

وأولاده . وتوسط قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فنص على الضرورة الملجئة التي تقوم بالمؤجر وأولاده<sup>(١)</sup> . واستقر التشريع الاستثنائي على ذلك . ويستوى أن يكون الولد ابناً أو بنتاً<sup>(٢)</sup> ، وأن يكون الإخلاء بسبب زواجه أو بأى سبب آخر كأن يكون الولد دخل الجامعة مثلاً بعيداً عن والديه وأراد أبوه أو أمه إخلاء شقة في المدينة التي بها الجامعة ليسكنها . يستوى كذلك أن يكون الولد في كنف والديه أو يعيش مستقلاً عنهما ، وقد سبقت الإشارة

( ١ ) وقد كان مجلس النواب يريد قصر الضرورة الملجئة على المؤجر وحده ( انظر التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب ) . ولكن لجنة العدل بمجلس الشيوخ عدلت النص على الوجه الآتي : « إذا قامت ضرورة نجيته إلى شغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده في حالة الزواج يعد صدور هذا القانون » . وقالت في تقريرها الأول ما يأتي : « تنص المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على جواز الإخلاء إذا قامت ضرورة للمؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . وقد رأى مجلس النواب أن يقصر هذا الحق على المالك فقط دون أصوله أو فروعه ، غير أن اللجنة رأت أن من الظلم الفادح على المالك - وقد قيده القانون بعدة قيود كما تحمل كثيراً خلال السنوات الماضية - ألا تخفف عنه بعض هذه القيود ، وأجازت له طلب الإخلاء إذا أراد أن يشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده في حالة الزواج . ولا شك أنه تعديل عادل ، لأن كثيراً من الملاك يزوجون أبناءهم ولا يجدون لهم مسكناً مناسباً ، ويتحملون من أجل ذلك تضحيات مادية وأدبية لا مبرر لها » . وفي مجلس الشيوخ دارت المناقشة حول هذا النص على الوجه الآتي : « أحد الشيوخ : المفهوم من هذا أن الأماكن شحيحة ، فلا تعتبر ضرورة إلا حيث يريد أحد الأولاد الزواج ، فلم قيدت بالزواج بعد صدور القانون ؟ يعنى أن الذى تزوج قبل صدور القانون لا يستطيع أن يأخذ مسكناً في ملك أبيه ، والذى تزوج بعد صدور القانون في إمكانه ذلك ؟ أنا أفهم ، والمفروض في أساس هذا القانون أن المنازل شحيحة من سنة ١٩٤٠ ، وقد وقفت حركة البناء منذ هذا التاريخ ، فيجب أن يكون هذا القانون متمشياً مع ما كان متبعاً بعد سنة ١٩٤٠ حتى يسرى القانون بروح واحدة ، ويكون الشرط : بعد أن شحت المساكن أو بعد سنة ١٩٤٠ - شيخ آخر : حتى شرط بعد سنة ١٩٤٠ لا يمكن . فلنفرض أن شخصاً زوج ابنة وكان يحتله بمفرده ، ثم أنجب أولاداً ، فلم لا يسكن في شقة بمفرده ؟ الشيخ الأول : أو نفرض أنه اختلف مع أبيه - شيخ آخر : أو تزوج بأخرى . . . شيخ آخر : إن المناقشة في هذا القانون غير مجدية الآن لأننا في وسط كلة من طائفة الملاك . وأجلت الجلسة ، وأعيد المشروع إلى لجنة العدل لبحثه من جديد ، ولكن لجنة العدل ، بدلا من أن تقيد النص ، توسعت فيه على الوجه الذى استقر في النص النهائى ، وقالت في تقريرها النهائى : « رأت اللجنة أن المالك أولى بملكه من الغريب ، فيكون له أن يخرج المستأجر في نهاية المدة المتفق عليها في العقد أو المدة المحددة إذا أراد أن يشغل المحل بنفسه أو بأحد أولاده ، بشرط أن يشغل المحل في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ، ويستمر ساكناً به مدة سنة على الأقل ، وذلك متناً من التحايل على إخراج المستأجر بقصد استغلال المحل » .

إلى ذلك (١). ولكن النص مقصور على « الأولاد » فلا يجوز أن يمتد إلى غيرهم . ومن ثم لا يجوز أن يمتد إلى الوالدين . ولا إلى الأحفاد ، ولا إلى الإخوة والأخوات ، ولا إلى غيرهم من الأقارب . ويبدو أنه إذا ثبت أن للولد ملكاً خاصاً يستطيع إخلاءه للضرورة الملجئة القائمة به . لم يجوز لأحد الوالدين أن يخلي مكانا مملوكاً نه لشغله بولده ، فإن الضرورة القائمة بالولد يستطيع سدها بإخلاء ملكه هو ، ومتى أمكن سدها على هذا الوجه لم تعد هناك ضرورة تقوم بالوالدين (٢) .

وبشروط النص أن نلجئ الضرورة الموجر « لشغل المكان » . وقد جرى القضاء على أن المقصود بشغل المكان سكناه ، فيجب أن تقوم الضرورة إلى السكن دون غيره من الأغراض . فلا تتمبل دعوى الإخلاء إذا كان الغرض منها إخلاء المستأجر من مسكنه لاستعماله مكتباً للمحاماة . أو لإدارة عقارات المالك . أو عبادة طيبة ، أو مخزناً لوضع البضائع أو المنقولات المنزلية الزائدة على الحاجة ، أو لاستعماله لأي غرض آخر غير السكني . وقد قضى بأنه « ظاهر من روح قانون إيجار الأماكن ومن المذكرة التفسيرية الملحقة به أن المقصود بالإشغال في هذا المقام هو السكن ، بمعنى أنه إذا كان المقصود بطلب الإخلاء إنشاء مكتب تجارى أو عبادة طيبة أو ما شاكلهما ، فإن مثل هذا الطلب يكون مجافياً لروح القانون ولما قصده المشرع من قصر طلب الإخلاء على الحالات التي يضطر فيها الموجر لهذا الطلب لحاجته إلى السكني الشخصية » (٣) . ولكن

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٧٣ .

(٢) انظر عكس ذلك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥٢ : ويذهب إلى أنه يجوز الإخلاء « ولو كان الولد له ملك خاص يستطيع طلب إخلائه غير ملك والده » . ويستشهد بالحكم الصادر من محكمة مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ : دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٤٣ سنة ١٩٥٤ ، وقد ذكر أن هذا الحكم جاء فيه « أن ما ذهب إليه المدعى عليه من أنه كان خليفاً بأم صاحب الضرورة أن تخل لابننا شقة في ملكها الخاص بدلا من المنك المشترك ، فهذا ما لا شأن للمحكمة به ، ولم يتدخل المشرع في حرية انناك في اختيار أى شقة يملكها أو بعضها » . والحكم ، على هذا الوجه المذكور ، يجعل للأم حق إخلاء ملكها المشترك بدلا من ملكها الخاص ، ولم يعرض ملك خاص بالولد » .

(٣) مصر الكلية ٢١ يناير سنة ١٩٥١ المحامة ٣١ رقم ٤٠٤ ص ١٤١٤ - وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية ٤ نوفمبر سنة ١٩٤٦ المحامة ٢٧ رقم ٣٦٢ ص ٦٤٠ - طنطا الكلية (بهينة استئنافية) ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ - مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨٧ سنة ١٩٥٥ - ٢ يونيو سنة ١٩٥٦ =

هذا القضاء محل للنظر . ولا نسمعنه عبارة النص ، فهي تقول كما رأينا « شغل المكان » ، وشغل المكان كما يكون بسكناه يكون كذلك باستعماله لأى غرض آخر غير السكنى . وإذا ساغ لنا أن نفسر عبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » فى نفس المادة الثالثة بأنها أماكن قد تكون مؤجرة لغير السكنى (١) وذلك مع تقييد النص ، فكيف لا يسوغ لنا مع إطلاق النص أن نفسر « شغل المكان » بجواز أن يكون شغله لغير السكنى ! ولم يرد فى الأعمال التحضيرية . لافى المذكرة التفسيرية ولا فى غيرها من تقارير اللجان البرلمانية ومناقشات البرلمان . على خلاف ما يقول الحكم ، إلا عبارة « شغل المكان » دون تخصيص بالسكن . وإذا كان المكان مؤجراً ليكون مكتباً لمحام مثلاً . فمن المسلم أنه يجوز للمؤجر إخلاؤه لسكناه . فلم لا يجوز له إخلاؤه ليكون مكتباً له إذا لم يجد مكاناً آخر ، وليست حاجة المستأجر إلى المكتب بأشد من حاجة المؤجر له ، وكلاهما يريد مكتباً ؟ وإذا جاز للمرء أن يخلى المكان ليتخذ مكتباً له لضرورة ملجئة ، فلم لا يجوز له أن يخلى هذا المكان سواء كان مؤجراً لاستعماله مكتباً أو كان مؤجراً للسكنى ؟ والمهم هو أن يخلى المؤجر المكان ليشغله - بالسكنى أو بغيرها - لأن يعيد تأجيره لمستأجر آخر بقصد استغلاله . وقد عرض مجلس الشيوخ ، أثناء نظر النص ، لحالة مماثلة : هى أن يكون المؤجر معهداً أو مؤسسة خيرية وتلجئه الضرورة إلى استعمال المكان المؤجر فى خدمة منشأته الخاصة ، أى فى غرض آخر غير السكن . فاقترح أحد الشيوخ إضافة فقرة بهذا المعنى إلى المادة الثانية من القانون ، وقال فى تبرير اقتراحه إن « المعتاد أن هناك جمعيات خيرية لها مباني ومنازل وأمكنة مؤجرة لأشخاص ، وهى تحتاج فى كثير من الأحيان إلى التوسع فى منشأتها ، كأن تكون هناك مباني مملوكة لها إلى جوار مستشفياتها وتريد ضمها إليه لتوسيعه : وكان يراد جعل المكان ملجأً خيرياً . وترى هذه الهيئة أنه من الملائم أن تستولى على المكان الخاص بها لاستعماله فى هذا الغرض » . فأجاب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ : « هذه الحالة تنطبق عليها أحكام

دائرة ٤ قضية رقم ١١١٠ سنة ١٩٥٦ - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥١ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٥ - كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ١١١ ص ٩٧ وفقرة ١٤٨ ص ١٢٥ .  
(١) انظر آنفاً فقرة ٦٦٩ .

المادة الثالثة التي تسمح للمالك بأن يئبه على المستأجر بالإخلاء إذ أراد شغل المكان بنفسه . فإذا جاز هذا للأفراد ، فإنه يجوز للشخص المعنوي لأنه مالك بهذه الصفة ، والجمعية الخيرية تعتبر شخصية معنوية . فرد الشيخ صاحب الاقتراح : « أوافق على هذا التفسير على أن يثبت في المضبطة » . فواضح إذن من هذه المناقشات أنه يجوز إخلاء مكان لاستعماله لغرض آخر غير السكني . وقد قضى بذلك فعلا بعض المحاكم (١) ،

(١) فقد قضت محكمة بنها الكلية بأن « نص الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يشترط لطلب الإخلاء أن تكون الضرورة المنجئة هي حاجة المؤجر إلى السكن دون غيره من الأغراض ، لأن المشرع لو أجه قصده إلى السكن وحده لجعل للنص مقصوراً عليه صراحة دون غيره . فعبارة « شغل المكان بنفسه » الواردة في الفقرة المذكورة لا تعنى ، سواء من الناحية القانونية أو من الناحية القانونية ، السكن وحده ، بل تعنى أن يكون المؤجر هو دون غيره الذي سيشتغل المكان على نحو أو غيره . والمهم في هذا الصدد ، حسبما يبين من المناقشات البرلمانية وحكمة التشريع ، ألا يكون قصد المؤجر متجهاً إلى إعادة تأجير المكان إلى مستأجر آخر ، إذ تنهض في هذه الحالة شبهة الاستغلال أو الكيد للمستأجر في جانب المؤجر ، وهو ما يهدف التشريع إلى حمايته منه ، في الوقت الذي يسلم فيه دائماً بتغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر إذا ما تعارضت المصلحتان ، تأسيساً على ما تقضى به العدالة من أن المالك أول بملكه من الغريب إذا ثبتت حاجته القصوى لأن يشغل المكان بنفسه . وعلى ذلك فليس حتماً دائماً أن يرفض طلب المؤجر الإخلاء ، إذا كان يرى إلى تخصيص المكان المطلوب إخلاؤه لمكتب تجارى أو عيادة طبية أو مكتب محام وما شاكل ذلك . وإنما الأمر كله يرجع إلى تقدير المحكمة لظروف كل حالة على حدة ، على أن يدخل إلى اعتبارها مدى حاجة المؤجر إلى هذا المكان ومدى قيام الضرورة التي تلجئه إلى طلب شغل المكان بنفسه على التخصيص الذي يبغيه . وليس أدل على سلامة هذا الترخيص من أن المشرع ، حتى حين أشار صراحة في صدر المادة الثالثة إلى الأماكن المؤجرة للسكنى وحددها على هذا النحو الواضح وهو بصدد تعيين الأماكن التي يجوز إخلاؤها للضرورة ، لم يحترم الدلالة الواضحة لهذا اللفظ ، فاستثنى منها أماكن معينة مفروضاً بدهاء أنها ليست مؤجرة للسكنى ، وهي تلك التي تشغلها مصالح حكومية أو مجالس المديرية أو المجالس البلدية أو القروية . وقد كان المشرع في غنى عن هذا البيان لو كان يقصد الوقوف عند حدود المعنى الظاهر لعبارة الأماكن المعدة للسكنى . وهذا ما حدا بكل باحث إلى تقرير أن الأماكن التي يجوز طلب إخلاؤها بسبب الضرورة الملجئة ليست قاصرة على الأماكن المؤجرة لسكنى ، بل يصح أن تشمل عيادة طبيب أو مكتب محام أو متجراً أو مخزناً . فإذا ما تقرر ذلك ، أصبح لازماً التسوية في الحكم في هذا الصدد بين الغرض المخصص له المكان المطلوب إخلاؤه وبين الغرض الجديد الذي يريد المؤجر أن يخصصه له بعد إخلائه وعندما يتم له شغله بنفسه من حيث عدم قصره على غرض السكن . إذ من غير المستغ عقلاً إباحة التوسع في التفسير على الرغم من تحديد النص ، ثم التضييق في التفسير عند تمييزه ، فلا تخصيص بلاخص . يضاف =

وأخذ به بعض الفقهاء<sup>(١)</sup> .

٦٧٧ - (٤) جواز نزول المؤجر مفرماً عن هذا الحق : وظاهر أنه إذا قامت الضرورة الملجئة وجاز للمؤجر طلب الإخلاء ، كان له أن يستعمل هذا الحق أو ألا يستعمله ، فهو حق له يستطيع النزول عنه إذا شاء . وليس جواز النزول عن الحق مقصوراً على ما بعد قيام الضرورة وثبوت الحق ، بل يجوز أيضاً للمؤجر ، قبل قيام الضرورة وقبل ثبوت الحق له ، أن ينزل مقدماً عن طلب الإخلاء في حالة قيام الضرورة الملجئة . ويكون نزوله هذا صحيحاً ملزماً له ، فلا يجوز بعد النزول أن يطلب الإخلاء إذا قامت به ضرورة ملجئة . ولا يصح له لئذ يمتنع بأن أحكام التشريع الاستثنائي من النظام للعام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وأن حكماً من هذه الأحكام هو جواز طلب الإخلاء للضرورة الملجئة فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . لا يجوز له أن يمتنع بذلك ، لأن أحكام التشريع الاستثنائي التي هي من النظام العام هي الأحكام التي تهدف إلى حماية المستأجر . أما تلك التي تهدف إلى حماية المؤجر ، وطلب الإخلاء للضرورة الملجئة

— إلى ما تقدم أنه يبين من الاطلاع على مناقشات مجلس الشيوخ أنه رفض اقتراحاً بإضافة فقرة جديدة إلى المادة الثانية تميز الإخلاء إذا كان صاحب المسكن المؤجر معهداً أو مؤسسة خيرية وقصد استعمال المكان المؤجر في خدمة منشأته الخاصة ، وذلك لأن نص المادة الثالثة تشمل هذه الحالة . وهذه المناقشة تدل بوضوح على أن المشرع لم يقصد اشتراط سكن المؤجر في المكان المطلوب إخلاءه في حالة الضرورة طبقاً للمادة الثالثة ، لأن المعاهد والمؤسسات الخيرية وكل شخصية معنوية لا تشغل الأمكنة للسكنى ، وإنما تعدها لتكون معاهد أو مدارس أو مستشفيات . فإذا كانت واقعة الدعوى أن المدعى يدير بالفعل منذ سنة ١٩٤٧ مدرسة للبنات تشغل الطابقين الأول والثالث من المنزل المملوك له ، وأن المدعى عليه يشغل الطابق الثاني ، وأن المدعى يهدف من دعواه إلى إخلاء هذا الطابق للتوسع في المدرسة بإضافة حجرات أخرى إليها بناء على طلب وزارة التربية والتعليم بوصفها الجهة الحكومية العليا المشرفة على جميع المؤسسات التعليمية ، فإن طلب الإخلاء على هذا النحو يكون له ما يبرره ، جديراً بالاستجابة إليه ، استناداً إلى توافر الضرورة التي تتمثل في التوسع في معهد علمي يؤدي رسالة سامية هي أقرب إلى الخير منها إلى طلب الكسب المادي ، ويسو تحقيقها على مصلحة المدعى عليه في البقاء في مسكنه الحال . (بنا الكلية ٣ أكتوبر سنة ١٩٥٥ الهامة ٣٧ رقم ١١٤ ص ٢١٣) .

