك ثم أعاد بناءه، لم يجوز للمستأجر أن يطلب الرجوع إلى شغله، ولم يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر ذلك، لأن الإيجار قد انفسخ أو فسخ فزال على كل حال، ولا بد في شغل المكان من عقد إيجار جديد (٢).

٦٥٧ - الفرصه الثاني - المظهر يقبل الترميم ولا ضرورة للهدم :
وإذا ثبت للمحكمة أن المكان يقبل الترميم ولا ضرورة لدمه، وأراد المؤجر أن يقوم بترميمه، كان له ذلك، فقد قدمنا أن للمؤجر حق إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار وإما إنقاص الأجرة (م ٥٧٠ مدني) (٣).

أما إذا لم يرد المؤجر أن يقوم بترميمه، وأصر على فسخ الإيجار وإخلاء العين، فليس للمستأجر أن يجبره على الترميم إلا على اعتبار أن هذا الترميم الضروري لحفظ العين من الخلاك هو في الوقت ذاته ترميم ضروري للانتفاع بالعين، فيكون المؤجر ملتزماً به نحو المستأجر (٤). ولكن يشترط في ذلك ألا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة (٥). فإذا توافر هذا الشرط، جاز للمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميم وأن يرجع بما أنفق على المؤجر (٦). وفي هذه الحالة

(١) مصر الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٨٢ سنة ١٩٥٤.

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٣٣.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢٢٤ وما بعدها.

(٤) انظر آنفاً فقرة ٢٢٦.

(٥) انظر آنفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش.

(٦) انظر آنفاً فقرة ٢٢٦.

يبقى في العين (١) . ولا يُفسخ عقد الإيجار (٢) . والدعوى التي ترفع في هذا الشأن ليست مبنية على أحكام التشريع الاستثنائي ، بل هي مؤسسة على القواعد العامة ، ومن ثم ترفع أمام المحكمة المختصة بحسب قواعد القانون العام ، وتتبع الإجراءات المعتادة ، ويكون الحكم قابلاً للطعن بحسب الأحوال .

ويلاحظ أن التقنين المدني القديم لا يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين . ويترتب على ذلك أنه إذا كان عقد الإيجار مبرماً قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ وكان بذلك خاضعاً لأحكام التقنين المدني القديم ، فإن المستأجر لا يستطيع إجبار المؤجر على الترميم ، لا باعتباره ترميماً ضرورياً لحفظ العين فهذا من حق المؤجر لا من واجبه ، ولا باعتباره ترميماً ضرورياً للانتفاع بالعين

(١) قارن كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩١ ص ٨٠ : ويلزم به إلى أنه إذا جاز للمالك طلب الإخلاء المؤقت تجاوزاً عن حقه في طلب الإخلاء النهائي ، فإنه لا يصح إجباره على ذلك في حالة ما إذا طلب الإخلاء ولم يرهب في توفيقه استمالةاً للرخصة المحولة له بنص الفقرة (د) من المادة الثانية ، إذ قد يكون في صورة ما رافقاً عن الترميم أوراغياً في التخل من المكان وتركه لينهدم إما لعجزه مالياً وإما مراعاة مصنعة له في ترك المكان لينهدم حتى يعيد بناءه - وهناك رأى هل العكس من ذلك يذهب إلى أنه يجوز للمحكمة أن تقضى بإخلاء العين مؤقتاً إلى أن يتم ترميمها في مدة معينة ، ثم يعود المستأجر إلى شغلها بالشروط السابقة مع زيادة في الأجرة تتناسب وما أنفقته المؤجر في الترميم (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٤) . وهذا في رأينا لا يصح إلا إذا طلب المؤجر ذلك ، أما إذا أصر على طلب الإخلاء النهائي فلا مندوحة للمستأجر لتفادي هذا الطلب من أن يقوم هو نفسه بإجراء الترميم على نفقة المؤجر باعتبار أنه ترميم ضروري للانتفاع بالعين لا ترميم ضروري لحفظ العين كما تقدم القول . والقضاء الذي يستند إليه هذا الرأي إنما صدر في قضية طلب فيها المؤجر إخلاء العين مؤقتاً مدة شهرين حتى يجرى الترميم اللازم ، فقضت له المحكمة بذلك على أن يكون للمستأجر حق العودة إلى العين بمجرد انتهاء هذه المدة ، فالذي طلب الإخلاء المؤقت في هذه القضية هو المؤجر لا المستأجر (الإسكندرية الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٦ ص ٥١٠) . وفي هذه الحالة إذا أتم المؤجر الترميم وعرض على المستأجر أن يعود ، فلم يتم من جانب هذا الأخير ما يدل على رغبته في التمسك بالعودة ، كان المالك في حل من تأجير المكان للغير . (الإسكندرية الكلية ١٢ يونيو سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٩ ص ٥٠١) . ولكن إذا أراد المستأجر العودة وجب على المؤجر تمكينه من ذلك ، وتكون الدعوى في هذه الحالة ليست دعوى استرداد حيازة مبنية على مجرد الحيازة والنصب ، بل هي دعوى شخصية يرضعها المستأجر على المؤجر تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة استناداً إلى الحق الذي خوله إياه حقه الإيجار (نقض مدني أول مايو سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٩٧ ص ٤٣٢) . (٢) وإذا كان الإيجار يبدأ بحكم القانون ، جاز إلزام المستأجر بدفع علاوة تناسبها تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر آنف فقرة ٦٣١ في الهامش) .

فالمؤجر غير ملزم بذلك بحسب أحكام التقنين المدني القديم . فإذا أصر المؤجر على إخلاء العين ، كان له ذلك . غير أنه إذا قام المستأجر بترميم العين لحفظها من الهلاك ، جاز له أن يرجع على المالك بما أنفقه ، شأنه في ذلك شأن كل حائر يرجع على المالك بجميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية (م ٩٨٠ مدني) . وفي هذه الحالة يبقى المستأجر في العين بعد ترميمها على هذا النحو^(١) ، ويصل بهذا الطريق إلى نفس النتيجة التي يصل إليها عن طريق أحكام التقنين الجديد فيما قدمناه^(٢) .

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

الأصلية وامتداده بحكم القانون

١ - رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه

٦٥٨ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة هـ) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : ... (هـ) إذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، بشرط أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل ، فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض^(٣) . ويستثنى من

(١) وإذا كان الإيجار ممتداً بحكم اتفاقين ، جاز لإلزامه بدفع علاوة تتناسب مع ما تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر آنفاً فقرة ٦٣١ في الهامش) .

(٢) انظر في هذه المسألة آنفاً فقرة ٦٣١ في الهامش .

(٣) إلى هنا ينتهي النص كما ورد في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ثم أضيف إليه نصان بقانونين متتاليين . ولم يكن النص الأصل نفسه وارداً في مشروع قانون إيجار الأماكن حتى عرض هذا المشروع على لجنة العدل بمجلس الشيوخ ، فذكرت اللجنة في تقريرها الأول في هذا الصدد ما يأتي : « كما اقترح أحد حضرات الأعضاء أن تضاف إلى هذه المادة (م ٢) فقرة مؤداها أنه يجوز الإخلاء إذا رغب المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه واستغلاله على طريقة أوسع ، كأن يهدم منزلاً ليشتيد محله عمارة أو أكثر ، على أن ينص على وجوب البدء بالبناء خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء ، على أن تطبق الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة في حالة عدم البدء بالبناء وهي الخاصة بتعويض المستأجر إذا لم يشغل المكان لفترة

ذلك الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية^(١). ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها في المادتين ١ و ٥ من القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في الأحوال التي يتطلب القانون المذكور الحصول فيها على موافقة اللجنة^(٢).

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

٦٥٩ - ١ . شروط طلب الإخلاء : يتطلب القانون شروطاً أربعة يجب توافرها حتى يكون للمالك الحق في طلب إخلاء المكان المؤجر لهدمه وإعادة بنائه : (١) أن تكون مدة الإيجار الأصلية قد انقضت. (٢) ألا يكون المكان مؤجراً بقصد استعماله لدور التعليم الحرة أو الحكومية. (٣) أن يحصل المالك

• صدر مقبول في ميماد شهر من تاريخ الإخلاء أولم يستمر شاغلاً له مدة ستة أشهر على الأقل . وللغرض من ذلك التعديل تفريغ أزمة المساكن ، فإن بناء عمارة أو عمارات محل منزل لاشك أنه يساهم في حل الأزمة . غير أن اللجنة لم تأخذ بهذا الاقتراح ، لأنه يؤدي إلى صعوبات عملية . ولما أحيل مشروع القانون على لجنة العدل مرة ثانية لزيادة دراسته ، أضافت للنص ، وقالت في تقريرها الثاني في هذا الصدد : « والفى بيني الآن بناء جديداً إنما يساعد على تفريغ أزمة المباني ، ومن المصلحة تشجيع الناس على البناء بكل الوسائل . ولهذا السبب أيضاً جعل للمالك الحق في طلب إخلاء ملكه المؤجر للغير إذا أراد أن يحوله إلى عمارة تشتمل على عدة مساكن أو عدة محال تساعد على تفريغ أزمة المساكن » . ولما أعيد المشروع إلى مجلس النواب بعد موافقة مجلس الشيوخ عليه بتعديلات أدخلها ، قالت اللجنة التشريعية بمجلس النواب في تقريرها الثاني ما يأتي : « أدخل مجلس الشيوخ تعديلات هامة على المادة الثانية من مشروع القانون ، فعدل الفقرة (ب) . . كما أضاف إلى المادة فقرتين جديدتين هما (د) ، و(هـ) . وتنص الأولى منهما (د) على أنه يجوز طلب الإخلاء إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان . وأما الفقرة (هـ) فتجيز طلب الإخلاء إذا أراد المالك هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق في العودة إلى إشغال المحل فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض - وهذه التعديلات تدعو إليها الضرورة العملية . »

• (١) أضيفت هذه العبارة بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٥٩ .

(٢) أضيفت هذه العبارة بالقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ .

على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والمهذب^(١) . (٤) أن يكون إعادة البناء بشكل أوسع .

٦٦٠ - الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية : هذا الشرط

يستخلص من المبادئ العامة ، وإن كان ظاهر النص ينفيه . وظاهر النص ينفيه إذ جاء في صدر المادة ٢ كما رأينا . « لا يجوز للموَجِّر أن يطلب إخلاء المكان المُوَجَّر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد . إلا لأحد الأسباب

الآتية : . . . » . ثم تأتي الأسباب الأربعة الأولى التي سبق بيانها ، وبها السبب الخامس الذي نحن بصددده . والنص يقول إن هذه الأسباب الخمسة يمكن للموَجِّر أن يتمسك بها ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، فيستخلص من ذلك أنه يمكن التمسك بها قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، أي أثناء سريان المدة الأصلية . وقد رأينا فعلاً أن الأسباب الأربعة الأولى يمكن التمسك بها أثناء سريان المدة الأصلية ، فيسرى نفس الحكم على السبب الخامس لأن النص يشملها جميعاً . يضاف إلى ذلك أن المشرع عندما جعل أحد أسباب الإخلاء لا يسرى إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، وهو السبب الخاص بالضرورة التي تلجئ المُوَجِّر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فصل هذا السبب عن الأسباب التي يجوز التمسك بها أثناء سريان المدة الأصلية ، وأفرد له مادة مستقلة هي المادة الثالثة ، ونص صراحة في صدر هذا السبب على أن المُوَجِّر « ينه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة » ، أي أنه لا يمكن التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية .

هذا هو ظاهر النص ، وقد أخذ بذلك كثير من الأحكام ، ذاهبة إلى أن المشرع قد تعمد أن يجيز التمسك بالسبب الخامس أثناء سريان المدة الأصلية ، إذ قصد بذلك المصلحة العامة والإسراع في إقامة مبان جديدة تفرج أزمة المساكن ولو على حساب المستأجرين الذين لم تنقض مدد عقودهم الأصلية ، فضحى بمصلحة الأقل ليحقق مصلحة الأكثر^(٢) .

(١) وسرى أن القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ - وهو القانون الذي عدلت المادة ٢ (فقرة ٥) من قانون إيجار الأماكن على مقتضاه بموجب القانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ - قد ألغاه القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، وسنتين فيما يلي أثر هذا الإلغاء في هذا الشرط الثالث (انظر فقرة ٦٦٢) .

(٢) مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٤١١ سنة ١٩٥٢ - ٢ أبريل -

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

بقي أن نفسر كيف أفحم المشرع هذا السبب الخامس في المادة الثانية ، وجعله بذلك مندجاً في الأسباب التي تجوز الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية .

— سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ (مع تعليق الأستاذ سليمان مرقس) - ٢٧ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٥ سنة ١٩٥٢ - ٢١ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٥٥ سنة ١٩٥٢ - ٢٨ يونيو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٤٢ سنة ١٩٥٣ - ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ١٩٩ سنة ١٩٥٥ - ٢ يونيو سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١٨١٥ سنة ١٩٥٤ .

العلة في ذلك ترجع إلى تاريخ النصوص . فقد قدم مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ للبرلمان ولا تذكر المادة الثانية فيه من أسباب الإخلاء إلا ثلاثة : (١) تأخر المستأجر في دفع الأجرة - (٢) إيجار المكان من الباطن ، وكان المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ قد استحدث هذا السبب فأبقاه قانون إيجار الأماكن بعد أن وسع فيه^(١) - (٣) إساءة المستأجر استعمال المكان المؤجر . وكل هذه الأسباب الثلاثة تجزئ إخراج المستأجر من العين ، طبقاً للقواعد العامة ، حتى قبل انقضاء المدة المتفق عليها . ولذلك جاء في صدر المادة الثانية في صدد هذه الأسباب الثلاثة العبارة التي سبق ذكرها ، : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . . » . وهذه العبارة ، في وضعها الأصلي ، كانت صحيحة ، تصدق على الأسباب الثلاثة التي ذكرتها المادة الثانية . فقد أراد المشرع أن يضع مبدأ عاماً ، وهو عدم جواز إخراج المستأجر من العين المؤجرة ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد . ثم أجاز استثناء ، لأي سبب من هذه الأسباب الثلاثة ، إخراج المستأجر ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، فأجاز بذلك اقتضاء إخراج قبل انقضاء هذه المدة . وأورد بعد ذلك سبباً منفصلاً عن هذه الأسباب الثلاثة ، أفرد له مادة مستقلة هي المادة الثالثة ، وهو قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . وكان الفصل بين هذا السبب والأسباب الثلاثة الأولى واجباً ، فإنه يتميز عنها ، لا فحسب في أنه لا يجوز التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، بل أيضاً في أنه خاص بأماكن السكنى دون غيرها في حين أن الأسباب الثلاثة الأولى تعم جميع الأماكن . وجرى بعد ذلك أن لجنة العدل بمجلس الشيوخ أضافت سببين جديدين إلى الأسباب الثلاثة الواردة بالمادة الثانية ، ووافق عليهما البرلمان . أولهما أيلولة المكان المؤجر للسقوط ، وهو سبب يتسق مع الأسباب التي أضيف إليها إذ هو مثلها يصح التمسك به قبل انقضاء المدة الأصلية . والسبب الثاني الحديد هو هدم المكان لإعادة بنائه ، وهو السبب الذي نحن بصدد ، ولم تنبه اللجنة إلى أن إقحام هذا السبب بين الأسباب التي أضيف إليها يخل باتساق التشريع ، فهو دونها جميعاً لا يصح التمسك به إلا بعد انقضاء

(١) انظر آتياً فقرة ٦٤٤ في الماشر .

المدة الأصلية ، ومع ذلك حشر في مادة بنص صدرها على جواز التمسك بالسبب قبل انقضاء هذه المدة . واحتفت بذلك علة فصل السبب المتعلق بالضرورة الملجئة لشغل المكان في مادة مستقلة ، ولم يعد صحيحاً القول بأن هذه العلة ترجع إلى أن هذا السبب وحده لا يصح التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية فوجب إفراده بنص مستقل ، إذ وجد بين الأسباب المذكورة في المادة الثانية سبب لا يصح التمسك به هو أيضاً إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، وهو السبب الذي نحن بصدده ، ومع ذلك لم يفرق بنص مستقل . ولم يبق الآن لتعليل إفراد سبب الضرورة الملجئة بنص مستقل إلا أن يقال إن هذا السبب وحده خاص بأماكن السكنى دون غيرها ، في حين أن الأسباب الخمسة المذكورة في المادة الثانية تعم جميع الأماكن .

وقد استقر الفقه^(١) على أن هدم المكان لإعادة بنائه لا يجوز الإخلاء إلا بعد انقضاء المدة الأصلية^(٢) ، وهذا المبدأ أخذ أيضاً كثير من الأحكام^(٣) . بل

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٩ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٥٧ ص ٣٥٨ و ص ٤٧١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٢ ص ٥٩٧ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٩٦ - ص ٩٨ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٦ ص ٨٥ - محمد لبيب شنب فقرة ٤١٢ .

(٢) انظر في تحديد ما هو المقصود بالمدة الأصلية للإيجار ما يلي فقرة ٦٦٨ .

(٣) فقضت محكمة مصر الكلية بأن « التشريع الاستثنائي للإيجارات ، وإن كان لم ينص على إهمال المستأجر عند الحكم بإخلائه لرغبة المالك المؤجر في هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه من جديد بشكل أوسع ، إلا أن هذا الإغفال من جانبه قد قصد به الرجوع إلى التواعد المقررة في باب إجارة الأشياء بالقانون العام بصدد مراعاة مواعيد التنيه المتفق عليها تعاقدياً أو القانونية حسب الأحوال إذا ما رغب المؤجر في الفسخ استناداً على السبب المشار إليه . والقول بغير ذلك يوصل إلى أن هذا التشريع يعطى للمؤجر حقوقاً أوسع مدى مما كان يحوله إياها القانون العام ، وهو ما يتجافى وروح التشريع ذاته والتي منها تغليب وجهة الرأفة بالمستأجر ، فضلاً عن تعارض ذلك لما يوجب هذا القانون من احترام الالتزامات التبادلية كالتعاقد بالإيجار وحظر العبث بها من جانب واحد . . . وحق المالك في إخلاء مستأجره للرغبة في الهدم وإعادة البناء بشكل أوسع ، مستنداً إلى اعتبارات قدرها المشرع ورآها وسيلة ناجحة في المساهمة في تفريج ضائقة المباني ، ليس من شأنه أن يشفع للمؤجر في التحلل من مراعاة مواعيد التنيه وغل وجه يصبح معه المستأجرون بين عشية وضحاها مشردين وعائلاتهم في الطرقات بلا مأوى قبل أن تتاح لهم فرصة كافية لتدبير مساكن تأريهم ، لما يؤدي ذلك من استفحال الأزمة خلافاً لما قصد المشرع . ومن حقهم بالأقل أن يطالبوا بإمهالهم المدة الباقية من عقودهم ، طالما أن الطرد مرجعه سبب لا يدلهم فيه ولا حيلة لديهم في دفعه ، وإنما مرده شهوة استثمار قامت من جانب أصحاب رؤوس الأموال من ملاك العقارات المبنية ، انتهازاً لسهاحة نصوص التشريع لمصلحتهم بإطلاق أيديهم في تحديد الأجور عند التشييد الجديد بالقيم التي يفرضونها وبمناهي عن كل =

إن القضاء قد ذهب بحق إلى أنه إذا تعدد المستأجرون في عقار واحد ، كل منهم يستأجر جزءاً مستقلاً من العقار ، وجب انتظار انقضاء مددهم الأصلية جميعاً قبل إخلاء المكان لهدمه وإعادة بنائه . ومعنى ذلك أن المستأجرين

تدخل من جانب المشرع - ارتكافاً إلى الاستثناء الذي أوردته الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من التشريع سالف الذكر - لمراقبة ذلك التحديد ، وتمكين هؤلاء المستأجرين وجلهم من سواد الشعب من ذوى الدخل المحدود من لا تتسع مواردهم المالية لتدبير مساكن أخرى لهم في البناء الجديد » (مصر الكلية ١٩ فبرابر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨) . وقضت أيضاً بأنه « وإن كان التشريع الاستثنائي لم يعلق صراحة طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء على انتهاء المدة المحددة في العقد ، إلا أن هذا الإغفال مقصود به الاكتفاء بالتواعد العامة في صدد مواعيد التنبية التعاقدية أو القانونية ، إذ لا يعقل أن يكون هذا التشريع الذي أجزل الحماية للمستأجر قد أراد في الوقت نفسه حرمانه من الحقوق المقررة له في القانون العام . وخصوصاً وأن الحكمة من مراعاة مواعيد التنبية هي تهيئة الفرصة أمام المستأجر للبحث عن مسكن آخر ، وهذه رخصة كبيرة الفائدة أوجب المشرع مراعاتها في الظروف العادية التي لا يتعدى فيها البحث عن سكن جديد ، وهي أولى بالمراعاة في الظروف الاستثنائية التي اشتدت فيها أزمة المساكن واستحكمت حلقاتها ، مما دعا المشرع إلى التدخل الحميد لحماية للمستأجرين من التشريد . وينبئ على ذلك أن رغبة المالك في الهدم وإعادة البناء لا تشفع له في الإخلال بمواعيد التنبية التعاقدية أو القانونية ، وأن للمستأجر - بالأقل - أن يطلب إمهاله المدة الباقية من عقده ، وأن يستفيد من أطول مدة باقية في عقود المستأجرين الآخرين (مصر الكلية ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٧٠ سنة ١٩٥١) - وانظر أيضاً : مصر الكلية ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥١ ص ١٠٨٢ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٤٣ سنة ١٩٥٣ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٤٥٥ سنة ١٩٥٥ - الإسكندرية الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٤ ص ٥٠٥ - وفي قضية باع شخص مبنى واشترط أن يبقى شاغلاً للشقة التي يسكنها إلى ما بعد انتهاء قوانين المساكن بمدة سنة بأجرة مقدارها ١١ جنيهاً في الشهر . ثم رجع المشتري دعوى الإخلاء للهدم وإعادة البناء ، فقضت المحكمة بأن العقد إيجار غير معين المدة لأن الوقت الذي تُلغى فيه التشريعات الاستثنائية غير معروف فهو أمر غير محقق الوقوع والأجل يجب أن يكون أمراً محقق الوقوع . وبقاء البائع في العين يتضمن نزول المشتري عن طلب الإخلاء ، وهذا شرط أساسي في البيع ، فتخرج المنازعة عن أن تكون منازعة إيجارية . وتكون المحكمة غير مختصة (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ١٧٣٦ سنة ١٩٥٢) . ونرى أن العقد إيجار مدته قابلة للتعين وهي المدة التي تبقى فيها التشريعات الاستثنائية قائمة . وسنة بعد إلغائها . وهذا الإلغاء أمر محقق ، ولكن وقت حصوله غير معروف ، وهذا لا يمنع من أن يكون أجلاً صحيحاً . فادامت التشريعات الاستثنائية قائمة ، فدة الإيجار الأصلية لم تنقض . ومن ثم لا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء . وعلى ذلك تكون المحكمة مختصة في نظرنا بهذه المنازعة الإيجارية ، وتنقض فيها برفض طلب الإخلاء ، لأن المدة الأصلية للإيجار لم تنقض .

يستفيدون من أطول مدة لأبهم ، ويتعين على المؤجر تركهم جميعاً في العقار حتى تنقضى هذه المدة الأطول (١) .

على أنه يجوز للمؤجر ، حتى قبل انقضاء المدة الأصلية ، أن يرفع دعوى الإخلاء ، وتكون الدعوى مقبولة ولكن القاضي يعين ميعاداً للإخلاء يقع بعد انقضاء المدة الأصلية (٢) . أما إذا رفعت دعوى الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية بوقت طويل يحتمل أن تتغير الظروف أثناءه ، فإن القاضي يحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان (٣)

(١) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ الخدامة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ - ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٧٠ سنة ١٩٥١ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٤٥٥ سنة ١٩٥٥ - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٦٦٤ سنة ١٩٥٥ .

(٢) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن القانون يمنع رفع الدعوى قبل نهاية المدة الأصلية ، بل أجاز رفعها ، و فقط أوجب إهمال المستأجر المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها (مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٦٠٥ سنة ١٩٥٢) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤١١ سنة ١٩٥٢ - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧٦٨ سنة ١٩٥٤ .

وفي قضية امتد فيها الإيجار من أول يناير سنة ١٩٥٣ لمدة ستة أشهر أخرى تنتهي في آخر يونيو سنة ١٩٥٣ لعدم تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء المدة السابقة بالوقت المتفق عليه وهو شهران (أي قبل أول نوفمبر سنة ١٩٥٢) . رفع المالك دعوى الإخلاء للهدم مراعاة البناء في خلال شهر نوفمبر سنة ١٩٥٢ . فدفع المستأجر الدعوى بأنها مرفوعة قبل انتهاء مدة الإيجار في آخر يونيو سنة ١٩٥٣ . فقضت المحكمة بأن التنبية بالإخلاء للهدم وإعادة البناء يتضمن التنبية بعدم امتداد العقد بعد آخر يونيو سنة ١٩٥٣ ، ولم تحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان ، بل قبلت الدعوى وقضت بالإخلاء ، وعينت له موعداً يقع بعد انتهاء مدة العقد في آخر يونيو سنة ١٩٥٣ بثمانية أشهر ، أي أنها منحت المستأجر فوق المدة الباقية من العقد ثمانية أشهر أخرى يدبر له فيها مسكناً ، وهذه مهلة معقولة منحتها المحكمة للمستأجر تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ (مصر الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٥٥ سنة ١٩٥٢) - وقضى بأنه إذا كان العقد مشاهرة ونبه المؤجر على المستأجر بإخلاء المحل المؤجر في النصف الثاني من الشهر بسبب الهدم لإعادة البناء ، وجب أن يستخلص من هذا السبب أن المؤجر قد انصرفت نيته إلى إخلاء المكان المؤجر في أية مدة تكون جائزة قانوناً ، وبذلك يكون التنبية منتجاً لأثره بالنسبة إلى المدة التالية . ولما كان يجوز إقامة دعوى الإخلاء للهدم أثناء مدة العقد على أن يكون القضاء بالإخلاء بعد انقضاء هذه المدة وبشرط ألا تكون المدة الباقية طويلة يحتمل معها تغير الظروف ، فقد اعتدت المحكمة بهذا التنبية ، وقضت بالإخلاء ، وأمهلت المستأجر مدة معقولة عملاً بالمادة ٢/٣٤٦ مدني ، حتى لا يضار بهذا الإخلاء الذي لا يدل عليه ، وحتى يستطيع أن يجد محلاً آخر لتجارته (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١١٧٩ سنة ١٩٦١) .