(١) محمد لبيب شنب فقرة ٤١٥ ص ٤٥٢ - ص ٤٥٣ (ولكنه لا يميز للمالك الذي يريد أن يشغل المكان لغير السكنى إخلاء هذا المكان إذا كان مؤجراً للسكنى ، ومن ثم يميز إخلاءه إذا كان مؤجراً لغير السكنى ، فينزل المؤجر مكتباً لينخذه مكتباً هو أيضاً : فقرة ٤١٥ ص ٤٥٣) .

واحد منها ، فليست من النظام العام . وقد أعطى المشرع هذا الحق للموَجِر للتوسعة عليه ، في مقابل القيود الكثيرة التي فرضها عليه لمصلحة المستأجر . فإذا هو أراد النزول عن هذه التوسعة ، فهذا شأنه . ومن ثم يجوز في عقد الإيجار ، أو في اتفاق لاحق ، أن يشترط المستأجر على المَوَجِر ألا يطلب إخلاء المكان حتى لو قامت ضرورة تلجئه إلى ذلك . ويكون هذا الاتفاق صحيحاً ملزماً للموَجِر (١) .

٦٧٨ - ب . إجراءات طلب الإخلاء : رسم القانون لطلب الإخلاء لإجراءات مفصلة تمر على مراحل ثلاث كالمراحل التي رأيناها في طلب الإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة<sup>(٢)</sup> : (المرحلة الأولى) التنبيه على المستأجر بالإخلاء . (المرحلة الثانية) انقضاء مهلة معينة للإخلاء بعد هذا التنبيه . (المرحلة الثالثة) رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد بحسب الأحوال .

٦٧٩ - المرحلة الأولى - التنبيه على المستأجر بالإخلاء : تقضى الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن بأن ينبه المَوَجِر على المستأجر بالإخلاء . . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . . والتنبيه على المستأجر بالإخلاء هو أول مراحل الإجراءات . ويعتبر هذا التنبيه شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، فإذا لم يستوف حكم بعدم قبول الدعوى<sup>(٣)</sup> .

(١) مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥١ المحامة ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦ - ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٢٨ سنة ١٩٢٦ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٨ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٧٧ - محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٤ - ولكن هذا الالتزام ، وهو لصيق بشخص المَوَجِر ، لا ينتقل منه ، إذا باع العين ، إلى المشتري . فإذا قامت بالمشتري ضرورة ملجئة لشغل العين ، جاز له إخلاؤها بالرغم من أن المَوَجِر البائع كان قد نزل عن هذا الحق . وهذا كله ما لم يكن البائع قد أخطر المشتري بالتزامه ، فقبل هذا الأخير أن ينتقل إليه هذا الالتزام (انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٦) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٠ .

(٣) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٦٠٧ سنة ١٩٥٢ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ - ٢٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦١٦ سنة ١٩٥٢ - وقد قضى بأن الدعوى التي يرفعها المالك بطلب إخلاء المسكن المَوَجِر للضرورة القصوى لا تكون مقبولة إذا كان رفعها لم يسبقه التنبيه على المستأجر بالإخلاء بكتاب مسجل ، أو كان قد نبه عليه بذلك ولكن رفعها حصل قبل انقضاء خمسة عشر يوماً =

ويترتب على ذلك أنه لو كان التنبيه باطلاً بطل مفعوله ، ووجب إعادته ،  
وتكون العبرة بالتنبيه الجديدي إذا كان صحيحاً في سريان المواعيد القانونية .  
والذي يوجه التنبيه بالإخلاء هو المؤجر ولو لم يكن مالكاً ، أو المالك ولو لم  
يكن مؤجراً ، وقد سبق بيان ذلك (١) .  
ويشترط أن تكون حالة الضرورة قائمة فعلاً وقت حصول التنبيه بالإخلاء ،  
وإلا كان التنبيه باطلاً (٢) ، وأن تستمر حالة الضرورة إلى وقت النطق بالحكم  
كما سبق القول (٣) .

= على تلقى المستأجر كتاب التنبيه دون أن يصله منه خلافاً رد بالرفض (مصر الكلية الوطنية  
٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٩ ص ٦٤٠) . وانظر عكس ذلك إذ قضى بأن  
القانون لم يعلق قبول دعوى الإخلاء على حصول التنبيه ، وإنما استلزمه لإشعار المستأجر بحاجة  
المؤجر إلى المكان المؤجر وحضه على البحث عن مسكن يأوى إليه بهد أن يترك المكان الذي  
يشغله في المهلة المنصوص عليها بالمادة الثالثة . وعلى هدى ذلك يكون أثر التنبيه قاصراً على التاريخ  
الذي تبدأ منه المهلة القانونية المنصوص عليها في المادة الثالثة ، بالإضافة إلى أنه يعتبر إغذاراً  
للمستأجر بأنه إذا لم يجب المؤجر عن رأيه في الإخلاء في المدة القانونية المبينة بالمادة سابعة الذكر  
فإنه يكون في حل من رفع الدعوى بالإخلاء (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية  
رقم ٣٧٢٣ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً في نفس المعنى بأن حصول التنبيه ليس من النظام العام ،  
ولا يترتب عليه عدم قبول الدعوى ، لأنه شرع لمصلحة المستأجر حتى إذا ما وافق على الإخلاء  
لا يتحمل بمصاريف الدعوى في حالة تسليم المستأجر بالإخلاء ، وسريان المهلة المنصوص عليها  
بالمادة المشار إليها يكون من تاريخ رفع الدعوى على أساس أن إعلانها إلى المدعى عليه يقوم مقام  
التنبيه (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٢٨ سنة ١٩٥٣) .

وظاهر أن النص صريح في وجوب التنبيه قبل رفع دعوى الإخلاء ، فقد رسم القانون  
إجراءات معينة لدعوى الإخلاء كفل بها حقوق كل من المستأجر والمؤجر ، فنعدم مراعاتها  
إخلال بالضمانات التي أعطاها القانون لكل من الطرفين ، وفي مراعاتها تقليل من المنازعات  
والقضايا ، وعلى هذا الأساس تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام (انظر في هذا المعنى سليمان  
مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٢ ص ٢٩٣ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات  
ص ١٨٥ - ص ١٨٧ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٧) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٧٥ .

(٢) مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ -

٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢

رقم ٣٤٣٤ سنة ١٩٥٤ - قارن الإسكندرية المختلطة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢

(وتقضى بأنه إذا سبق التنبيه قيام الضرورة كان مع ذلك كافياً لحمل الدعوى مقبولة ، على ألا

تجس مهلة الإخلاء من وقت التنبيه بل من وقت قيام الضرورة فقط : انظر آنفاً فقرة ٦٧٢  
في الهامش .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٧٢ .

ويوجه التنبيه بالإخلاء بمجرد قيام حالة الضرورة ، حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار بشرط إهمال المستأجر المدة التي حددها القانون وهي لا تنقضي إلا إذا انقضت المدة الأصلية للإيجار كما سنرى . ولا يجوز أن يتأخر المؤجر عن توجيه التنبيه بالإخلاء مدة طويلة بعد قيام حالة الضرورة ، وإلا حمل تباطؤه إما على انقضاء حالة الضرورة<sup>(١)</sup> وإما على عدم قيامها .

ويبين المؤجر في التنبيه بالإخلاء السبب الذي يستند إليه في قيام حالة الضرورة ، كالمرض أو الزواج<sup>(٢)</sup> أو وجوب إخلائه للمسكن الذي يقيم فيه ، ويكون هذا البيان واضحاً بحيث يتمكن المستأجر من تقدير سبب الإخلاء واتخاذ موقف في شأنه ، وإلا كان التنبيه باطلاً . ولا يلزم أن يحدد في التنبيه مهلة الإخلاء فقد تكفل القانون بتحديددها ، فإذا لم يحدد المؤجر هذه المهلة أو حدد مهلة أقل من المهلة القانونية لم يكن التنبيه باطلاً<sup>(٣)</sup> ووجب مراعاة المهلة القانونية في الحالتين .

ويكون التنبيه بالإخلاء بإعلان على يد محضر ، وهذه الطريقة لا تدع مجالاً للشك في حصول التنبيه . ويجوز أن يكون ، كما يقول النص ، « بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » ، وهذا ما يقع غالباً في العمل ببساطة الإجراء<sup>(٤)</sup> .

( ١ ) وقد قضى بأنه إذا كان الثابت أن طالبة الإخلاء لم ترفع الدعوى عقب وفاة زوجها مباشرة ، بل هي قد أقامت في منزله طرفاً من الزمن ثم نزلت على ذوى قرباها طرفاً آخر ، كان للمحكمة أن ترجح مصلحة المستأجر القائمة فعلا وترفض الدعوى ( الإسكندرية الكلية ١٩ ديسبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٠٤ ص ٣٢٢ ) . وفي قضية أخرى ثبت للمحكمة أن المدعية طلقت في سنة ١٩٥٠ وأقامت مع أخيها إلى وقت رفع الدعوى في سنة ١٩٥٣ . واستخلصت المحكمة من هذا السكوت الطويل أن المدعية دبرت لنفسها إقامة دائمة مستقرة تنقضي بها حالة الضرورة الناشئة عن الطلاق ( مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ وانظر آنفاً فقرة ٦٧٣ قريباً من آخرها ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٣٠٤ سنة ١٩٥٤ .

( ٢ ) ولا يلزم الصحة التنبيه ذكر رقم وثيقة الزواج ( مصر الكلية ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٥٦ ) .

( ٣ ) مصر الكلية ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٥٦ .

( ٤ ) وقد قضى بأن هذا الكتاب المسجل يكون صحيحاً من الوجهة الشكلية متى ثبت أنه أرسل للمستأجر بعنوان المكان المؤجر على مقتضى النظام الذي تتبعه مصلحة البريد ، ولا يحبط أثر الكتاب إلا بإقامة الدليل على عدم وصوله فعلا نتيجة غش المرسل أو بسبب انحراف شاذ عن جادة الصواب . وليس في نظام مصلحة البريد ما يوجب بيان صلة متسلم الكتاب بالمرسل إليه ، وهذا أمر لا يجوز فيه القياس على قواعد المرافعات الخاصة بإعلان الأوراق ( مصر الكلية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٨ ص ٩٠٦ ) .



ويجب في هذه الحالة الأخيرة تقديم علم الوصول في الدعوى موقفاً عاياً بالنسبة (١) أو برفض المستأجر لتسلم الكتاب (٢).

٦٨٠ - المرحلة الثانية - انقضاء مهلة معينة للإخلاء : تنص الفقرة الثانية من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكُن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . كما رأينا ، على ما يأتي : « ويعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو بمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها . أيهما أطول » . فتكفل القانون . كما نرى . بتحديد مهلة للإخلاء يُنظر إليها المستأجر ، ولم يترك الأمر لتقاضى يحدد المهلة التي يراها طيبةً لأحكام المسادة ٣٤٦ / ٢ مدني كما فعل في الأحوال الأخرى .

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

( ١ ) فإذا لم يقدم المدعي علم الوصول . حكم بعدم قبول الدعوى ( مصر الكلية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٦٥ سنة ١٩٥٥ ) . ولا يشترط لصحة التنبه أن يكون التسلم هو المستأجر شخصياً كما اشترط ذلك في التكليف بالوفاء عند التأخر في دفع الأجرة ، إذ جاء في النص و خصوصاً أخالة الأخيرة عبارة « يسلم إليه بإيصال » . وم ترد هذه العبارة هنا ( انظر آنفاً فقرة ٦٤١ في الهامش ) . وقد قضى في هذا الصدد بأن الثابت من استعراض الوقائع أن المدعي أرسل للمدعى عليه خطاب التنبه بالإخلاء مسجلاً مصحوباً بعلم الوصول ، وهذا غاية ما تطلبته المادة الثالثة من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ التي لم تستلزم ، خلافاً للمادة الثانية فقرة ١ من ذات القانون ، ضرورة تسلّم المدعى عليه لخطاب ( مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٦٤١ سنة ١٩٥٨ ) . وإذا قدم المدعي علم الوصول وعليه بصمة ابنة المدعى عليه ، فهذا يكفي لإثبات حصول الإعلان ، ما لم يظن المدعى عليه في البصمة بالتزوير ( مصر الكلية ٢٣ مايو سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٥٩ سنة ١٩٥٢ ) - ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا تبه المدعي على المدعى عليه بالإخلاء بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وقدم استلاماً من مصلحة البريد يفيد أن الكتاب الموصى عليه المذكور قد سلم ، وأنكر المدعي عليه وصول التنبه إليه ، فإن الاستلام المقدم من المدعى ، مادام أنه لا يفصح عن الشخص الذي تسلّم الكتاب المشار إليه حتى يمكن أن تراقب المحكمة صحة هذا الإجراء ، لا يمول عليه ( مصر الكلية ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨١٥ سنة ١٩٥٥ - ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨١٩ سنة ١٩٥٦ ) .

( ٢ ) مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٥ سنة ١٩٥٢ - ولا يكفي أن يرند الكتاب - نسجل بعد التأشير عليه من مصلحة البريد بأن المرسل إليه مسافر ( مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٥٥ سنة ١٩٥٥ ) .

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

وفي الحالة الثانية - عدم قبول المستأجر للإخلاء ورفع الدعوى عليه من المؤجر - يتوقف تعيين المهلة ، لا فحسب عن المقابلة بين المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر ، بل أيضاً على المقابلة بين هاتين المدتين ومدة ثلاثة أشهر من تاريخ الحكم بالإخلاء . ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة ٣ تشترط في حكم الإخلاء « ألاّ ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيبياً ، وبشرط انقضاء المدة سالفه الذكر » . فهلة الإخلاء إذن ، في هذه الحالة الثانية ، تكون أطول مدة من هذه المدد الثلاث : المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر من وقت التنبيه ومدة الشهرين من وقت الحكم بالإخلاء . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلاً أوجر لمدة سنة من أول يناير سنة ١٩٦١ ، قابلة للتجديد سنوات متعاقبة إذا لم يذبحه أحد الطرفين ، على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بشهرين . وانقضت السنة الأولى دون أن يذبحه أحد على الآخر بالإخلاء ، فامتد الإيجار سنة أخرى إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ . وقامت ضرورة تلجئ المؤجر إلى سكنى المنزل بنفسه ، فذبحه على المستأجر بالإخلاء للضرورة الملجئة وتسلم هذا الأخير بالتنبيه في آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ . وعارض المستأجر في الإخلاء فرفع المؤجر الدعوى وصدر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة ١٩٦٣ . فهلة الإخلاء في هذا الفرض يجب ألا تقل عن المدة الباقية من الإجارة التي صار امتدادها إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، باعتبار أن التنبيه بالإخلاء للضرورة الملجئة يصلح في الوقت ذاته تنبيهاً بالإخلاء لإنهاء مدة الإيجار الأصلية . فيجب إذن ألاّ يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ . ولكن هذه

المدة الباقية من الإيجار منذ التنبيه بالإخلاء - من آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ليست إلا ثلاثة أشهر ، وللمستأجر أطول المدتين ، هذه المدة ومدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء . فهذه المدة الأخيرة هي المدة الأطول ، وتنتهي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ فيجب إذن ألا يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر مارس سنة ١٩٦٣ . ولكن حكم الإخلاء لا يجوز تنفيذه قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به حضورياً ، أى من آخر فبراير سنة ١٩٦٣ . فيبقى المستأجر في المنزل مدة الشهرين هذين إلى آخر أبريل سنة ١٩٦٣ ، لأنها هي أطول المدد الثلاث ، ولا يجوز إجباره على الإخلاء قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر أبريل سنة ١٩٦٣ . ولو فرض في المثل المتقدم الذكر أن الحكم بالإخلاء صدر حضورياً في آخر نوفمبر سنة ١٩٦٢ ، فإن مدة ستة الأشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تكون هي أطول المدد الثلاث . فهي تنقضي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ بينما مدة الإيجار الأصلية تنقضي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، ومدة الشهرين التاليين لتاريخ النطق بالحكم تنقضي في آخر يناير سنة ١٩٦٣ . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر مارس سنة ١٩٦٣ . ولو فرض أن إيجار المنزل معقود لثلاث سنوات تنتهي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، وحصل التنبيه بالإخلاء في آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ وصلر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة ١٩٦٣ كما هو الأمر في الفرض الأول ، فإن أطول المدد الثلاث في هذا الفرض الثالث هي المدة الباقية من الإيجار . فهي تنقضي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، بينما مدة ستة الأشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تنقضي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ ، ومدة الشهرين التاليين لتاريخ النطق بالحكم تنقضي في آخر أبريل سنة ١٩٦٣ . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر ديسمبر سنة ١٩٦٣ .

### ٦٨١ - المرهنة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد :

تنص الفقرتان الثالثة والرابعة من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، على ما يأتي : « فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للموَجَّر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ،

على ألاّ ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيباً ، وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر . وفي حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة المذكورة ، يجوز للمؤجر استصدار حكم بإخراجه فوراً . ويتضح من هذه النصوص أنه إذا وصل التنبيه بالإخلاء إلى المستأجر ، لم يعد أن يقف أحد موقفين :

أ ( الموقف الأول ) أن يعارض في طلب الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه له ، أو يسكت عن الرد دون معارضة أو قبول مدة الخمسة عشر يوماً هذه فيعتبر هذا السكوت معارضة ضمنية<sup>(١)</sup> . وفي هذه الحالة ، سواء كانت المعارضة صريحة أو ضمنية ، يجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء .

ب ( الموقف الثاني ) أن يقبل المستأجر الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه إليه . وفي هذه الحالة يكون أمامه مهلة للإخلاء أطول المدتين : المدة الباقية من الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه إليه ، على النحو الذي بيناه فيما تقدم . فإذا امتنع عن الإخلاء بعد انقضاء هذه المهلة ، جاز للمؤجر أن يرفع دعوى الطرد<sup>(٢)</sup> .

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

٦٨٢ - دعوى الإخلاء : قدمنا أنه يشترط قيام الضرورة الملجئة وقت

التنبيه بالإخلاء واستمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم<sup>(٣)</sup> . فيخلص من ذلك أن الضرورة الملجئة يجب أن تكون قائمة وقت رفع دعوى الإخلاء<sup>(٤)</sup> . ويجب

( ١ ) انظر المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ .

( ٢ ) ولم تكن الأوامر العسكرية السابقة على المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦

تعرض لهذه الصورة ، وقد عرض لها هذا المرسوم بقانون ثم قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ( محمد كامل مرسى فقرة ٣٧٣ ) .

( ٣ ) انظر آنفاً فقرة ٦٧٢ .

( ٤ ) مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ٤٥٥٣ سنة ١٩٥٩

( انقضاء مدة طريفة على الزواج وعلى تخرج الابن صاحب الضرورة من كلية الطب ، كل هذا ينشئ قيام الضرورة وقت طلب الإخلاء ) .

أن تذكر في الطلب الذي ترفع به الدعوى ، كما ذكرت في التنبيه بالإخلاء على ما قدمنا . ويجب أن تكون الضرورة التي تذكر في الطلب هي نفس الضرورة التي ذكرت في التنبيه بالإخلاء . فإذا بنى التنبيه على ضرورة معينة ، ثم ذكر في الطلب ضرورة أخرى ، كان الطلب غير مستند إلى تنبيه يشتمل على نفس الضرورة ، وكانت الدعوى غير مقبولة<sup>(١)</sup> . وإذا بقيت الضرورة قائمة إلى وقت رفع الدعوى ، ثم انقطعت قبل النطق بالحكم ، وجب الحكم برفض الدعوى<sup>(٢)</sup> .

( ١ ) مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٥٠ سنة ١٩٥٣ ( ذكرت المدعية في التنبيه حاجة ابنها لزواج ، ثم ذكرت في طلب الدعوى حاجتها الشخصية ) . وقد قضى بأنه إذا كان التنبيه بالإخلاء أسس على زواج المدعى وحاجته إلى أن يشغل الشقة بزوجه ، ثم أسس الطلب على كبر سن المدعى ومرضه المزمن الذي يستلزم ألا يصعد سلماً عالياً واشقة المراد إخلاءها هي بالدور الأول ، فدفع المدعى عليه الدعوى بعدم قبولها لعدم وجود تنبيه ، فإن هذا الدفع له وجاهته لأنه متى كان ذلك ، وكان كتاب التنبيه قاصراً على طلب الإخلاء بسبب الزواج ، باتت الدعوى المائلة المبنية على الإخلاء لسبب المرض بغير تنبيه ، وتعين الحكم بعدم قبولها ( مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٤١١٥ سنة ١٩٥٦ ) .

( ٢ ) وقد قضى بأنه إذا نشأت الضرورة من نقل المؤجر ، ووجدت بعد النقل شقة خالية بمنزل النزاع ، فإن خلو هذه الشقة يرفع الضرورة ويوجب رفض دعوى الإخلاء ( مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٦٣ سنة ١٩٥٥ ) - وقضى كذلك بأنه إذا أسس المؤجر دعوى الإخلاء على خطبة ابنه وعزمه على الزواج ، فخلت شقة بملك المؤجر بعد رفع الدعوى فأجرها إلى شخص آخر ، فإن الضرورة تكون قد زالت بخلو الشقة ، إذ كان يجب على المؤجر أن يحتجز الشقة التي خلعت لابنه بدلاً من تأجيرها للغير ، ومن ثم يتعين رفض الدعوى ( مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٠١ سنة ١٩٥٣ - ٢٥ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١١١٨ سنة ١٩٥٥ - ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٣٥ سنة ١٩٥٥ ) . وقضى بأنه إذا طلب المؤجر الإخلاء لزواج ابنه ، وفي أثناء نظر الدعوى تزوج الابن وأقام في عين أخرى إقامة مستقرة ، فإن الضرورة تكون قد زالت ويتعين رفض الدعوى ( مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٢٨ سنة ١٩٥٣ ) . أما إذا كان من قامت به الضرورة اتخذ له مسكناً مؤقتاً انتظاراً للحكم بالإخلاء ، فإن هذا السكن الموقت لا يعتبر زوالاً لحالة الضرورة ( مصر الكلية ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٠٣٢ سنة ١٩٥٥ - ١٠ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٦٦١ سنة ١٩٥٧ ) - وانظر أيضاً مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ - ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٠٧٤ سنة ١٩٥٣ ( خلو شقة بعد زواج ابنها وقد أجزتها وكانت تستطيع إسكان ابنها فيها ) - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩٠٤ سنة ١٩٥٤ ( دخول الابن بعرضه في منزل أخريزيل الضرورة ) - -

وإذا كان المستأجر قد سكت عن الرد على التنبيه بالإخلاء . فقد قدمنا أنه يجب انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إليه حتى يعتبر هذا السكوت رفضاً ضمناً<sup>(١)</sup> . وفي هذه الحالة لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل

= ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٤ سنة ١٩٥٤ (وجود شقة خالية ولو أنها خلو من الشبايك والأبواب تزيل الضرورة . وعلى المالك أن يكفل الشبايك والأبواب لأن المفروض أنه قد أعد نفسه لذلك) - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٥٠ سنة ١٩٥٣ (خلو شقتين تصلح أيتهما لسكنى ابنا بعد الزواج . ومع ذلك فقد أحرقت كتبهما) - ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٤ سنة ١٩٥٤ (روال الضرورة قبل التطق بالحكم) - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٩٤ سنة ١٩٥٤ (إقامة صاحبة الضرورة وزوجها إقامة مستقرة في شقة يزيل الضرورة) - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٠٨ سنة ١٩٥٥ (وجود مندرة خالية يستطيع المدعى أن يوسع بها على عماله يزيل الضرورة) - ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢١٩٤ سنة ١٩٥٤ (خست ثلاثة مساكن فأجرها كلها ، وكان يستطيع أن يأخذ مسكناً منها) - ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٥٧١ سنة ١٩٥٣ (زوال الضرورة بدخول ابن المدعية على عروسه في غرفة عند المدعية وقد اعتادت أن تزجر سكنها غرفاً) - ١٠ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ٢٥٠٨ سنة ١٩٥٥ (زوال الضرورة بإقامة أولاد المدعى إقامة مستقرة مع شقيقته) - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٤٣ سنة ١٩٥٥ (حاجة المدعى إلى سكن بالدور الأرضي لإصابته بمرض قلبي ، ثم مات أثناء نظر الدعوى فزالت الضرورة) - ٢٠ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٣٠٧٨ سنة ١٩٥٥ (حاجة المدعى إلى سكن بالقاهرة للالتحاق بمدرسة بها وانقضت السنة قبل الفصل في الدعوى ، فزالت الضرورة بانتهاء السنة المدرسية ، ولا عبرة بالحاجة إلى السكن في العام التالي لأنها حاجة غير محققة وغير حالة) . المنيا الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٨٣ سنة ١٩٥٦ (دخل ابن المؤجر بعروسه بعد رفع دعوى الإخلاء في سكن فسيح فزالت الضرورة) - الإسكندرية المختلطة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ (رفع المدعى دعوى الإخلاء ، وفي أثناء نظر الدعوى أعلن في الجرائد عن رغبته في بيع العين المؤجرة ، فاعتبر هذا الإعلان دليلاً على زوال حالة الضرورة) .

ولكن إذا لم يتم دليل على خلو شقة كان يمكن أن تزول بها الضرورة ، جاز طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨١٩ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦٩ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٠٠ سنة ١٩٥٤) ، أو ثبت خلو مسكن ولكنه لا يصلح (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٢٩ سنة ١٩٥٣) ، أو خلت شقة صالحة بعد الخطبة ولكن قبل الزواج لأن الضرورة لا تقوم إلا بالزواج (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٠٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٢٨١ سنة ١٩٥٤) . (١) فلا يعتبر السكوت إذن تليماً من المستأجر بحاجة المؤجر إلى الإخلاء ، ولا يسقط هذا السكوت حقه في دفع دعوى الإخلاء وفي إثبات عدم توافر الضرورة (مصر الكلية المختلطة ١٠ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩) . ويجب على المحكمة أن تبحث من تلقاها نفسها عن قيام الضرورة المسوغة للإخلاء (مصر الكلية المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١) .

انقضاء هذه المدة حتى يمكن استخلاص الرفض الضمني ، فإن رفعت قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر كانت غير مقبولة (١) . أما إذا عارض المستأجر في الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً . فإن هذه المعارضة صريحة تجبر للمرجح أن يرفع دعوى الإخلاء بمجرد صدورها دون حاجة لانتظار مضي الخمسة عشر يوماً (٢) .

وإذا كان المؤجر لا يستطيع رفع دعوى الإخلاء قبل صدور معارضة صريحة من المستأجر أو قبل انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم تصدر من المستأجر معارضة صريحة . فإنه يستطيع رفع الدعوى بعد ذلك في أي وقت شاء . ولو بعد انقضاء المهلة القانونية المعينة للإخلاء (٣) . وقد جاء النص في هذا الصدد على شيء من الغموض ، فجرت الفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٣ ، كما رأينا . على الوجه الآتي : « 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 أن يرفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء . . . » والمقصود أن المؤجر يجوز له رفع دعوى الإخلاء ولو

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ الهامة ٢٧ رقم ٢٥٩ ص ٦٤٠ - ١٣ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠١٣ سنة ١٩٥٢ - ٣ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧١٠ سنة ١٩٥٣ - ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٤٨ سنة ١٩٥٤ - ٢١ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٥٨ سنة ١٩٥٤ (إذا شطب الدعوى قبل الحكم بعدم قبولها وأرسل المؤجر تنبيهاً جديداً ، وجب عليه أن يرفع دعوى جديدة بعد انقضاء ١٥ يوماً من تاريخ التنبيه الجديد . أما إذا جدد الدعوى المشطوبة ، فإنه يعيدها إلى حالتها قبل الشطب ، ويتمين الحكم بعدم قبولها) .

(٢) والمعارضة الصريحة ليس لها شكل خاص ، ويقع على المؤجر صبه إثباتها إذا أنكر المستأجر صدورها منه .

(٣) انظر عكس ذلك وأنه يجب رفع دعوى الإخلاء في خلال المهلة القانونية مصر الكلية الوطنية ٢٨ فبراير سنة ١٩٤٨ الهامة ٢٨ رقم ١٨٨ ص ٦٠٧ - ٤ مارس سنة ١٩٥١ الهامة ٣١ رقم ٥٠٩ ص ١٧٢٥ (ويقول الحكم إن الحكمة في ذلك أن المشرع رتب على سكوت المؤجر عن المقاضاة طول هذه المدة أنه يؤثر الملول من رغبته في إخلاء مستأجره من مكنته ، وبذلك أهدر قيمة التنبيه واعتبره كأن لم يكن) . وانظر أيضاً في هذا المعنى منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٦ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٩٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٠ ص ٤٦٢ - ص ٤٦٣ .

في خلال المهلة المعنية قانوناً للإخلاء ، لأنه يجب أن يرفعها حتماً في خلال هذه المدة . ذلك أن القانون أعطى للمستأجر مهلة معينة لإخلاء العين تسري من وقت التنبيه بالإخلاء ، وكان الأصل أن ينتظر المؤجر انقضاء هذه المهلة ، فإذا لم يحل المستأجر في أثناءها رفع المؤجر دعوى الإخلاء ، ولكنه لا يرفعها إلا بعد انقضاء المهلة . فأجاز القانون ، خروجاً على هذا الأصل ، للمؤجر أن يرفع الدعوى ولو في أثناء المهلة ، كسباً للوقت (١) ، ما دامت المهلة ستخلص كاملة للمستأجر فلا يضار برفع الدعوى قبل انقضائها . ويتبين من ذلك أن للمؤجر أن يرفع الدعوى قبل انقضاء المهلة ، استعمالاً للرخصة التي أباحها له القانون . وله أن ينزل عن هذه الرخصة ، وأن يرفع الدعوى بعد انقضاء المهلة ، فيرجع بذلك إلى الأصل (٢) . وكل ما ينبغي أن يتوقاه المؤجر هو ألا يتأخر

(١) إذ لو وجب عليه أن يظن انقضاء المهلة القانونية وهي لا تقل عن ستة أشهر كما رأينا ، ثم يرفع دعوى الإخلاء بعد ذلك فإن نظر هذه الدعوى يستغرق عادة وقتاً غير قصير ، إذا أضيف إلى المهلة القانونية ، وإلى مدة الشهرين الواجب انقضاءها منذ صدور الحكم بالإخلاء لجواز تنفيذ هذا الحكم ، لاستنفد كل ذلك وقتاً طويلاً أراد المشرع أن يختصر شيئاً منه بترخيصه للمؤجر في أن يرفع دعوى الإخلاء خلال المهلة القانونية .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٤ ص ٣٠٢ - ص ٣٠٤ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٩ - وانظر محكمة مصر الكلية في حكمها الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٤٩ ، وقد جاء فيه ما يأتي : « إن المالك ليس ملزماً برفع الدعوى بالإخلاء للضرورة القائمة لديه في خلال الستة أشهر التالية للتنبيه بالإخلاء ، لأن مفهوم نص المادة الثالثة التي تجيز للمالك رفع الدعوى خلال تلك المهلة أن للقانون أراد أن يوفق بين مصلحة المستأجر والمالك ، وراعى أنه وقد منح المستأجر مهلة ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء ألا يفوت الأمر على المالك أيضاً ، وألا يجعل حقه في التقاضي معلقاً إلى ما بعد انتهاء مدة المهلة كما تقضى بذلك القواعد العامة ، إذ قد تمتد مدة التقاضي وقد تطول وهو في حاجة ملحة لشغل مسكن النزاع ، وقد يضار نتيجة للتأخر أكثر من المهلة . فأجاز للمالك ، حل خلاف القواعد العامة ، أن يرفع دعواه أثناء المهلة المحولة للمستأجر . ورأى أن المستأجر لن يضار بذلك مادامت المهلة المنسوحة له لن تفسد ، بل زاد عليها مدة شهرين من تاريخ صدور الحكم بالإخلاء إذا انتهت مهلة الستة أشهر أو بقي منها ما يقل عن ذلك . لأن المشرع لو لم ينص على حق المالك في رفع الدعوى أثناء تلك المهلة ، لا منتهى عليه التقاضي أثناءها وفي إبانها ، لأنه لا تقاضي حيث تكون المهلة ، ومادام القانون قد خول المستأجر البقاء في العين المؤجرة ستة أشهر من تاريخ التنبيه عليه بالإخلاء ، فلا يحق للمالك طبقاً للقواعد العامة أن يطالبه بالإخلاء قبل انتهاء المهلة . فهذه الإجازة التي نص عليها المشرع بالمخالفة للقواعد العامة لا تمدر أن تكون رخصة قد منحها القانون للمالك إن شاء أم لا ، ولا تريب عليه إن تركها ، ولا يمكن القول بأنه إذا لم يستعملها كانت دعواه غير -



كثيراً في رفع الدعوى ، حتى لا يتخذ تأخره حجة عليه بأن الضرورة قد زالت أو بأنها لم تكن قائمة .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي . ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع (١) ، ويكون الحكم فيها نهائياً غير قابل للطعن بأي وجه . ويتعين للمحكمة أن تقضي بالإخلاء إذا قدرت أن هناك ضرورة ملجئة . وأنها لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم كما قدمنا .