(٣) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٠ ص ٢٣٠ (وقد أشار إلى حكم صدر =

٦٦١ - السُّرط الثاني - المظاه لم يؤجر بقصد استعماله لدور التعليم :

ولا يكفي ، لقيام حق المؤجر في الإخلاء ، أن تنقضى مدة الإيجار الأصلية ، بل يجب أيضاً أن يكون المكان لم يؤجر بقصد استعماله للتعليم . فإذا كان المكان مؤجراً للتعليم ، لم يجوز للمؤجر طلب إخلائه لهدمه وإعادة بنائه حتى بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية . ويستوى أن يكون المكان مؤجراً للتعليم الحكومي أو للتعليم الحر كما هو صريح النص ، ويستوى أن يكون التعليم في أي نوع من أنواعه وفي أية درجة من درجاته ، فقد يكون تعليماً عاماً أو تعليماً فنياً كما قد يكون تعليماً ابتدائياً أو ثانوياً أو عالياً أو جامعياً . وقد كان قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وقت صدوره خالياً من هذا الحكم ، فكان يجوز للمالك أن يطلب إخلاء المكان الذي أجره ليكون مدرسة حرة أو مدرسة حكومية ، بعد انقضاء مدة الإيجار ، مستنداً في ذلك إلى أنه يريد هدم المكان لإعادة بنائه . فكان التعليم يقاسى من ذلك شدة كبيرة في وقت اشتدت فيه أزمة البناء وصعب العثور على أمكنة كافية للتعليم ، فإذا ما عثر على مكان بشق الأنفس جاز طلب إخلائه بعد انقضاء مدة الإيجار بحجة رغبة مالكة في هدمه وإعادة بنائه . وهذا في الوقت الذي يقضى فيه قانون إيجار الأماكن في المادة الثالثة بأنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان لضرورة ملجئة إذا كان هذا المكان قد أوجر بقصد استعماله مدرسة^(١) . فكان التشريع غير متسق ، إذ ترعى حرمة التعليم أمام الضرورة التي تلجى المؤجر لشغل المكان فلا يسمح له بطلب الإخلاء ، ولا ترعى هذه الحرمة أمام رغبة المالك في أن يتوسع في استغلال ملكه عن طريق هدمه لإعادة بنائه ، وكان الواجب رعاية التعليم في الحالتين ، بل هو أولى بالرعاية في الحالة الثانية^(٢) .

- من محكمة مصر الكلية دائرة ١٩ ، وقد رفعت دعوى الإخلاء في سنة ١٩٥٥ ، وعقد أحد المتأجرين لا ينتهى قبل أبريل سنة ١٩٦١ ، فقضت المحكمة بأنه لا محل للحكم بالإخلاء مادام المزجر لا يمكنه الهدم وإعادة البناء مع بقاء المتأجر الذي يمتد عقده إلى سنة ١٩٦١) .

(١) انظر مايل فقرة ٦٧٠ .

(٢) وفوق ذلك قد أباح القانون لوزارة التربية والتعليم أن تستولى على الأماكن الخالية بموجب قانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ (وقد تقرر استمرار العمل به بمرسوم صدر في ١١ يولييه سنة ١٩٤٨ : انظر آنفاً فقرة ٥٧٧) . فليس مستغرباً أن يمكن القانون لهذه الوزارة من الاستيلاء على مكان خال ولو بغير رضا مالكة ، ثم يمكن القانون المالك بعد ذلك من طلبه الإخلاء بحجة الهدم وإعادة البناء .

ومن أجل ذلك صدر القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ ، يستثنى من جواز الإخلاء بسبب هدم المكان وإعادة بنائه « الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها للدور التعليم الحر أو الحكومية » . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : « تنص الفقرة (هـ) من المادة ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه يجوز للمؤجر إخلاء المكان المؤجر إذا أراد هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع . . . وقد عمت الشكوى من سوء استعمال هذا الحق بمعرفة بعض المؤجرين للدور تستعمل في التعليم ، مما ترتب عليه هدم بعض المدارس الحكومية والحرّة ، وبالتالي تضيق سبل التعليم وتثريد أبناء الشعب . ولما كان من سياسة الحكومة تيسير تحصيل العلم والإكثار من دوره جهد المستطاع ، فإن مشروع القانون المرافق يبتغى هذه الغاية ويهدف إلى تحقيقها بوضع حد لاستعمال حق المالك في هدم الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها مدارس حكومية أو حرّة - وليس هذا الاستثناء بغريب على القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ففي المادة الثالثة منه نص مماثل يمنع المؤجر لأماكن تستعمل للسكنى أن يطلب إخلاءها بحجة وجود ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده إذا كانت تلك الأمكنة مؤجرة بقصد استعمالها مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية » .

٦٦٢ - الشرط الثالث - موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم (١) :
فإذا انقضت مدة الإيجار الأصلية ، وكان المكان غير مؤجر بقصد استعماله للتعليم ، وجب أيضاً حتى يحق للمؤجر طلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه ، أن يحصل على موافقة لجنة إدارية . وهذه اللجنة كانت لجنة لتوجيه أعمال البناء والهدم طبقاً لأحكام القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ، ثم أصبحت بموجب القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ لجنة لتوجيه أعمال الهدم دون أعمال البناء . ونستعرض كلاماً من هذين القانونين .

صدر القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ينظم أعمال الهدم والبناء . ونقضى المادة الأولى منه بأنه « يحظر في أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال

(١) أصبحت هذه اللجنة ، بعد القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ كما سنرى ، لجنة لتوجيه أعمال الهدم دون أعمال البناء .

المطلوب إجراؤها تزيد على ٥٠٠ جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجرائها قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية . وعلى راعب البناء أو التعديل أو الترميم في هذه الحالة أن يتقدم بطلب إلى اللجنة المذكورة للموافقة على إجراء العمل المطلوب بين فيه موقع الأعمال المطلوب إجراؤها والغرض منها . ويرفق بالطلب شهادة موقعة منه ومن مهندس نقابي متضمنة البيانات الأخرى التي يحددها قرار يصدر من وزير الشؤون البلدية والقروية . ويكون الطالب والمهندس الموقع منه الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات . ولا يجوز نظر طلب الموافقة ما لم يقترن بما يفيد سداد رسم نظر مقداره خمسة جنيهات . ويجوز للجنة المشار إليها في هذه المادة أن تحدد للطالب عند الموافقة على الطلب مواد البناء المحلية أو المستوردة حسبما تراه . ولا يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم في المجالس البلدية ، في هذه الحالة ، النظر في طلب أى ترخيص بالبناء إلا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة المذكورة . وتقضى المادة ٥ من هذا القانون بأنه لا يجوز هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة في حدود المجالس البلدية إلا بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون ، وبشرط أن تكون قد مضت على إقامة هذه المباني مدة ٤٠ عاماً على الأقل ، وذلك ما لم تر اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ولا يكون قرارها نهائياً في هذا الشأن إلا بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية . وعلى طالب الهدم أن يتقدم إلى اللجنة المذكورة بطلب الموافقة على الهدم بين فيه موقع المبنى المطلوب هدمه مصحوباً بشهادة موقعة منه ومن مهندس نقابي متضمنة البيانات التي يحددها قرار يصدر من وزير الشؤون البلدية والقروية . ويكون الطالب والمهندس الموقع معه على الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات ، ولا يجوز النظر في طلب الموافقة ما لم يكن مصحوباً برسم نظر قدره خمسة جنيهات . ويحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر في طلب الترخيص بالهدم إلا بعد قيام الطالب بتقديم موافقة اللجنة المذكورة . وتعتبر تراخيص الهدم التي لم يشرع أصحابها في تنفيذ الأعمال المرخص لهم فيها قبل صدور هذا القانون ملغاة، ويجوز لأصحابها أن يتقدموا من جديد إلى اللجنة المذكورة في

المادة الأولى بطلب الموافقة على الهدم في الحدود والأوضاع المبينة في هذه المادة^(١).
والذي يسترعى النظر في هذا القانون أنه يعمل في طريق مضاد للطريق الذي
سلكه المشرع عند وضع التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن . فقد أراد
المشرع في هذه التشريعات تشجيع حركة البناء لتخفيف أزمة الأماكن ، فلما نشطت
هذه الحركة ، عمل المشرع من جهة أخرى على الحد من نشاطها بهذه القيود الجديدة
التي وضعها على أعمال الهدم والبناء . وقصد من ذلك إلى تشجيع حركة التصنيع
وتصريف المواد والخامات المحلية ، وذلك قبل أن تصل حركة البناء إلى الغاية
المنشودة منها فتوفر الأماكن اللازمة^(٢) .

(١) وتقضى المادة ٦ من هذا القانون بأن « يعتبر انقضاء ستة أشهر على تاريخ تقديم
الطلب بالبناء أو التعديل أو الترميم أو الهدم إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة الأولى دون صدور
قرار في شأنه بمثابة قرار بعدم الموافقة على الطلب . ولا يجوز لصاحب الشأن أن يطلب إعادة
النظر في طلبه إلا بعد مضي هذه المدة » . وتنص المادة ٧ من هذا القانون على عقوبة الغرامة توقع
على من يخالف أحكاماً معينة فيه ، كما تنص المادة ٨ على عقوبة الغرامة للمقاول الذي يتولى
عملاً لم تصدر في شأنه موافقة اللجنة .

(٢) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد ما يأتي : « منذ وضعت الحرب
العالمية الأخيرة أضرارها ، نشط الاستثمار في مشروعات المباني السكنية والمرتممة التكاليف منها
على وجه الخصوص بما يسد الحاجة التي كانت ماسة في ذلك الوقت لمثل هذه المساكن . إلا أنه
قد لوحظ أن هذا النشاط استمر بصورة متزايدة ، حتى تحول الكثير من رؤوس الأموال
إلى الاستغلال في مشروعات البناء نظراً لحرية الإيجارات بالنسبة إلى هذه المباني الجديدة ووفرة
الأرباح التي تدرها بسبب الإقبال عليها ، ما شجع الكثيرين على هدم المباني الحديثة نسبياً بالرغم
من أنها مازالت صالحة للاستعمال في الأغراض التي أعدت لها ، رغبة في إقامة مباني جديدة مكانها
أكبر غلة وأوفر فائدة . ولما كان هذا الاتجاه لا يتفق مع الصالح العام ، وكانت الحكومة آخذة
بسيبل تصنيع البلاد وتشجيع الاستغلال في المشروعات الإنتاجية ، الأمر الذي يتطلب التصدي
في هدم المباني القائمة ، والتدبير في تشييد الجديد منها ، والحد من صرف العملات الأجنبية
ليتمنى استخدامها فيما يعود على الثروة القومية بفائدة أكبر ، والمحافظة على التوازن اللازم
في وجود الاستغلال المختلفة . لذلك رؤى وضع نظام يكفل الإشراف على نشاط أعمال البناء
في البلاد ومراقبة استعمال المواد والخامات المحلية أو المستوردة ، والحد من إزالة مبانيها
تعتبر جزءاً من الثروة القومية . ومن المفهوم أن يكون هذا النظام موقفاً يُلغى بعد تحقيق الأغراض
التي صدر من أجلها . . وقد رؤى جعل الحصول على موافقة اللجنة سابقاً و لازماً قبل التقدم
إلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم بالنظر في طلب الترخيص العادي طبقاً لقانون المباني ، وذلك
توفيراً للجهد الذي يبذل في القيام بالإجراءات اللازمة للحصول على الترخيص دون التأكد
من موافقة اللجنة المختصة على التصريح بالأعمال المطلوبة » .

وقد كتبنا تعقيباً على ما تقدم ، وذلك قبل صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ الذي -

ومهما يكن من أمر ، فإن هذه القيود الجديدة على أعمال الهدم والبناء ارتد أثرها إلى قانون إيجار الأماكن ، فصدر القانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ يقضى بإضافة نص إلى الفقرة (هـ) من المادة ٢ من هذا القانون الأخير ، ويجرى كما رأينا على الوجه الآتى : « ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها في المادتين ١ و ٥ من القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في الأحوال التي يتطلب القانون المذكور الحصول فيها على موافقة اللجنة » . والأحوال التي يتطلب فيها القانون الحصول على موافقة اللجنة هي أعمال البناء التي تزيد قيمتها على ٥٠٠ جنيه ، كما يظهر من نصوص القانون فيما قدمنا . فيجب إذن أن يحصل المالك على قرار من لجنة توجيه أعمال البناء واهدم بالموافقة على هدم المكان المؤجر وبالموافقة على إعادة بنائه على الوجه الذى صممه ، وهذا مع رخصة البناء الصادرة من التنظيم (١) ، حتى يتمكن من الحصول على حكم بالإخلاء (٢) . وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ فى هذا المعنى : « ولما كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد أجاز للمالك فى

— سيأتى بيانه، ما يأتى : « وإذا صح القول بأنه يجب تنفيذ المباني الفخمة التي لا يسكنها إلا المترفون ، فتقيد المباني المتواضعة والمباني المتوسطة يتعارض دون شك مع سياسة تشجيع البناء لسد الحاجة إلى هذه المساكن . والوقوف عند مبلغ ٥٠٠ جنيه لإعفاء أعمال البناء من القيود يقصر كثيراً عن الوفاء بالغرض ، بل إن مبلغاً يعادل عشرة أضعاف هذا المبلغ لا يزال دون المقدار اللازم لبناء كثير من المساكن التي تعد لسكنى السواد من الناس » .

وقبل أن نقدم هذا الكتاب للطبع صدر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، فألقى كما سنرى وجوب الترخيص بالبناء وأبقى وجوب الترخيص بالهدم ، فكان مرفقاً كل التوفيق فى كل من الأمرين .

(١) وإعطاء التنظيم الرخصة واعتماده للرسومات يقطع بإمكان البناء على النحو المعتمد ، ولا يجوز للمستأجر أن يدفع بتعذر تنفيذ المشروع (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٣ سنة ١٩٥٢ - ٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٢٠٨ سنة ١٩٥٤ - ٢١ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢١٥٨ سنة ١٩٥٤ - ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٢١ سنة ١٩٥٥) .

(٢) مصر الكلية ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٠٤٤ سنة ١٩٥٦ - وتقضى المحكمة بالإخلاء متى ثبت لها صدور قرار من اللجنة بالموافقة على الهدم وهى إعادة البناء ، حتى لو كان هذا القرار قد ضمن فيه أمام القضاء الإدارى ، ودون حاجة إلى انتظار نتيجة هذا الطعن ، فإن قرار اللجنة يبقى قائماً وواجب التنفيذ ما لم يصدر قرار من الجهة المختصة بإلغائه أو بوقفه (مصر الكلية ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ١٨٩٠ سنة ١٩٥٧) .

الفقرة (هـ) من المادة ٢ الحصول على طلب إخلاء المكان المؤجر إذا أراد هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، وقد أصبحت هذه الرخصة المخولة للمالك مقيدة بعد صدور القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ بضرورة الحصول مقدماً على موافقة هذه اللجنة المشار إليها في المادتين ١ و ٥ من القانون الأخير اللتين يتطلب فيهما ذلك القانون الحصول على موافقة هذه اللجنة ، لذلك رؤى إضافة هذا القيد على الفقرة (هـ) من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بضرورة الحصول على موافقة اللجنة مقدماً قبل الحكم بالإخلاء ، حتى تنسق النصوص في القانون .

صدر بعد ذلك القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ يلغى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ، ويحل محله لتنظيم أعمال الهدم دون أعمال البناء . وقد جاء في مذكرته الإيضاحية : « تضمنت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في شأن تنظيم وتوحيد أعمال البناء والهدم أن العمل به موقوف بتحقيق الأغراض التي صدر من أجلها ، وهي الحد من استثمار رؤوس الأموال في البناء وتشجيع استثمارها في المشروعات الإنتاجية . وبما أن خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد حددت الاستثمارات في قطاع البناء وأنه من غير المنتظر أن يتجاوز القطاعان الخاص والعام ما خصص لهما من استثمارات في هذا القطاع ، لذلك تكون قد زالت ضرورة الإبقاء على قيود توجيه أعمال البناء التي فرضت بالقانون المشار إليه ، مما يقتضي إنهاء العمل بأحكامه في هذا الشأن . أما الغرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المباني فلا يزال قائماً ، تمشياً مع سياسة الدولة في الإسكان ، ومنعاً من إساءة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة في زيادة الاستغلال . ونظراً لتداخل أحكام تنظيم البناء والهدم في نصوص القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه مما يتعذر معه تعديل أحكامه لقصرها على أعمال الهدم وحدها ، لذلك فقد أعد مشروع قانون المرافق متضمناً الأحكام الخاصة بالرقابة على هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، والإجراءات والشروط الواجب توافرها للحصول على تصاريح بهدم المباني الواقعة داخل حدود المدن . »

فلم تصبح هناك حاجة ، بعد صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، للحصول على موافقة لأعمال البناء غير رخصة التنظيم العادية بالبناء . أما الهدم فبقي الحصول

على رخصة به من لجنة إدارية ضرورياً قبل الحصول على رخصة التنظيم العادية بالهدم ، وهذا ما تقضى به أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ . فقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أن يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، وهي التي لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ، إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقاً لأحكام هذا القانون . وتنص المادة الثانية على أن « تشكل في كل محافظة لجنة على الوجه الآتي : ممثل وزارة الإسكان والمرافق في مجلس المحافظة رئيساً - عضو من مجلس المحافظة ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد ، أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار من المحافظ - عضوين وتختص كل لجنة بالنظر في طلبات التصريح بهدم المباني الواقعة داخل حدود المدن في نطاق المحافظة ، وتصدر فيها قرارات بالقبول أو التعديل أو الرفض ، ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ ، وفي حالة اعتراضه عليها يعرض المحافظ الأمر على وزير الإسكان والمرافق ويكون قراره في ذلك نهائياً » . وتنص المادة ٣ على أن « يشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على إقامة المبنى أربعون عاماً على الأقل ، إلا إذا رأت اللجنة التجاوز عن هذا الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام » . وتنص المادة ٤ على أن « يقدم طلب التصريح بالهدم إلى اللجنة المختصة من مالك البناء موقعاً عليه منه ومن مهندس نقابي . ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق . ويؤدى عن الطلب رسم نظر قدره خمسة جنيهات » . وتنص المادة ٥ على أن « يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم إعطاء رخصة هدم طبقاً للقانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه إلا بعد صدور التصريح بالهدم طبقاً لهذا القانون » . وتنص المادة ١٠ على أن « يلغى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه » (١) .

(١) وتنص المادة ٧ على ما يأتي : « مع عدم الإخلال بالمعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهلوم . ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة . كما يعاقب المقاول الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى . وتنص المادة ٩ على أن « تعتبر قائمة طلبات التصريح بالهدم السابق تقديمها وفقاً لأحكام القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه ، كما تظل سارية تصاريح الهدم التي صدرت طبقاً له » .

وعلى ذلك يجب للحصول على حكم بالإخلاء ، لهدم المكان وإعادة بنائه ، أن يقدم المالك رخصة بالهدم من اللجنة المشار إليها في المادة الثانية من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، ويقدم مع هذه الرخصة رخصة التنظيم العادية بالهدم وكذلك رخصة التنظيم العادية بالبناء . ولم تعد هناك حاجة ، منذ العمل بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، لتقديم رخصة خاصة بالبناء مع رخصة التنظيم العادية^(١) .

٦٦٣ - الشرط الرابع - إعادة البناء بكل أوسع : ويشترط

أخيراً ، للحصول على حكم بالإخلاء ، أن يكون هدم المكان الموجه لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، كما يقول النص . ويخلص من ذلك أن هذا الشرط ينطوي على أمرين : (١) توسيع المكان بحيث يزيد عدد مساكنه أو محاله . (٢) ويكون ذلك عن طريق هدمه وإعادة بنائه .

١ - وتوسيع المكان بحيث يزيد عدد مساكنه أو محاله يكون في الغالب بتوسيع رقعة البناء أو بزيادة ارتفاعه . فهدم المالك البناء القديم ، وبقيم مكانه بناءً جديداً أوسع في رقعته ، أو أعلى في ارتفاعه ، أو يكون الاثنان معاً . ولكن ذلك غير ضروري ، فقد يقيم البناء الجديد معادلاً في الرقعة والارتفاع للبناء القديم ، لأن هذا البناء كان يشغل كل الأرض ، أو لأن لوائح التنظيم تمنعه من زيادة العلو . وقد يكون السبب لا هذا ولا ذلك ، بل إنه يريد الاقتصاد على نفس الرقعة ونفس الارتفاع لسبب هو الذي يقدره^(٢) . والضروري هو أن يزيد ، في

- وقد صدر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في ٩ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ونشر بالجريدة الرسمية في ١٨ نوفمبر سنة ١٩٦١ (انظر النشرة التشريعية نوفمبر سنة ١٩٦١ وملحق أكتوبر سنة ١٩٦١ ص ٣٩٦٣ وما بعدها) .

(١) وكان مقضى إلغاء القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ وإحلال القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ محله أن تعدل العبارة الأخيرة من الفقرة ٥ من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن بما يتفق مع كل ذلك . ويمكن اعتبار هذا التعديل قد تم ضمناً بصور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ وإلغاء القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ .

(٢) كامل محمد بلوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٢ ص ٨٢ - محمد لبيب شنف فقرة ٤١٠ ص ٤٤٥ - ص ٤٤٦ - وقد ذهب كثير من الأحكام إلى عكس ذلك ، فاشتطت إما الزيادة في الرقعة وإما الزيادة في الارتفاع ، فإذا أراد المالك أن يبني على نفس المساحة وبدات الارتفاع فلا يحق له طلب الإخلاء ، حتى لو قصد تحويل الأدوار القديمة المفرط في الاتساع والارتفاع إلى شقق حديثة أكثر حداً . وقد قضت محكمة مصر الكلية بأنه إذا كان المسكن المزمع

جميع الأحوال ، من عدد المساكن أو عدد المحال^(١) . وليس يلزم أن يزيد من عدد المساكن ومن عدد المحال في وقت معاً ، ولا أن يزيد من

إنشائه يتكون من عدة شقق سكنية تزيد في عددها على الشقة الكائنة بالمنزل الحالى إلا أنها تنقص عنها في عدد الحجرات وتضييق في اتساعها بكثير عن مثيلاتها بالمنزل ، مما يمكن القول مع إن التوسعة التي يدعيها المالك وهمية أكثر منها حقيقية ، كان هدف المالك من طلب الإخلاء هو إخراج المستأجر لهدم البناء وإعادة بنائه بقصد الاستفادة من تأجير الشقق الجديدة بإيجار مرتفع مما لا يكون فيه تحقيق مصلحة متفق وحكمة التشريع (مصر الكلية مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٥١٧ سنة ١٩٥٤) . وانظر أيضاً هذا المعنى مصر الكلية ٢٦ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحامة ٢٨ رقم ٤٤٥ ص ١٠٧٧ - ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ - ٦ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ١٦٥٣ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحامة ٣٦ رقم ٤٣٩ ص ٩٠٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٧ ص ٢١٤ - وقرب منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٧ .

ومع ذلك فقد جاء في حكم لمحكمة مصر الكلية « أن نية المشرع وقت إجازة هذا الحق لم تنصرف إلا إلى إشراك الملاك في المساهمة في تفريغ أزمة المباني عن طريق وحيد هو معاونتهم على التخلص من المنازل المشيدة على الطراز العتيق ، والتي تربي المساحة غير المبينة الملحقة بها كالأقمية والأحواش والحدائق على ما هو مشغول منها بالبناء ، والتي تحتوي عادة على طابق أو أكثر فسيح الجنبات قليل الحجرات ، أو من الأراضي الفضاء المقام عليها محل أو أكثر كالجراجات العمومية والوكائل ودور السينما الخ مما يتسبب منه هدمها وتشيد عمارة أو أكثر ، دون غيره من الحالات ، (مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحامة ٢٩ رقم ٥٦٢ ص ١٢٢٦) .

(١) مصر الكلية الوطنية ١٢ أكتوبر سنة ١٩٤٩ المحامة ٢٩ رقم ٤٢٨ ص ٧٨٩ (المبنى المراد هدمه فيلما ينتفع بسكنها مستأجر واحد ، والمبنى المراد إقامته مكانها مسكن واحد أيضاً فرفض طلب الإخلاء) - الإسكندرية الكلية ٢٢ يولييه سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٢٥ ص ٣٩٥ (البناء القديم دور واحد به ١٦ دكاناً ويراد تحويله إلى عمارة الدور السفلى به ٢٠ دكاناً وفوقه أدوار علوية للسكن ، فأجيب طلب الإخلاء) . مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٠١٨ سنة ١٩٥٢ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٨٥٥ سنة ١٩٥٢ - ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٠١ سنة ١٩٥٤ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٦٠٥ سنة ١٩٥٤ - وقضى بأنه لا يجوز إخلاء نصف شقة مؤجرة لهدم إنشاء شقة كاملة ، أي لإحلال مسكن متسع محل مسكن ضيق مع بقاء العدد واحداً ، فليست العبارة باتساع المسكن وتجميله ، وإنما العبارة بزيادة عدد المساكن (الإسكندرية الكلية ١١ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٠٣ ص ٣٢٨) . ومن باب أولى لا يجوز إخلاء دور علوى لهدم سقفه الخشبي وتشيد سقف من الإسمنت المسلح يحتمل إقامة دور آخر فوقه ، فذلك هدم وإعادة بناء ولكنه لا يزيد في عدد المساكن فوراً ، بل الزيادة احتمالية في المستقبل ، فيجب أن يتضمن المشروع بناء دور جديد فوق السقف (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٤٦٣٨ سنة ١٩٥٢) .

عدد المساكن لتحل محل مساكن قديمة أو من عدد المحال لتحل محل محال قديمة . فقد يهدم دكاكين قديمة ، ويقوم مكانها مبنى سكنياً من أدوار وشقق متعددة دون أن يكون فيه دكاكين . وقد يهدم مسكناً قديماً ، ويقوم مكانه عدداً كبيراً من الدكاكين دون أن يكون فيها مسكن واحد^(١) . ولو قدم المالك للمحكمة مشروعاً يزيد في رقعة البناء وفي ارتفاعه ، ولكن عدد المساكن والمحال يقل أو يبقى كما كان . لم يكن هذا كافياً للحصول على حكم بالإخلاء ، إذ أن المشرع قد قصد إلى زيادة عدد الأماكن لا إلى زيادة الرحابة والرفاهة .

٢ - ويجب أن يكون التوسيع عن طريق هدم المكان وإعادة بنائه . فلو قصد المالك أن يبقى المكان دون هدم . وأن يقتصر على إدخال تعديلات فيه تزيد في عدد المساكن أو المحال ، كأن يقسم طبقة إلى شقتين يقيم حائطاً بينهما دون أن يهدم المكان ، أو كأن يقيم حاجزاً في منتصف دكان كبير فيقسمه إلى دكاكين صغيرين ، فليس هذا هدماً ولا إعادة بناء ، ومن ثم لا يكون للمالك الحق في طلب الإخلاء^(٢) . ولكن الهدم وإعادة البناء لا يستلزمان هدم المكان من أساسه

(١) ويذهب الأستاذ كامل محمد بدوي إلى أنه لا يقبل طلب الإخلاء إن أراد المالك هدم منزل يضم أسرتين ليقوم مصنعاً كبيراً يضم الكثير من العمال ، ذلك أن المصنع الكبير لا يسهم في تفريغ أزمة المساكن أو المحال لأنه مصنع لفرد واحد يستخدم فيه عمالاً قلولاً أو كثروا ، فلم تنفجر لم أزمة سكنية . أما لو أقام مكانه عدة محال لإسكان تأجيرها إلى عدة صناع ، فإن غرض الشارع يتحقق (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٢ ص ٨٢ - ص ٨٣) .

وقد قضت محكمة الإسكندرية الكلية على العكس من ذلك بأنه لا يلزم أن يكون كل محل من المحال الجديدة تابلاً لشخص معين ، وإنما القصد الجمهوري أن تضم هذه المحال أكبر عدد ممكن من الأفراد ولو شغل هذه الأماكن المدينة مستأجر واحد . فإذا كان الثابت أن المصنع المزمع إنشاؤه سيضم ما يربى على خمسمائة عامل ولو أنهم لن يسكنوا المصنع ، فإن حكمة التشريع تكون محققة في هذه الحالة إذ أن المشروع لم يشترط أن تكون إعادة البناء لغرض السكن (الإسكندرية الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٢ رقم ١٥٤ ص ٥٠٥) . وظاهر أن المحكمة توسعت في تفسير النص لاعتبارات عملية .

(٢) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن إجراء تعديلات في البناء يهدم بعض جدرانه وإنشاء فتحات وإضافات لا تتحقق فيه حكمة التشريع ولو انطوى ذلك على زيادة في عدد المساكن أو المحال ، كتحويل طابق يحتوي على شقتين إلى أربع شقق (مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦) . وانظر أيضاً : مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٣٨ سنة ١٩٥٢ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١ سنة ١٩٥٣ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ - ٥ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٦٠ سنة ١٩٥٥ .

إلى سطح الأرض وإعادة بنائه كله . بل يكفي أن يهدم المالك جزءاً من المكان وبعيد بناءه ، بحيث يزيد ذلك في عدد المساكن أو المحال . فإذا شرع المالك في بناء عمارة كبيرة وأنجز منها أدواراً أربعة مثلاً على أن يتم الأدوار الأربعة الأخرى فيما بعد ، وعمد إلى بناء غرف صغيرة في سطح الدور الرابع وأجرها ، فإنه يستطيع إخلاء هذه الغرف لهدمها وبناء الدور الخامس مكانها^(١) ، وكذلك الأدوار الباقية إن شاء . وليس من المعقول أن يطلب منه هدم الأدوار الأربعة الأولى وإعادة بنائها حتى يتمكن من بناء الأدوار الأربعة الأخيرة^(٢) . كذلك إذا كان المكان مبنى قديماً متين الأساس والدور السفلى فيه يتكون من دكاكين ، فإنه يجوز للمالك أن يبنى الدكاكين وأن يخلى الأدوار العلوية القديمة لهدمها وإعادة بنائها شققاً حديثة بحيث يزيد من عدد المساكن . وإذا كان المكان شونة كبيرة أوجراجاً كبيراً ، جاز للمالك أن يقتطع جزءاً من المكان لبنائه دكاكين بحيث

(١) انظر عكس ذلك مصر الكلية ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ (وقد ورد في أسباب الحكم أنه لا يمكن تحويل طابق يحتوي على شقة واحدة إلى شقتين أو أكثر ، أو هدم غرف بسطح العقار مؤجرة لسكنى الغير لتشييد طابق جديد محلها) .

(٢) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدرى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٤١٠ ص ٤٤٤ - ص ٤٤٥ - وقد قضى بإخلاء مستأجر لفرقة واحدة فوق سطح البناء لتمكين المالك من إقامة ثلاثة أدوار فوق ذلك السطح بعد هدم تلك الفرقة ، وبنت المحكمة حكمها على أن القانون لم يشترط في حالة الهدم لإعادة البناء بشكل أوسع أن يكون الهدم كلياً ، وأن الفقرة ٥ من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أباحت لمالك العقار أن يطلب إخلاءه إذا أراد هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع ، ومفهوم هذا أن المالك لا يكلف إلا بهدم المكان المؤجر وهو هنا غرفة السطح . وليس من المتصور عقلاً أن يكلف المستأجر بهدم الدورين الحاليين ثم يعيد بناءهما ويبني فوقهما بعد ذلك (مصر الكلية ٩ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ١٠٨٣ سنة ١٩٥٥) .

ومع ذلك فقد قضى بأن طلب الإخلاء لإعادة بناء المكان المؤجر يستلزم أن يكون المشروع الجديد هو هدم العقار هدماً كلياً لينشأ مكانه مبان جديدة تزيد في عدد مساكنها أو محالها على البناء القديم (الإسكندرية الكلية ٢٢ يولييه سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥١ ص ١٠٢) . وانظر أيضاً في أن الهدم يجب أن يكون هدماً كلياً : مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩١١ سنة ١٩٥٢ ٢٨ يوفيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠١٢ سنة ١٩٥٢ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١ سنة ١٩٥٣ .

ويجوز هدم جزء من بناء قديم إذا كان ذلك يسمح بإقامة بناء مكون من عدة مساكن إلى جانب الباقي من البناء القديم (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٧ ص ٢١٨) .

يزيد من عدد المحال ، ومن باب أولى يجوز له هدم كل المكان لبنائه دكاكين أو جراجات صغيرة أو عمارة سكنية (١) .

وإذا تقدم المالك بمشروع الهدم والبناء إلى المحكمة ، فليس للقاضي التدخل وإلزام المالك بتعديل المشروع أو تغييره (٢) ، كأن يلزمه الإبقاء على البناء القديم أو على بعضه والاقتصار على أن يبني فوقه حتى لا ينجلى الأمكنة الموضحة كلها أو بعضها (٣) ، بل تقتصر مهمة القاضي على التثبت من أن المشروع الذى يقدمه المالك من شأنه إذا نفذ أن يزيد فى عدد المساكن والمحال عن طريق هدم قديم وبناء جديد ، وهذه مسألة واقع يبت فيها قاضى الموضوع (٤) .

والغرض من تقديم المالك المشروع إلى المحكمة ليس هو التقييد به تقييداً تاماً بحيث لا يجوز له الانحراف عنه إذا هو حصل على حكم بالإخلاء . وإنما الغرض

(١) وقد ورد فى بعض الأحكام ، لدعم حجة المالك فى طلب الإخلاء ، « أن الإنشاءات الحديثة تجديد لمظهر القاهرة مما يتشى مع السياسة التى رسمتها ونفذتها وزارة الشؤون البلدية ، وبذلك يتعين الحكم بالإخلاء » (مصر الكلية أول ماير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٥ سنة ١٩٥٥) . وقد أخذ الأستاذ عصام الدين حواس بحق مؤلفه قضاء الإيجارات على هذه الأحكام أنها تضيف إلى أسباب الإخلاء المذكورة فى القانون على سبيل الحصر سبباً جديداً ليس مذكوراً فيها وهو « تجديد مظهر القاهرة مما يتشى مع السياسة التى رسمتها ونفذتها وزارة الشؤون البلدية » (عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ٨٩ - ص ٩٠) .

(٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢ قضية رقم ١٧٢٢ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٦٨ سنة ١٩٥٤ .

(٣) وقد قضى بأنه لا يصح إجبار المالك على ترك مبان قديمة وإقامة مبان جديدة فوقها تختلف عنها فى المواصفات والأوضاع الهندسية ، مادامت نية المالك قد انصرفت إلى هدم المباني القديمة كلها (مصر الكلية ٢٥ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٠١ سنة ١٩٥٢ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٦٤٩ سنة ١٩٥٣) . وانظر مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٢٦ سنة ١٩٥٢ - ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٣٦ سنة ١٩٥٣ - ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧٢٢ سنة ١٩٥٤ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٠١ سنة ١٩٥٤) رفض طلب الإخلاء لأن تقدير الخبير أثبت عدم تحمل المباني القديمة إقامة مبان جديدة فوقها .

(٤) ولا يسمع من المستأجر دفعه بأن المالك غير جاد فى دعوى الهدم وإعادة البناء ، فهذا الدفع مردود بما تكفل القانون بإيراده من ضمانات للمستأجر إذا ما قضى بإخلائه من العين المؤجرة بناء على طلب المالك لهدمها وإعادة بنائها ، وأخصها العودة إلى العين المؤجرة والتعويض (مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٦١ سنة ١٩٥٥) .

من تقديم المشروع مع الترخيصات اللازمة ، من موافقة لجنة أعمال الهدم ومن رخصة التنظيم ومن موافقة المحكمة في حالة الوقف وما إلى ذلك ، هو التدليل على جدية ما انتواه المالك من الهدم والبناء ، فإنه في الغالب لا يكلف نفسه هذا الجهد وهذه النفقات إلا إذا كان قد اعتزم حقيقة تنفيذ المشروع . ولكن يجوز له . بعد الحصول على الحكم بالإخلاء وتنفيذه ، أن يدخل ما يعن له من التعديلات على المشروع ، بل له أن يعدل عنه إلى مشروع آخر . والمهم هو أن يقوم في المواعيد المقررة قانوناً بهدم المكان القديم وإعادة بنائه بحيث يحقق زيادة في عدد المساكن أو في عدد المحال^(١) . فإذا كان المشروع الأصلي هو بناء فندق ، جاز له أن يعدل عن ذلك إلى بناء عمارة سكنية ، أو العكس .

وإذا قدم مشروع عمارة في أسفلها دكاكين ، جاز له أن يعدل ذلك ويجعل الدور السفلي جراجات بدلاً من دكاكين كما أن له أن يقتصر على بناء أربعة أدوار مثلاً بدلاً من خمسة ، ما دام قد زاد في عدد المساكن والمحال على النحو الذي يتطلبه القانون . ويجوز له من باب أولى أن يبني العمارة من ستة أدوار أو أكثر ولو كانت العمارة في المشروع الأصلي لا تشمل إلا على أدوار خمسة .

٦٦٤ - ب . إجراءات طلب الإخلاء : واجراءات طلب الإخلاء

هنا مرحلة واحدة ، ولم يشترط القانون تكليفاً ومضى مدة معينة بعد هذا التكليف كما فعل في الإخلاء بسبب التأخر في دفع الأجرة^(٢) . ففي أي وقت ، بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، يعن للمالك أن يهدم المكان المؤجر لإعادة بنائه على النحو السابق بيانه ، يجوز له طلب الإخلاء . بل يجوز له هذا الطلب حتى قبل انقضاء المدة الأصلية ، بشرط أن يعين الحكم للإخلاء ميعاداً يلي انقضاء هذه المدة ، وقد سبق بيان ذلك^(٣) . ويسبق طلب الإخلاء في العادة مفاوضات بين المالك والمستأجر ، بل قد يرسل المالك إنذاراً على يد محضر للمستأجر يكلفه فيه بالإخلاء حتى يتبين المستأجر جدية الطلب ويتدبر أمره ، فإذا رفض الإخلاء رفع المالك الدعوى ليحكم على المستأجر بالإخلاء وبالمصروفات .

(١) مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٢٦ رقم ٤٢٩ ص ٩٠٧ .

(٢) مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ (حكان) دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٦١ سنة ١٩٥٥ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٦٠ في آخرها .

والذى يطلب الإخلاء هو المالك نفسه ، كما هو الأمر فى الإخلاء لأيلولة البناء للسقوط ، لأن المالك هو وحده صاحب الشأن فى هدم المكان المؤجر وإعادة بنائه . فلا يجوز طلب الإخلاء من المؤجر غير المالك ، ويجوز من المالك غير المؤجر (١) . وإذا كان المكان مملوكاً لعدة ملاك على الشيوع ، وجب فى الأصل أن يتقدم طلب الإخلاء منهم جميعاً (٢) . ومع ذلك فقد قضت المادة ٨٢٩ مدنى بأن « للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع ، أن يقرروا فى سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل فى الغرض الذى أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة ، على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقى الشركاء ، ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان . وللمحكمة عند الرجوع إليها ، إذا وافقت على قرارات تلك الأغلبية ، أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير . ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات » . ويعتبر هدم المكان وإعادة بنائه فى سبيل تحسين الانتفاع به من أعمال الإدارة المعتادة (٣) . ومن ثم يجوز للأغلبية الميينة فى النص أن تقدم طلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه ، مصحوباً بموافقة المحكمة على الوجه المبين فى المادة ٨٢٩ مدنى سالفه الذكر . وإذا كان المالك للمكان المؤجر جمعية أو مؤسسة أو شركة أو أى شخص معنى آخر ، قدم ممثلها طلب الإخلاء ،

(١) مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٣ - فيجوز طلب الإخلاء من مشترى العين المؤجرة ولو لم يكن هو الذى أجرها ، ومن المستحق فى الوقف بعد أن أصبح مالكاً ولو كان ناظر الوقف هو الذى أجر العين عندما كانت موقوفة .
(٢) مصر الكلية ٣ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٩٧ سنة ١٩٥٢ - ١٧ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤١١٦ سنة ١٩٥٣ - ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٤٠٢ سنة ١٩٥٢ .

(٣) جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد المادة ٨٢٩ مدنى : « وإذا كان الأمر متعلقاً بأعمال الإدارة الخارجة عن الأعمال المعتادة ، كإدخال تغييرات أساسية فى الغرض الذى أعد له المال لتحسين الانتفاع به ، وذلك كتحويل مظهر إلى مقهى أو إعادة بناء منزل لجملة أصلح للاستئلال ، فللأغلبية أن تقرر ما تراه فى ذلك ، وقرارها نافذ على الأقلية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٨٨) . وانظر فى هذا المعنى عبد النعم فرج الصدة فى حق الملكية فقرة ٢٢ ، ص ١٦٣ - إسماعيل غانم فى الحقوق العينية الأصلية فقرة ٧٢ ص ١٥٨ - محمد لبيب شنب فقرة ٤١١ ص ٤٤٧ .

حتى قبل أن تتم الإجراءات اللازمة لثبوت الشخصية المعنوية للمالك^(١). وإذا كان المكان المؤجر عيناً موقوفة ، قدم ناظر الوقف طلب الإخلاء مصحوباً بإذن المحكمة المختصة له في هدم العين الموقوفة وإعادة بنائها^(٢).
ويقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بحسب أحكام التشريع الاستثنائي ، وطبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع . والحكم الذي يصدر يكون نهائياً لا يقبل الطعن بأى وجه . ويجب أن يرفق المالك بطلب الإخلاء مشروع إعادة البناء الذي اتوى القيام به ، ومعه ما يجب تقديمه من المستندات . وأهم هذه المستندات هي سند ملكية المكان المؤجر^(٣) ، وموافقة المحكمة على قرار أغلبية الملاك في الشروع على الوجه الذي بيناه فيما تقدم ، وموافقة اللجنة الإدارية على الهدم ، ورخصة الهدم وإعادة البناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم^(٤) ، وإذن المحكمة المختصة في حالة ما إذا كان المكان عيناً موقوفة^(٥) .

- (١) مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٩٠ سنة ١٩٥٢ (قبلت دعوى الإخلاء من مثل النقابة العامة لموظفي وعمال الدريسة بسكك حديد الحكومة المصرية قبل إتمام الإجراءات الخاصة بالشخصية المعنوية لهذه النقابة) .
(٢) هذا فيما يتعلق بالوقف الخيري . وفيما يتعلق بالوقف الأهلي يجب تقديم طلب الإخلاء من المستحقين بعد أن أصبحوا ملاكاً وذلك بعد شهر حل الوقف ، وينفى عن ذلك صدور إذن سابق من المحكمة الشرعية بالهدم (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٨ - مصر الكلية ٣ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٣٩٧ سنة ١٩٥٢) .
(٣) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأنه يجب أن يقدم المالك دليل ملكيته ، فإن تخلف عن ذلك برغم إمهاله كانت دعواه غير مقبولة (مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٥٠ سنة ١٩٥٢) . وقد قضى بعدم قبول دعوى الإخلاء لرفعها من غير ذي صفة بعد أن ثبت أن المستندات المقدمة من المدعين لا تؤدي بحسب ظاهرها إلى ملكيتهم للمقارن المطلوب هدمها وإعادة بنائها ، إذ لا يمكن التمسك في هذا الشأن برخصة الهدم وإعادة البناء وصدورها باسم النائب عن المدعين ، ولا بقسام عوائد المالك ، ولا بعقد الإيجار ، لا سيما أن المدعين قد تنازلوا عن التمسك بالحكم الصادر بنذب الخبير المهندس الذي نيط به تحقيق الملكية (مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦٢٦ سنة ١٩٥١) .
(٤) انظر القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني - وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن انتهاء المدة المحددة في رخصة البناء لا يسقط حق المالك في طلب الإخلاء ، إذ يمكن تجديد الرخصة بعد مضي سنة من صدورها (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٦٠ سنة ١٩٥٢) .
(٥) وتعدد الأحكام القضائية المستندات المطلوبة عامة على الوجه الآتي : ومن حيث إن المدعى قدم لتدليل على جدية الطلب واعترافه بالمسارعة في الهدم والبناء بمجرد الإخلاء رخصة =

وإذا رفضت المحكمة طلب الإخلاء بسبب أن المشروع الذى قدمه المالك لا يحقق التوسيع الذى يتطلبه القانون ، فإن ذلك لا يمنع المالك من أن يجدد طلبه على أن يقدم مشروعاً آخر غير المشروع الذى سبق رفضه يحقق التوسيع المطلوب (١) .

أما إذا تحققت المحكمة من أن المشروع الذى قدمه المالك يحقق التوسيع الذى يتطلبه القانون ، فإنه يتحتم عليها أن تقضى بالإخلاء دون أن تكون لها سلطة تقديرية فى ذلك ، شأن طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء فى ذلك شأن سائر أسباب الإخلاء . ولكن يجوز للقاضي . هنا أيضاً كما فى سائر أسباب الإخلاء ، أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق الموتر من هذا التأجيل ضرر جسيم (م ٢/٣٤٦ مدنى) (٢) .

— صادرة من التنظيم مرخصاً فيها بهدم منزل النزاع جميعه لغاية سطح الأرض ، ورخصة مصرحاً بها ببناء منزل مكون من ثلاثة أدوار ، ورخصة خط التنظيم ، وربما مصادقاً عليه ، وعقد مقاوله بين المدعى وآخر لبناء المنزل الجديد (كامل بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ٨٧ - ص ٨٨ ويشير إلى حكم منشور بالمحاماة ٢٨ رقم ١٨٩) .

(١) وقد قضت محكمة النقض فى هذا المعنى بأنه إذا كان الحكم ، إذ رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، استند إلى أن المالك قد طلب فى الدعوى السابقة الإخلاء لهدم المنزل وإقامة طابقين جديدين مكان الطابقين المزمع هدمهما ، وقد رفضت المحكمة الدعوى لأن إعادة البناء كما كان وعلى نفس المساحة وبذات الارتفاع لا يتحقق معه قصد الشارع من إجازة الإخلاء للهدم وإعادة البناء وهى التوسعة فى الأماكن ، فإذا عاد المالك الآن وطلب الهدم لإعادة البناء بحيث يحتوى على أكثر من دورين ، فقد اختلف السبب فى الدعويين لتحقيق غرض الشارع فى هذه الدعوى بحصول التوسعة بالفعل ، وكان هذا الذى جاء بأسباب الحكم مسوغاً لاختلاف السبب فى الدعويين ، فإن النص عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس (نقض مدنى ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٥ ص ٧٨١) . وقضت محكمة مصر الكلية بأنه إذا بنى الحكم السابق على أن التوسعة التى استند إليها المالك وهى بناء ثلاثة أدوار لا تحقق السعة المشروطة قانوناً ، بينما أن موضوع الدعوى الحالية هو مشروع بناء خمسة أدوار ، فإن سبب الدعويين يكون مختلفاً ويتعين رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها (مصر الكلية ٢٠ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٣٢ سنة ١٩٥٢) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٣ وفقرة ٦٥٠ وفقرة ٦٥٤ - وقد قضى بأنه وإن كانت أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم تمنح للمسأجر مهلة فى حالة الحكم بإخلائه بسبب هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع ، إلا أن حق المحكمة بناء على المادة ٢/٣٤٦ مدنى إيهال المستأجر فى تنفيذ حكم الإخلاء نظراً لظروفه (استعمال العين محلاً تجارياً يصعب العثور على مثله فى وقت قصير) (مصر الكلية ٢٤ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ١٢ رقم ٣٥٧٣) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٤٨٣١ سنة ١٩٥٨ (مهلة ثلاثة أشهر) .

بل إن إمهال المستأجر في تنفيذ حكم الإخلاء هنا أوجب ، فهو غير مقصر كما في أحوال التأخر في دفع الأجرة والتأجير من الباطن وإساءة استعمال العين المؤجرة ، والإخلاء لا يستوجب العجلة كما في حالة أبلولة العين للسقوط ، فوجب إمهاله مدة كافية بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية^(١) حتى يتسنى له العثور على مكان صالح . وقد رأينا بعض الأحكام بمنح المستأجر مهلة لتنفيذ حكم الإخلاء ثمانية أشهر بعد انقضاء المدة الأصلية^(٢) .

٦٦٥ - ح . واجبات المالك بعد الإخلاء والجزاء عليها : وقد رأينا

أن نص الفقرة (هـ) من المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن توجب على المالك ، بعد إخلاء المستأجر للمكان المؤجر ، « أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل ، فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض » . ونرى من ذلك أن القانون أعطى للمالك للشروع في هدم المكان مدة شهر واحد ، فلا يجوز أن يتأخر عن الشروع في الهدم أكثر من هذه المدة^(٣) . ولا يجوز أن يتلصق في الهدم ، بل يجب أن يمضي فيه بالسرعة المألوفة . فإذا تم الهدم ، وجب أن يبدأ فوراً في البناء ، إذ ليس ثمة ما يعوقه عن ذلك فجميع الإجراءات قد أتمها عند ما رفع دعوى الإخلاء . فقد

(١) فإذا كانت مدة الإجارة الأصلية لا تنتهى إلا بعد التنبيه بالإخلاء على المستأجر في ميعاد معين ، وجب على المالك أن ينبه بالإخلاء وينتظر انقضاء الوقت الواجب بعد هذا التنبيه فتنتهى مدة الإيجار الأصلية ، ثم يمنح القاضى أيضاً بعد ذلك للمستأجر وقتاً إضافياً لتدبير مكان جديد .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٦٠ في آخرها (في الهامش) - مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣
التشريع والقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ (مع تعليق الأستاذ سليمان مرقس) - ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٣
دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٥ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٥٥ سنة ١٩٥٢ - ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٦١ سنة ١٩٥٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٨ - ص ٥٩٩ .

(٣) وقد قضت محكمة القضاء الإدارى بأنه متى أدخل البناء لخدمه وإعادة بنائه ، فإنه لا يعتبر مكاناً خالياً يجوز لوزير المعارف الاستيلاء عليه لدور التعليم وفقاً للادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ ، لأن هذا الخلو إنما هو للهدم وإعادة البناء للسكنى (مجموعة أحكام مجلس الدولة ٥ رقم ٣١٣ ص ١٠٥٠) .