= مشوية ، لأن هذا الرأي يكون مقبولاً لو كان المشرع قد حدد حق المالك في رفع الدعوى في خلال مهلة ستة أشهر وأوجب عليه رفعها فيها ، ففي هذه الحالة وحدد لا تقبل من الدعوى إذا رفعها بعد ذلك . أما ولم يفعل المشرع ذلك ومنحها رخصة للمالك وباختلاف لتقواعد العامة ، فأجاز له رفع الدعوى في خلال المهلة الممنوحة للمستأجر لإخلاء العين المؤجرة ، فحده مطلق إن شاء رفع الدعوى خلال المهلة ، وإن أراد أمهتها بعد ذلك وفق التقواعد العامة . ولن ينسار المستأجر من ذلك التأخير ، بل إنه لا شك مستفيد مدة أطول إذا رفعت الدعوى بعد انتهاء المهلة . والقول بأن في ذلك تركاً للمستأجر الذي يهدف المشرع إلى حمايته تحت رحمة المالك بتركه مهدياً بالإخلاء حتى تاريخ رفع الدعوى مردود بأن المستأجر ، وقد رفض الإخلاء بعد إنذاره بذلك من المالك أو لم يرد عليه بالقبول في مدى الخمسة عشر يوماً التي حددها القانون ، يكون قد أنكر حل المالك قيام حاجة أو ضرورة لديه لشغل مسكنه ، ووطن نفسه على التناقص ، وجعل الفاصل في هذا الشأن للقضاء ليقول كلمته فيه ، ولن يتخذ على غفلة منه . فإذا رفع الأمر للقضاء ، فيمطن ويخطر بالدعوى ليبدى دفاعه ، وليدحض حاجة المالك التي ينكرها عليه . فإذا ثبت لتقضاء حاجة المالك لشغل مسكن المستأجر وقضى له بالإخلاء ، فيمطي المستأجر مهلة شهرين من تاريخ الحكم إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه به إذا كان غائباً ، وهي مهلة تسمح له بالبحث عن مسكن ينتقل إليه « (مصر الكلية الوطنية ١٥ يناير سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥٣ ص ١٠٨٤) - وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية الوطنية ٢٨ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ١٨٨ ص ٦٠٧ - ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٢٧٣ سنة ١٩٥٢ - ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٥٩ سنة ١٩٥٦ - الإسكندرية الكلية أول أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٥ ص ٥٠٠ - الإسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ .

(١) وتعتبر الدعوى مرفوعة من وقت تقديم الطلب إلى قلم كتاب المحكمة وسداد الرسم عليه ، ففي هذا اليوم يجب أن يكون قد انقضى خمسة عشر يوماً على الأقل من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر . وقد قضى في هذا المعنى بأنه لما كان المدعيان قد قررا في صحيفة طلبهما أنها بالرغم من إجرائها التنبيه بتاريخ ٣١ يناير سنة ١٩٥٤ فإن المدعى عليه لم يدعن ، فقدم الطلب الذي تبين أن الرسم تورد عليه بتاريخ ٩ فبراير سنة ١٩٥٤ . ولما كان تقديم الطلب إلى المحكمة وسداد الرسم عليه قد تم قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً على التنبيه ، فإن الدفع يكون في محله ويتعين الحكم بعدم قبول الدعوى (مصر الكلية ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٤٨ سنة ١٩٥٤) .

فإذا صدر الحكم بالإخلاء<sup>(١)</sup> . لم يكن للمحكمة أن تنظر المستأجر إلى أجل لتنفيذه . ذلك أن القانون نفسه قد تكفل بإعطاء المستأجر هذا الأجل كما رأينا ، فلا ينفذ الحكم قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيبياً<sup>(٢)</sup> . وبشرط انقضاء المهلة التي عينها القانون للإخلاء . فالللمستأجر إذن أن يبقى في العين شهرين بعد الحكم بالإخلاء ، حتى يدبر لنفسه مكاناً آخر . بل له أن يبقى إلى ما بعد الشهرين المدة الباقية من مهلة الإخلاء . فإذا كانت مدة الإيجار الأصلية لم تنقض ، أو لم تنقض مدة ستة الشهور من وقت التنبيه بالإخلاء . بقي في العين إلى ما بعد الشهرين حتى تنتضي هذه المدة أو تلك ، على الوجه الذي بيناه فيما تقدم<sup>(٣)</sup> .

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

(١) وهو يتضمن رد العين إلى الموَجِر كإثر حتى للإخلاء ( مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥١٤٨ سنة ١٩٥٥ ) .

(٢) مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٣٦٨ سنة ١٩٥٩ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٨٠ - فإذا أراد الموَجِر تنفيذ الحكم قبل انقضاء المهلة القانونية ، كان للمستأجر أن يستشكل في التنفيذ ( مصر الكلية ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٥ سنة ١٩٥٦ ) . فإذا انقضت المهلة جاز التنفيذ ، ولا يستطيع المستأجر أن يستشكل بحجة أن الضرورة قد زالت بعد صدور الحكم وقبل التنفيذ ، فإن العبرة في قيام الضرورة أن تكون قائمة إلى وقت النطق بالحكم ، فإذا صدر الحكم وهو نهائي ، حاز قوة الشيء المقضي ، ولم يعد لزوال الضرورة من أثر ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٦ ص ٢٠٩ ) .

ولا يحتاج المؤجر في دعوى الطرد إلى تنبيه آخر غير التنبيه بالإخلاء الذي سبق أن وجهه للمستأجر وقبل هذا الأخير الإخلاء على أثره . فيستطيع المؤجر أن يرفع دعوى الطرد بمجرد انقضاء المهلة القانونية إذا وجد أن المستأجر لم يخل العين . ويرفع الدعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي لأمام قاضي الأمور المستعجلة ، لأن هذه الدعوى ناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن في المادة ٣ فقرة ٤ منه . وتتبع الإجراءات التي رسمها هذا القانون ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل للطعن بأي وجه .

وفي دعوى الطرد هذه تثبت المحكمة من أمرين : ( ١ ) أن المستأجر قد قبل الإخلاء بعد وصول التنبيه إليه . وعبء الإثبات هنا يقع على المؤجر . ولما كان قبول المستأجر للإخلاء تصرفاً قانونياً ، فإن إثباته طبقاً للقواعد العامة لا يكون إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها فيما زاد على عشرة جنهات . ( ٢ ) أن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم<sup>(١)</sup> . واستمرار قيام الضرورة مفروض إلى أن يثبت المستأجر العكس ، ويستطيع إثبات ذلك بجميع الطرق لأنه يثبت واقعة مادية .

فإذا ثبت للمحكمة أن المستأجر قد قبل الإخلاء وأن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة ، تعين عليها أن تقضي بطرد المستأجر من العين . ولا يجتم القانون هنا منح المستأجر أجلاً لتنفيذ الحكم ، كما منحه أجل شهرين في الحكم الصادر في دعوى الإخلاء كما قدمنا . فقد قبل المستأجر الإخلاء طوعاً ، وأعطاه القانون مهلة فاستنفدها ، واطمأن المؤجر إلى أن المستأجر سيقوم بتنفيذ التزامه وسيخل العين فور انقضاء المهلة القانونية . ولكن ذلك لا يمنع من تطبيق القواعد العامة ، فيمنح القاضي للمستأجر أجلاً معتقلاً لا يخلى فيه العين إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم وذلك تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ مدني . وقد جاء ذلك صراحة في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، إذ تقول : « وقد تعرضت المادة الثالثة لموقف المستأجر الذي يبنه على المؤجر بالإخلاء

( ١ ) انظر عكس ذلك وأن المستأجر لا يستطيع إثبات أن الضرورة لم تعد قائمة بعد أن قبل الإخلاء ، وكل ما يستطيعه هو أن يثبت أن قبوله لم يكن صحيحاً بل شابه إكراه أو غلط أو تدليس كأن أوهمه المؤجر بزواج ابنه وتبين أن هذا الزواج غير صحيح : محمد لبيب شنب فقرة ٤١٩ .

بالنسبة إلى إحدى صورتيه . . ثم سكتت عن الصورة الأخرى التي يقبل فيها المستأجر الإخلاء ويمتنع عن تنفيذه . وقد روى النص عليها ، فأجيز للمؤجر أن يستصدر حكماً بإخراج المستأجر ، ثم يجرى تنفيذه فوراً دون منحه مهلة كما في الصورة الأولى . على أنه إذا كان النص قد حرم المستأجر من الانتفاع بالمهلة المشار إليها ، فهو لم يسلب التناضى سلطته في الإمهال بمقتضى قواعد القانون العامة .

٦٨٤ - ح . واجبات المؤجر بعد الإخلاء والجزاء عليها : تنص

الفقرة الأخيرة من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على ما يأتي : « وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل المكان في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لم يستمر شاغلاً له مدة سنة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالب بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء ، كما يجوز له شغل المكان من جديد » .

ونرى من ذلك أن القانون فرض على المؤجر واجبات بعد إخلاء العين لضرورة الملجئة ، كالواجبات التي فرضها عليه بعد إخلاء العين لخدمها وإعادة بنائها فيما قدمناه<sup>(١)</sup> . فأوجبت على المؤجر ، ضمناً بلحدي ما تمسك به من الضرورة الملجئة ، أن يشغل العين ، هو أو ولده ، في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، فلا يجوز أن يتأخر عن شغل العين أكثر من هذه المدة . وأوجب عليه بعد ذلك أن يبقى ، هو أو ولده ، في العين مدة سنة على الأقل ، فلا يجوز أن يترك العين قبل انقضاء هذه السنة<sup>(٢)</sup> . فإذا شغل العين في ميعاد شهر ، وبقي فيها مدة سنة ، فتمد قام بواجباته ، وليس للمستأجر عليه بعد ذلك من سبيل . ويستطيع المؤجر ، بعد قضاء سنة في العين ، أن يؤجرها لمن يشاء دون أن يتقيد بالمستأجر القديم . وإذا أراد هذا الأخير أن يعود إلى العين ، فعليه أن يتفق مع المؤجر على ذلك بموجب عقد إيجار جديد .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٦٥ .

(٢) وكل هذه ، إلى جانب المسؤولية الجنائية التي سزاها ، ضمانات للمستأجر يتوق بها أن يكون المؤجر قد قصد من الإخلاء أن يؤجر العين لمستأجر آخر ، كيداً للمستأجر الأول ، أو لاستغلال العين استغلالاً أكبر فائدة ( مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٠٥ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٤١٠ سنة ١٩٥٣ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٠٤٣ سنة ١٩٥٤ ) .

أما إذا لم يشغل المؤجر العين في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء<sup>(١)</sup> لغير عذر مقبول<sup>(٢)</sup> . فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب العودة إلى شغل

(١) وإذا كان المؤجر قد أسس دعوى الإخلاء على قيام الضرورة بسبب زواج ابنه ، وبعد الإخلاء شغل المؤجر دون عذر مقبول المكان بنفسه وبأولاده ومنهم الابن صاحب الضرورة الذي لم يزف إلى عروسه ، فإن هذا لا يكفي ، إذ الواجب في هذه الحالة أن يشغل المكان الابن وزوجته ، لأن الابن لا المؤجر هو صاحب الضرورة . وقد قضى في هذا المعنى بأن الشغل أن يدعى عليه قد شغل الشقة التي كان يسكنها المدعى بمجرد إخلائها بنفسه وبأولاده . مع أنه أسس دعوى الإخلاء المذكورة على حاجة ابنه إليها ليدخل بعروسه ليلقيم فيها هو وأولاده . ولو كانت حالة الضرورة التي ادعاها لابنه جدية ، لما انتقل هو وأولاده عقب الإخلاء مباشرة ، مع أن الطلاق (طلاق الابن لزوجته قبل أن تزف إليه) لم يتم إلا بعد ثمانية شهور من تاريخ الإخلاء ، ومن ثم يكون مخالفاً لنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لأنه يربط هذه الفقرة بالفقرة الأولى من نفس المادة يظهر بوضوح أنه يجب أن يشغل المكان المحكوم بإخلائه للضرورة صاحب الضرورة ، وهو إما المؤجر أو أحد أولاده . فإذا ما كان الابن هو صاحب الضرورة ، وجب على هذا الابن أن يشغل المكان لسبب الذي أسست عليه الدعوى . ولا تلتفت المحكمة إلى ما قرره المدعى عليه من أن ابنه عاد إلى زوجته أخيراً وزف إليها بالشقة موضوع النزاع ، لأن الزواج الأخير تم بعد رفع هذه الدعوى بأكثر من ستة شهور (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥٧ سنة ١٩٥٣) .

والظاهر في هذه القضية أن المؤجر بمجرد إخلاء المكان وقبل أن يتبين مصير زواج ابنه شغل المكان بنفسه وبأولاده مما أفتت المحكمة بأن التذرع بزواج الابن لم يكن إلا وسيلة للإخلاء ، ولم يكن المؤجر يستطيع ذلك لو أسس دعوى الإخلاء على ضرورة قائمة به هو لأن هذه الضرورة ليست قائمة . ثم حدث بعد ذلك أن الزفاف لم يتم وأن الابن طلق زوجته ، ثم عاد إليها بزواج جديد . ولم تتأثر المحكمة بشيء من ذلك ، بعد أن ثبت لها أن المؤجر قد قصد أن يشغل المكان بنفسه في غير ضرورة قائمة به ، وقد اتخذ من زواج ابنه التكتة التي يستند إليها في طلب الإخلاء . ويبدو لنا أنه لو كان زواج الابن هو السبب الحقيقي لطلب الإخلاء ، ولكن تزفاف لم يتم وطلق الابن زوجته ، كان هذا عذراً مقبولاً لعدم شغل الابن المكان مع زوجته ، ويكون شغل المؤجر المكان بنفسه بعد ذلك أمراً طبيعياً لا يلام عليه ولا تجوز مساواته عنه .

(٢) وقد قضى بأنه إذا ثبت من الأوراق المقدمة من المدعى أن ابنه صاحب الضرورة قد أصيب بمرض عقل عقب صدور الحكم ودخل من أجله المستشفى ومكث به قرابة ستة أشهر ، ثم حصل خلف بين صاحب الضرورة وخطيبته أدى إلى فسخ الخطبة ، ثم تزوج بأخرى وأقام معها في الشقة موضوع هذا التداعى ، فإن هذا يعتبر عذراً مقبولاً في عدم شغل ابن المدعى الشقة المذكورة في المواعيد المحددة (مصر الكلية ١٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٣) . وقضى بأنه إذا كان تأخر المؤجر في شغل المكان خلال شهر راجعاً إلى عذر مقبول ، لم توقع عليه الجزاءات المبينة بالمادة ٣ من قانون إيجار الأماكن . فإذا تبين أنه قد حدث خلاف بين صاحب الضرورة وخطيبته أدى إلى فسخ الخطبة ، ثم تزوج بأخرى وأقام معها في الشقة

العين<sup>(١)</sup>، فيبقى فيها بموجب منده السابق وهو عقد إيجاره الذي كان قد امتد بحكم القانون. وبنفس الأجرة والشروط السابقة<sup>(٢)</sup>. وله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المالك على أساس المسؤولية التقصيرية<sup>(٣)</sup>، وذلك عن الأضرار التي لحقت بسبب إخلائه العين وما تكبده من نفقات في الإخلاء، وفي شغل مكان آخر قد يكون بأجرة أعلى، ثم في العودة إلى شغل المكان الأول. ولا يمنع المستأجر من العودة إلى شغل المكان أن يكون المؤجر قد باعه، فعقد إيجار المستأجر الذي عاد إلى الظهور<sup>(٤)</sup> يسرى في حق المشتري للعين ولو لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق على البيع. ولكن إذا أجر المؤجر العين بعد إخلائها لمستأجر آخر، وسبق هذا إلى وضع يده قبل أن يعود المستأجر الأول إلى شغلها، فإن المستأجر الآخر هو الذي يفصل إذا كان قد سبق إلى وضع يده دون غش وفقاً لأحكام المادة ٥٧٣ مدني، ولا يبقى أمام المستأجر الأول إلا الرجوع بالتعويض على المؤجر<sup>(٥)</sup>.

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

موضوع الدعوى، فإن في ذلك عذراً مقبولاً. والقول بأن الخطبة الأولى كانت صورية بقصد الحصول على حكم بالإخلاء ليس عليه دليل، وليس فسخ الخطبة دليلاً على عدم جديتها (مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠١٥ سنة ١٩٥٨).

(١) ولا يجوز أن تدفع دعواه بأن الحكم بالإخلاء لا يجوز الطعن فيه، ذلك أن موضوع الدعوى هنا غير موضوع دعوى الإخلاء، وهو لا يطعن في الحكم بالإخلاء، وإنما يطلب عودته إلى العين لعدم شغلها من صاحب الضرورة لها في الميعاد القانوني لغير عذر مقبول (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥٧ سنة ١٩٥٣).

(٢) وهذا ضرب من التعويض العيني.

(٣) طنطا الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٦٩٨/١٢٢٧ سنة ١٩٥٣ (وقد بنت المحكمة المسؤولية التقصيرية على التمسك في استعمال الحق. ويبدو أن الأيسر القول بأن المؤجر الذي يتمسك بضرورة غير قائمة - بدليل عدم شغله العين دون عذر مقبول - يكون قد ارتكب خطأ يستوجب مسؤوليته).

(٤) وذلك عن طريق التعويض العيني.

(٥) أما إذا كان المستأجر الآخر لم يسبق إلى وضع يده، فإن حق المستأجر الأول في العودة إلى شغل المكان يصبح ممكناً، ويجوز له أن يطالب به (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المهامة ٣٦ رقم ٤٦٢ ص ١٢٨٣).