حصل من اللجنة الإدارية على ترخيص بالهدم ، ومن الجهة المختصة بأعمال التنظيم على رخصتي الهدم وإعادة البناء ، وحصل على الترخيصات الأخرى اللازمة . ويجب أيضاً ألا يتلأأ في أعمال البناء ، بل يرضى فيه على الوجه المألوف وبالسرعة المعتادة . فإذا فرغ من كل ذلك ، فقد أخلى مسئولته قبل المستأجر ، ولم يعد ملتزماً قبله بأى التزام . وهو بعد ذلك حر فى استغلال البناء الجديد بالطريقة التى يراها . طبقاً لأحكام القانون . وليس للمستأجر أن يطلب العودة إلى المكان الجديد أو إلى أحد أجزائه ، ولو بالأجرة التى عرض بها المالك المكان للإيجار ، وإذا أراد ذلك وجب أن يتفق مع المالك عليه وأن يبرم معه عقد لإيجار جديد .

أما إذا لم يشرع المالك فى الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب العودة إلى شغل المكان المؤجر (١) ، فىبى فيه بموجب سنده السابق وهو عقد إيجاره الذى كان قد امتد بحكم القانون وبنفس الأجرة والشروط السابقة . وله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المالك عن الأضرار التى لحقت بسبب إخلائه المكان وما تكبده من نفقات فى الإخلاء ، وفى شغل مكان آخر قد يكون أعلى أجرة ، ثم فى العودة إلى شغل المكان الأول (٢) .

(١) مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٢ ص ١٣٨٣ .
(٢) وقد قضى بأنه « إذا اتضح أن المالك أحجم عن هدم البناء القائم وإزالته ، وأنه عمد إلى تقويته وإجراء إصلاحات فيه ، كما أنه اقتطع منه غرفتين وأحاطها إلى دكانين ، فإن تلك التصرفات تفيد عدوله عن فكرة الهدم والبناء ، وهذه نجبة تكشف عن سوء نية وتعرضه للجزاءات المدنية والجنائية . ويراعى فى تقدير التعويض تشريد المستأجر من مسكن كان يستأجره بأجر وكس ، والإخلال بضآئنته واستقراره ، وما تكبده من نفقات النقل وغيرها ، ويكون التقدير بصفة عامة عن الحسارة المادية والأدبية طبقاً للقواعد المقررة فى القانون المدنى » (مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٣) . وقضى أيضاً بأن « حق المستأجر فى العودة إلى محله «تقديم ثابت فى حالتين : (١) عندما يسكت المالك عن الهدم فى خلال شهر من تاريخ الإخلاء . (٢) وعندما يقوم بالتعديل الجزئى فى المباني القديمة ، وهذه الحالة لا تخرج عن كونها سكوتاً عن الهدم الكلى الواجب فى مثل هذه الحالة ويتعين اعتبار الهدم الجزئى فى حكم عدم الهدم ، لأن عدم قيام المالك بالهدم تنفيذاً لما تعهد به وعدم إعادة البناء بشكل أوسع اكتفاء بإجراء بعض تعديلات يفيدان أنه استعمل طرقاً احتيالية وارتكب غشاً تمكن بسببهما من الحصول دون حق على حكم بإخلاء المستأجرين الذين جاء القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لحمايتهم ، ؛ا يجب معه رد قصده عليه وتطبيق الجزاءات المنصوص عليها فى الفقرة (٥) . وفى هذه الحالة يكون للمستأجر العودة إلى مسكنه الأصل ، فضلاً عن التعويض المناسب عن =

وإذا شرع المالك في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، ولكنه تلكاً دون موجب في أعمال الهدم ، أو لم يشرع في البناء فوراً بعد تمام الهدم ، أو تلكاً في أعمال البناء ، أو أتم البناء ولكن بعد تعديل أدخاه على المشروع الذي كان قد قدمه للمحكمة فصار البناء الحديد لا يحقق التوسعة التي يستوجبها القانون^(١) ، جاز للمستأجر في جميع هذه الأحوال ، ليس أن يطلب العودة فإن المكان القديم قد هدم أو شرع في هدمه ، بل أن يطلب تعويضاً عن الأضرار التي لحقت من جراء الإخلاء ، وما تكبده من نفقات بسبب النقل إلى مكان آخر ، وما عسى أن يكون قد التزم بدفعه من أجرة أعلى^(٢) ، وتقدر المحكمة التعويض المناسب^(٣).

— الأضرار التي لحقت من جراء هذه الأعمال غير المشروعة التي ارتكبتها المؤجر في حقه « (مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩١١ سنة ١٩٥٢) - انظر أيضاً مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٣١ سنة ١٩٥٣ .

(١) وقد قضى بأنه لا يكتفى أن يشرع المالك في الهدم قبل انقضاء شهر من الإخلاء ، بل يجب أن يتم الهدم الكلي في وقت لا يجاوز ما تقتضيه طبيعته ، ومتى تم ذلك وجب البدء في البناء فوراً ، وإتمامه في وقت معقول ، مع مراعاة اشتغال المبنى الحديد على عدد من الأماكن والمحال أكثر مما كان يشتمل عليه المبنى القديم (مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٣) - وإذا استأجر المستأجر جزءاً من المكان الجديد ، لم يسقط حقه في التعويض ، إلا إذا تبين من الظروف أنه بتصرفه هذا قصد النزول عن هذا الحق (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٣ ص ٢٣٥) .

(٢) وقد قضى بأن تقدير الخبير أثبت أن الشقة التي كانت المدعية تسكنها قد تحولت إلى شقتين وهذا مانع من العودة التي لا يصبح تقريرها إلا إذا كان المحل المؤجر باقياً لم يحصل فيه أي تغيير جوهري ، وبأنه في تقدير التعويض يعتد بنوع الاستعمال المتفق عليه بغض النظر عما كانت العين تستعمل فيه فعلاً ، فإذا كان الاستعمال المتفق عليه هو السكن وكان الاستعمال الفعلي اتخاذ المكان عيادة لطبيب ، فإن تساهل المالك وعدم طلب الإخلاء أو زيادة الأجرة لهذا التغيير في الاستعمال لا يصبح أن ينقلب وبالأعلى ، ولا تصح إفادة المستأجر من مخالفته ، ويجب قصر التعويض على الضرر الناشئ عن حرمانه من السكن (مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ٣٨٠٢ سنة ١٩٥٤) .

(٣) واختلفت الأحكام في تقدير هذا التعويض المناسب ، فبعضها قضى للمستأجر بالفرق بين الأجرة التي كان يدفعها في سكنه القديم والأجرة التي اضطر أن يسأجر بها، مثل ذلك السكن لمدة سنتين (مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦) . وبعضها قضى للمستأجر بالفرق لمدة ثلاث سنين (مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٦٠ سنة ١٩٥٥) . ولا يوجد حد مقدر ، والأمر متروك لتقدير المحكمة تراعي فيه ظروف كل قضية . وقد قضى بأنه إذا كان المالك قد بدأ البناء على الفور ، ووصل به =

وتكون المنازعات التي تقوم بين المالك والمستأجر في شأن واجبات المالك وقيامه بها أو عدم قيامه . و . يترتب على عدم قيامه بها من طلب المستأجر العودة إلى المكان القديم . وما يطلبه من تعويض على النحو الذي بيناه فيما تقدم . من اختصاص المحكمة الكلية التي عينها التشريع الاستثنائي ، وينظر فيها طبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع . ويكون الحكم الصادر في شأنها حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه . لأن هذه المنازعات تعتبر ناشئة من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي (١) .

وقد كان القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ أضاف فقرة إلى المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن تجرى على الوجه الآتي : « ويعاقب بغرامة من ٥٠ جنياً إلى ٥٠٠ جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٢ الفقرة هـ . فكان المالك الذي يخالف الأحكام المتقدمة . فلا يشرع في الهدم في خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لا يبدأ في البناء فوراً عقب أن يتم الهدم ، أو يقيم بناء جديداً لا يحقق التوسعة التي يتطلبها القانون ، مسئولاً مسؤولة جنائية إلى جانب مسؤوليته المدنية ، فيعاقب بغرامة أقفلها خمسون جنياً وأكثرها خمسمائة . ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يعدل

إلى مرحلة تحقق معنى التوسعة النسبية ولكنها لا تبلغ مبلغ التصيمات التي وضعت في البداية وكانت تحت نظر المحكمة عند الحكم بالإخلاء ، فإنه لا يقع تحت طائلة الجزاءات المدنية والجنائية متى كان هناك ما يبرر موقفه ولا يشكك في صدق نواياه ، كأن يعوزه المال أو يعجزه المرض ، وحسبه ، كى ينأى عن التظنين والتضمين ، أن يكون قد التزم جادة القانون ، ثم عاقته عن المضي في طريقه اعتبارات خليقة بالتقدير (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٩ ش ٩٠٦) . وقد قدمنا أن المالك لا يتقيد بالمشروع الذي قدمه إلى المحكمة ، ويمكن أن يكون قد حقق في البناء الجديد التوسعة التي يتطلبها القانون ، ولو كان هذا البناء دون المشروع الأصلي ، سواء قام بالمالك عذر في عدم إتمام المشروع الأصلي أو لم يتم (انظر آنفاً فقرة ٦٦٣ في آخرها) .

وذمب بعض الأحكام إلى أنه يشترط في وجوب الجزاء على المالك أن يكون إخلاء العين قد تم بناء على حكم قضائي ، فإذا قبل المستأجر الإخلاء دون حكم لم يكن له حق قبل المؤجر إذا لم يتم هذا بالهدم وإعادة البناء (مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٣١ سنة ١٩٥٣) . ولكن الواضح أنه ، سواء أدخل المستأجر العين بناء على حكم قضائي أو أخلاها مختاراً ، فإن حقه في التعويض يكون ثابتاً إذا أدخل المالك بواجباته من الهدم وإعادة البناء في المواعيد المقررة قانوناً (مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ ص رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٢ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٣ ص ٢٣٦) .

(١) مصر الكلية ٢٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠١٢ سنة ١٩٥٢ .

المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكس . وفي هذا التعديل لم ينص على عقوبة من يخالف أحكام الفقرة (هـ) من المادة ٢ ، فأصبحت مخالفة هذه الأحكام لا عقوبة عليها . وبقيت المسؤولية المدنية وحدها قائمة ، على النحو الذي فصلناه (١) . وما دامت العقوبة قد ألغيت ، فإن المخالفات السابقة التي ارتكبتها الملاك قبل إلغاء العقوبة ، ولو كان قد حكم فيها نهائياً ، يعتبر غير معاقب عليها ، تطبيقاً لأحكام المادة ٥ من المقتضى الجنائي التي تنص على سريان القانون الجديد على الوقائع السابقة متى كان هذا أصح للمتهم (٢) .

(١) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ : « لم يكن من شأن الجزاء الذي رتبته القانون على عدم إعادة البناء بشكل أوسع أن يمنع الملاك من استعمال هذا الحق . إذ قل أن يستعمل المتأجرون حقهم في العودة إلى إشغال البناء أو المطالبة بالتعويض ، بما أن باعد حكم الإخلاء بينهم وبين الملاك ، لأن التقاضي يتطلب جهداً ومالاً ليس في مكنة الكثيرين منهم ، وإذا كانت سياسة هذا القانون قد اقتضت النص على معاقبة من يخالف بعض أحكامه ، فإن تقرير عقوبة على مخالفة حكم المادة ٢ فقرة (هـ) ألزم وأوجب . ولما كان تصرف المؤجر الذي يهدم مكاناً لإعادة بنائه بشكل أوسع ثم يتخلف عن ذلك أشد لإيلاً للنفس وأبعد عن روح القانون من يطلب إخلاء المكان لاحتياجه له ثم يؤجره للغير بأجرة تزيد عن المقرر قانوناً ، فإن العدل يقتضى بتفليظ العقوبة على مثله ويجعلها الغرامة من خمسين جنيهاً إلى خمسمائة جنيهاً . وهذه الأسباب كانت تقتضى عند صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يعدل المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكس ويشدد العقوبة ويدخل فيها الحبس ، أن تبقى مخالفة أحكام الفقرة (هـ) معاقباً عليها بنفس العقوبة على مخالفات الأحكام الأخرى على الأقل . والغريب أنه بدلا من ذلك ، أغفل هذا القانون مخالفة أحكام الفقرة (هـ) فلم يعاقب عليها ، ولم يظهر في المذكرة الإيضاحية السبب في هذا الإغفال . ولعل الأمر كان نتيجة سهو من المشرع .

هذا وقد كانت مخالفة أحكام الفقرة (هـ) وبقت قيام القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ - امتناع المالك عن الهدم أو امتناعه عن إعادة البناء - تعتبر جريمة مستمرة لا يبدأ تقادمها إلا من وقت انقطاع الاستمرار فيها ، فكانت محاكمة المالك جائزة طوال الوقت الذي لم يقم فيه بالهدم أو بإعادة البناء . وترتب على ذلك أنه كان لا يجوز التمسك بالتقادم في دعوى التعويض الناشئة عن هذه الجريمة مادامت الدعوى العامة لم تتقادم (م ١٧٢/٢ مدنى - وانظر مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦) . ولكن بعد أن ألغيت العقوبة الجنائية بصدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، لم تعد هناك جريمة مستمرة ، وبقيت دعوى التعويض وحدها - وهى دعوى تعويض عن عمل غير مشروع - تتقادم بثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر بالشخص المسئول عنه ، وفي كل حال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع (م ١٧٢/١ مدنى) . انظر في هذه المسألة سليمان مرقس في إيجار الأماكس فقرة ٨٤ .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكس فقرة ٨٣ ص ٢٣٤ هامش ٣ .

٢ - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده

٦٦٦ - النص القانوني : تنص المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن
وقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي :

« استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للمؤجر ، فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة
للسكنى ، عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديرية أو المجالس
البلدية أن القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات
خيرية ، أو ينه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة
تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل
مصحوب بعلم وصول » .

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

« فإذا عارض المستأجر في الإخلاء ، أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً
دون رد ، جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة
السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ، على الأقلّ ينفذ قبل مضي شهرين على الأقلّ
من تاريخ النطق به حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل
إقامته إذا كان غائباً وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر » .

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

« وإذا كان المؤجر لغبر عنر مقبول لم يشغل المكان في ميعاد شهر من تاريخ
الإخلاء ، أو لم يستمر شاغلاً له مدة سنة على الأقلّ : جاز للمستأجر أن يطالبه
بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء ، كما يجوز له شغل المكان من جديد » .

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

٦٦٧ - ١ . شروط طلب الإيجار : يتطاب القانون ، هنا أيضاً ، شروطاً أربعة يجب توافرها حتى يكون للمؤجر الحق في طلب إخلاء المكان المؤجر لشغله بنفسه أو بأحد أولاده : (١) أن تكون مدة الإيجار الأصلية قد انقضت . (٢) أن يكون المكان مؤجراً للسكنى . (٣) ألا يكون المكان مؤجراً لشخص معنوي عام أو بقصد استعماله مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية (٤) أن تقوم ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده .

٦٦٨ - الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية : نص القانون

صراحة هنا على أن الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة لا يكون إلا بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، فقد جاء في النص كما رأينا : « يجوز للمؤجر . . أن يئمه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة . . » . والبحث الذي أجريناه ، في حالة الإخلاء بسبب هدم المكان وإعادة بنائه فيما يتعلق بهذه المسألة لغموض النص وإقحامه في غير مكانه ، لا حاجة لنا به هنا لوضوح النص وصراحته . ويوجه ضرورة انقضاء مدة الإيجار الأصلية أن المؤجر أثناء سريان هذه المدة ليس له حق بموجب القواعد العامة أن يطلب إخلاء العين لحاجته الشخصية إليها ، فلا يجوز أن يكون له في التشريع الاستثنائي حقوق أوسع مما له بموجب القواعد العامة . وما دام المؤجر قد ارتبط بموجب عقد الإيجار بمدة معينة ، فقد وجب عليه أن ينفذ ما ارتضاه التزاماً في ذمته ، وأن يربص إلى نهاية هذه المدة ، ثم يطلب الإخلاء بعد ذلك لحاجته للعين (١) .

وقد قدمنا أنه أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية ، إذا جدت للمستأجر حاجة شخصية للعين ، كأن احتاج إليها لسكنائه أو لاستعماله الشخصي ، فإن هذا لا يكون عنراً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار وإخلاء العين . وليس هذا الحكم من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن له أن ينهي الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين ، فيعمل بهذا الاتفاق ، وهو الذي يعين الشروط التي يستطيع بها المؤجر أن ينهي الإيجار ، كما إذا تعهد بدفع تعويض للمستأجر أو التزم بوجود التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين . وإذا

(١) انظر آتياً فقرة ٦٦٠ .

سكت المتعاقدان عن مسألة التنبية بالإخلاء ، فقد أوجبت المادة ٦٠٧ مدني على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني^(١) .

كل هذا أثناء سريان المدة الأصلية للإيجار . والمتصود بالمدة الأصلية للإيجار ، عند استعمال هذا التعبير في خصوص إيجار الأماكن^(٢) ، المدة الموقوتة أصلاً للعقد ، دون المدة التي يمتد إليها العقد بحكم القانون . فقد يعين المتعاقدان مدة محددة ينتهي بانقضائها الإيجار ، فتكون هذه هي المدة الأصلية ، ولا يجوز الإخلاء للضرورة الملجئة أثناء سريان هذه المدة دون اتفاق . فإذا جدد الإيجار تجديداً ضمناً بعد انقضاء هذه المدة ، لم يجوز أيضاً الإخلاء أثناء سريان .ة التجديد الضمني ، وتعتبر هذه المدة أيضاً مدة أصلية . وإذا عين المتعاقدان مدة واتفقا لإنهاء الإيجار على وجوب التنبية قبل انقضاء هذه المدة بوقت معين وإلا امتد العقد لمدة أو لمدد أخرى ، لم يجوز الإخلاء لا أثناء سريان المدة الأولى ولا خلال المدد الأخرى التي يمتد إليها الإيجار ، فهذه كلها مدد أصلية . وإذا لم يعين المتعاقدان مدة ، كانت المدة هي فترة دفع الأجرة بشرط التنبية بالإخلاء في المواعيد القانونية ، ولا يجوز الإخلاء ما دام هذا التنبية لم يحصل . وإذا ما حصل وجب أن تنقضي الفترة التي حصل فيها ، ويكون كل ذلك مدة أصلية .

فإذا ما انقضت المدة الأصلية على التفصيل الذي قدمناه ، امتد الإيجار بحكم القانون إلى مدة غير معينة كما سبق القول . ففي أثناء سريان مدة الامتداد هذه ، لا قبل ذلك أثناء سريان المدة الأصلية ، يجوز إخلاء المكان لضرورة تلجئ المؤجر لشغله بنفسه أو بأحد أولاده . والعلة في ذلك واضحة . فقد مد القانون بسلطانه ، وبالرغم من إرادة المؤجر ، عقد الإيجار لمدة غير معينة رعاية لحق المستأجر نظراً لأزمة الأماكن . فإذا كان المؤجر هو أيضاً في حاجة إلى مثل هذه الرعاية ، وقد قامت به ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وجبت الموازنة بين هاتين الضرورتين المتعارضتين . ويكون المؤجر هنا أولى بالرعاية ، لأنه

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦٤ .

(٢) وقد قدمنا ، في الإخلاء بسبب هدم المكان لإعادة بنائه ، أن الإخلاء لا يكون إلا بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار (انظر آنفاً فقرة ٦٦٠) . فيسرى هناك ما نقوله هنا في صدد تحديد ما هو المقصود بالمدة الأصلية للإيجار .

تساوى مع المستأجر في الضرورة وزاد عليه في أنه هو صاحب الانتفاع بالمكان في الأصل . « والمالك أولى بملكه » ، كما قبل أثناء مناقشة قانون إيجار الأماكن في البرلمان . لذلك قدم المؤجر على المستأجر عند تعارض الضرورتين ، وأجيز للأول أن يطلب الإخلاء من الثانى بعد أن يتبع في ذلك إجراءات مفصلة وضعت لحماية المستأجر حتى لا يباغته لحكم بالإخلاء .

٦٦٩ - الشرط الثانى - المظهر مؤجر للسكنى : يقول النص كما رأينا :

« . . . يجوز للمؤجر ، فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى ، عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديرات أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية . . . » . ويبدو لأول وهلة أن هناك تناقضاً في النص ، فقد استثنى من « الأماكن المؤجرة للسكنى » أماكن مؤجرة لغير السكنى كالمدارس والمستشفيات . فلا بد إذن من أن يكون لعبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » معنى آخر . ويتضح هذا المعنى فعلاً بالرجوع إلى التشريعات الاستثنائية السابقة . ففي الأمرين العسكريين رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ورقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ أجيز « فيما يتعلق بالأماكن المخصصة للسكنى » (destinées à l'habitation) طلب الإخلاء بسبب الضرورة . . . » . وقد نقلت هذه العبارة في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفي قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ محورة على الوجه الذى رأيناه ، فجاءت « الأماكن المؤجرة للسكنى » . ولم يرد شيء في الأعمال التحضيرية يدل على أن المشرع قصد بهذا التحوير أن يغير المعنى ، والمسلم به أن التشريعات الاستثنائية المتعاقبة في هذه النقطة بالذات لم تتغير . فوجب إذن أن تفهم عبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » بأنها « الأماكن المخصصة للسكنى »^(١) . وعلى ذلك يجوز ، للضرورة الملجئة ، إخلاء المكان المخصص للسكنى ، أى المكان الذى هبىء ليكون سكناً وأعد لذلك بطبيعته وقت البناء ، حتى لو استعمل في غرض آخر غير السكن . فالمكان الذى يصلح بطبيعته لأن يكون سكناً يصلح في الوقت ذاته لأغراض أخرى ، كأن يكون مدرسة

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠١ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٧٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٤ - ص ٥٩٥ - كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٢ - محمد لبيب شنب فقرة ٤١٧ .

أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية. ويصلح أيضاً أن يكون مكتباً لمحام أو عبادة لطبيب، ويصلح كذلك أن يكون مكتباً لإحدى المصالح الحكومية أو لإحدى الإدارات المحلية. ومن هنا جاء استثناء الأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية أو لمجالس المديرية أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية، فهذا الاستثناء لا يستقيم إلا إذا كان استثناء من الأماكن المخصصة للسكنى ولو استعملت في غرض آخر كما سبق القول. أما الأماكن التي لم تهباً لتكون سكناً ولم تعد بطبيعتها لذلك وقت البناء، كالدكاكين والجراجات والمخازن والشون والمطاحن والمكابس والمحالج. فهذه لا يجوز إخلاؤها للضرورة الملجئة، لأن النص اشترط في الإخلاء لهذا السبب أن يكون المكان مخصصاً للسكنى^(١). وقد قضى بأن العبرة في التخصيص أن يكون وقت البناء، بحيث يكون المكان عند إخلائه صالحاً للسكن بدون إدخال تعديلات هامة على طبيعته، ولو اتفق في عقد الإيجار على تخصيص المكان لغرض آخر غير السكن^(٢). وسنرى فيما يلي^(٣) ما إذا كان من اللازم، في إخلاء المكان للسكنى، أن يكون المؤجر قد أبلغه الضرورة لشغله بقصد السكنى أيضاً أو أنه يجوز له أن يشغله لغرض آخر غير السكنى.

٦٧٠ - الشرط الثالث - الملاءمة غير مؤجر لتخصيص مغنى عام أو

بقصد استعمال مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية: وقد رأينا النص يستثنى من الأماكن المخصصة للسكنى ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية

(١) مصر الكلية ٢ يونيو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١١٠ سنة ١٩٥٦ - وقد قضى بأنه « إذا كان المكان محل الدعوى جراجاً يراد إخلاؤه وليس مؤجر للسكن أو مخصصاً له، فإنه بهذا الوصف يخرج من عداد الأماكن التي عينتها المادة ٣، ولا يبر من هذا الوضع قول صاحب الجراج إنه يعتبر مرفقاً من مرافق مسكنه ولازماً له لاستكمال الانتفاع به، إذ في استطاعته أن يضع سيارته في جراج عام على مقربة من مسكنه فلا ينقص ذلك من الانتفاع الكامل بمسكنه » (الإسكندرية الكلية ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ التشريع ونقضه ٣ رقم ١٢٤ ص ٢٩٤).

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠١ ص ٢٨٩ هاشم ١ (وبشير إل حكم في هذا المعنى في القضية رقم ٢٠٤٤ سنة ١٩٤٥ مصر الكلية).

(٣) فقرة ٦٧٦.

أو مجالس المديرية أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية ، . فهذه كلها أعراض تمت بأوثق الصلة للمصلحة العامة ، فتقدم المصلحة العامة على مصلحة الموجه الخاصة لو قامت به ضرورة ملجئة .

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

والمدارس والمستشفيات والملاجئ والمؤسسات الخيرية مذكورة على سبيل الحصر . فيشترط في المدرسة أن يكون المكان معداً فعلاً للتدريس وفيه فصول يغشاها التلاميذ والطلبة ، فالمكان الذي يسكن فيه المدرسون والأساتذة الذين تستقدمهم المدرسة من خارج البلاد ليس مدرسة ، ويجوز إخلاؤه للضرورة الملجئة^(١) . أما إذا كان المكان موهجراً ليكون مدرسة ، فلا يجوز إخلاؤه للضرورة الملجئة ، وقد رأينا فيما تقدم أنه لا يجوز أيضاً إخلاؤه لهدمه وإعادة بنائه^(٢) . والمؤسسات الخيرية لا تشمل إلا ما كان منشأ لأعمال الخير كالجمعيات الخيرية^(٣) والمبرات وجمعيات التعليم . أما الجمعيات الأخرى ولو كانت جمعيات تعاون ، والمؤسسات والشركات والنقابات ، فلا تدخل ويجوز إخلاؤها للضرورة الملجئة . وقد قضى بأن النقابات لا تعتبر من المؤسسات الخيرية ، ويجوز للمالك

(١) مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٦ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٦٦ .

(٣) وقد قضى بأنه تبين من شهادة وزارة الشؤون الاجتماعية التي تضمنت أن جمعية قبيلة بن دولاب الديوان بالقاهرة قد شهرت تحت رقم ٠٠ ، ومن صورة نظام الجمعية المعتمد من وزارة الشؤون الاجتماعية والذي يتضح منه أن الغرض من هذه الجمعية رعاية مصالح أفراد القبيلة بإعانة المحتاجين مهم وحل مشاكلهم الخاصة وإيجاد روح التعاون والإخاء بينهم في شتى النواحي الاجتماعية وإعداد دار لأبناء القبيلة بالقاهرة ليستغلها الأعضاء بدون مقابل في مناسبات الأفراح أو المآتم وفي الخلات الأخيرة تتكفل الرابطة بمصاريف الأفراد ، ومن كشف بيان المصروفات في دفن الموتى ومصاريف الجنائز بدار الجمعية في المدة من ١٦-٣-١٩٥٣ حتى ١٤-٣-١٩٥٤ ، أن هذه الجمعية لا تخرج عن كونها مؤسسة خيرية (مصر الكلية ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ١٨٤١ سنة ١٩٥٤ منشور في قضاء الإيجارات الأستاذ عصام الدين حواس ص ١٢٦) .

إخلائها من العين المؤجرة إليها ل حاجته إلى شغلها بنفسه أو بأحد أولاده^(١) . وتشمل المستشفيات الحكومية والمستشفيات الخاصة ، لأن النقط ورد عاما مطلقاً فلا يجوز تخصيصه دون مخصص . ويبدو أنه من الممكن أن يُلحق بالمستشفيات المتوصفات والمصححات لأن كلا منها يعتبر نوعاً خاصاً من أنواع المستشفيات .

٦٧١ - الشرط الرابع - قيام ضرورة تلجئ ' المؤجر لشغل المكان

بنفسه أو بأحد أولاده : رأينا أن النص يقضى بأنه « يجوز للمؤجر . . أن يئيه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده » . ويخلص من هذا النص أنه يجب للإخلاء أن تقوم بالمؤجر ضرورة تلجئه لشغل المكان . ولما كان الإخلاء هنا حقاً منحه القانون للمؤجر ، فلهذا أن ينزل عنه مقدماً . فيندرج تحت هذا الشرط الرابع - وقد وردت أكثر أحكام القضاء متعاقبة به - مسائل أربع نبحثها على التوائ : (١) قيام ضرورة ملجئة . (٢) بالمؤجر . (٣) لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . (٤) جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق .

٦٧٢ - (١) قيام ضرورة ملجئة : اشترط قانون إيجار الأماكن رقم

١٢١ لسنة ١٩٤٧ الضرورة الملجئة . وقد كانت التشريعات الاستثنائية السابقة تتفاوت في التعبير الذي تستعمله في هذا الصدد . فأكثرها تساهلاً في جانب المالك كان الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، وقد تطلب في المادة ٣ منه أن تقوم بالمالك حاجة حقيقية لاستعمال المكان المؤجر بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . وأشدّها التشريعات اللذان تالياً ، الأمر العسكري رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ (م ٣) والأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (م ٢) ، وقد اشترط كلاهما قيام ضرورة قصوى تلجئ المالك وحده - دون والديه أو أولاده - إلى شغل المكان بنفسه . وتوسط بعد ذلك المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ (م ٣) . فاشترط قيام ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل المكان بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده ، فانتقل من « الضرورة القصوى » إلى « الضرورة

(١) مصراتية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٨٢٩ سنة ١٩٥٧

الملجئة ، ، وشمل المؤجر (لا المالك) ووالديه وأولاده ، ومن هنا كان تساهله . ولكنه اشترط « الضرورة الملجئة » لا « الحاجة الحقيقية » كما فعل الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، ومن هنا كان تشدده . ثم جاء قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فاشترط في المادة ٣ منه قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فتشدد قليلا عن التشريع الذي سبقه بأن أغفل الوالدين واقتصر على الأولاد . وقد دل العمل على أن اختلاف التعبير من الحاجة الحقيقية إلى الضرورة القصوى إلى الضرورة الملجئة ليس له كبير أثر عند التطبيق ، وأن القضاء يتطلب في جميع الأحوال ضرورة ملجئة ، دون أن يدعو تعبير « الضرورة القصوى » إلى التشدد أو تعبير « الحاجة الحقيقية » إلى التساهل (١) . وإنما ظهر أثر اختلاف التشريعات في الانتقال من المالك إلى المؤجر ، وفي شمول الوالدين والأولاد أو الاقتصار على الأولاد دون الوالدين أو الاقتصار على المالك وحده دون أقاربه .

والذي نقف عنده هنا هو ما قرره التشريع القائم - قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - من اشتراط قيام ضرورة ملجئة بالمؤجر أو بأحد

(١) وقد كانت هي هذه أيضاً وجهة النظر عند بحث المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، فقد ذكر المقرر في الجمعية العامة لمجلس الدولة عند نظر هذا التشريع أنه « حذفت لفظة « قصوى » الموصوفة بها حاجة المالك إلى شغل المكان ، وقد حدا على حذفها أن في لفظة (تلجئ) وهي وصف آخر لحاجة المالك ما يفتى ، وأنه قد رؤى من المستحسن على كل حال أن يترك تقدير كون الحاجة ملجئة أو غير ملجئة إلى المحاكم » .

وعند مناقشة قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في مجلس الشيوخ كان مشروع المادة الثالثة من هذا القانون ينص على ما يأتي : « يجوز للمؤجر . . أن يئنه على المستأجر بالإغلاء في نهاية المدة إذا أراد شغل المكان . . » فاقترح أحد الشيوخ أن تستبدل بعبارة « إذا أراد » عبارة « إذا اضطر » . ودارت مناقشة طويلة حادة حول هذه المسألة ، جاء فيها على لسان أحد الشيوخ : « لاشك في أن المستأجرين جميعاً هم طائفة الفقراء ، إذ أن ٩٩٪ منهم من أوساط الموظفين ، ونحن لا نزال أمام الضرورة الملجئة ، فإذا رددتم الأمر إلى الإرادة المطلقة هدمتم المشروع من أساسه . . إن الفكرة الأساسية هي ألا نلقى بالمستأجر في الشارع إلا لظروف قاسية ، والنصوص السابقة في جميع التشريعات تدل على هذا . ثم إن الضرورة الملجئة ذاتها واسعة المدى . وقد فسرتها المحاكم بأنها الضرورة الصحية ، أو المرتبطة بالراحة وسعة المكان » . ثم اقترح تغيير عبارة « إذا أراد شغل المكان » وجعلها « إذا كانت هناك ضرورة تلجئ لشغل المكان » . وفي الجلسة التالية وافق مجلس الشيوخ على هذا الاقتراح ، واستقر هذا التعديل في النص النهائي للمادة ٣ كما رأينا .

أولاده . والمؤجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات قيام الضرورة الملجئة . فإذا ادعى مثلاً أن المسكن الذى يقيم فيه قد نزلت ملكيته للمنفعة العامة . أو أن صاحبه قد طلب إخلاءه لسبب قانونى ، أو أنه قد تزوج وبحاجة فى حياته الزوجية الجديدة إلى مسكن أوسع من المسكن الذى اتخذته وهو أعزب ، أو غير ذلك من الضرورات الملجئة التى سنستعرض أمثلة كثيرة منها فيما يلى ، فعليه أن يثبت ذلك . ويستطيع الإثبات بجميع الطرق ، ويدخل فى ذلك البينة والقرائن ، لأنه يثبت واقعة مادية . وللمستأجر بدوره أن يدحض أدلة المؤجر بكل الطرق ، وفيها البينة والقرائن (١) .

ويجب على المؤجر أن يثبت أن ضرورة ملجئة قد قامت به هو ، فلا يكون أن يثبت أن المستأجر ليس فى حاجة حقيقية للعين (٢) . فإذا ما أثبت قيام هذه الضرورة ، فلا يكفي لدفع دعوى الإخلاء أن يثبت المستأجر أن حاجته للعين أمس من حاجة المؤجر (٣) ، ولأن هناك مستأجراً آخر يستطيع المؤجر أن

(١) فى قضية دحض المستأجر دليل المؤجر بالقرائن الآتية : ادعى المؤجر أن الشقة التى كان يسكنها قد حكم بإخلائه منها وهو الآن يقيم إقامة مؤقتة مع صديق له ، فأثبت المستأجر أن المؤجر سبق أن أرسل إليه يطلب الإخلاء لإسكان ابنه ، ثم رفع دعوى يطالب بالإخلاء ليشغل العين بنفسه فرفضت ، ثم أرسل إليه يطلب الإخلاء لإسكان ابنته ، ثم أرسل مرة أخرى يطلب الإخلاء بسبب أنه كان مشتركاً فى السكن مع صديق له ورغب هذا الصديق فى أن يترك الشقة ، ثم رفع هذه الدعوى الأخيرة . فرأت المحكمة من هذه القرائن ، وما دأب عليه المؤجر من التنبيه بالإخلاء متعللاً بأسباب مختلفة ينتقض بعضها بعضاً ، أن دعواه غير جدية ويتميز رفضها (مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٣٨ سنة ١٩٥٣) . وفى قضية أخرى تمسكت فيها المؤجرة بأنها طلقت من زوجها وبأنها تقيم مع أولادها السبعة طرف أخيها . ثبت للمحكمة أن المؤجرة طلقت فى سنة ١٩٥٠ وبقيت مع أخيها إلى وقت رفع الدعوى فى سنة ١٩٥٣ ، واستخلصت من هذا السكوت العلويل أن المؤجرة قد دبرت لنفسها إقامة مستقرة تنتفى بها حالة الضرورة الناشئة عن الطلاق (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣) .

(٢) استئناف مختلط ١٠ يناير سنة ١٩٥٦ م ٥٨ ص ٤٩ .

(٣) مصر الكلية الوطنية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٤ ص ٦٤١-٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥١٤ سنة ١٩٥٣ - انظر عكس ذلك وأنه يجب الموازنة بين حاجة المؤجر وحاجة المستأجر مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٢٨٦٨ سنة ١٩٥٤ (مع تعليق الأستاذ عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ١٤٤ - ص ١٤٥) . وفى رأينا أنه يكفي لدفع دعوى الإخلاء أن يثبت المستأجر أن المؤجر له سكن دائم وأنه لا يريد العين إلا للتصريف ، فى حين أن المستأجر قد اتخذ العين سكناً دائماً له .

يطلب إخلاءه ولا يتضرر من الإخلاء كما يتضرر هو^(١) .
ويجب على المؤجر أن يثبت قيام الضرورة من وقت التنبيه بالإخلاء^(٢)
واستمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم^(٣) . فإذا كانت الضرورة قد قامت وقت
التنبيه بالإخلاء ، ثم انقطعت وقت النطق بالحكم ، قضت المحكمة برفض
الدعوى^(٤) . وإذا كانت الضرورة لم تقم وقت التنبيه بالإخلاء ، إنما قامت بعد ذلك
عند النطق بالحكم ، قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطلان التنبيه بالإخلاء^(٥) ،

(١) وقد قضى بأنه متى أثبت المؤجر قيام الضرورة الملجئة ، فليس في القانون ما يقيد
بطلب إخلاء مسكن دون مسكن آخر ، فإذا اختار طلب إخلاء مسكن معين فليس لمستأجره أن
يعترض بأن هناك مسكناً آخر يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاءه ، إذ أن هذا الاضطرار محتمل
أن يشهده أى مستأجر آخر يقع عليه اختيار المدعى (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة
١٣ قضية رقم ٤٦٣٤ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأن القانون لم يضع حل حرية المؤجر
الذى تقوم لديه حاجة ملجئة قيوداً في اختيار المسكن الذى يطلب إخلاءه ، إلا ما تقتضيه
القواعد العامة من دفع الضرورة بقدرها (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣
قضية رقم ٤٥٥٢ سنة ١٩٥٣) . وقضى كذلك بأن دفع المستأجر بأن أسرته كبيرة ، وبأن هناك
من السكان من هم أقل عدداً منه ، وبأن رغبة المؤجر في إخلاءه هو بالذات ترجع إلى أن القيمة
الإيجارية للشقة التى يسكنها أقل من باقى الشقق ، مردود بأن القانون ترك الحرية للأقل ولم يقيد
في إخلاء ساكن معين ، ولا رقابة للمحكمة على هذا الاختيار (مصر الكلية ١٩ أبريل سنة ١٩٥٣
دائرة ١٢ رقم ٤٦٤٦ سنة ١٩٥٢) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٠
الحمامة ٣١ رقم ١٨٢ ص ٦١٢ - ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٤٣
سنة ١٩٥٤ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩ سنة ١٩٥٩ .

(٢) فإذا كانت الضرورة قد قامت قبل التنبيه بالإخلاء ، ثم انقطعت بحيث أنها لم تكن
قائمة وقت التنبيه بالإخلاء ، فإن الدعوى تكون غير مقبولة . مثل ذلك أن يتمسك المؤجر بأنها
طلقت من زوجها فاحتاجت إلى السكن مع أولادها السبعة ، فيثبت للمحكمة أن الطلاق قد وقع
منذ ثلاثة أعوام ولم ترفع المؤجرة دعوى الإخلاء في ذلك الوقت عند قيام الضرورة ، بل سكتت
عند أخيها وأقامت ثلاثة أعوام ثم رفعت الدعوى في وقت انقطعت فيه الضرورة (مصر الكلية
١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣) وقد سبقت الإشارة إلى هذا
الحكم .

(٣) مصر الكلية ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٨٢ سنة ١٩٥٣ -
٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٥٩ سنة ١٩٥٣ .
(٤) استئناف مختلط ٢٥ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١١٣ .
(٥) مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٧ الحمامة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ -
٢ مارس سنة ١٩٥٣ الحمامة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - وقد قضى بأن مجرد رغبة المدعى
في تزويج ابنه ، إذا لم يثبت وقت إجراء التنبيه أنه تمت الخطبة على الأقل ، لا يكتفى لقيام =

لأنه بشرط في صحة التنبيه بالإخلاء كما سنرى أن تكون الضرورة قائمة وقت إجرائه (١).

وإذا قضى في دعوى الإخلاء برفضها لانعدام الضرورة ، فإن هذا لا يمنع من تجديد الدعوى إذا جددت ضرورة أخرى ، ولا تدفع هذه الدعوى الجديدة بسبق الفصل فيها ، لأن سببها يختلف عن سبب الدعوى الأولى التي رفضت . فإذا رفعت دعوى الإخلاء مؤسسة على قيام الخطبة وعلى أن المؤجر في حاجة إلى العين عند الزواج ، فرفضت بحجة أن الخطبة وحدها لا تكفي لثبوت قيام الضرورة ، فإن رفض الدعوى لا يمنع المؤجر من رفع دعوى إخلاء أخرى عند انعقاد الزواج . ولا يجوز دفع دعوى الإخلاء الجديدة بعدم جواز سماعها لسبق الفصل فيها ، فإن الذي سبق الفصل فيه هو دعوى إخلاء يختلف سببها عن دعوى الإخلاء القائمة ، فقد أسست الدعوى الأولى على قيام الضرورة للخطبة ، أما الدعوى الثانية فمؤسسة على قيام الضرورة للزواج (٢) .

— الضرورة وقت التنبيه ، وتكون الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان (مصر الكلية ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣١٢٨ سنة ١٩٥٤) . ولكن إذا كانت الخطبة قد تمت وقت التنبيه ، فإن الضرورة تعتبر قائمة بشرط أن يتم الزواج قبل النطق بحكم الإخلاء كما سيجيء (مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٠٨ سنة ١٩٥٣) .

انظر عكس ذلك الإسكندرية المخططة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ (وقد قضى الحكم بأنه إذا سبق التنبيه قيام الضرورة ، فإن التنبيه يكون مع ذلك كافياً لعمل الدعوى مقبولة على ألا تحسب مهلة المتأجر من وقت التنبيه بل من وقت قيام الضرورة فقط) .

(١) انظر مايل فقرة ٦٧٩ .

(٢) وفي قضية طلب الإخلاء لحاجة الابن إلى انعين كسكن شرعى يجب توفيره للحكم على زوجته الناشئ بالطاعة ، فدعت الدعوى بعدم جواز سماعها لسبق الفصل فيها إذ رفعت دعوى إخلاء قبل ذلك أسست على قيام الضرورة لزواج الابن فرفضت . وقد قضت المحكمة برفض الدفع بعدم جواز سماع الدعوى ، وقالت في أسباب حكمها : « وحيث إنه تبين للمحكمة أن السبب مختلف في كل دعوى عن الأخرى ، لأن السبب هو الضرورة الملجئة ، والضرورة تداس بمعاييرها وتتغير بتغير الظروف والملابسات التي تصاحبها . فقد تكون الضرورة هي المرض وقد يكون هذا المرض ليس من الخطورة بمكان ، فلا يصلح السبب وتنتقل الضرورة فيحكم برفض الدعوى . وقد تشتد العلة ويصبح المرض ضرورة واقعية ، فليس هناك ما يمنع من رفع الدعوى مؤيدة بها . وهي حالة المرض في شدته . وفي هذه الحالة تفقد قرينة الشيء المقضى به ركناً من وهو اتحاد السبب . والسبب في الدعوى الماثلة هو الضرورة التي تقوم على زواج الزوج ونشوز الزوجة ، إذ سبق أن رفع الزوج دعوى طاعة ضد زوجته فرفضت لأن السكن —

وإذا كان يحق للموثر أن يطلب إخلاء العين للضرورة الملجئة ، فإنه لا يجوز له أن يتعسف في استعمال هذا الحق . فإذا رفع دعوى الإخلاء متمسكاً بأنه في حاجة إلى العين لمرضه إذ العين التي يقيم فيها وهي مملوكة له

= المعد لم يكن شرعياً إذ أنه كان يتكون من حجرة واحدة . أما السبب في الدعوى رقم ٤٠٥٧ سنة ١٩٥٢ فهو حالة الضرورة القائمة على الزواج فحسب . وبمبنى آخر فإن معيار الضرورة قد اختلف في الدعويين وبجسب ظاهر الأمور ، فإن المدعى لم يخلق الضرورة القائمة بل خلفها الأوضاع الشرعية التي قالت بأن المسكن الذي اعتبر صالحاً لصاحب الحاجة وزوجته من وجهة النظر المدنية ليس بصالح من الناحية الشرعية لأن يكون مسكناً شرعياً يجب على الزوجة إطاعة زوجها فيه . ولا شك أن القول في هذا ما قالته المحكمة الشرعية صاحبة الولاية في هذا الشأن ، ومن ثم يكون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في غير محله متمياً رفضه (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٢ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٧ سنة ١٩٥٢) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ رقم ٢٤٨٨ سنة ١٩٥٢ (الدعوى السابقة مؤسسة على زواج أخ للمدعى والدعوى الحالية مؤسسة على زواج المدعى نفسه) .

أما إذا رفع المالك دعوى الإخلاء تأسيساً على الضرورة الناشئة من زواج ابنته ، فرفضت هذه الدعوى حيث ثبت للمحكمة أن شقة أخرى بمنزل النزاع قد دخلت بعد قيام الضرورة وفي أثناء سير الدعوى ويستطيع المدعى أن يسد بها حاجة ابنته ولكنه لم يفعل ، فإنه لا يجوز للمالك تجديده دعوى الإخلاء بحجة أن الشقة التي كانت خالية قد شغلت . ذلك أن المالك هو الذي ترك الشقة الخالية حتى شغلت ، فلا يجوز له بعد ذلك أن يحتج بشغلها وهو أمر راجع إلى خطئه ، فيكون هو الذي خلق الضرورة بعمله (قارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥٨ هامش ٣) .

وقد قضى بأن خلو شقة في العقار الذي به العين المؤجرة تنب بالضرورة بعد قيامها ، وتأجير المالك هذه الشقة للغير يجعل دعواه بالإخلاء لقيام حالة الضرورة واجبة الرفض (دعوى إخلاء للضرورة لزواج بنت المؤجرة : مصر الكلية ١١ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٩٤٩ سنة ١٩٥٩) . وقضى أيضاً بأن زوال حالة الضرورة قبل صدور الحكم يستوجب رفض الدعوى ، وقد زالت حالة الضرورة في هذه الدعوى بزفاف صاحبة الضرورة إلى زوجها وانتقالها للإقامة معه بصفة دائمة في شقة بمنزل آخر بها عدد من الحشرات مماثل لعدد حشرات الشقة موضوع النزاع (مصر الكلية ١١ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٤٦٣٣ سنة ١٩٦٠) . وقضى بأن خلو شقة بعد نشوء الضرورة يزيل حالة الضرورة ، فإذا لم يقم المؤجر بشغلها فإن دعوى الإخلاء المرفوعة منه على أساس الضرورة تكون متعينة الرفض (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٦٢ سنة ١٩٥٧ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٥٤ سنة ١٩٥٨) . لكن إذا كانت الشقة التي خلوت لا تقع ، طبقاً لقسمه مهاياة ، في نصيب صاحب الضرورة بل في نصيب شريكه ، فإن خلو هذه الشقة لا يزيل حالة الضرورة (مصر الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٣٢ سنة ١٩٥٧) .

لا تلائم حالته الصحية ، فعرض المستأجر أن يتبادل معه السكن ، فإن رفض المؤجر للتبادل وإصراره على إخلاء العين يكون تعسفاً في استعمال الحق ويتعين رفض الطلب^(١). كذلك إذا تبين للمحكمة أن المؤجر ، قبل أن يذبه على المستأجر بالإخلاء ، قد خلعت شقة بعمارتها وكانت الضرورة وقت ذلك قائمة : فامتنع عن شغلها وآجرها ، ثم نبه بعد ذلك على المستأجر بالإخلاء لقيام الضرورة ، فإن هذا يكون تعسفاً منه في استعمال حقه ، فقد كان يستطيع أن يشغل الشقة التي خلعت ، ولكنه آجرها معتمداً على إخلاء شقة أخرى قد تكون قبعتها الإيجارية قيمة بخسة فأثر لذلك إخلاءها^(٢) .

ونستعرض الآن ، زيادة في توضيح معنى الضرورة الملجئة ، بعض حالات رأى القضاء فيها أن الضرورة الملجئة قائمة ، وبعض حالات أخرى لم يجد القضاء فيها قيام الضرورة ، فتتفرق بهذا على ما يعتبر ضرورة ملجئة وما لا يعتبر كذلك .

- (١) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥١ الهامة ٣١ رقم ٥١٠ ص ١٧٢٦ .
 (٢) انظر الأحكام التي سبق ذكرها في الهامش قبل السابق - وانظر مايل فقرة ٦٨٢ في الهامش . وقد قضى في دعوى إخلاء بسبب الزواج ، ودفع فيها المستأجر بأن شقة خلعت بالمنزل في وقت معاصر للخطبة فأجرها المدعى بما ينق حالة الضرورة ، بأن الخطبة عند المسلمين لا تخلق حالة ضرورة ، فتأجير شقة في المنزل في وقت معاصر للخطبة لا يسقط دعوى المؤجر (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٧٤٧ سنة ١٩٦٠) .
 أما إذا ثبت أن الشقة الخالية التي آجرها المؤجر لم تكن تصلح لسكناء ، فإنه لا يكون متعسفاً إذا هو آجرها وطلب بعد ذلك إخلاء شقة أخرى تصلح لسكناء (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٤٠ سنة ١٩٥٢ : ثبت للمحكمة أن الشقة التي كانت خالية ليست إلا حجرة في السطح تشترك في مرافقها مع سكان آخرين ، ولم تكن تصلح لسكنى ابنة المؤجرة) . لكن إذا ثبت أن المؤجر قد أقام بعد قيام الضرورة بمسكن مؤقت انتظاراً لإخلاء العين التي طلب إخلاءها ، فلا يحتج عليه بهذا المسكن المؤقت الذي يشترك فيه مع بعض أقاربه للقول بزوال الضرورة (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٠٧ سنة ١٩٥١ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٣ - ١٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٨٤ سنة ١٩٥٤) .

وإذا أثبت المؤجر قيام الضرورة ، وادعى المستأجر أن المؤجر إنما يبني من وراء طلب الإخلاء إجباره على زيادة الأجرة ، فإنه يقضى مع ذلك بالإخلاء ولا يعتبر المؤجر متعسفاً ، وقد أعطى القانون للمستأجر الحق في التعويض وفي العودة إلى شغل العين إذا لم يشغلها المؤجر في خلال شهر من الإخلاء. ولم يقيم بها سنة كاملة (الإسكندرية الكلية ٢٥ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقض ٣٠ رقم ١٤٤ ص ٤٩٩) . وقارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٢٥ .

٦٧٣ - ما يفرض ضرورة ملجئة: يعتبر ضرورة ملجئة أن ينتزع من

المؤجر المسكن الذي يقيم فيه ، فيصبح في حاجة إلى مسكن آخر يوثوبه^(١) .
ويتحقق ذلك إذا نزع ملكية هذا المسكن للمنفعة العامة^(٢) ، أو كان آيلاً
للسقوط. ولا بد من هدمه^(٣) ، أو كان المؤجر مستأجراً لإياه وطلب صاحبه
الإخلاء لسبب لا يد للمؤجر فيه^(٤) . وحتى لو كان المؤجر يملك سكنه ، ولكنه

(١) ويكفي لإثبات الضرورة أن يقدم المذجر عقد صلح تعهد فيه المتأجر بالإخلاء
في مدة معينة (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٧٥٧ سنة ١٩٥٥) .
(٢) وتقوم الضرورة من وقت تنبيه الإدارة على الشخص بوجوب إخلاء مسكنه
ولولم يكن مرسوم نزع الملكية قد صدر (الإسكندرية الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٠ التشريع
والقضاء ٣ رقم ١٢٦ ص ٣٩٧ - مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٢٥١
سنة ١٩٥٥) . وتقوم الضرورة أيضاً إذا صدر قرار استيلاء على المسكن (مصر الكلية ١٧
يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٠٠ سنة ١٩٥٤ : استيلاء المنطقة التعليمية على منزل
المؤجر) .