وتكون المنازعات التي تقوم بين المؤجر والمستأجر في شأن واجبات المؤجر وقيامه بها أو عدم قيامه، وما يترتب على عدم قيامه بها من طلب المستأجر العودة إلى المكان، وما يطلبه من تعويض على النحو الذي بيناه فيما تقدم، من اختصاص المحكمة الكلية التي عينها التشريع الاستثنائي، وينظر فيها طبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع. ويكون الحكم الصادر في شأنها حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه. لأن هذه المنازعات تعتبر ناشئة من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي. وكل ما تقدم هو الجزء المدني لعدم قيام المؤجر بواجباته وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن. ويوجد، إلى جانب الجزء المدني، جزء جنائي. فقد نصت المادة ١٦ من هذا القانون على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة. . . من هذا القانون. فإذا لم يشغل المؤجر لغير عذر مقبول المكان في ميعاد شهر، أو شغله ولكن لم يبق فيه سنة كاملة لغير عذر مقبول، ارتكب جنحة يعاقب عليها بالعقوبات المتقدم ذكرها. ويجوز للمستأجر أن يدخل مدعياً مدنياً في الجنحة المرفوعة على المؤجر يطالب بالتعويض، بل يجوز له أن يتولى بنفسه رفع الجنحة المباشرة على المؤجر مدعياً مدنياً فيها. وإذا رفعت الدعوى الجنائية منفصلة عن الدعوى المدنية، فإن المحكمة الجنائية إذا أدانت المؤجر دون انتظار الفصل في الدعوى المدنية، لا تكون قد خالفت القانون (١).

## المبحث الثالث

قيود مفروضة على المؤجر وأخرى مفروضة على المستأجر

٦٨٥ - الهدف من هذه القيود: بعد أن بحثنا الأحكام الاستثنائية التي وردت في قانون إيجار الأماكن متعلقة بتحديد الأجرة وبانتهاء الإيجار، وهذه هي أهم الأحكام الاستثنائية، لم يبق في الأحكام الموضوعية التي خرج فيها هذا

(١) نفض جنائي ٤ مايو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النفض ٥ رقم ١٩٤ ص ٥٧١ - وانظر آنفاً فقرة ٦٢٠ في الهامش.

القانون على القواعد العامة إلا طائفة من القيود، بعضها فرض على المؤجر وبعض آخر فرض على المستأجر. وقد استحدثت هذه القيود جميعها في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦، ومنه انتقلت إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ووردت في المواد ٩ و ١٠ و ١١ من هذا القانون.

وتهدف هذه القيود إلى التفريغ من أزمة المساكن عن طريق آخر غير طريق نظام أوامر الإيجار بواسطة السلطة الإدارية الذي كان معمولاً به في التشريعات الاستثنائية التي سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦. وقد كان هذا النظام يقضى بوجوب إبلاغ الملاك السلطة الإدارية عن المساكن الحالية، فتتولى هذه السلطة بنفسها إيجار المسكن الحالي لأول شخص يتقدم لاستجاره. فألغى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ هذا النظام لما تبين من إرهاب إجراءاته لرجال الإدارة، ورغبة في العودة إلى النظام الطبيعي بأن تصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر علاقة مباشرة. ولكن المشرع وضع مكان هذا النظام قيوداً على حرية المؤجر في عدم تأجير المسكن الحالي، بل أوجب في بعض الأحوال إيجاره لشخص معين هو الموظف الذي ينقل إلى البلد الذي يوجد فيه المسكن. ووضع كذلك قيوداً على حرية المستأجر، بأن أوجب عليه إذا كان موظفاً ونقل إلى بلد آخر أن يخلى مسكنه للموظف الذي ينقل إلى هذا البلد. وفرض على كل من المؤجر والمستأجر ألاّ يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد. وفرض عقوبة جنائية على كل من يخالف هذه الأحكام. وقد هدف بهذه القيود إلى الاستكثار من عرض المساكن الحالية على راغبي السكنى، فيساعد بذلك على تفريغ أزمة المساكن كما سبق القول.

وقد رُود في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ في هذا الصدد: «رؤي إلغاء نظام أوامر الإيجار بواسطة السلطة الإدارية وإيجاب الإبلاغ عن المساكن الحالية، لما تبين من إرهاب هذه الإجراءات لرجال الإدارة، وللرغبة في العودة إلى النظام الطبيعي بأن تصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر مباشرة.. (و) قررت المواد ٩ و ١٠ و ١١ أحكاماً جديدة. فنصت الأولى منها على أن الموظف الذي ينتقل إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر.. أما المادتان الأخريان فتهدفان إلى»



واحد هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليعتصروا إن بغيتهم . فحرم على كل شخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنائه أو لإيجاره من الباطن ، كما حرم إنشاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية .

## المطلب الأول

### قيود مفروضة على المؤجر

٦٨٦ - قيود ثلاثة : قدمنا أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة

١٩٤٧ نقل عن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ قيوداً ثلاثة فرضها على حرية المالك في تأجير ملكه أو عدم تأجيرها : ( ١ ) فأوجب على صاحب المسكن الخالي أن يؤجره لمن يتقدم لاستئجاره بالأجرة القانونية إذا بقي خالياً مدة ثلاثة أشهر . ( ٢ ) وأوجب عليه أن يجعل الأولوية في استئجار المسكن الذي أخلاه موظف لموظف آخر منقول إلى البلد الذي فيه المسكن . ( ٣ ) وحرم عليه أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد (١) . فنستعرض هذه القيود الثلاثة :

٦٨٧ - ١ . عدم ترك المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر :

تنص المادة ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية . ويفرض القانون هنا وضعا يشترط في قيامه توافر شروط أربعة : (١) أن يكون هناك مسكن ، فلا ينطبق النص على مكان ليس بمسكن كالديكان والجراج وما إلى ذلك . فهذه لا يجبر صاحبها على إيجارها ، ولو بقيت خالية أكثر من ثلاثة أشهر . ( ٢ ) وأن يكون المسكن معداً للاستغلال ، فلو كان صاحبه قد أعده لحاجته الشخصية ، كأن احتجزه

( ١ ) وقد فرضت الأوامر العسكرية قيوداً أخرى على حق المؤجر أثناء حرب فلسطين . منها الأمر العسكري رقم ١٤١ لسنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن الواقعة في دائرة مينة من قصر عابدين وقصر المنزة وقصر رأس التين ووزارة الدفاع الخ . ومنها الأوامر العسكرية رقم ٨١ و ٨٢ لسنة ١٩٤٩ . وقد ألغيت هذه الأوامر بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٠ الذي ألغى الأحكام العرفية .

مسكناً للتصنيف أو للمشتى<sup>(١)</sup> ، أو أعده لسكنى ولده الذى يريد أن يستقل بمسكن أو لابنته بعد زواجها أو نحو ذلك ، لم يجبر على إيجاره ولو بقى خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر . ويلاحظ هنا أنه لا يطلب أن تقوم بصاحب المسكن ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده حتى يصح له احتجازه دون أن يؤجره ، فالضرورة الملجئة إنما هى شرط فى إخلاء العين من شاغلها لافى شغل العين الحالية<sup>(٢)</sup> . ( ٣ ) وأن يبقى المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر دون أن يشغله صاحبه أو يؤجره . ( ٤ ) وأن يكون قد تقدم لصاحب المسكن ، خلال مده الثلاثة الأشهر أو بعدها . مستأجراً يريه فى استئجار المسكن بالأجرة القانونية فلم يرض صاحب المسكن بإيجاره .

فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة ، جاز توقيع جزائين على صاحب المسكن الخالى ، جزاء مدنى وجزاء جنائى .

أما الجزاء المدنى فهو أن يجبر صاحب المسكن على إيجاره لمن يعرض الأجرة القانونية . والسبيل إلى ذلك هو أن الشخص الذى يريد استئجار هذا المسكن ، سواء تقدم لاستئجاره خلال الثلاثة الأشهر أو تقدم بعد ذلك ، يطالب صاحب المسكن بإيجاره له بالأجرة القانونية . فإن لم يقبل ، رفع عليه دعوى ، أمام

( ١ ) وقد كان أصل النص فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ : « لا يجوز إبقاء الأماكن المدة للسكن » . وفى أثناء المناقشات التى دارت فى الجمعية العامة لمجلس الدولة فى شأن هذا المرسوم بقانون اقترح أحد المستشارين تعديل النص على الوجه الآتى : « لا يجوز إبقاء المساكن المدة للاستغلال » ، حتى يسمح النص بأن يكون للشخص مسكن للتصنيف يكون فيما عدا فصل الصيف خالياً ، فلا يتناوله النص لأنه غير معد للاستغلال وإن كان معداً للسكنى ، فوافقت الجمعية العامة على هذا التعديل .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن حجز صاحب الفندق لشقة يلحقها بالفندق للنازلين فيه لا يعتبر إبقاء لمكان معد للسكن منوعاً بحكم التشريع الاستثنائى ( استئناف مختلط ٢٦ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٧ ) .

( ٢ ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة فى عهد الأوامر العسكرية السابقة ، بأنه يحق للمالك شغل المكان الذى خلا بنفسه إذا كان فى حاجة إليه دون أن تصل هذه الحاجة إلى حد الضرورة الملجئة ، مادامت حاجة جديده غير مخلقة أو صورية ، وذلك لأن القانون لم يشترط الضرورة الملجئة إلا لإخلاء العين من شاغلها لا لشغل العين الحالية ( استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٦٦ ) . وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١١٠ .

ويلاحظ أن احتجاز المسكن خالياً لحاجة صاحبه إليه مقيد بالألا يمنجز صاحب المسكن فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنائه .

المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، يثبت فيها أن المسكن بقي خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر وأنه يعرض لاستجاره الأجرة القانونية . ولصاحب المسكن أن يدفع هذه الدعوى بأن المسكن غير معد للاستغلال وأنه احتجزه لنفسه أو لأحد من أقاربه . وله كذلك أن يتعاقد أثناء الدعوى مع شخص آخر يوجره المسكن ويقدم عقد الإيجار للمحكمة ، فإن القانون لم يلزمه أن يوجر المسكن الخالي لمستأجر معين إلا في حالة الموظف المنقول ، فإذا أجره لمستأجر آخر غير المدعى فقد استعمل حقه . ولكن يحكم عليه بمصروفات الدعوى ، لأنه تأخر في إيجار المسكن مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، وقد تقدم إليه المدعى قبل رفع الدعوى فلم يقبل أن يوجره إياه . كذلك يجوز للمدعى أن يطعن في عقد الإيجار بالصورية ، وله أن يثبتها بجميع الطرق . فإذا لم يدفع صاحب المسكن الخالي الدعوى بطريق أو بآخر ، حكم بإلزامه بإيجار المسكن للمدعى ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل لأي طعن . ذلك أن صاحب المسكن ملتزم بحكم القانون بإيجار المسكن إذا بقي خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر لمن يعرض الأجرة القانونية ، وهذا التزام بعمل . وفي الالتزام بعمل ، كما تقضى المادة ٢١٠ مدني ، يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام (١) .

أما الجزاء الجنائي فعقوبة نصت عليها المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، وهي الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تتجاوز مائتي جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع طالب الاستئجار أن يدخل مدعياً مدنياً في الدعوى الجنائية ، كما يستطيع أن يرفع دعوى الجنحة المباشرة .

( ١ ) ويذهب الأستاذ سليمان مرقس إلى أن طالب الاستئجار يطالبه بتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر بسبب تعسف المالك في عدم التأجير إليه ، وقد ترى المحكمة أن يكون تعويضه حينئذ فتلزم المالك بأن يوجر إليه ، وتستعمل في ذلك طريقة التهديدات المالية . ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فلرة ١١٠ ص ٣١٣ ) . ويظهر لنا أن هناك التزاماً قانونياً مفروضاً على صاحب المسكن الخالي بتأجيره ، وقد قام حكم القاضي مقام التنفيذ الميني ، فمن إذن في نطاق التنفيذ الميني لا التعويض الميني ، وفي غنى عن التهديدات المالية لأن حكم القاضي يقوم مقام عقد الإيجار .

وإذا رفع الدعوى أكثر من طالب واحد للاستئجار ، فأهم حكم له أولاً كان هو المستأجر حل التفصيل الذي بيناه ، أما الباقي فيحكم لهم ضد صاحب المسكن بمصروفات الدعوى .

٦٨٨ - ٢ . الأولوية للموظف المنقول : تنص المادة ٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنه . من إخلاء سكنه . » ويفرض القانون هنا وضعا يشترط في قيامه بتوافر شروط أربعة : ( ١ ) أن يكون المكان الذي يراد استئجاره سكنا ، فلو كان الموظف المنقول من البلد يستأجر مسكنا وجراجا فإن الأولوية للموظف المنقول إلى البلد إنما تكون في المسكن لا في الجراج . ( ٢ ) وأن يكون هذا المسكن شغله موظف ثم أخلاه بسبب نقله من البلد . والمقصود بالموظف هنا أن يكون موظفاً عاماً ، حتى تتحقق الحكمة من النص من أنه « مرتبط بالصالح العام » كما سيجيء . وسنرى أن الموظف الذي شغل المسكن ، ونقل من البلد ، يجب عليه أن يخلى المسكن بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه . وبذلك يخلى المسكن من الموظف القديم المنقول من البلد ، ليتلقى موظفاً جديداً منقولاً إلى البلد (١) . (٣) أن يكون هناك موظف منقول إلى البلد . فلا تعطى الأولوية إذن لموظف قديم في البلد ساكن فيه قبل إخلاء الموظف المنقول لمسكنه ، إذا أراد هذا الموظف القديم تغيير سكنه . وإنما تعطى الأولوية لموظف جديد ينقل إلى البلد ولم يكن ساكناً فيه من قبل . ويبدو أنه من الضروري أن يكون الموظف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم في نفس الوظيفة ، وإذا كان النص مطلقاً قد خلا من هذا القيد ، إلا أن حكمة التشريع والأعمال التحضيرية تملئ جميعها أن يكون الموظف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم (٢) . فناظر المدرسة المنقول من الباد يحل محله في السكن وفي العمل ناظر

( ١ ) لذلك إذا كان الموظف لم ينقل من البلد ، وإنما أخلى المسكن إلى مسكن آخر في نفس البلد ، فالمسكن الخالي لا أولوية فيه لموظف منقول إلى البلد (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٨ ص ١٩٢) .

( ٢ ) فقد جاء في تقرير اللجنة المشكلة في وزارة العدل في سنة ١٩٤٦ لوضع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ما يأتي : « وضع نص في القانون الجديد يعطى الأولوية في السكن -

المدرسة المنقول إلى البلد، وكذلك القاضى ووكيل النيابة ومهندس الري والمدرس وضابط البوليس والكتاب وغيرهم من الموظفين . ( ٤ ) أن يعلن الموظف الجديد صاحب المسكن ، فى مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء ، برغبته فى شغل المسكن بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . ويجوز أن يكون إعلان هذه الرغبة قبل إخلاء المسكن (١) ، والمهم ألا يتأخر وصول الإعلان عن أسبوع من تاريخ الإخلاء . كما يصح أن يكون الإعلان على يد محضر ، ولا يكتفى الموظف الجديد بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . فإذا تأخر وصول إعلان الرغبة فى الاستئجار عن أسبوع من تاريخ الإخلاء ، كان صاحب المسكن فى حل من تأجيره لمن يشاء ، سواء كان المستأجر أجنبياً أو الموظف الجديد نفسه (٢) . ومتى توافرت هذه الشروط ، التزم صاحب المسكن بإيجاره للموظف الجديد بالأجرة القانونية وذلك من وقت وصول الإعلان برغبة الموظف الجديد فى استئجار المسكن (٣) . فإذا امتنع صاحب المسكن من إبرام عقد الإيجار ، جاز

الذى يخلو بنقل موظف للموظف الذى يمل محله . وجاء فى التقرير الأول للجنة التشريعية بمجلس النواب عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ : « منحت المادة التاسعة الموظف المنقول حق الأولوية فى استئجار المسكن الذى كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة » . وانظر فى هذا المعنى الأستاذ كامل محمد بدوى وهو يشترط « أن يكون طالب السكن موظفاً نقل بدل الموظف الذى أشغل المسكن . . . فلامى قاضى الأولوية حل غيره فى المكان الذى خلا بنقل قاضى آخر ، ولأى ضابط بوليس هذا الحق فى استئجار المكان الذى خلا بنقل ضابط بوليس آخر ، إنما ليس له الأولوية فى استئجار المكان الذى يخلو بنقل ضابط جيش مثلاً ، ويحل الكتاب فى الداخلية محل كاتب آخر فى الداخلية ، وهكذا » (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٨) . وانظر أيضاً فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١١١ ص ٣١٥ . (١) بعد ظهور حركة التنقلات مثلاً (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٨ ص ١٩٣) .

(٢) ويترتب على ذلك أن صاحب المسكن يجب عليه أن يترك المنزل خالياً ، بعد إخلائه ، مدة أسبوع ينتظر فيه وصول إعلان برغبة الموظف الجديد فى استئجار المسكن . وفى تفسير الميعاد ما يشعر بأن المشرع أراد ألا يطول انتظار صاحب المسكن ، وتضييع عليه الأجرة فى المدة التى يظل فيها المسكن خالياً (كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٩) .

(٣) كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٢٠ ص ١٩٥ - وتقول المذكورة الإيضاحية لكل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تبريراً لهذا الحكم الاستثنائى ، ما يأتى : « وليس فى هذا النص جنوح إلى تمييز طائفة الموظفين على غيرهم . ولكن لما كان نقل الموظف إلى بلد ما لياشتر شؤون وظيفته ، ويقوم بالعمل الذى عهد به إليه ، مما يرتبط بالصالح العام بل بمصلحة الأهلى أنفسهم ، فإنه يكون من المتعين أن تيسر له طريقة السكن كما يتوافر له الاطمئنان والاستقرار » .

للموظف الجديد أن يرفع دعوى . أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع . يطالب فيها إلزام صاحب المسكن بتأجيله إياه . ويقوم حكم القاضي - وهو حكم نهائي غير قابل لأي طعن - مقام التنفيذ على النحو الذي بيناه في الحالة الأولى . ويكون صاحب المسكن في الوقت ذاته ، بامتناعه عن الإيجار للموظف الجديد قد ارتكب جريمة معاقباً عليها ، طبقاً للمادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تتجاوز مائتي جنيه أو بما لا يزيد عن العقوبتين . ويستطيع الموظف الجديد أن يدخل مدعياً مدنياً في الدعوى الجنائية ، كما يستطيع رفع دعوى الجنحة المباشرة .

على أنه من الجائز أن يكون صاحب المسكن قد قامت به ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، ففي هذه الحالة إذا كان الموظف الجديد لم يقض له بعد بشغل المسكن أمكن لصاحب المسكن أن يدفع الدعوى بقيام ضرورة ملجئة فيقضى لصالحه (١) . أما إذا كان قد قضى للموظف الجديد بشغل المسكن وشغله فعلاً ، لم يبق أمام صاحب المسكن إلا أن يرفع عليه دعوى بالإخلاء للضرورة الملجئة ، كما كان يرفعها على الموظف القديم أو أنه لا يزال باقياً في المسكن (٢) .

٦٨٩ - ٣ . تحريم احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد :

تنص المادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه أو لتأجيله من الباطن » . والمفهوم من النص أن احتجاز المسكن قد يكون عن

(١) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٧ (ويذهب إلى أنه إذا أراد المالك شغل المكان نفسه فليس عليه من حرج مادام قد أصبح خالياً ولو لم تكن لديه ضرورة ملجئة لذلك ، لأن القانون لم يسلبه حقه في الانتفاع بملكه إلا بالقدر الذي أفصح عنه في نصوصه ) .

(٢) ذلك أن الموظف الجديد إنما حل محل الموظف القديم فيعتبر « استمراراً له » . وهذه العبارة وردت على لسان رئيس مجلس الشيوخ عند مناقشة هذا النص في المجلس . فقد قال أحد الشيوخ : « إذا فرض وكانت الشقة خالية ، ورغب الموظف المنقول السكنى في هذه الشقة ، وجاء المالك فقال إنني أريد هذه الشقة لسكني أو لسكن أحد أولادي ، فالرأي في هذه الحالة ؟ » فرد عليه رئيس المجلس : « إذا كان هناك ضرورة ملجئة ، فهذا أمر آخر - الفكرة في هذه المادة هي أن الموظف الذي يحل محل الموظف المنقول يعتبر استمراراً له » .

طريق الملك أو عن طريق الاستئجار . فالمالك . إذا احتجز لنفسه مسكناً بملكه ويكون له في الوقت ذاته مسكن آخر بملكه في نفس البلد ، يعتبر أنه قد احتجز لنفسه في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وغير المالك ، إذا استأجر لنفسه مسكنين في بلد واحد ، يكون هو أيضاً قد احتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وكلامنا الآن في الحالة الأولى ، حيث يحتجز الشخص المسكنين عن طريق الملك . أما إذا احتجزهما عن طريق الاستئجار ، فمنعه من ذلك إنما هو قيد على حرية الاستئجار ، وسنبحثه في القيود المفروضة على المستأجر .

ونفرض الآن أن المالك يسكن في ملكه ، ثم خلا مسكن آخر هو أيضاً ملك له ولكنه في بلد آخر . ففي هذه الحالة إذا كان المستأجر السابق لهذا المسكن الآخر موظفاً نقل من البلد ، فقد قدمنا أن المالك يكون ملتزماً بإيجار المسكن للموظف الجديد الذي حصل محل الموظف المنقول . وهو على كل حال لا يصح له أن يترك المسكن الآخر خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا عرض عليه شخص استئجاره بالأجرة القانونية ، إلا إذا كانت له حاجة حقيقية بالمسكن فيستطيع احتجازه لنفسه كما سبق القول . أما إذا كان هذا المسكن الآخر في نفس البلد الذي يسكن فيه ، فليس له أن يحتجزه ولو كانت له حاجة حقيقية به (١) ، لأنه يكون في هذه الحالة قد احتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد ، والواجب عليه إن يوجره بمجرد أن يتقدم له مستأجر بالأجرة القانونية ولو قبل انقضاء مدة ثلاثة أشهر من خلو المسكن . ولا يستطيع أن يحتجزه إلا إذا قامت ضرورة تلجئه لشغله بأحد

(١) ومع ذلك فقد قضى بأنه لا يوجد ما يمنع من احتجاز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد مادام ثمة مقتض أو موجب لذلك ، ويكون تقدير المقتضى متروكاً للمحكمة (مصر الكلية الوطنية ٢ يونيو سنة ١٩٤٩ الهامة ٢٩ رقم ٢١٨ ص ٤١٩) . انظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٩ ص ٣١٢ . وهذا الرأي محل للنظر ، فإن القانون أطلق المنع ولم يقيد به عدم وجود مقتض إلا إذا كان المقتضى هو الضرورة الملجئة حيث يوجد نص صريح في ذلك .

على أنه قد تعرض حالات تدق فيها المسألة . فلو كان شخص يسكن في القاهرة ، واتخذ في الوقت ذاته مشقاً له في حلوان ، فهل يعتبر محتجزاً لمسكنين في بلد واحد ؟ ترى ترك الأمر في هذه الحالة لتقدير المحكمة ، فقد ترى أن هناك ضرورة تلجئ هذا الشخص لاتخاذ المشق في حلوان لاعتبارات صحية أو اعتبارات ترجع إل عمله . وقد ترى أن المشق الذي اتخذ في حلوان ليس مسكناً ثانياً بالمعنى المقصود من النص ، بل هو مأوى مؤقت لا يصلح إلا أن يكون مشق ولا يصلح سكناً دائماً لشخص آخر .

أولاده . أما إذا كانت الضرورة تلجئه لشغله بنفسه ، فعند ذلك ينتقل من المسكن الذى هو فيه إلى المسكن الآخر ، وعليه أن يوثق المسكن الأول حتى لا يكون محتجزاً لسكنين فى بلد واحد (١) .

فإذا ثبت أن شخصاً احتجز مسكنين فى بلد واحد على الوجه المتقدم الذكر ، كان مخالفاً للقانون ، وجرّاز لكل ذى مصلحة أن يطلب إليه إخلاء أحد المسكنين . فإذا امتنع ، رفع عليه دعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى ووفقاً للإجراءات التى رسمها هذا التشريع . وتقصى المحكمة ، بحكم نهائى غير قابل لأى طعن ، بأن يحلّى أحد المسكنين ويستبق المسكن الذى يختاره . والمسكن الذى يحلّيه يصبح ملزماً بالألاّ يتركه خالياً متى عرض عليه شخص أن يستأجره بالأجرة القانونية . وقد يكون هذا الشخص هو نفس الشخص الذى رفع الدعوى ، وقد يكون شخصاً آخر . فللمالك أن يختار المستأجر الذى يشاء ، ولكنه ملزم على كل حال بإيجار المسكن على الوجه الذى بيناه فيما تقدم .

والمالك الذى يحتجز أكثر من مسكن واحد فى بلد واحد يكون أيضاً مرتكباً لجرّيمة عقوبتها ، بحسب أحكام المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التى لا تتجاوز مائتى جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع ذو المصلحة أن يدخل مدعياً مدنياً فى الدعوى ، كما أن له أن يرفع دعوى الجنحة المباشرة .

## المطلب الثانى

### قيود مفروضة على المستأجر

٦٩٠ - قيرانه : فرض قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على

( ١ ) ويصح ما قدمناه حتى لو كان الشخص يملك أحد السكنين ويستأجر السكن الآخر وهما فى بلد واحد . فى هذه الحالة أيضاً يكون محتجزاً لأكثر من مسكن واحد فى بلد واحد ، وهذا لا يجوز ، وعليه أن يحلّى أحد المسكنين ، إما المسكن الذى يملكه فيؤجره للغير ، وإما المسكن الذى يستأجره فيتيج للغير فرصة استئجاره . وهو إذا أدخل المسكن الذى يملكه ليؤجره للغير ، كانه ذا قيدا مفروضاً عليه بصفته مؤجراً ، إذ هو مجبر على تأجير مسكن يملكه . وإذا أدخل المسكن الذى يستأجره ، كان هذا قيدا عليه بصفته مستأجراً ، إذ هو مجبر على إخلاء مسكن يستأجره .



المستأجر قدين : ( ١ ) فأوجب عليه ألاّ يستأجر أكثر من مسكن واحد في بلد واحد . ( ٢ ) وأوجب عليه إذا كان موظفاً منتولاً من بلد أن يخلى المكان الذي استأجره في هذا البلد .

٦٩١ - ١ . تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد :

وأينا المادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن تنص بأن لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه أو لتأجره من الباطن . وقد استعرضنا حالة الاحتجاز عن طريق الملك . أما هنا فنستعرض الاحتجاز عن طريق الاستئجار .

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

فإذا استأجر إلى جانب المسكن الذي له في القاهرة مثلاً مسكناً آخر في نفس المدينة ، إما توسعة على نفسه في السكن وإما لأنه يريد تأجير المسكن الآخر من الباطن أو يستغله حجراً مفروشة أو «بنسيون» أو نحو ذلك ، وقد يستأجر المسكن لتأجير كل منهما من الباطن ويقيم في بلد آخر ، ففي جميع هذه الأحوال لا يجوز له أن يجمع بين مسكنين في بلد واحد ، سواء أرادهما لسكنه خاصة ، أو لتأجيرهما من الباطن ، أو أراد أحدهما لسكنه والآخر لتأجره من الباطن . وسواء كان هذا عن طريق الإيجار الأصلي ، أو عن طريق امتداد الإيجار بحكم القانون (١) .

( ١ ) ومع ذلك فقد قضى : ، لشخص أن يستأجر أكثر من مسكن واحد إذا اقتضت الضرورة ذلك ، كأن يكون متزوجاً من اثنتين (مصر الكلية ٢ يونيو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٨ ص ٤١٩ - محمد لبيب شاب فقيرة ٧١ ص ٩٣) . وقد قضى أيضاً في هذا المعنى بأنه ليس ثمة ما يمنع من أن يحتجز الإنسان أكثر من مسكن في بلد واحد مادام أن هناك مقتضيات أو موجباً لذلك ، وبأن المادة ١٠ من قانون الإيجارات وإن كانت تنص على أنه لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه ، إلا أن مفهوم هذا النص ومدلوله أنه يحرم على الشخص الواحد احتجاز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد دون مقتضى أو موجب لذلك . أما إذا وجد موجب يدعو لهذا الاحتجاز أوقات ضرورة مقتضية كان من حقه أن يحتجز أكثر من مسكن واحد حسبما تتطلب تلك الضرورة . ولما كان المدعى عليه قد جاهر منذ البداية بأنه عقب وفاة زوجته تزوج بأخرى ، ورفضت أن تقيم -

فإذا ثبت أنه جمع بين مسكنين في بلد واحد على الوجه المتقدم الذكر . كان مخالفاً للقانون، وجاز لكل ذى مصلحة أن يطلب إليه إخلاء أحد المسكنين . ولكن لا يعتبر المؤجران لهذين المسكنين من ذوى المصلحة في طلب الإخلاء . لأن أسباب إخلاء المؤجر للمستأجر مذكورة على سبيل الحصر في المادتين ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن، وليس الجمع بين مسكنين في بلد واحد من بينها . ولأن الغرض الذى يهدف إليه منع الجمع « هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم » كما جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ (١) . فطلاب السكنى إذن هم أصحاب المصلحة . ويجوز لأى منهم أن يطلب من المستأجر للمسكنين أن يخلى أحدهما (٢) . فإن امتنع رفع عليه دعوى أمام المحكمة الكلية المختصة

= في العين المتنازع عليها مع أولاده ، فاستأجر لها شقة أخرى ، وبذلك يكون و حالة ضرورة ملجئة لأن يقيم بأولاده في مسكن وهو وزوجته الجديدة في مسكن آخر ( مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ٤٥٥٣ سنة ١٩٥٩ ) .

ويخلص مما تقدم أنه يجوز للضرورة احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد ، فيحتجز الشخص مسكناً مملوكاً له وآخر يستأجره ، أو مسكنين مملوكين له ، أو مسكنين يستأجرهما . ونرى من ذلك أن القضاء ، وهو يواجه الضرورات العملية ، يهذب من القوانين التى يتدفع فيها المشرع في اتجاه اندفاعاً ينسب الملابس الأخرى .

ويلاحظ فوق ذلك أن المظنور هو احتجاز مسكنين . فلو احتجز الشخص مكانين لغير السكن كأن يباشر فيهما حرفته ، فهذا ليس بمحظور . كذلك ليس بمحظور أن يحتجز شخص مسكناً آخر بقصد أن يترك المسكن الأول ( انظر في كل ذلك محمد لبيب شنب فقرة ٧١ ص ٩٤ ) .

( ١ ) وقد قضى بأن القانون لم يفصح عن بحق له التمسك بالجزء المدنى ، أهو المؤجر ، وفي هذه الحالة أى المؤجرين ؟ أم هو طالب السكن ، وفي هذه الحالة أيهم ؟ وعلى الحالين لم يبين الطريق الذى يسلكه صاحب الحق للوصول إلى مبتغاه . عل أن ماورد في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن المادة ١٠ سالفه الذكر « تهدف إلى غرض وحيد هو تهيئة السبيل أمام طلاب السكن ليصلوا إلى بغيتهم » تجعل من المشكك فيه بالأقل أن يكون المؤجر هو صاحب الحق الذى يتعدى إليه حكم تلك المخالفة ، وبالتالي يكون ذا صفة في طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائى استناداً عليها ( مصر الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحامة ٢٩ رقم ٥٦٣ ص ١٢٢٧ ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٣١ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣١٦ سنة ١٩٥٥ - ١٨ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٢٣ سنة ١٩٥٦ - ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٥٧ .

( ٢ ) محمد عل شنب فقرة ٧١ ص ٩٤ - عل البارودى ص ١٥٧ - رضا عل في تعليقه و النشرة القانونية محكمة الإسكندرية الابتدائية السنة الأولى ش ١٣ .

طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي . ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، وتقضى عليه المحكمة ، بحكم نهائي غير قابل لأي طعن . بإخلاء أحد المسكنين واستبقاء الآخر ، وهو الذي يختار المسكن الذي يستبقيه . فإذا أختي أحد المسكنين ، كان من رفع الدعوى ملزماً باستجاره بالأجرة القانونية من مالكة . إلا إذا رأى المالك إيجاره لمستأجر آخر . والمالك على كل حال ملزم بالأداء بتركه خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر (١) .

وكان النص الأصلي للمادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن يعاقب كل من خالف أحكام المادة ١٠ . فكان ذلك يشمل المالك والمستأجر . ولكن التعديل الذي أدخله القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على المادة ١٦ قصر العقوبة على المؤجر ، ويراد بذلك المالك الذي يحتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد عن طريق الملك كما رأينا فيما تقدم . أما المستأجر الذي يجمع بين مسكنين في بلد واحد ، فلا عقاب عليه بعد التعديل الذي أدخله قانون سنة ١٩٥٨ (٢) .

(١) وقد نوقشت هذه المسألة في الجمعية العامة لمجلس الدولة عند نظر المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على الوجه الآتي : « أحد المستشارين : أرى أن يفسخ الإيجار فيما عدا المسكن الواحد ، ويكون الفسخ بناء على طلب ذي مصلحة ، ويكون للمستأجر أن يختار هذا المسكن - مستشاراً آخر : إن ترتيب جزاء مدني يعرض لمشاكل كثيرة ، فن ذا الذي ينفذ الجزاء ؟ ثم لمن يكون التأجير عند تعدد الطالبين ؟ ثم كيف نرغم المؤجر على التأجير لشخص بعينه وهو صاحب الحق في اختيار من يستأجر منه ؟ المستشار الأول : طريقة التنفيذ ميسورة ، فإنه بعد الفسخ يعتبر المسكن خالياً ، ومع وجود النص الذي يحظر إبقاء الأماكن المدة للسكن خالية يكون المالك مضطراً إلى أن يؤجر سكنه لمن يطلبه - وقد انتهت الجمعية العامة إلى إبقاء حكم المادة كما هو ، على أن يكون لكل ذي شأن أن يطلب الفسخ » .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٩ ص ٣١٢ هامش ٢ - ويصح التساؤل عما إذا كان نص المادة ١٦ بعد تعديل سنة ١٩٥٨ يسمح بعقاب المؤجر إذا كان الإيجار الصادر منه يسمح للمستأجر باحتجاز مسكن ثان في نفس البلد وكان المؤجر يعلم ذلك . ولكن لما كان لا يجوز التوسع في تفسير نص يفرض عقوبة ، فالأولى أن نقف عند الظاهر من النص .