(٣) وتقوم الضرورة من وقت صدور قرار التنظيم بالهدم (مصر الكلية ١٩ أبريل
سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٤٦ سنة ١٩٥٢ - ٤ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية
رقم ٥٤٧ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٦٨ سنة ١٩٥٤) .
(٤) مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٨٢ سنة ١٩٥٥ -
وتعتبر الضرورة قائمة من وقت رفع دعوى الإخلاء على المؤجر دون انتظار الحكم بالإخلاء
(مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٢٥ سنة ١٩٥٧) . وتعتبر الضرورة
قائمة أيضاً حتى لو سلم المؤجر بصحة الإخلاء وتمهد به لمن أجر له مادام المستأجر لم ينازع في صحة
هذا التمهد (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٥) ،
كما تعتبر الضرورة قائمة من باب أولى إذا صدر حكم الإخلاء حتى قبل أن ينفذ هذا الحكم (مصر
الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠٥٢ سنة ١٩٥٣ - انظر عكس ذلك
وأن الضرورة لا تقوم إلا إذا صدر حكم الإخلاء وأعلن به المؤجر أو قدم للتنفيذ مصر الكلية
٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦١ سنة ١٩٥٣) . وانظر مصر الكلية ٢٣
ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٤٨ سنة ١٩٥٣ (الضرورة قائمة حتى قبل تنفيذ
حكم الإخلاء لأن المؤجر يهدد بتنفيذه) - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٧٠٧
سنة ١٩٥٣ (المؤجر كان يقيم مع صهره وغادر صهره القاهرة ، فاضطر إلى إخلاء المسكن
مع صهره والإقامة مؤقتاً في أحد الفنادق) .

وقد قضى بأنه « لا يصح الاعتراض بأن المدعية لا تقوم لديها الضرورة إلا بعد أن يحكم
ضدها بالإخلاء في الدعوى الأخرى ، وبأنه لا يجوز لها قبل ذلك التنبيه بالإخلاء على مستأجرها
ولا رفع الدعوى عليهم ، إذ لا يعقل أن تلزم بأن تظل - كنه لا تتحرك ولا تتدبر أمرها إلى أن
يحكم ضدها بالإخلاء - لتبدأ باتخاذ الإجراءات ضد مستأجرها، وهيئات أن تسمحها هذه الإجراءات» .

طرد منه غصبا ، فهذه أيضاً حالة ضرورة لأنه تبين من طرده أنه لا سكن له (١) .
ويعتبر ضرورة ملجئة كذلك أن يصاب المؤجر أو أحد من يعولم بمرض
يجعل المسكن الذي يقيم فيه غير ملائم من الناحية الصحية ، وتكون العين التي
يريد إخلاءها ، في الوقت ذاته ملائمة من هذه الناحية (٢) . أما إذا ثبت أن
ملاءمة العين التي يقيم فيها لا تنقل عن ملاءمة العين التي يريد إخلاءها ، فإن
الضرورة الملجئة لا تعتبر قائمة في هذه الحالة (٣) . وقضى كذلك بأن المرض
إذا كان مزمناً . ولم يكن حديثاً مفاجئاً ، فلا ضرورة تقوم من أجل ذلك (٤) .
وقضى أيضاً بأن مرض السكر ليس من الأمراض التي تحتاج لمناخ خاص ،

= قبل أن يحل ميعاد تنفيذ الإخلاء ضدها فيلق بها وبأسرتها في عرض الطريق . وإذن فالأصوب
والذي يتفق مع الحاجات العملية أن تعتبر الضرورة قائمة لديها بمجرد رفع دعوى إخلاء
ضدها ، ويكون قيامها معلقاً على شرط صدور الحكم ضدها بالإخلاء . فإذا تحقق ذلك ، اعتبرت
الضرورة قائمة بأثر رجعي وقت إرسال التنبيه في الدعوى الأولى وصح بذلك التنبيه في الدعوى
الثانية ، وكانت هذه الدعوى جائزة القبول إذا توافرت فيها بقية الشروط اللازمة لذلك . أما
إذا رفضت الدعوى الأولى ، فقد انعدمت الضرورة التي تستند إليها في الدعوى الثانية بأثر رجعي
وبطل التنبيه الخاص بها ، وكانت الدعوى الثانية نفسها غير مقبولة (مصر الكلية ١٦ يناير
سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٣٨ سنة ١٩٥٤ - وانظر في نفس المعنى ٨ أكتوبر
سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٣٢٨ سنة ١٩٥٣) . ولكن قضى على العكس من ذلك بأنه إذا
كان قد صدر ضد المدعى في دعوى سابقة حكم بالإخلاء للهدم وإعادة البناء ، لكن هذا الحكم
لم ينفذ ولم يعلن ، فإن الضرورة لا تكون قائمة ومتيقنة ، وبذلك تكون الدعوى الحالية قد
رفعت قبل تحقق الضرورة (مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦١
سنة ١٩٥٣)

(١) انظر عكس ذلك مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٤٥
سنة ١٩٥٤ .

(٢) وقد قضى بأنه إذا أصيبت زوجة المؤجر بمرض رئوي يستوجب مسكناً جافاً
كالمسكن الذي يطلب المؤجر إخلاءه وكان مسكن المؤجر رطباً ، فإن المؤجر يجاب إلى طلب
الإخلاء (مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ١٤٠٣ سنة ١٩٥٣) .
وانظر أيضاً الإسكندرية انكلية ١٣ مايو سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٨ ص ٥٠١ .
(٣) مصر الكلية الوطنية ١٥ سبتمبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٢٦٦ ص ٦٤٢ -
مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٣ - كذلك إذا ثبت أن المكان
المراد إخلاءه هو أيضاً لا يلائم صحة الزوج . كأن كان في الدور الثاني والمؤجر لا يستطيع
أن يسكن إلا الدور الأول نظراً لحالته الصحية ، فإنه لا يجوز الحكم بالإخلاء (مصر الكلية
١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٢٤٣٨ سنة ١٩٥٣) .

(٤) مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٣ .

فاحتجاج المؤجر بهذا المرض وبأن العين التي يريد إخلاءها هي التي تلام حالته الصحية لا بعند به (١).

ويجوز أن يكون الزواج ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل العين، فيحق له إخلاءه لأن المسكن الذي كان فيه قبل الزواج لم يعد صالحاً بعد أن تزوج. وقد قضى أن الزواج في حد ذاته يعتبر قرينة قوية على قيام حالة الضرورة. لأن العرف والتقاليد في مصر توجب استقلال العروسين بمسكن يتوافر لهما فيه الهدوء والاستقرار (٢). وليس معنى ذلك أن يجاب المؤجر إلى طلبه بمجرد تقديم وثيقة الزواج، بل إن المحكمة تجري تحقيقاً للوقوف على مندار ما تولد لديه من جراء هذا الطرف من حاجة، وللتثبت من أنه لا يستطيع دفع الضرورة إلا بطريق واحد هو إخلاء العين وتشريد المستأجر من مسكنه. وينظر في كل دعوى إلى ظروفها وملاساتها (٣). ويوضع ما جرى عليه العرف والتقاليد المرعية بين الأسر المصرية من استقلال العروسين بمسكن موضع الاعتبار (٤). وليس للمحكمة أن تبحث في صحة عقد الزواج المقدم لها وثيقته، لأن العقد ينتج آثاره ما دام لم يتقرر بطلانه من الجهة المختصة (٥). ويستوى أن يكون المؤجر طالب الإخلاء

(١) مصر الكلية الوطنية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٨ ص ٦٤٢.

(٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨٧٨ سنة ١٩٥٤.

(٣) الإسكندرية الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٩ التشريع والقضاء ٤-٣ رقم ١٢ ص ٥٠.

(٤) (أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق ليثبت المؤجر بكل الطرق أنه لم يدخل بعروسه وأن سكنه الحال لا يصلح للدخول فيه بزوجه، وكان المؤجر قد طلب نذب طبيب شرعي لكشف على زوجته لإثبات أنها لا تزال بكرًا لم يستطع الدخول بها لعدم صلاحية مسكنه) - الإسكندرية الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤-٣ رقم ١٣ ص ٥٠ (المؤجر يسكن شقة مكونة من حجرة واحدة لا تصلح للدخول فيها بزوجه) - مصر الكلية ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٤١١٩ سنة ١٩٥٤ (أخل أحد المستأجرين حجرة واحدة وهي لا تكفي ويريد المؤجر الإخلاء من باقي المستأجرين).

(٤) مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٩ ص ١٢٣٠.

(٥) مصر الكلية ٥ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٩ قضية رقم ٥٤٣٤ سنة ١٩٥٧ -

وفي دعوى إخلاء لضرورة مؤسسة على زواج ابنة المدعية دفع المدعى عليه الدعوى بأن عقد الزواج مزور لأن من العروس أقدم ١٦ سنة وقد ثبت فيه أن سنها ١٦ سنة، وأنه قدم شكوى لتائب العام بتزوير قسيمة الزواج. والمحكمة قررت أن ما جاء بشهادة الميلاد لا يمنع صحة الزواج ولا يؤثر في قيام الزوجية، ولذلك قضت بالإخلاء بعد أن تحققت من أن هذا الزواج يولد حالة الضرورة لأن مركز الزوج ينتضى أن يتفرد مع عروسه بمسكن مستقل، وتتعارض ظروفه مع المعيشة =

هو الزوج كما يقع عادة ، أو الزوجة كما يقع أحياناً فإن الزوجة إذا كانت مالكة لعين مؤجرة ولم تجد مسكناً يليق بها تصبح هي أيضاً في حالة ضرورة ملجئة لإخلاء العين^(١) ؛ ويستوى ، إذا كان المؤجر هو الزوج ، أن يكون زواجه من زوجة أولى أو من زوجة أخرى^(٢) . وكما يجوز إخلاء العين لزواج المؤجر أو المؤجرة ، كذلك يجوز إخلاؤها لزواج ولد المؤجر أو المؤجرة^(٣) ، سواء كان الولد ابناً أو بنتاً^(٤) ، وسواء كان الولد يعيش في كنف والده أو والدته

= المشتركة مع أهل زوجته في المسكن الذي يقيمون به ، وبعد أن اتضح لسحكة أن السيدة التي رفعت الدعوى شريكة في الملك وقد انضم إليها أصحاب الأغلبية (مصر الكمية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٢٢٥٠ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر الكلية الوطنية ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٦ ص ١٠٧٨ - ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٧ سنة ١٩٥٣ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٨٤ سنة ١٩٥٤ - استئناف مختلط ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٠ .
(٢) مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٣٨٥ سنة ١٩٥٣ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٤٦ سنة ١٩٥٢ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٨٥ سنة ١٩٥٦ - وقارن كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٢٨ ص ١١٠ - وكان يقضى قبل ذلك بأن الضرورة لا تقوم إذا كان الزواج بزوجة ثانية (مصر الكلية ٢٠ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٩ ص ١٤٢) ، مالم يكن الزواج بالثانية واقعاً بعد طلاق الأولى (مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية ٤٤٦ سنة ١٩٥٦) . ولكن القضاء أجاز بعد ذلك ، كما رأينا ، الإخلاء ولو كان الزواج بأخرى ، وقضى أيضاً بأن تهدم المنزل الذي تقيم به إحدى زوجات المؤجر يعتبر ضرورة ملجئة ، إذ لا يجبر على إسكان هذه الزوجة مع زوجة أخرى له (مصر الكلية ١٢ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٩ قضية رقم ١١٨٥ سنة ١٩٥٧) .

(٣) مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣١٢ سنة ١٩٥٣ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٠٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥١٤ سنة ١٩٥٣ - ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٤٤ سنة ١٩٥٤ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢١٤٠ سنة ١٩٥٤ - ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٩٥ سنة ١٩٥٥ - ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢١ سنة ١٩٥٨ .

(٤) مصر الكلية ٥ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٠ ص ٥١٠ - ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥١٠ سنة ١٩٥٣ - الإسكندرية الكلية ١٥ أبريل سنة ١٩٥٠ انشريع والقضاء رقم ٣١٢ ص ٣٥٣ - ويجوز لوالدة الزوجة أن تخل مسكناً تؤجره لإسكان ابنها ولو كانت والدة الزوج تؤجر مساكن لا تريد إخلاء أحدها لإسكان ابنها وزوجته (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٧ -

أو يعيش مستقلاً عنهما^(١) ، لأن النص عام لم يفرق . وتقدر المحكمة ، كما قدمنا في حالة ما إذا كان المؤجر هو الزوج ، ما إذا كان الزواج يقتضى أن يعيش ولد المؤجر في مسكن مستقل فتقتضى بالإخلاء^(٢) ، أو أنه لا يقتضى ذلك ويستطيع أن يعيش مع والديه أو مع والدى الزوج الآخر فترفض الدعوى^(٣) ،

=دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٧٧ سنة ١٩٥٧) - وكان القضاء قبل ذلك على أن زواج البنت لا يعتبر ضرورة تلجئ أحد والديها إلى إخلاء مسكن لها ولزوجها ، لأن البنت بمجرد زواجها تصبح في كنف زوجها وهو المكلف بإيجاد المسكن (مصر الكلية الوطنية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٢٧٦ ص ٨١١ - ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٦ ص ١٠٧٨) . وقضى بأن زواج البنت لا يعتبر ضرورة إلا متى تحقق عجز الزوجين عن إيجاد سكن لها ، فإذا أمكن الزوج العثور على مسكن ولو بشيء من البذل والمشقة لم يكن الزواج ضرورة ملجئة (مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٧١ سنة ١٩٥٣) .

(١) مصر الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٨٤ سنة ١٩٥٦ .
(٢) مصر الكلية ٢٠ يونيو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ والحكم منشور في سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٩٦ ص ٢٧٧ - ص ٢٧٨ (أبو الزوجة من كبار المثلين ولا يسمح مركزه أن تشاركه ابنته وزوجها مسكنه) - ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٠٢ سنة ١٩٥٦ (الابن المتزوج مهندس فيقتضى مركزه الاستقلال بسكن خاص هو وزوجته) - ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٣٤ سنة ١٩٦١ (المدعى عليه يقيم في شقة مكونة من ثلاث حجرات فأظهر استعداده أن يخلى حجرتين لابن المدعى وزوجته ويقيم هو في حجرة واحدة ، وقد قضت المحكمة بالإخلاء مع منح المستأجر مهلة شهرين لأنه ليس من المقبول إجبار صاحب الضرورة على أن يشرك معه من سواه في الشقة) - ٥ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٨١٦ سنة ١٩٦١ (دفع المدعى عليه بأن المدعية عمدت إلى تزويج ابنها القاصر من سيدة مطلقة مقابل صداق ضئيل ٥٠ قرشاً بقصد التحايل للإخلاء ، وتمسك بصورية عقد الزواج وبأن شقة المدعية وتشتمل على ست حجرات تتسع لنجلها وزوجته ، والمحكمة قضت بالإخلاء لأنه من غير المقبول إلزام صاحب الضرورة أن يسكن مع والدته أو غيرها ، ولم تتعرض المحكمة لبحث صورية الزواج) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٢١٢ سنة ١٩٥٣ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٣٤٧ سنة ١٩٥٣ - ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٧٤٤ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٥١٠ سنة ١٩٥٣ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٧ - ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٧١٧ سنة ١٩٥٧ .

(٣) مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٨٤٣ سنة ١٩٥٢ - ٢٨ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧١٠ سنة ١٩٥٣ - ٣ يونيو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٩٢٢ سنة ١٩٥٣ (خلت شقة في الدور الأرضي تصلح لسكن الابن المتزوج ولو أنها من حجرة واحدة إلا أنها غير مناسبة لوسطه) - ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٥٩ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٨٥ سنة ١٩٥٣ (يمكن للابن =

وتنظر في ذلك إلى ظروف كل قضية وإلى البيئة الاجتماعية للزوجين^(١). وفي جميع الأحوال لا يكون الزواج سبباً للإخلاء إلا إذا كان الزوج يتعين عليه أن يقيم بالجهة التي توجد فيها العين المراد إخلاؤها^(٢).

أما الخطبة ، وتقدم الزواج ، فهي ليست في ذاتها ضرورة ملجئة ، والضرورة هي الزواج نفسه . ولكن لما كانت الخطبة يتلوها الزواج عادة ، وكان إعداد المسكن يقتضى وقتاً ، فقد جرى القضاء على اعتبار الخطبة ضرورة

= المتزوج الدخول بزوجه في شقة والده ولايأبى وسطه الاجتهامى ذلك) - ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٠١ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٦١ سنة ١٩٥٤ - ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٥٧ سنة ١٩٥٥ .

(١) مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المهامة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - وقد قضى في بعض الدعاوى بأن حجرة واحدة تكفى لصاحب الضرورة مادامت بيئته الاجتماعية تسمح بذلك (مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤١٦ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٤٢ سنة ١٩٥٣ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٥١٢ سنة ١٩٥٣ - ١٣ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٠١ سنة ١٩٥٥ - ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٥٧ سنة ١٩٥٥) - وقضى في دعاوى أخرى بأن حجرة واحدة لا تكفى نظراً للمركز الاجتهامى لصاحب الضرورة (مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٠٧ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٠٦٩ سنة ١٩٥٣) .

وقد قضى بأنه مادامت ابنة المؤجر قد دخلت بزوجها وأقامت معه بشقة مستقلة وفي نفس الحى الذى يقيم هو فيه وهى مزودة بالماء والنور ، فإن هذا يعتبر كافياً لسد حاجة الضرورة الناشئة عن الزواج ، فلا داهى إطلائاً لإخلاء المدعى عليه من المسكن المؤجر وتثريده بحجة عدم اتصال هذه الشقة بالمهاجرى أو أن وسطها غير لائق بمقام كريمته ، إذ أن هذه كلها تعلمات يجب ألا يقام لها أى وزن أو اعتبار عند تقدير حالة الضرورة الطارئة ، لأنه متى وجد صاحب الحاجة المسكن المناسب ولو بشيء من الضيق ، فإن حالة الضرورة تكون منتفية ولا تقوم لها قائمة في الدعوى ، لأن القانون في الواقع يحصى المتأجرين من مثل هذه المعاذير التى ينتحلها المؤجرون للوصول إلى إخلائهم من مساكنهم بلا حق (مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٣٩ سنة ١٩٥٣) .

(٢) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٦ سنة ١٩٥٢ - ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٢٤ سنة ١٩٥٣ - وقد قضى بأن الزواج لا يعتبر سوغاً لطلب الإخلاء إلا إذا كان متعيناً على الزوج أن يقيم في الجهة التى يقع فيها المنزل المراد إخلاؤه ، فإذا كان الزوج يعمل في جهة يتوافر فيها الإقامة الزوجية ، وطلب بمناسبة زواجه إخلاء منزل في جهة أخرى ، فلا يكون طلبه مقبولاً ولو ادعى أن زوجته ستظل مقيمة بالجهة الأخيرة وأنه سيتردد عليها من حين لآخر . ونسب الحاجة بأن تسمى الزوجة وراه -

ملجئة ، بشرط أن بتلوها الزواج فعلا وبين نفس الخاطب والمخطوبة (١) .

= زوجها حيث مقر عمله ، ولا يمكن القول بأن تردد ابن المؤجر على القاهرة أربعة أيام في الشهر يجعل إقامته بجهة فايد إقامة مؤقتة ، بل إن عمله هناك يعتبر حل سبيل الديمة (مصر الكلية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٣٠٨٩ سنة ١٩٦١) .

(١) ولما كانت الخطبة عند الطوائف المسيحية لها أهمية كبيرة ، إذ جرى العرف عندهم أن الدخول بالزوجة يعقب عقد الزواج (الإكليل) فوراً ، فتكون الخطبة مقدمة ضرورية لعقد الزواج يعد الخطيبان أثناءها معدات الزوجية ، وللخطبة عندهم مراسم خاصة وينبغي أن تسجل لدى الجهات الدينية ، فقد جرى القضاء منذ البداية على اعتبار الخطبة عند المسيحيين ضرورة ملجئة بشرط أن تنتهي بالزواج (مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحامة ٣١ رقم ١٨١ ص ٦١١ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨١١ سنة ١٩٥٢ - ٢ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٣٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٨١ سنة ١٩٥٢) - أما فيما يتعلق بالمسلمين فالخطبة تتقدم الزواج عادة ، ولكن ليس لها من الثرة ما لها عند المسيحيين ، ثم إن الدخول بالزوجة عند المسلمين قد لا يعقب عقد الزواج فوراً ، فسهل تعليق الضرورة على عقد الزواج نفسه ، ولاخير أن ينتظر العروسان بعد الزواج فترة من الوقت حتى يتم الإخلاء ، إذ أن هذا لا يخالف العرف . ومن ثم تردد القضاء ، فقليل من أحكامه يقضى بأن الخطبة عند المسلمين لا تقوم بها الضرورة الملجئة ولا تقوم هذه الضرورة إلا بعقد الزواج (مصر الكلية ٩ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٠٨ سنة ١٩٥٥) . ولكن أكثر الأحكام تقضى بأنه إذا ثبت أن الخطبة جدية ، كأن كانت مصحوبة بشبكة وبضرب موعد لعقد القران ، فإن الضرورة تقوم بها بشرط أن تنتهي الخطبة بالزواج ولا يحكم بالإخلاء إلا بعد أن يتم عقد القران (مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحامة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ٥ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٤١ سنة ١٩٥٢ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٨١ سنة ١٩٥٢ - ٦ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٢٥ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحامة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٧١ سنة ١٩٥٤) .

ومع ذلك فقد قضى بأن عقد الخطبة في ذاته لا ينشئ حالة ضرورة ملجئة ، وليس يغير من طبيعته هذه أن يكون تمامه بشكل كنسي كما هو الحال عند طائفة الأقباط أو أن يتم عرفياً كما يحصل عند المسلمين ، لأن شكل عقد الخطبة لا يؤثر في أنه هو وحده غير منشئ لحالة الضرورة ، ولا ترى المحكمة مدايرة القضاء أو رأى الشراخ الذى جرى على أن عقد الخطبة الجدية عند المسلمين وعقد الخطبة كنسياً عند المسيحيين ينشئ حالة ضرورة ، لأن في هذا تحميلاً لعقد الخطبة آثاراً لا يمكن أن يحملها معناه أو مقصوده ، كما أن هذه المحكمة ترى أن ما جرى عليه بعض القضاء وشايه فيه بعض الشراخ من أنه بتأم الزواج تعتبر الضرورة قائمة بأثر رجعي منذ عقد الخطبة هو في ذاته دليل على التسليم بأن عقد الخطبة ليس ينشئ حاجة ملجئة ، وأن ما قد يكون منشئاً لها هو عقد الزواج ، ولا محل للقول بجمعية أثر الضرورة إلى تاريخ الخطبة ، لأن الضرورة حالة تثبت إذا برزت مقومات وجودها (مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٩٨ سنة ١٩٥٦ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٤١٨ سنة ١٩٥٦ - =

فيجوز إذن التنبيه بالإخلاء منذ قيام الخطبة على ألا يصدر الحكم بالإخلاء إلا عند تمام عقد الزواج . فتصبح الخطبة بتحقيق الشرط ضرورة ملجئة منذ قيامها بفضل الأثر الرجعي للشرط^(١) . وبذلك يستنفذ الزوجان مهلة الإخلاء التي منحها القانون للمستأجر في الفترة ما بين قيام الخطبة وعقد الزواج ، فإذا تم الزواج أمكن إخلاء العين فوراً أو في وقت قريب ، وأمكن الزوجين أن يأويا إلى مسكنهما الجديد دون أن يتربصا وقتاً طويلاً حتى تنقضى مهلة الإخلاء . ولكن لا يجوز الحكم بالإخلاء إلا إذا استوثق القاضي من تمام عقد الزواج ، إذ بذلك

٢٩ = ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٣٢ سنة ١٩٥٦ - ٥ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية ٢٥٤٨ سنة ١٩٥٦ - ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٠٢ سنة ١٩٥٧ - وقضى أيضاً في هذا المعنى بأنه يجب أن تكون الظروف - حالة لا محتملة . وهذا لا يتأتى إلا إذا تحقق الزواج فعلاً . وإذا كان يصح في النظر الفقهي اعتبار انعقاد الزواج محققاً لمعنى الزواج الفعل مع أنها قد يتلزمان وقد لا يتلزمان ، فإنه يصعب اعتبار الزواج الفعل متحققاً بمجرد الخطبة ، سواء كانت خطبة بين المسلمين أو خطبة بين المسيحيين ، إذ أن الخطبتين وإن اختلفتا في قوة الارتباط إلا أن كلا منهما لا تتمتع بها عقدة النكاح قانوناً فضلاً عن تحقق الزواج الفعل الذي به تصبح الضرورة حالة . ومتى كان ذلك ، وكان المدعى قد أسس حالة الضرورة حل عقد خطبة ابنه ، فإنه يتمين الحكم برفض الدعوى (مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٨ الهامة ٣٩ رقم ٣٤٣ ص ١٠٨٦ - ٦ مايو سنة ١٩٥٩ الهامة ٤٠ رقم ٥٤ ص ٤٢٠) . وانظر أيضاً استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٤ - مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٢ قضية رقم ١٤٩٧ سنة ١٩٥٢ .

ولكن في قضية حديثة قررت المحكمة أن الخطبة عند المسيحيين إيدان لكل من الخطيبين بأن يعد معدات الزواج وفي مقدمتها المسكن الذي سيأريهما بمجرد عقد الزواج . ولذلك تتوافر بها الضرورة كمقدد الزواج عند المسلمين ، لأن العرف جرى عند المسيحيين عند إتمام الإكليل حل أن يدخل الزوج بزوجه بمنزل الزوجية ليلة العقد ، ولا يؤخر الدخول إلى أجل يحدد بعد ذلك ، ومن ثم لا يتيسر إتمام الزواج والدخول إلا بإعداد المسكن اللازم للزوجية قبل إتمام العقد . وإن القول بجزاز الدخول عن الخطبة يصدق على الزواج عند المسلمين لأنه قابل للانتهاء في أي وقت بمشيئة الزوج ، فضلاً عن أن المشرع قد احتاط لنوى الأضرار السيئة فنص على أن المؤجر الذي لا يشغل المكان بغير عذر مقبول في ميعاد شهر من الإخلاء ولم يستمر شاغلاً له مدة سنة على الأقل يجوز الحكم عليه بالتعويض للمستأجر فضلاً عن عودة المستأجر للمكان السابق إخلاءه منه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٧٨٢ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر الكلية ٢ يونيو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٥٠ سنة ١٩٥٦ .

وحدة يتحقق شرط أن تكون الخطبة ضرورة ملجئة^(١) . وللقاضي أن يؤجل نظر دعوى الإخلاء ، وأن يضرب للموَجِر أجلًا يتم فيه الزواج^(٢) . والقول بأن ليس على المستأجر من بأس إذا ما حكم القاضي بالإخلاء قبل عقد الزواج إذ أنه إذا لم يتم العقد ولم يشغل الزوجان العين في مدة شهر من تاريخ الإخلاء جاز للمستأجر أن يطلب التعويض والعودة إلى شغل العين^(٣) ، القول بهذا غير مفتح . ذلك أن إخلاء المستأجر العين قبل تحقق شرط الزواج ، وتشريده من مسكنه ولو على أن يعود إليه إذا لم يتحقق الشرط . فيه من المشقة عليه ، ومن الكلفة على الموَجِر نفسه للذي يصبح مسئولاً عن التعويض ، ما كان الاثنان في غنى عنه لو تريت القاضي ولم يحكم بالإخلاء إلا بعد تحقق سببه^(٤) .

(١) مصر اكلية ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - ١١ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢١٢ سنة ١٩٥٦ .

(٢) بل قضى بأنه يشترط لإجابة صاحب الضرورة لطلب الإخلاء أن تظل الضرورة قائمة منذ قيامها حتى النطق بالحكم ، ولذلك أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لإثبات أن المدعية الثانية دخلت بمرسها وأقامت معه في منزل آخر مستقل ، ثم وجهت اليمين الحاسمة من هذه الواقعة بناء على طلب المدعى عليه ، وانتهت إلى الحكم بالإخلاء بعد حلف اليمين مع إمهال المستأجر شهرين (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ١٧٤١ سنة ١٩٦١) . فالمحكمة لم تكتف بأن يعقد الزواج ، بل طلبت أيضاً إثبات الدخول بالمروس .

(٣) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٢ ص ٢٩٨ .

(٤) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٢٩ ص ١١١ - وهذا يصح على إطلاقة في الخطبة عند المسلمين ، إذ أن تعليق صدور الحكم بالإخلاء على عقد الزواج ممكن ، ويمكن إرجاء الدخول حتى يتم الإخلاء وهذا لا يتعارض مع العرف إذ الدخول بالزوجة عند المسلمين لا يتحتم أن يتلو عقد الزواج فوراً . أما عند الطوائف المسيحية فإن الأمر يختلف ، إذ جرى العرف عندهم كما قدمنا أن الإكليل (عقد الزواج) يعقبه الدخول فوراً ، فوجب إذن إخلاء المنزل قبل عقد الزواج حتى تمكن تهيئته للدخول ، وجاز للمحكمة فزولا عند هذا العرف أن تصدر الحكم بالإخلاء قبل عقد الزواج متى تأكدت من جدية الخطبة . وقد قضى بأن عقد الخطبة عند المسيحيين تتوافر به حالة الضرورة كمعقد الزواج عند المسلمين ، لأنه وإن كان يصح المدول عن الخطبة باختيار أحد الطرفين فإن العرف جرى عند المسيحيين على أنه عند إتمام الإكليل يدخل الزوج بزوجه بمنزل الزوجية ليلة العقد ، ولا يؤخر الدخول إلى أجل يحدد بعد ذلك . ومن ثم لا يتيسر إتمام الزواج والدخول إلا بإعداد المسكن الملائم للزوجين قبل إتمام العقد . والنول بغير ذلك لا يستقيم مع المنطق ، لأن عقد الزواج عند المسلمين قابل للانتهاه في أي وقت بمشيئة الزوج ، فاقد يقال على عقد الخطبة عند المسيحيين يقال على عقد الزواج عند المسلمين . على أن الزواج من الروابط المقدسة التي لا يمكن أن تتخذ ساراً لأغراض مادية =

قد يكون الطلاق ، كالزواج ، ضرورة ملجئة ، لا سيما بالنسبة إلى المرأة . فالزوجة تعيش عادة في منزل زوجها ، فإذا طلقت اضطرت أن تغادره ، وجاز لها عندئذ طلب إخلاء العين التي أجزتها وذلك للضرورة الملجئة^(١) ، ما لم يكن قد مضى على الطلاق مدة طويلة واستقرت المطلقة في مسكن طوال هذه المدة . فليس لها بعد ذلك أن تتخذ من الطلاق تكتة لإخلاء العين بعد أن زالت الضرورة^(٢) . ويندر أن يكون الطلاق ضرورة ملجئة بالنسبة إلى الرجل ، فالزوج يعيش عادة مع زوجته في منزله ، فإذا طلقها أو طلقت عليه أو طلقته عندما يجوز لها ذلك بقى في منزله كما كان . غير أنه يجوز أن يكون ساكناً مع زوجته في منزلها هي ، فالطلاق يضطره إلى مغادرة المسكن ، ومن هنا تنشأ الضرورة فيجوز له عندئذ طلب إخلاء العين التي أجزها للضرورة الملجئة . ولا يحتاج عليه بأنه هو الذي خلق الضرورة بعمله ، حتى لو كان هو الذي طلق زوجته ، فإن الاعتبارات التي تدفعه للطلاق أكبر خطراً من الاعتبارات التي تدفعه إلى طلب إخلاء المنزل ، فلا يجوز أن يتهم بأنه أخضع تلك لهذه^(٣) .

متافهة ، ويستبعد أن تتواطأ فتاة وأسرته مع مالك بقصد إخراج المستأجر ثم فسخ الخطة بعد ذلك . هذا فضلاً عن أن المشرع قد احتاط للأمر ، ونص في الفقرة الخامسة من المادة الثالثة على أنه إذا كان المؤجر بغير عذر مقبول لم يشغل المكان في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ولم يستمر شاغلاً له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالبه بجميع التويضات الناشئة عن الإخلاء كما يجوز له شغل المكان من جديد ، كما نص في المادة ١٦ على عقاب المؤجر بغرامة . . . بذلك يكون قد كفل جميع الضمانات للمستأجر في حالة ما إذا تبين عدم جدية المؤجر (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥١٤ سنة ١٩٥٣) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٢٧ سنة ١٩٥٢ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٧٠٥ سنة ١٩٥٣ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٧١٥ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٢٥٦١ سنة ١٩٥٧ - ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ١٨٧١ سنة ١٩٥٧ - المنيا الكلية قضية رقم ٧٥٣ سنة ١٩٥٥ (الحكم منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ١١٢) .

(١) مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٣ سنة ١٩٥٧ .

(٢) مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ .

(٣) وقد قضى بأن دفع المستأجر بأن المؤجر قد خلق حالة الضرورة بتطبيق زوجته

قول غير مقبول ، لأن الزوج لا يجبر على البقاء في معيشة غير هادئة مع زوجته ، وقد شرعت الشرائع السماوية الطلاق لحكمة دفع الضرر ، وقد ثبت للمحكمة من مستندات المؤجر أن الشقة التي كان يقيم فيها مؤجرة باسم مطلقته منذ سنة ١٩٥١ فلا مناص من أن يترك الشقة (مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٥٥ سنة ١٩٥٣ والحكم منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ١١٨) .

أما طلاق ولد المؤجر فلا يكون عادة ضرورة ملجئة ، فإن الولد يرجع في الغالب بعد الطلاق إلى منزل والده أو والدته ، لا سيما إذا كان الولد هو الزوجة المطلقة ، فلا تقوم ضرورة ملجئة إلى إخلاء عين لسكانها . ومع ذلك قد يتفق أن تكون الزوجة المطلقة ذات أولاد ولا يلائمها أن تعود إلى السكنى مع والديها ، كما يجوز أن يكون الولد الذي طلق زوجته قد اضطر بالطلاق أن يغادر منزل مطلقة الذي كان يعيش معها فيه أثناء الزواج ، ففي مثل هذه الأحوال تقوم ضرورة تلجئ أحد الوالدين إلى طلب إخلاء العين التي أجزاها لإسكان ولده فيها بعد الطلاق (١) .

وقد يكون في التغيرات التي تطرأ على حياة الأسرة ضرورة ملجئة . مثل ذلك أن ينمو عدد أفراد الأسرة (٢) ، ويكون رب البيت قد أقام مع زوجته في منزل صغير ينسع لهما وحدهما ، ثم ينجب أولاداً يزيد عددهم بالتدريج حتى يضيق به المسكن ، فهذه ضرورة تلجئة إلى طلب إخلاء مسكن أوسع يكون قد أجزاه للغير (٣) . أو تكون الأولاد صغاراً ، فيكبرون ، وتصبح حجرات المسكن القليلة لا تنسع لإيوائهم جميعاً بعد أن تغيرت حالتهم من أطفال إلى صبية وشباب ، فهذه أيضاً ضرورة تلجئ رب البيت أن يطلب إخلاء مسكن أوسع (٤)

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٩٨ .

(٢) استئناف مختلط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٢٠ .

(٣) الإسكندرية المختلطة ٢٢ مايو سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٢١ - مصر الكلية ١٢ مارس

سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٣٤٧ سنة ١٩٥٢ - ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٠٢

سنة ١٩٥٤ - ١٣ أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٨١٠ سنة ١٩٦٠ -

ولا يعتبر سكوت المؤجر على زيادة عياله مدة طويلة نزولاً منه عن حقه في طلب الإخلاء

إلا إذا كان وقت هذا الطلب قد تناقصت حاجته عن ذي قبل (سليمان مرقس في إيجار الأماكن

فقرة ٩٩ ص ٢٨٦ - ص ٢٨٧) .

وانظر في عدم قيام الضرورة : مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية

رقم ٢٤٣٨ سنة ١٩٥٣ (أضيفت كثرة العيال بخط اليد وقدمت بطاقة تموين بما يجعل هذا السبب

قد أدخل في آخر لحظة لخدمة القضية) - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٦١

سنة ١٩٥٣ (يقيم مع حماته منذ سبع سنوات) - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية

رقم ١٦٣٩ سنة ١٩٥٤ (أولاده لم يشبوا عن الطوق) - ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢

قضية رقم ٣٢٨٢ سنة ١٩٥٤ (المدعى أقام مع أخته إقامة مستمرة في مسكن من ست حجرات) .

(٤) وقد قضى بأن زواج المالك ثانية بعد وفاة زوجته الأولى وكبر من أولاده من

زوجه المتوفاة بحيث يتعذر إسكانهم مع زوجة أبيهم الجديدة يعتبر ضرورة تسوغ الإخلاء =

ومثل ذلك أيضاً أن يعيش القاصر مع وصيه حتى يبلغ سن الرشد ، فيرى أن يستقل في معيشته . وقد توجب عليه حرفته هذا الاستقلال (١) . فيعمد إلى طلب إخلاء مسكن أجره للغير وذلك للضرورة الملجئة . ومثل ذلك أيضاً أن تعيش الأسرة بعائلها مع أحد أقرباء العائل . ثم يموت العائل ولا تجد الأسرة مناصاً من مغادرة المسكن إلى مسكن آخر تخلية للضرورة الملجئة (٢) . أو يموت العائل وتجد الأسرة أن المنزل الذي يسكنونه مع عائلهم أكبر مما تتطلبه حاجتهم بعد موت عائلهم وقد أصبحت مواردهم لا تحتل أعباءه ، فيجوز إخلاء مسكن أصغر لهذه الضرورة الملجئة (٣) .

ونقل الموظف إلى جهة له فيها مكان أجره يجوز بوجه عام أن يطلب إخلاء هذا المكان لمسكنه . وسرى أن الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية

- لإسكان الأولاد وحدهم (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٩٠١ سنة ١٩٥٥) - انظر أيضاً مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٥ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٩٤ سنة ١٩٥٤ .

(١) وقد قضى بأن المحامى الذى يسكن فى دور من منزل لا يمكن الوصول إليه إلا عن طريق دور تحته مسكون ، ولا تتوافر له فيه حجرة استقبال أو حجرة لمكتبته ، يعتبر فى حاجة ملجئة إلى تغيير هذا المسكن (الإسكندرية الكلية أول أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٥ ص ٥٠٠) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا كانت زوجة المورث وابنه منها يقيمان مع مورثهما فى شقة واحدة يستأجرها ابن آخر للمورث من زوجة أخرى ، فإن وفاة المورث تنشئ حالة ضرورة لتلك الزوجة وولدها تبرر الإخلاء ، إذ لا يمكن إجبار الابن مستأجر الشقة على أن تقيم معه زوجة أبيه أو أخوه لأبيه (مصر الكلية أول نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٩٤ سنة ١٩٥٦) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٤ سنة ١٩٥٧ .

(٣) وقد قضى بأنه إذا توفى زوج البنت وترك لها ثلاثة أطفال ، ولم تكن تستطيع الأستمرار فى السكن الذى كانت تقيم فيه مع زوجها ، فإن ذلك يعتبر ضرورة تلجئ أحد والديها لطلب إخلاء مستأجر أى عين من الأعيان التى يملكها لإسكان ابنته فيها (مصر الكلية ٢٥ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١١١٨ سنة ١٩٥٥) . وقضى بأن وفاة الزوج واضطرار الزوجة إلى الرحيل هى وأولادها إلى القاهرة التى هى سقط رأسها وسقط رأس زوجها لترى أولادها قريباً من محيط أسرتهما يعتبر ضرورة ملجئة (مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٤٣ سنة ١٩٥٤) - وقضى بأن صاجة الضرورة قد تكون فى حاجة إلى سكن مستقل إذا ضاقت بها الحياة عند خالتها (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩ سنة ١٩٥٩) .

على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر (م ١/٩ من قانون إيجار الأماكن)^(١) ، فإذا كان أمام الموظف المنقول في الجهة التي نقل إليها مسكن خال يملكه وهو مؤجر للقبر ومسكن خال كان يشغله موظف آخر ، فإن له الأولوية في استئجار هذا المسكن الأخير كما قدمنا ، ومن ثم لا تقوم به ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء المسكن الذي أجره . أما إذا لم يكن أمامه مسكن خال كان يشغله موظف آخر ، أو كان أمامه هذا المسكن ولكن صاحب المسكن قامت به ضرورة تلجئه هو أيضاً لشغله^(٢) ، فإن له في هذه الحالة أن يطلب إخلاء المسكن الذي أجره ، وذلك للضرورة الملجئة^(٣) . ولكي يكون نقل الموظف ضرورة ملجئة على النحو الذي قدمناه ، يجب ألا يكون هو نفسه الذي تولى خلق هذه

(١) انظر مايل فقرة ٦٨٨ .

(٢) انظر مايل فقرة ٦٨٨ .

(٣) مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٢٩ سنة ١٩٥٢ -

١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٠١ سنة ١٩٥٢ - ٢١ فبراير سنة ١٩٥٤

دائرة ١٣ قضية رقم ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٣ .

وقد قضى بأن نقل الموظف من مدينة القاهرة إلى ضواحيها كحلوان مثلا لا يقوم بضرورة قصوى متى ثبت أن اللوائح الحكومية لا تحتم عليه الإقامة في الجهة المنقول إليها ، وأن طرق الوصول إليها موفورة ميسرة ولو كان في السفر والعودة يوماً بعض المشقة عليه (مصر الكلية الوطنية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٧١ ص ٦٤٤) . وقد رأينا أن لنقل الموظف من حي في المدينة إلى حي آخر بعيد قد يكون عذراً طارئاً يجبر له فسخ إيجار المسكن الموجود في الحي المنقول إليه (انظر آنفاً فقرة ٥٦٣) .

وقضى أيضاً بأنه إذا أقام الملتحق دعواه طالباً إخلاء المستأجر من شقة يملكها بالقاهرة ، وذكر أنه لا يزال مقيماً بطنطا مع مضي أكثر من ستة أشهر على نقله منها إلى القاهرة وذلك لعدم وجود مسكن له بالقاهرة ، ثم ثبت للمحكمة أنه يقوم بوظيفة التوزيع لشركة معينة ، وأن عمله هذا يقتضى تنقله بين القاهرة وطنطا مما يدل على أن الصلة بهذه المدينة الأخيرة قائمة غير منقطعة وأن عمله الحال لا يجتم عليه الاستقرار في القاهرة وهدم مغادرتها ، فإن ذلك ما يجعل إقامته في طنطا محققة للغاية المقصودة من السكن (مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٤٦ سنة ١٩٥٢) .

وقضى كذلك بأن حضور الزوجة إلى القاهرة لا يجيز للزوج إخلاء مسكن أجره مادام له مسكن آخر يمكن أن يقيم فيه زوجته معه (مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٤٨ سنة ١٩٥٢) . ومجرد رغبة الزوجة في الإقامة بالقاهرة مع بقاء زوجها موظفاً بعيداً عن القاهرة لا يعتبر ضرورة ملجئة (مصر الكلية ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٥٦ سنة ١٩٥٣) .

الضرورة . بأن كان النقل بناء على طلبه^(١)، ما لم يكن هناك أسباب قهريه دعته إلى هذا الطلب كما لو كان قد طلب النقل بسبب مرضه أو مرض زوجته أو أولاده^(٢) .

وقد قضى بأنه إذا أحيل الموظف إلى المعاش بسبب إصابته بمرض، وكانت حالته الصحية تقتضى إقامته بالقاهرة ليكون على مقربة من أطبائه المعالجين، فإن هذا يعتبر ضرورة تلجئ إلى طلب إخلاء مسكن أجره في القاهرة^(٣) . وقضى بأن الضرورة لا تعتبر قائمة إلا من وقت الإحالة إلى المعاش، فلا يصح التنبيه بالإخلاء قبل ذلك^(٤) . أما إذا لم تكن هناك ضرورة تلجئ الموظف المحال إلى المعاش إلى الزوج من البلد الذى أقام فيه إلى البلد الذى يريد أن ينحل فيه المسكن، فإنه لا يجوز له طلب الإخلاء^(٥) .

(١) مصر الكلية ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٥ ص ٦٤١ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٨ ص ٦١٠ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠٠٣ سنة ١٩٥٢ - ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٥٦ سنة ١٩٥٤ - وانظر عكس ذلك وأن نقل الموظف بناء على طلبه يكون ضرورة ملجئة لأن المفروض في نقل الموظف أن يكون لمقتضيات المصلحة العامة ولو كان النقل بناء على طلبه : مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٠٧ سنة ١٩٥٢ - وقضى بأن النقل يكون ضرورة ملجئة ، حتى لو تم بناء على توصية ، مادام الموظف لم يقدم طلباً به (مصر الكلية ١٣ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٢٩ سنة ١٩٥٢) .

(٢) مصر الكلية ٢ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٩٦ سنة ١٩٥٤ - ١٩ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥١٤٧ سنة ١٩٥٥ .

(٣) مصر الكلية ٢٠ يونيو سنة ١٩٥٦ والحكم منشور في سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٩٠ ص ٣٦١ هامش ١ .

(٤) مصر الكلية ٧٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٠٦ سنة ١٩٥٥ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٩٠ - وانظر عكس ذلك تعليق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات فقرة ١٩٨ .

(٥) مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٣ ص ٦٤١ - وقضى بأنه إذا طلب الموظف إحالته إلى المعاش قبل بلوغه سن الستين ليستفيد من قرارات مجلس الوزراء الصادرة بشأن ضم مدة لا تتجاوز سنتين مع أداء الفرق بين المرتب والمعاش مشاهرة لموظفي الحكومة الذين يتقدمون طلباً بامتثال الخدمة ، فإن إحالته إلى المعاش لا تعتبر ضرورة لأنه هو الذى خلفها (مصر الكلية ٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٤) . وانظر عكس ذلك مصر الكلية ١٩ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩١٤ سنة ١٩٥٤ .

٦٧٤ - ما لا يعتبر ضرورة ملجئة: ولا يعتبر ضرورة ملجئة أن يبيع

المالك مسكنه فيلتزم بتسليمه إلى المشتري ، ويتخذ من ذلك سبباً يطلب من أجله إخلاء مسكن آخر يوجره . ذلك أنه إذا وجد في حالة ضرورة للسكن ، فإنه هو الذى خلق هذه الضرورة لنفسه ببيعه مسكنه مختاراً^(١) .

أما إذا كان فى المسكن المبيع مستأجر من البائع - لا البائع نفسه - فإن المشتري لا يستطيع إخراجه كما يستطيع إخراج البائع ، لما قدمنا من أن الإيجار يسرى فى حق المشتري ولولم يكن ذا تاريخ ثابت سابق على البيع . ولا يجوز للمشتري أن يتمسك بأنه اشترى المنزل لسكنه ، فجرد شراء المنزل والرغبة فى سكنه لا يصلح أن يكون ضرورة ملجئة إذا كان للمشتري سكن آخر يبنى بمجته^(٢) . لكن إذا كانت هناك ضرورة قائمة بالمشتري غير مجرد الرغبة فى سكنى المنزل باعتباره المالك له ، أو وجدت ضرورة بعد الشراء ، فإنه يجوز له طلب الإخلاء ، ولكن لا بسبب شرائه للمنزل بل بسبب هذه الضرورة .

وقد قضى بأن مجرد رغبة المالك فى الانتقال إلى القاهرة للإشراف على أولاده الملتحقين بالجامعة بعد أن التحقوا بها بمدة طويلة لا يعتبر ضرورة ملجئة^(٣) . وكذلك لا تعتبر ضرورة ملجئة رغبة المالك فى إرسال أحفاده الذين ليسوا مضمومين إليه إلى إحدى مدارس الإسكندرية والإقامة معهم للإشراف عليهم^(٤) .

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الهامة ٢٧ رقم ٢٦٧ ص ٦٤٢ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥١ الهامة ٣١ رقم ٥٠٨ ص ١٧٢٥ - مصر المختلطة ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٥ ص ٥٧٤ - وقضى بأن الحاجة التى تدخلت لإرادة طالب الإخلاء فى نشوئها لا تبرر الإخلاء . فإذا طلق شخص زوجته وترك لها الشقة التى كان يستأجرها أصلاً ، ثم تزوج بامرأة ثانية ، فتركه باختياره مسكنه بعد الطلاق لمطلقته هو عمل إرادى من فعل المدعى نفسه ، فيكون هو بذاته الذى خلق حاجته إلى سكن يقيم فيه مع زوجته الجديدة ، ولا ترى المحكمة مع قيام هذه الظروف مبرراً لإخلاء المستأجر (مصر الكلية ٢٠ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٦٩٢ سنة ١٩٥٩) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا ثبت أنه كان للمشتري مسكن يؤويه ، ثم أخلاه باختياره وأقام مؤقتاً عند أحد أقاربه اعتماداً على أنه أصبح مالكا للعين المشتراة وأن من حقه السكن فى ملكه ، فإن تلك الإقامة لا تصلح أساساً لضرورة ملجئة (مصر الكلية الوطنية ١٥ سبتمبر سنة ١٩٤٥ الهامة ٢٧ رقم ٢٦٦ ص ٦٤٢) .

(٣) مصر الكلية الوطنية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الهامة ٢٧ رقم ٢٧٠ ص ٦٤٣ .

(٤) استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٤ - وقضى كذلك بأنه لا تعتبر

وقضى أيضاً بأنه لا تعتبر ضرورة ملجئة رغبة المالك في أن يسكن بعيداً عن أسرته الكثيرة العدد لينشد الهدوء والراحة ، وليبتعد عن ضوضاء الأولاد وجلبتهم^(١) .

وجرى القضاء على أن اضطرار المالك أن يتخذ مسكناً بأجرة مرتفعة لا تناسب مع موارده لا يعتبر ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن مملوك له أجره بأجرة بخسة . ففى قضية كان المالك يقيم مع صهره ودب الخلاف بينهما ، فانخذ مسكناً مؤقتاً بأجرة شهرية قدرها ٨,٥ جنيهات ، وهو مبلغ لا يحتمله مرتبه ومقداره ١٩ جنيهاً ، ومع ذلك رفضت المحكمة طلبه إخلاء شقة مملوكة له ليسكنها بدلاً من الشقة التى استأجرها بهذه الأجرة المرتفعة ، وقالت إن المدعى قد عمل لإزالة الضرورة بسكنائه حالياً فى شقة أخرى ، وهو لا ينمى على هذه الشقة عدم صلاحيتها لاستمرار الإقامة فيها ، وإنما كل مانعاه عليها أن أجرتها عالية وأن هذه الأجرة لا تستطيع حالته المالية تحملها ، وترى المحكمة أن هذا السبب ليس ضرورة من واجب القضاء العمل على إزالتها ، إذ أن غرض المشرع من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو توفير السكن لمن ضاقت به السبل ، وليس العمل على تخفيف النفقات والاقتصاد فيها^(٢) . وفى قضية أخرى حكم بأن إحالة الموظف إلى

ضرورة ملجئة أن يريد المالك إخلاء شقة فى منزله لإسكان ابنه الكبير حتى يشرف على إخوته الصغار (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٢٦ سنة ١٩٥٣) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٧٣ سنة ١٩٥٣ .

وفى قضية ذكر المؤجر أنه يتردد عليه أناس كثيرون من بلده وتقضى تقاليدهم بضرورة إقامتهم لديه ، وهذا الطرف يدعوه إلى وجوب تخصيص مسكن المستأجر مضيقة ، وقد رفضت المحكمة طلب الإخلاء لهذا السبب ، وقالت إن الاستثناء لا يتوسع فيه ويكون بقدره ، فلا يقبل من المدعى أن يطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء مسكنه لكى يخصمه لضيفه ، لأن الضيف غير المؤجر والولد ، ولأن تخصيص مسكن للضيف وإن قصد به التوسعة فإنه لم يقصد به إل دفع حرج أو ضيق ، وبالتالي لا تكون هناك ضرورة ملجئة (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٢٦ سنة ١٩٥٣ وهى القضية السابق الإشارة إليها فى نفس هذا الهاشم) . وقضى فى نفس المعنى بأن استضافة الضيوف ليست ضرورة تبيح الإخلاء ، فإذا كان المدعى سعودى الجنسية ويستضيف كثيراً من السعوديين الزائرين للبلاد وقد ضاقت شقته عن استضافتهم ، فإن هذه لا يعتبر ضرورة تجيز طلب الإخلاء (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٦٤ سنة ١٩٥٨) .

- (١) مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٢٩ سنة ١٩٥٣ .
 (٢) مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٤٠٥ سنة ١٩٥٣ -
 وانظر أيضاً استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٠٥ .

المعاش ولو أنه ينقص موارده نقصاً قد يجعل عبء الأجرة التي يسكن بها ثقیل الوطأة عليه ، فإنه لا يعتبر ضرورة تتيح له طلب إخلاء ملكه ، لأن الحكمة التي توخاها المشرع من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي توفير السكن لمن ضاقت به السبل ، وليس العمل على تخفيف النفقات والاقتصاد فيها^(١) . وهنا القضاء محل للنظر ، إذ من الواضح أن الظروف التي تطرأ على المالك ويكون من شأنها أن تجعل الأجرة التي يدفعها في مسكنه الحالي أثقل من أن تتحملها موارده هي ظروف ضرورة ، يكون محققاً معها إذا هو عمد إلى طلب إخلاء مسكن مملوك له ولا بدر عليه إلا أجرة بخسة ليسكن فيه . ونظير ذلك ما قضت به المادة ٦٠١/٢ مدني من أنه إذا مات المستأجر ، جاز لورثته أن يطلبوا إنهاك العقد ، إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم . فإذا كان قصور موارد الشخص عن تحمل الأجرة قد اعتبره المشرع عنراً طارئاً يجيز فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، فما أولى بالقضاء أن يعتبره كذلك ضرورة ملجئة تجيز الإخلاء وإنهاء الإيجار بعد انقضاء مدته^(٢) .

٦٧٥ - الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر : رأينا أن الأوامر العسكرية

٣١٥ لسنة ١٩٤٢ و ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ و ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ تقضي بأن الضرورة الملجئة تقوم بالمالك . فالمالك وحده^(٣) ، طبقاً لهذه التشريعات ، هو الذي كان يحق له طلب الإخلاء للضرورة الملجئة التي تقوم به هو^(٤) ، ولولم يكن المؤجر^(٥)

(١) مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٥٦ سنة ١٩٥٦ - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٥٩٤ سنة ١٩٥٢ - ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٦١٧ سنة ١٩٥٣ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢١٨٧ سنة ١٩٥٤ - ٢٤ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٤٣١٨ سنة ١٩٥٤ - ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٨٦٧ سنة ١٩٥٤ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥١ - ص ٢٥٢ .

(٢) انظر هذا المعنى الإسكندرية المختلطة ٢٠ يناير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٦١ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٣٨ ص ١١٧ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٥٤ - ص ١٥٧ .

(٣) ولولم يكن مالكا وقت صدور الأمر العسكري ، بل انتقلت إليه الملكية بعد ذلك (الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧) .

(٤) مصر المختلطة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ - أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ - ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤ - ١٣ نوفمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٢ .

(٥) فيجوز لمشتري العين المؤجرة طلب الإخلاء (استئناف مختلط ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧) .

العين المطلوب إخلاؤها^(١) . وعلى العكس من ذلك لم يكن للموَجِر طلب الإخلاء إذا لم يكن هو المالك للعين^(٢) .

ثم صدر المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وتلاه قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ويقضى كلا التشريعين بأن الضرورة الممثلة تقوم بالموَجِر . وليس المقصود من ذلك أن يجاز للموَجِر وحده طلب الإخلاء ، بل إن هذا جائز أيضاً للمالك كما هو جائز للموَجِر . وقد كان هذا الحق قبل ذلك مقصوراً على المالك وحده كما رأينا ، فأجيز بالتشريعين الأخيرين للموَجِر أيضاً^(٣) ،

(١) فإذا كانت ملكية العين شائعة بين عدة ملاك ، اشترط لقبول دعوى الإخلاء التي ترفع من أحدهم ، قبل العمل بالتقنين المدني الجديد ، انضمام باقي الشركاء له وإقرارهم بإياه على السكن . أما إذا حصلت قسمة مهابة واختص أحدهم بالعين ، جاز لهذا رفع دعوى الإخلاء ولو لم يكن هو الموَجِر (مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الهامة ٢٧ رقم ٢٦٠ ص ٦٤٠) .

(٢) فلم يكن يجوز طلب الإخلاء من المتأجر الأصل الذي أجر من الباطن (استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٠٤ - ٩ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٠ - مصر المختلطة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ - أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ - ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤) . وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمتأجر الأصل الذي أجر من الباطن طلب الإخلاء : استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٩ .

ولم يكن يجوز لناظر الوقف ، ولو بانضمام كل المستحقين ، أن يطلب إخلاء العين الموقوفة ليسكنها هو أو ليسكنها أحد المستحقين ، لأن كلا من الناظر والمستحق ليس بمالك (مصر الكلية الوطنية ٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ و ٤ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ١٩ يناير سنة ١٩٤٦ - أربعة أحكام - الهامة ٢٧ رقم ٢٥٨ ص ٦٣٩ - استئناف مختلط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١١) . ولم يكن يجوز للحارس القضاء أو الوكيل عن المالك في الإدارة طلب إخلاء العين ليسكنها المالك ، لأن كلا من الحارس والوكيل ليس بمالك وإن كان هو الموَجِر (الأحكام الأربعة السابق الإشارة إليها والمنشورة في الهامة ٢٧ رقم ٢٥٨ ص ٦٣٩) .

(٣) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ما يؤيد هذا النظر ، إذ نقول : « عدلت المادة الثالثة فأجيز للموَجِر - وقد كان النص القديم مقصوراً على المالك - أن يطلب إخراج المتأجر إذا قامت ضرورة تلجته إلى شغل المكان بنفسه . وعلة هذا التعديل الإنصاح له والتوسع عليه في ظروف قد يشر فيها بالحرج والضيق » . وقد فوّقت هذه المسألة في الجمعية العامة لمجلس الدولة على الوجه الآتي : « أحد المستشارين : أرجو أن أوجه النظر إلى أن هذه المادة (م ٣) إذ أجازت طلب الإخلاء قد نصت على المالك دون الموَجِر ، وكان هذا النص مثاراً لخلاف في دوائر القضاء ، فبعض رأى أن هذه الإجازة هي رخصة للمالك وحده ، وبعض رأى أنها تكون أيضاً للموَجِر من الباطن . فرفما لهذا التخالف أرى أن يحدد المراد صراحة .. مستشار آخر : إن إجازة الإخراج ترتبط بحق المنفعة ولا ترتبط بالملكية ، -

وأصبح لكل من المؤجر غير المالك^(١) وللمالك غير المؤجر^(٢) طلب

= وما دام الأمر كذلك فإن حرمان المؤجر من الباطن وهو صاحب حق المنفعة طول مدة الإجازة من هذه الإجازة يكون تحكماً لا محل له - وقد ارتأت الجمعية أن هذه الإجازة تكون للمالك وللؤجر من الباطن ، ولذلك رأت أن يستعاض عن لفظة (المالك) بلفظة (المؤجر) لتشمل الاثنين .

(١) مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٥٤ - ١٢ مارس

سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ١٩ سنة ١٩٥٩ - فيجوز طلب الإخلاء من المستأجر الأصل إذا أجر من الباطن ، وقد نص على ذلك صراحة في الأعمال التفسيرية كما رأينا (انظر الهامش السابق - وانظر عكس ذلك وأنه لا يجوز للمستأجر الأصلي طلب إخلاء المستأجر من الباطن مصر الكلية ١٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣١٤٨ سنة ١٩٥٣) . ويجوز كذلك لناظر الوقف ، قبل حل الوقف الأهل ، أن يطلب الإخلاء لحاجته الشخصية إذا كان هو المستحق الوحيد ، لأن القانون إنما أجاز للمؤجر غير المالك حق الإخلاء إذا كان هو صاحب حق المنفعة كما هي الحال في المستأجر الأصل إذا أجر من الباطن ، فحتى يجوز لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء يجب أن يكون هو صاحب حق المنفعة بأن يكون المستحق الوحيد . فإذا كان للوقف مستحقون متعددون ، جاز لناظر الوقف طلب الإخلاء لحاجة هؤلاء المستحقين أو لحاجة أحدهم إذا اتفقوا على ذلك (قارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٦ ص ٢٤١ هامش ٢) . أما المستحق نفسه فلا يجوز له رفع دعوى الإخلاء وإن كان هو المستحق الوحيد ، لأنه ليس بمؤجر ولا مالك ، ولكن يجوز له أن يطلب من ناظر الوقف أن يرفع دعوى الإخلاء ولناظر تقدير هذا الطلب (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٦ ص ٢٤١ هامش ٢ - وقارن مصر المختلطة ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١١) .

(٢) مصر الكلية الوطنية ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٨ ص ١٠٧٨ -

٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٠٧ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٥١ سنة ١٩٥٧ - وقد يكون المالك غير المؤجر مشترياً للمعين المؤجرة ، أو مستحقاً في وقف أهل حل بحكم القانون . ويجوز للمشتري للمعين المؤجرة أن يطلب الإخلاء حتى قبل أن يسجل عقد شرائه (مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٤١ سنة ١٩٥٣) . كما يجوز للمستحق في الوقف ذلك حتى قبل أن يشهر حل الوقف (مصر الكلية ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٦٦ سنة ١٩٥٢) ، وللشفيع قبل أن يسجل حكم الشفعة (مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ والحكم منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ١٢٠) . ذلك لأن هؤلاء جميعاً لهم التصرف في المنفعة ، بخلاف المالك في هدم العين لإعادة بنائها فيجب أن يكون له التصرف في الملك ولذلك وجب التسجيل (انظر آنفاً فقرة ٦٦٤ في الهامش) .

أما إذا كانت العين موضوعة تحت الحراسة ، فإن المالك لا يجوز له طلب الإخلاء إلا بموافقة الحارس ، ويجوز للحارس طلب الإخلاء بناء على حاجة المالك . وقد قضى في هذا المعنى بأن « الحراسة تسلب الملاك حق إدارة أملاكهم .. ويعطي الحارس مطلق التصرف في طريقة استغلالها حسبما حدده له حكم الحراسة وكما تقتضيه نصوص القانون ، وليس للمالك حق سكناها أو الانتفاع بها أو تأجيرها أو استئجارها إلا بموافقة الحارس ، فلكي يتم محردة يتقصها حق الانتفاع =

الإخلاء ، ومن باب أولى للمؤجر المالك (١) .
 والمهم أن يكون أى من المؤجر أو المالك يملك التصرف فى الانتفاع بالعين (٢) .
 فإن كان طالب الإخلاء هو المؤجر ، وجب أن يملك الانتفاع بالعين كأن يكون
 مستأجراً أصلياً آجر من الباطن . وإن كان طالب الإخلاء هو المالك ، وجب
 أيضاً أن يملك الانتفاع بالعين كأن يكون مشربياً للعين المؤجرة . وعلى ذلك
 إذا كانت العين المطلوب إخلاؤها مملوكة لعدة ملاك على الشيوع ، فالذين
 يملكون حق التصرف فى الانتفاع بها ، أى فى إدارتها ، هم الشركاء الذين
 يملكون أغلبية الأنصبة بحسب أحكام التقنين المدنى الجديد (م ١/٨٢٨ مدنى) .
 وهؤلاء هم أيضاً الذين يستطيعون طلب الإخلاء - لأن هذا الطلب يعتبر من
 أعمال الإدارة - لحاجتهم أو حاجة أحدهم لشغل العين ، سواء كان المؤجر
 هم جميعاً أو أغليبتهم أو واحد منهم فقط . فإذا كان المؤجر واحداً منهم ، جاز
 له طلب الإخلاء لحاجته أو حاجة غيره من الشركاء أو لحاجتهم جميعاً . أما إذا
 كان المؤجر عدة من الشركاء ، لم يجوز لأحد منهم طلب الإخلاء إلا إذا كان
 يملك أغلبية الأنصبة أو بموافقة عدد من الشركاء يملكون معه أغلبية الأنصبة ،
 ويطلب الإخلاء لحاجته أو حاجة غيره من الشركاء أو لحاجتهم جميعاً (٣) . وإذا

- اتذى سلب منهم ووضع فى يد الحارس ليستعمله تحت رقابتهم ورقابة القانون .. فليس للمالك أن
 يجبروا الحارس . . . على قبولهم كمتقنين للعين الموضوعه تحت الحراسة ، شأنهم فى ذلك شأن
 الأجانب عن الملك سواء بسواء (مصر الكلية الوطنية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨
 رقم ٤٥٢ ص ١٠٨٤) .

(١) حتى لو كان المؤجر المالك امرأة متزوجة ، ولا يصح الاعتراض عليها بأن زوجها
 هو المسئول شرعاً عن إيجاد مسكن لها ، فهذا حقها قبل زوجها لها أن تطالبه به إن شاءت ،
 ولها أن تتخذ مكاناً لسكنائها مع زوجها فيه (مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢
 قضية رقم ٣٩١٧ سنة ١٩٥٣) . كذلك يجوز للمؤجر المالك طلب إخلاء المستأجر من الباطن
 للضرورة الملجئة (استئناف مختلط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٥٥) .

(٢) قرب محمد لبيب شنب فقرة ٤١٦ ص ٤٥٧ .

(٣) وقد قضى بأن الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ قد جعل رخصة الإخلاء بسبب الضرورة
 الملجئة مقصورة على مالك المكان المد للسكنى ، غير أنه لما انتهت الحرب وعاودت حركة البناء
 سيرها ، توسع المشرع فى منح هذه الرخصة ، فلم تعد مقصورة على المالك بل أصبحت جائزة
 لكل مؤجر . والمشرع عدل عن إسناد هذا الحق للمالك وأسند إلى المؤجر ، لا ليحرم المالك
 منه ، بل ليضيف أيضاً للمؤجر غير المالك كالشريك الذى يؤجر المال الشائع كله . والقول -

لم يطلب هو الإخلاء ، جاز لغيره من الشركاء إذا كانوا يملكون أغلبية الأنصبة طلب الإخلاء لحاجة أى منهم أو لحاجتهم جميعاً . وإذا كان المؤجر هم جميع الشركاء ، جاز مع ذلك لعدد منهم يملكون أغلبية الأنصبة طلب الإخلاء ، لأن هذه الأغلبية تكفى في أعمال الإدارة وطلب الإخلاء يدخل في هذه الأعمال . ويستوى في ذلك أن يكون عقد الإيجار المطلوب إنهاؤه صادراً في عهد التقنين المدني الجديد أو في عهد التقنين المدني القديم ، ما دام طلب الإخلاء قد وجه في عهد التقنين المدني الجديد إذ أن أحكام هذا التقنين هي التي تسرى على الطلب في هذه الحالة (١) .

= بغير ذلك يؤدي إلى سلب هذا الحق من المالك والاعتراف به لستأجر الذي يؤجر من باطنه ، الأمر الذي يخالف روح التشريع وقصد المشرع . وبذلك فإنه يجوز لشريك على الشروع أن يستعمل وحده هذه الرخصة إذا كان عقد الإيجار صادراً منه وحده ، أو أن يستعمله أى شريك للمؤجر بموافقة المؤجر وحده دون حاجة إلى موافقة غيره من الشركاء ، وقد أجازت المادة ٨٢٨ مدني للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة إبرام أعمال الإدارة دون موافقة مالكي الأقلية . ولما كانت المدعية ليست مؤجرة لكامل عين النزاع ولا تملك أغلبية الأنصبة ، فليس لها الحق في إقامة الدعوى بطلب الإخلاء للضرورة دون أن يشترك معها فيها باقى الملاك (مصر الكلية ١٩ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٤٢٠ سنة ١٩٦١) - وفي دعوى إخلاء للضرورة أقامها مالك مشتاع له ٤ قراريط في العقار واختصم فيها باقى الملاك ، حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفضها من مالك ليس له الأغلبية في المكان المؤجر ، ولم يكن هو المؤجر ، كما أن أصحاب الأغلبية لم يكونوا مدعين معه في الدعوى . ولا يغير من هذا الرأى إقامة الدعوى على باقى الملاك لأنهم مدعى عليهم وليسوا مدعين ، ويتمين لقبول الدعوى أن تقام من المؤجر صاحب الضرورة أو أغلبية الملاك ، ولا يتغير وجه الرأى إذا قدم المدعى إقراراً من باقى الملاك بموافقتهم على الإخلاء . ولهذا قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفضها من غير ذى كامل صفة (مصر الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٦٥١ سنة ١٩٦١) - ويلاحظ أن المحكمة هنا لا تكتفى بإقرار بقية الملاك بموافقتهم على الإخلاء ، بل تتطلب أن تكون الأغلبية ممثلين في دعوى الإخلاء بصفتهم مدعين لا مدعى عليهم - ومتى ثبت أن دعوى الإخلاء للضرورة المرفوعة من الحارس القضائى قد رفعت من مالك على الشروع بملك نصيباً يزيد على النصف في المنزل (وهو الحارس القضائى) فيكون له حق إدارة المال الشائع طبقاً للمادة ١/٨٢٨ مدني ، فإن التنيه بالإخلاء يكون قد صدر ممن يملكه وتكون الدعوى قد رفعت من ذى صفة (مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ رقم ١٣٦٨ سنة ١٩٥٩) . وقد قضى أيضاً بأنه ليس للمالك على الشروع إن لم يكن مؤجراً أن ينفرد بطلب الإخلاء للضرورة مادام لا يملك أغلبية حصص المكان المطلوب إخلاؤه ، بل يتعين أن يطلب ذلك كل الملاك أو على أقل تقدير أصحاب غالبية الحصص (مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٨ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦٤ سنة ١٩٥٨)

(١) وقد قضى بأن التقنين المدني الجديد قد وضع نظاماً جديداً لتسهيل إدارة المال الشائع =

- بما في ذلك تأجيله ، فأجازت المادة ٨٢٨ للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة إبرام أعمال الإدارة دون موافقة مالكي الأقلية ، وحكمة التشريع في هذا النظام هو تسهيل إدارة المال الشائع . وعلى ذلك فطلب الإخلاء للضرورة وفقاً للتشريع الاستثنائي يجب أن يكتفى فيه أيضاً برضاء عدد من الشركاء يملكون وقت تقديمه أغلبية الأنصبة . ولا يعترض على ذلك بأن التشريع الاستثنائي إنما خول هذه الرخصة لمؤجر ، وأن هذه الصفة لا تثبت في تأجيل الملك الشائع إلا لمجموع الشركاء فلا بد من اجتماعهم لاستعمالها ، إذ أن هذا الاعتراض مردود بأنه وإن كانت صفة المؤجر ثابتة حتى لمجموع الشركاء ، فإن التفتين المدنى قد أناب في إدارة المال الشائع ، وبالتالي في استعمال حقوق المؤجر ، الشركاء ذوى أغلبية الأنصبة عن ذوى الأقلية ، فلا محل لتوقف استعمال رخصة الإخلاء للضرورة على رضاه جميع الشركاء ما دامت هناك أغلبية تطلب استعمال هذه الرخصة . ولا يختلف هذا الحكم حتى بالنسبة إلى عقود الإيجار التي صدرت من جميع الشركاء سواء في ظل التفتين الملغى أو الجديد ، لأن إبرام العقد من الجميع لا يستلزم أن يكون تجديده أو إنهائه أو فسخه في ظل التفتين الجديد من الجميع ، مادام التفتين الجديد قد أقام ذوى أغلبية الأنصبة فائين عن ذوى الأقلية (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢١٦١ سنة ١٩٥٦) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٩ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٤٩٣٥ سنة ١٩٥٥ - ١٦ يونيو سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٢٤ سنة ١٩٥٧ - ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٨٨ سنة ١٩٥٧ .

وانظر عكس ذلك الإسكندرية الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ١٦ ص ٥٥ : وقد قضت بأن الشريك على الشيوع يجب عليه إشراك بقية الشركاء في رفع دعوى الإخلاء وإلا كانت الدعوى مرفوعة من غير ذى كامل صفة ، ولا يؤثر في هذا ما نصت عليه المادة ٨٢٨ مدنى لأن طلب الإخلاء ليس من أعمال الإدارة المعتادة ، وبفرض أنه منها فإن الفقرة ٣ من المادة ٨٢٨ مدنى بنصها على أنه إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عدوكيلاً عنهم أفادت بمفهوم المخالفة أنه إذا حصل اعتراض من الشركاء . أو من أحدهم على أى عمل من أعمال الإدارة لا يعتبر الشريك أو الشركاء الذين قاموا به وكلاء عن المعترضين . ويؤخذ على هذا الحكم أنه من الواضح أن طلب الإخلاء عمل من أعمال الإدارة المعتادة بالمقابلة لأعمال الإدارة غير المعتادة المنصوص عليها في المادة ٨٢٩ مدنى ، وأنه من الواضح أيضاً أن محل اعتراض بقية الشركاء إنما يكون إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون أن يكون مالكا لأغلبية الأنصبة ، أما إذا ملك هذه الأغلبية أو تولى الإدارة من يملكها ، فأعمال الإدارة التي تصدر منه أو منهم تكون ملزمة للأقلية بصريح نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢٨ مدنى (انظر في هذا المعنى سلمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٧ ص ٢٤٦ هامش ١) . ولكن إذا اختص أحد الشريكين الشريك الآخر ، وتقيب هذا ولم يصدر منه ما يبدل على عدم الموافقة ، قبلت دعوى الإخلاء (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٥٧ سنة ١٩٥٥) .

أما في عهد التفتين المدنى القديم ، حيث كان لا يوجد نص على أن الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة لهم حق الإدارة المعتادة ، فإنه إذا صدرت الإجارة من جميع الشركاء لم يحز طلب الإخلاء إلا منهم جميعاً ولو كان السكن مطلوباً لأحدهم (الإسكندرية الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٢ رقم ١٦ ص ٥٥ - مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ -

٦٧٦ - (٣) شغل المؤجر المالك بنفسه أو بأحد أولاده : يقول النص كما

رأينا : . . . يجوز للمؤجر . . . أن يئمه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . . . وقد رأينا أن التشريعات الاستثنائية قد تفاوتت في تعيين من ، غير المؤجر ، تقوم به الضرورة الملجئة . فأكثرها تساهلا بالنسبة إلى المالك كان الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، اذ نص على الحاجة الحقيقية التي تقوم بالمالك والديه وأولاده . ثم تلى ذلك الأمران العسكريان رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ ورقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فكانا أكثر التشريعات تشددا ، إذ قصرنا الضرورة القصوى على المالك وحده . ثم جاء الرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ فعاد بالنسبة إلى المؤجر إلى التساهل الأول ، ونص على الضرورة الملجئة التي تقوم بالمؤجر والديه

= المحاماة ٣١ رقم ٤٠٧ ص ١٤١٦) . فإذا طلب الإخلاء بعض الشركاء دون بعض ، جاز للمستأجر أن يدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير نى كامل صفة ، فإذا نزل عن هذا الدفع لم يعد يجوز له أن يعود إليه (الإسكندرية الكلية ٢٥ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٤ ص ٤٩٩) . ويستطيع المستأجر إذا اشترى حصة أحد الشركاء أن يعطل الإجماع على طلب الإخلاء ، ما لم يأخذ باقي الشركاء الحصة منه بالشفعة . ومجرد صدور الحكم النهائي بالشفعة ضد المستأجر المشتري لحصة أحد الشركاء يسلبه صفة المالك الشريك ولو لم يكن الشفيع قد سجل حكم الشفعة ، فلا يملك المستأجر في هذه الحالة أن يمنع إجماع الشركاء على طلب الإخلاء (مصر الكلية ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢) . أما إذا صدرت الإجارة من بعض الشركاء ، فإنهم في عهد التقنين المدني القديم لا يستطيعون طلب الإخلاء حتى لو كانوا يملكون أغلبية الأنصبة ، بل يجب أن يجمع الشركاء على طلب الإخلاء . ولا يعترض على هذا الرأي بأن المؤجر من هؤلاء الشركاء يستطيع طلب الإخلاء لأن تشريعي سنة ١٩٤٦ وسنة ١٩٤٧ أجازا للمؤجر هذا الطلب ، فقد قدمنا أن المؤجر الذي يستطيع طلب الإخلاء هو المؤجر الذي يستطيع التصرف في الانتفاع بالعين ، ولا يملك التصرف في الانتفاع بالعين بحسب أحكام التقنين المدني القديم إلا الشركاء مجتمعين ، وإذا كان أحد الشركاء هو الذي انفرد بالإيجار فإن هذا الإيجار لم يسر في حق الباقي إلا بموافقهم (انظر عكس ذلك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٧ ص ٢٤٤ - مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٢ - ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٩٣٧ سنة ١٩٥٤) . ومهما يكن من أمر ، فإنه إذا اختص أحد الشركاء في الشروع بالمكان المؤجر بموجب قسمة مهاياة ، جاز له وحده طلب الإخلاء لحاجته إلى المكان ولو لم يكن يملك أغلبية الأنصبة ، وهذا في عهد التقنين المدني الجديد وفي عهد التقنين المدني القديم على السواء . ذلك أن الشريك المؤجر في هذا الفرض يملك حق التصرف في الانتفاع بالمكان بحكم قسمة المهاياة ، فجاز له أن يستقل بطلب الإخلاء .