أما قبل تعديل سنة ١٩٥٨ فكان عقاب المستأجر لاشك فيه ، حتى ذهب بعض المحاكم إلى أن المشرع قد اكتفى بهذا الجزاء الجنائي واستعاض به عن الجزاء المدني (مصر الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٣ ص ١٢٢٧ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم ، وجاء فيه فيما نحن بصدده : « ان المادة ١٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وإن كانت قد حظرت على المستأجر الجمع بين مسكنين أو أكثر في البلدة الواحدة لسكنه أو لتأجيره من الباطن ، فإنها لم ترتب جزاء مدنياً على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة ١٦ من القانون المذكور » .

٦٩٢ - ٢ . الزام الموظف المنقول من بلد بإخلاء مسكنه فيه :  
 رأينا أن الفقرة الثانية من المادة ٩ من قانون إيجار الأماكن تنص على ما يأتي :  
 « وعلى كل حال يجب على الموظف المنتقل إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي  
 كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة  
 ملجئة تمنعه من إخلاء مسكنه » . وقد رأينا فيما تقدم أن إخلاء الموظف المنقول  
 لمسكنه في البلد المنتقل منه يتيح الفرصة للموظف المنقول إلى هذا البلد في أن  
 يستعمل حق الأولوية في استئجار هذا المسكن (١) . ورأينا كذلك أن المادة ٦٠٩  
 مدني تجيز للموظف ، إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، أن يطلب إنهاء إيجار  
 مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن يراعى المراعي المبينة في المادة ٥٦٣  
 مدني ، ويتبع باطلا كل اتفاق على غير ذلك (٢) . فرى من هذا أن إخلاء الموظف  
 المنقول من بلد لمسكنه في هذا البلد ، في الجهات التي تسري فيها التشريعات  
 الاستثنائية ، حق له وواجب عليه في وقت واحد .

وقد كان مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ خالياً من  
 الفقرة الثانية للمادة ٩ سالفه الذكر . فأضافتها لجنة الشؤون التشريعية لمجلس  
 النواب ، وقالت في تقريرها الأول بياناً لذلك : « منحت المادة التاسعة الموظف  
 المنقول حق الأولوية في استئجار المسكن الذي كان يشغله الموظف المنقول بدله  
 بشروط معينة . وقد كملت اللجنة هذا النص بإضافة فقرة جديدة وهي : « وعلى  
 كل حال يجب على الموظف المنتقل إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي كان يشغله  
 بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه . وواضح أن الحكمة من هذه  
 الإضافة هي معالجة أزمة المساكن بقدر الإمكان » . وقد رأت اللجنة التشريعية  
 أن هذه الإضافة ضرورية لتمكين الموظف المنقول إلى بلد من سكني المكان الذي  
 كان يشغله الموظف المنقول من البلد . غير أنها اقتصرت على الجزء الأول من  
 الفقرة الثانية كما نرى . وأكملت لجنة العدل بمجلس الشيوخ الفقرة بإضافة العبارة  
 الأخيرة وهي : « إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء مسكنه » . وقالت  
 لجنة العدل في تقريرها الأول بياناً لذلك : « نصت الفقرة الثانية من المادة التاسعة

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٦٨٨ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٥٦٣ .

على وجوب أن يخلى الموظف السكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه . وقد رأت اللجنة أنه قد تحدث ظروف قهرية للموظف تمنعه من الإخلاء بمجرد حصوله على سكن فى البلد المنقول إليه بسبب مرض أحد أولاده أو زوجته أو حالة الوضع وغير ذلك من الأحوال . ولذلك رأت إضافة العبارة الآتية إلى الفقرة الثانية من المادة التاسعة وهى : « إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه » .

ويخلص من كل ذلك أن الموظف المنقول نقلاً نهائياً من بلد كان يشغل فيه مسكناً يلتزم بحكم القانون أن يخلى هذا المسكن ، ويكون هذا غالباً لمصلحة الموظف الذى يحل محله . ويشترط فى ذلك أمران : ( ١ ) أن يحصل على مسكن فى البلد الذى ينقل إليه ، فقبل حصوله على هذا المسكن يجوز له أن يترك أسرته فى المسكن الذى هو فيه ، ويقوم بإقامة موقته فى البلد الذى ينقل إليه ، إلى أن يعثر على مسكن دائم . فعند ذلك يلتزم بإخلاء مسكنه الأول ، وينتقل بأسرته إلى هذا المسكن الدائم . ( ٢ ) ألا تقوم ضرورة تلجئة إلى البقاء بعض الوقت فى المسكن الأول ، فيبقى بقدر هذه الضرورة . مثل ذلك ، كما تقول لجنة العدل بمجلس الشيوخ فيما رأينا ، مرض أحد أولاده أو زوجته أو حالة الوضع . ويمكن أيضاً أن يكون ضرورة ملجئة التحاق أولاده بمدرسة فى البلد الذى فيه المسكن وضرورة بقائهم فى المدرسة إلى نهاية العام الدراسى . وبمجرد زوال الضرورة - شفاء المريض أو النفاة من الوضع أو نهاية العام الدراسى - يلتزم الموظف بإخلاء المسكن .

ويبدو أن الموظف يلتزم بالإخلاء حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار . وقد قدمنا أن هذا من حقه (١) ، والآن نرى أن هذا من واجبه حتى يخلى المكان للموظف الذى يجيء بعده . ولكنه لا يلتزم بذلك إلا إذا كان الموظف الذى يجيء بعده يرغب فى شغل المسكن .

فإذا توافر الشرطان المتقدم ذكرهما ، وجب على الموظف إخلاء المسكن : فإن امتنع ، جاز للموَجِر أن يطالبه بالإخلاء قضاء (٢) ، ويرفع الدعوى أمام

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٥٦٣ .

( ٢ ) انظر مكرر ذلك مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ رقم ١٧٧ ص ٦١٠ -

المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل لأي طعن . ويجوز أيضاً للموظف المنقول إلى البلد أن يستعمل حق المؤجر بطريق الدعوى غير المباشرة<sup>(١)</sup> . ويجوز للمحكمة أن تمنح أجلاً للموظف المنقول من البلد لإخلاء مسكنه ، وذلك طبقاً لأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدني .

ولا يوجد جزاء جنائي على مخالفة الموظف لالتزامه من إخلاء المسكن . والجزاء الذي قرره المادة ١٦ إنما فرض على المؤجر الذي يخالف أحكام المادة ٩ ، فقد رأينا أن المؤجر الذي يمنع عن إعطاء الأولوية للموظف المنقول إلى البلد يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبالغرامة التي لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>(٢)</sup> .

## الفرع الثاني

### الأحكام الاستثنائية الإجرائية

٦٩٣ - الفرص من هذه الأمطام : وضع المشرع أحكاماً استثنائية

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

فنصت المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي :

• ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة

• (وتقول إنه وإن كانت المادة ٩ قد أوجبت على الموظف المنقول نهائياً إخلاء مسكنه الذي يشغله بالبلدة التي نقل منها ، إلا أنها لم ترتب جزاء مدنياً على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة ١٦ من القانون المذكور - ويلاحظ أنه لا يوجد جزاء جنائي على الموظف المنقول من البلد كما سنرى ، ومن هنا تتبين أهمية إيجاد جزاء مدني حتى يمكن إجبار الموظف على الإخلاء ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١١٦ ص ٣٢١ هامش ١٠ ) .

( ١ ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١١٦ ص ٣٢١ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٦٨٨ .

يطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة .  
 « وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب لإصلا بتسلم الطلب ، وأن يرفع  
 الطلب المذكور فى خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسلمه إلى رئيس الدائرة  
 المختصة الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع . »

« ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفى الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة  
 قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم ووصول .  
 « ويفصل فى النزاع على وجه الاستعجال ، والحكم الذى يصدر فيه  
 لا يكون قابلاً لى طعن . »

« وتظل المنازعات المدنية الأخرى التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة  
 للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائى  
 والإجراءات . »

ونرى من ذلك أن المشرع قد يسر فى إجراءات التقاضى وبسطها من نواح  
 ثلاث : ( ١ ) ناحية الاختصاص ، فجعل المحكمة الكلية هى المختصة نهائياً فى  
 نظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة  
 ١٩٤٧ . ( ٢ ) ناحية الإجراءات ، فبسط فى إجراءات رفع الدعوى ، وأوجب  
 أن يكون الفصل فى النزاع على وجه الاستعجال . ( ٣ ) ناحية الحكم الصادر  
 فى النزاع ، فجعله حكماً نهائياً غير قابل لى طعن . ونبحث كلاً من هذه  
 النواحي الثلاث :

## المبحث الأول

### الأحكام المتعلقة بالاختصاص

٦٩٤ - المنازعات الناشئة عن تطبيق أمظام التشريع الاستثنائى

وقواعد الاختصاص فيها : ونحدد أولاً ما هى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام  
 التشريع الاستثنائى . ثم نبين قواعد الاختصاص فى هذه المنازعات . فقد رأينا  
 الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول : « ترفع المنازعات  
 الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . »

## § ١ - تحديد المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام

### التشريع الاستثنائي

٦٩٥ - أهمية تحديد هذه المنازعات وكيف نحدد: تحديد هذه المنازعات

مسألة أساسية ، لافي الأحكام المتعلقة بالاختصاص فحسب ، بل أيضاً في الأحكام الخاصة بالإجراءات وفي صدور الحكم في النزاع نهائياً غير قابل لأي طعن ، أي في نواحي الإجراءات الثلاث التي سنتناولها بالبحث . ذلك أنه متى عرف أن نزاعاً معيناً هو نزاع ناشئ عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، فإن هذا النزاع يكون خاضعاً لقواعد الاختصاص الاستثنائية ، وتتبع في الوقت ذاته في شأنه الإجراءات التي رسمها التشريع الاستثنائي ، ويصدر الحكم فيه نهائياً غير قابل لأي طعن .

وحتى يكون النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، يجب أن يكون الفصل فيه مستلزماً لتطبيق حكم من أحكام هذا التشريع (١) . ونسترشد بهذا المعيار لنستعرض المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، ولنستعرض بعد ذلك أمثلة من المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام هذا التشريع . وقبل ذلك نقرر أن تحديد ما إذا كان النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي أو غير ناشئ عن تطبيق هذه الأحكام مسألة أولية ، تسبق النزاع نفسه ، فلا تدخل فيه . ويرتب على ذلك أن النزاع في هذه المسألة الأولية لا يكون نزاعاً ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي (٢) . ومن

(١) استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء ، وكان النزاع يدور على ما إذا كانت العين المؤجرة بمقتضى العقد الذي تستند إليه الطاعنة أرضاً فضاء كما تذهب الطاعنة أو مكاناً مؤجراً تسرى عليه أحكام القانون المشار إليه كما يقول المطعون عليه ، هذا النزاع لا يكون ما تفصل فيه دائرة الإيجارات فصلاً نهائياً عملاً بالمادة ١٥ من القانون المذكور ، ذلك بأن حكم هذا النص لا يسرى إلا على المنازعات الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (نقض مدني ٥ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٦٥ ص ٤٥٦) - وانظر أيضاً نقض مدني ٢٤ يونيو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٥٣ ص ٩٨٧ - استئناف مصر ٨ مايو سنة ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ ص ٨٥١ - استئناف أميوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ التشريع والفضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ - استئناف مختلط ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٦ .



ثم إذا عرض نزاع على المحكمة الكلية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي - ونسبها توخياً للاختصاص بالمنازعات الإيجارية - وتمسك المدعى عليه بأن هذا النزاع لا يدخل في المنازعات الإيجارية ، أى دفع بعدم اختصاص المحكمة ، فإن هذا النزاع في الاختصاص لا يدخل في المنازعات الإيجارية ، ويكون الحكم فيه قابلاً للطعن بالأوجه التي تقررها القواعد العامة (١).

(١) استئناف مختلط ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٦ - وذلك سواء قضت المحكمة باختصاصها أو بعدم اختصاصها ، وسواء صدر الحكم في الاختصاص من المحكمة الكلية أو المحكمة الجزئية أو محكمة الاستئناف . ويصدر الحكم في الاختصاص من المحكمة الجزئية ، كأن ترفع أمامها دعوى إخلاء منزل يشغله موظف كريمة من مزايا الوظيفة ثم يترأ؛ وظيفته ، فيدفع بعدم اختصاص المحكمة الجزئية لأن المنازعة منازعة إيجارية وتسرى عليها أحكام التشريع الاستثنائي . وسواء قضت المحكمة الجزئية باختصاصها أو قضت بعدم الاختصاص ، فإن حكمها هذا يكون غير نهائي ويكون قابلاً للطعن فيه بجميع أوجه الطعن المقررة في قانون المرافعات ( نقض مدني ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٢ ص ٧٨٩ ) . ويصدر الحكم في الاختصاص من محكمة الاستئناف ، كأن ترفع دعوى إخلاء أمام المحكمة الكلية ، فيدفع المستأجر بعدم الاختصاص لأن المكان المطلوب إخلاؤه أرض فضاء فلا يسرى عليه التشريع الاستثنائي ، فتقضى المحكمة باختصاصها ، ويستأنف المستأجر هذا الحكم ، فسواء قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي بالاختصاص أو قضت بإلغائه وبعدم اختصاص المحكمة الكلية ، فإن حكمها في الاختصاص حل نحو أو حل آخر يكون قابلاً للطعن فيه بالنقض ( نقض مدني ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٤ ص ١١٥ ) . وإذا قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم وباختصاص المحكمة الكلية ، امتنع عليها النظر في الموضوع ، إذ يكون الحكم قد صدر نهائياً من المحكمة الكلية المختصة ( استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ إلهامة ٣١ رقم ١٦٦ ص ٥٥٦ ) - وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان الواقع هو أن الدعوى رفعت من المؤجر أمام دائرة الإيجارات بالمحكمة الابتدائية بطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة ، وكانت هذه الدائرة قد أحالت الدعوى إلى دائرة أخرى من دوائر المحكمة الابتدائية تأسيساً على أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ولا ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فلطن المستأجر في هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف التي قضت بتأييده ، ثم طعن بطريق النقض - وكانت الدائرة التي أحيلت إليها الدعوى بالمحكمة الابتدائية قد أحالتها إلى محكمة المواد الجزئية لاختصاصها بحسب قيمة النزاع فاستأنف المستأجر هذا الحكم ، فإن محكمة الاستئناف إذ أيدته لا تكون قد أخطأت . ذلك أن الحكم الصادر من دائرة الإيجارات والقاضي بإحالة الدعوى إلى إحدى الدوائر المدنية بالمحكمة الابتدائية لاختصاصها قد أصبح نهائياً ( لأنه استؤنف وتأييد في الاستئناف ورفع النقض لا يمنع من نهائية الحكم ) ، فكان لزاماً عليها أن تنقيد عند نظر الدعوى بذلك الحكم ، أى باعتبار أن النزاع خاضع لأحكام القانون العام ، وكان يتعين عليها أن تفصل بداءة فيما إذا كانت مختصة بالقضاء في الدعوى من حيث قيمتها وفقاً لل مادة ١٣٤ مرافعات ، وقد رأت أن الدعوى بحسب قيمة النزاع وفقاً للادتين ٤٥ و ٤٦ مرافعات من اختصاص القاضى الجزئى ( نقض مدني ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٢ ص ٧٨٩ ) .

فالفصل في أن المحكمة مختصة بنظر النزاع لأنه يدخل في المنازعات الأيجارية أو غير مختصة بنظره لأنه لا يدخل فيها هو فصل في نزاع لا يدخل هو ذاته في المنازعات الإيجارية . ويخضع الحكم الصادر بالاختصاص أو بعدم الاختصاص ، من حيث تماثليته للطعن فيه ، للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، للقواعد التشريعية الاستثنائية التي تجعل الحكم نهائياً غير قابل لأي طعن (١) .

### ٦٩٦ - ١ . المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي :

يمكن رد هذه المنازعات إلى طوائف ثلاث تقابل الطوائف الثلاث التي قسمنا إليها أحكام التشريع الاستثنائي الموضوعية : ( ١ ) الأحكام المتعلقة بتعيين الحد الأقصى للأجرة ، وتقابلها دعاوى الأجرة . ( ٢ ) الأحكام المتعلقة بانتهاء

( ١ ) وقد يكون الحكم في الاختصاص قضاءً ضمناً ، فيكون قابلاً للطعن فيه . وقد قضى بأنه إذا كان النزاع بين الطرفين يدور حول تكييف المنشأة ، وهل هي أنشئت إنشاءً جديداً بعد سنة ١٩٤٤ بما حصل فيها من تعديل يعتبر جوهرياً في البناء القديم ذهب به وأوجد شيئاً آخر بدله فأصبح المالك حراً في التعاقد في حقوقه في ظل القانون المدني ، أم أن المنشأة لم تكن إلا نتيجة تعديل في البناء القديم الذي ظل حافظاً لحاله وإن تغير في بعض مظاهره فيخضع للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن هذا النزاع الجوهرى الذى يتوقف على الفصل فيه القضاء باختصاص دائرة الإيجارات أو بعدم اختصاصها بنظر الدعوى يجعل الحكم الصادر فيها قابلاً للاستئناف عملاً بالقواعد العامة وتطبيقاً للادة ٤٠١ مرافعات . ولا يغير هذا الوجه من النظر أن الحكم المتأنف لم يترسض للدفع بعدم الاختصاص ، لأن الحكم في الموضوع يعتبر مشتتاً على قضاء ضبئى برفض الدفع بعدم الاختصاص مما يميز للمحكوم عليه الطعن فيه بطريق الاستئناف ( استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية ) . وانظر أيضاً استئناف المنصورة ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ٤٣ مدنى سنة ٨ قضائية - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ١٣٦ سنة ٨ قضائية - كذلك يعتبر الحكم الصادر بتطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حكماً ضمناً برفض الدفع بعدم الاختصاص ، فيجوز استئنافه فيما يتعلق برفض هذا الدفع ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٣٥ ص ٣٥٩ ) .

ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر من محكمة ابتدائية بصفة استئنافية لا يقبل الطعن فيه بطريق النقض فيما يتعلق بالاختصاص إلا إذا كان الطعن وارداً على الاختصاص بالذات . فإذا كان غير وارد على الاختصاص بل منصباً على تحفظه المحكمة في تفسيرها عقد الإيجار حين رفضت الدفع بعدم الاختصاص وقضت في موضوع الدعوى بانية قضاها بذلك على أن نية المتعاقدين كانت منصرفه إلى تأجير الأنوال لا إلى تأجير المصنع ، وأنه متى كان الإيجار معقوداً على أن لا يدخل فيه المصنع فإنه لا يوسع أحكام الأمر العسكري رقم ٣١٥ سنة ١٩٤٢ ، فإن الطعن لا يكون مقبولاً ( نقض مدنى ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٤٣ ص ٦٣٤ ) .

الإيجار، وتقابلها دعاوى الإخلاء. (٣) الأحكام المتعلقة بالقبود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر. وتقابلها دعاوى التأجير على المؤجر ودعاوى إخراج المستأجر لتعدد مسكنه أو لنقله من البلد.

### ٦٩٧ - (١) الحد الأقصى للأجرة - دعاوى الأجرة : يدخل في

المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي، أي المنازعات الإيجارية، دعاوى الأجرة. ويقصد بدعاوى الأجرة كل المنازعات التي تتعلق بالحد الأقصى الذي فرضه التشريع الاستثنائي للأجرة. فكل منازعة بين المؤجر والمستأجر في الأجرة الفعلية التي يدفعها الثاني للأول. يريد الأول زيادتها لترفع إلى الحد الأقصى، أو يريد الثاني تخفيضها لتنزل إلى هذا الحد، تعتبر من المنازعات الإيجارية. غير أن هناك، فيما يتعلق بتعيين الحد الأقصى للأجرة، القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وهو يخفض كما رأينا الأجور بمقدار الضرائب التي أعفى الملاك منها. وقد كان ينبغي أن تدخل المنازعات المتعلقة بهذا التخفيض في المنازعات الإيجارية. ولكن يعترض على ذلك بأن هذه المنازعات ناشئة عن تطبيق قانون غير قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ومن ثم تخضع هذه المنازعات للاختصاص العادي ويكون الحكم فيها قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في قانون المرافعات. وقد يجتمع تخفيض فرضه قانون إيجار الأماكن مع تخفيض الضريبة، ويرفع المستأجر دعوى واحدة بالتخفيضين أمام دائرة الإيجارات<sup>(١)</sup>. فالحكم الصادر في الدعوى يكون نهائياً فيما يتعلق بالتخفيض الذي قرره قانون إيجار الأماكن، ويجوز الطعن فيه بالأوجه المقررة في قانون المرافعات فيما يتعلق بتخفيض الضريبة. وكل ذلك دون حكمة مفهومة في التفريق بين التخفيضين، غير هذه المصادفة التشريعية غير المقصودة من عدم إدماج تشريع تخفيض الضريبة في قانون إيجار الأماكن كما كان ينبغي، أو في القليل النص في تشريع تخفيض الضريبة على خضوع المنازعات الناشئة عن تطبيقه لأحكام المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن. وقل مثل ذلك في القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، وهو الذي يحدد أجور أماكن القسم الخامس على أساس قيمة الأرض والمباني

(١) هذا إذا كان تخفيض الضريبة يجاوز نصاب القاضي الجزئي، وينبغي أن يكون النزاع في هذه الحالة غير مقدر القيمة فيدخل في اختصاص المحكمة الكلية.

مع إضافة الضرائب ، فهذا القانون أيضاً لم يدمج في قانون إيجار الأماكن ،  
ومن ثم لا تدخل المنازعات الناشئة عن تطبيقه في المنازعات الإيجارية<sup>(١)</sup> .  
ويخلص مما تقدم أنه ، فيما عدا الاستثنائين المتقدم ذكرهما الخاصين بالقانون  
رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، يدخل في المنازعات  
الإيجارية جميع الدعاوى المتعلقة بالحد الأقصى للأجرة .

فيدخل في المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة ببطلان الاتفاق بين المؤجر  
والمستأجر على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة بما زادت فيه الأجرة على هذا  
الحد<sup>(٢)</sup> .

ويدخل أيضاً في المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة بمطالبة المؤجر بزيادة  
الأجرة لترتفع إلى الحد الأقصى<sup>(٣)</sup> .

ويدخل كذلك في المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة بمطالبة المستأجر  
بتخفيض الأجرة لتنزل إلى الحد الأقصى<sup>(٤)</sup> .

وهذه الدعاوى المتقدمة الذكر تستلزم تطبيق أحكام المواد ١ و ٤ و ٥ و ٥  
مكرراً (١) و (٢) و (٣) و (٤) و (٥) و ٦ و ٨ و ١٤ من قانون إيجار  
الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٦٩٨ - (٢) انتهاء الإيجار - دعاوى الإخلاء : وتعتبر منازعات  
إيجارية المنازعات التي تنشأ عن تطبيق الأحكام الاستثنائية المتعلقة بانتهاء الإيجار<sup>(٥)</sup> .

(١) انظر ما سبق بيانه آنفاً فقرة ٦٠٨ بالنسبة إلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ،  
وفقرة ٦١٠ و الهامش بالنسبة إلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٢٢ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٨٦ - فقرة ٥٨٨ - وقد قضت محكمة النقض بأن النزاع الخاص  
بتحديد مبدأ زيادة الأجرة واستحقاق أجر المثل من المنازعات التي تفصل فيها دائرة الإيجارات  
فصلاً نهائياً وفقاً للمادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وإذن فإن محكمة الاستئناف لم تخالف  
القانون إذ قضت بعدم قبول الاستئناف المتعلق بهذا النزاع (نقض مدني ١٢ فبراير سنة ١٩٥٣  
مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٧٠ ص ٤٨٢) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٢٣ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٦٢٤ - وانظر مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢  
قضية رقم ٥٢٢٦ سنة ١٩٥٣ - حتى لو كان مادفع زائداً على الحد الأقصى قد دفع كتمويض في  
مقابل الترخيص في الإيجار من أباضن أو كخلو رجل (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ -

فامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية<sup>(١)</sup> . وبطلان الاتفاق على غير ذلك<sup>(٢)</sup> ، ووجوب أن يراعى المستأجر أو المستأجر من الباطن الذي يرغب في إخلاء المكان المؤجر بعد امتداد الإيجار بحكم القانون مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدني طبقاً لأحكام المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن<sup>(٣)</sup> ، ونفاذ الإيجار في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على تاريخ التصرف الناقل للملكية طبقاً لأحكام المادة ١٢<sup>(٤)</sup> ، كل هذه أحكام استثنائية متعلقة بانتهاء الإيجار ، والمنازعات التي تنشأ عن تطبيقها تعتبر منازعات إيجارية . وتعتبر منازعات إيجارية بوجه خاص دعاوى الإخلاء الستة التي نصت عليها المادتان ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن وهي .

- ١ - دعوى الإخلاء لتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة<sup>(٥)</sup> .
- ٢ - دعوى الإخلاء لإيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن من المؤجر<sup>(٦)</sup> . ويدخل في ذلك دعوى ناظر الوقف ، عند إيجار العين الموقوفة من

- الهامة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠) - وحتى لو كانت المطالبة بعد فسخ الإيجار (مصر الكلية ٢٩ فبراير سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٥٣ سنة ١٩٥٢) .

- (١) انظر آنفاً فقرة ٦٢٧ وما بعدها .
- (٢) انظر آنفاً فقرة ٦٢٨ .
- (٣) انظر آنفاً فقرة ٦٢٨ .
- (٤) انظر آنفاً فقرة ٦٣٢ وما بعدها .
- (٥) انظر آنفاً فقرة ٦٣٨ وما بعدها - وليس أمام المؤجر ، إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة ، إلا دعوى الإخلاء يرفنها أمام المحكمة الكلية طبقاً للإجراءات التي نص عليها التشريع الاستثنائي التي بسطناها فيما تقدم . وليس له أن يرفع دعوى فسخ الإيجار أمام المحكمة الجزئية طبقاً للقواعد العامة . وقد قضى بأنه إذا طلب المؤجر فسخ الإيجار لعدم دفع الأجرة ، ولم يكن قد قام بتكليف المستأجر بدفعها وفقاً لأحكام المادة ٢ فقرة ثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تعين رفض دعواه . ولكن لا يترتب على ذلك عدم اختصاص المحكمة الابتدائية وامتياز المحكمة الجزئية المختصة بطلب الفسخ وفقاً للقانون العام ، لأن أحكام القانون المدني معطلة في البلاد التي يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا يجوز الرجوع إليها إلا عند عدم توافر الشروط التي يستلزمها هذا القانون الأخير (منوف ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٤٤ ص ١٣١) .

- (٦) انظر آنفاً فقرة ٦٤٤ وما بعدها - استئناف أسيوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ . أما المطالبة بتعويض لهالفة المستأجر شرط المنع من التأجير من الباطن فلا تعتبر من المنازعات الإيجارية ( نقض مدني ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام التفض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣) .

الإطمن أو التنازل عن إيجارها، بإخلاء العين أو التمسك بالعقد الجديده (١). ولكن دعوى إبقاء الإيجار لمشتري المصنع أو المتجر (الجدك) تطبيقاً لأحكام المادة ٢/٥٩٤ مدني لا تعتبر من المنازعات الإيجارية، لأنها لا تنشأ عن تطبيق الأحكام الاستثنائية بل تنشأ عن تطبيق قواعد القانون العام (٢).

٣ - دعوى الإخلاء لاستعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك (٣).

٤ - دعوى الإخلاء لأيلولة المكان للسقوط (٤).

٥ - دعوى الإخلاء لرغبة المالك في هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع (٥). ويلحق بذلك دعوى المستأجر بالعودة إلى المكان المؤجر وبالتعويض، إذا أخل المؤجر بواجباته، فلم يشرع في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء، أو شرع في الهدم خلال شهر ولكنه لم يشرع في البناء فوراً بعد تمام الهدم (٦).

٦ - دعوى الإخلاء ودعوى الطرد لقيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان

(١) انظر آناً فقرة ٦٤٨.

(٢) انظر آناً فقرة ٦٤٩ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان موضوع الدعوى نزاعاً على بيع محل تجاري (جدك) وعلى جواز حلول المشتري محل المستأجر، فتسرى على الدعوى قواعد المرافعات العامة ولا ينطبق عليها التشريع الاستثنائي (نقض مدني ١٢ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٣ ص ١٨٤). وانظر أيضاً نقض مدني ٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٠٧ ص ٦٢٨.

(٣) انظر آناً فقرة ٦٥١ وما بعدها - استئناف مختلط ٣٠ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٧٦ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٧ - أما طلب التعويض عن ذلك طبقاً للقواعد العامة فلا يعتبر منازعة إيجارية (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ٢٢٨ - ص ٢٣٠ وأحكام النقض المشار إليها فيه).

(٤) انظر آناً فقرة ٦٥٥ وما بعدها.

(٥) انظر آناً فقرة ٦٥٨ وما بعدها - وقد قضى بأن دعوى الإخلاء للهدم وإعادة البناء تبقى منازعة إيجارية حتى لو ادعى المستأجر أن المؤجر رخص له في إقامة مبان في العين المؤجرة، فكل ما للمستأجر في هذه الحالة هو أن يسرد تعويضاً في حدود القانون، وهذا حق لا شأن له بإخلاء العين فتبقى المنازعة إيجارية (مصر الكلية ١٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٧٥٤ سنة ١٩٥٢).

(٦) انظر آناً فقرة ٦٦٥ - وقد قضى بأن الحكم يكون قابلاً للطعن من جهة تقدير التعويض على أساس القواعد العامة (مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٣٨٠٢ سنة ١٩٥٤).

بنفسه أو بأحد أولاده<sup>(١)</sup> . ويلحق بذلك دعوى المستأجر بالعودة إلى المكان المؤجر وبالتعويض . إذا أخل المؤجر بواجباته ، فلم يشغل المكان خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لم يبق فيه سنة بعد شغله<sup>(٢)</sup> .

وهذه الدعاوى تستلزم تطبيق أحكام المواد ١ و ٢ و ٣ و ٧ و ٨ و ١٢ و ١٣ و ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

### ٦٩٩ - (٣) القيد المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر - دعاوى

التأجير على المؤجر ودعاوى إخراج المستأجر لعدم سكنه أو لنقص من البلد : وتعتبر منازعات إيجارية المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القيد المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر بموجب المواد ٩ و ١٠ و ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

فتعتبر منازعات إيجارية دعاوى التأجير على المؤجر : ١ - الدعوى الناشئة عن تركه المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر<sup>(٣)</sup> . ٢ - الدعوى الناشئة عن وجوب إعطاء الأولوية للموظف المنقول إلى البلد<sup>(٤)</sup> . ٣ - الدعوى الناشئة عن تحريم احتجاز المالك لأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد<sup>(٥)</sup> .

وتعتبر كذلك منازعات إيجارية : ١ - الدعوى الناشئة عن تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد<sup>(٦)</sup> . ٢ - دعوى إخراج الموظف من مسكنه بالبلد المنقول منه<sup>(٧)</sup> .

وهذه الدعاوى تستلزم تطبيق أحكام المواد ٩ و ١٠ و ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧<sup>(٨)</sup> .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٦٦ وما بعدها .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٨٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٨٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٨٨ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٦٨٩ .

(٦) انظر آنفاً فقرة ٦٩١ .

(٧) انظر آنفاً فقرة ٦٩٢ .

(٨) وإذا ارتبطت منازعة غير إيجارية بمنازعة إيجارية ارتباطاً وثيقاً بحيث تكون المنازعة الأولى تابعة تامة كاملة لمنازعة ثانية، كالمطالبة بفوائد الأجرة الزائدة المطلوب ردها -

## ٧٠٠ - ب . المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أمطام التشريع

الاستثنائي : وما عدا ما تقدم من المنازعات لا يعتبر منازعات إيجارية ، لأنه لا ينشأ عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بل ينشأ عن تطبيق أحكام القانون العام . وعلى ذلك تبقى هذه المنازعات خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث الموضوع ، وترفع أمام المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، وتتبع فيها الإجراءات العادية التي تقررها هذه القواعد ، ويكون الحكم فيها قابلاً للطعن بالطرق التي تقررها أحكام القانون العام . وتقول الفقرة الأخيرة من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن في هذا الصدد كما رأينا : « وتظل المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي والإجراءات » (١) .

فلا تعتبر إذن منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بإيجار ما يخرج عن نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، وهو المنقول والعقار الذي هو ملك عام والأراضي الزراعية والأراضي الفضاء غير الزراعية (٢) والأماكن الموجودة في مناطق غير

= وكطلب المستأجر مهلة للإخلاء طبقاً لأحكام المادة ٢/٢٤٦ مدني وكطالبة المؤجر للمستأجر بشن الأشياء التي أتلفها أو فقدتها من العين المؤجرة ، فإن المنازعة غير الإيجارية تتبع الأصل وتعتبر منازعة إيجارية ( مصر المختلطة ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦ ) - ويعتبر الإشكال الموضوعي في تنفيذ حكم صادر في منازعة إيجارية هو أيضاً منازعة إيجارية تدخل في اختصاص المحكمة التي أصدرت الحكم المشكل في تنفيذه ( مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٩٣٤ سنة ١٩٥٧ ) .

( ١ ) عابدين ٥ يونيو سنة ١٩٥١ الهامة ٣٢ رقم ٣٥ ص ١٠٧ .

( ٢ ) وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كانت العين المؤجرة هي أرض فضاء ، فإن الدعوى

تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص ، ولا يغير من هذا النظر أن المستأجر لتلك الأرض الفضاء قد أقام عليها بناء ، إذ مناط البحث ينحصر فيما إذا كانت الأرض المؤجرة أرضاً فضاء أم مكاناً معداً للسكنى أو غير ذلك من الأغراض ، ولا محل للتوسع في تفسير هذا القانون الاستثنائي لأنه جاء على خلاف أحكام القانون العام ( نقض مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٣٠ ص ١٥٨ ) - وانظر أيضاً استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ رقم ٦٦١ ص ٥٥٦ - مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٣٠ سنة ١٩٥٣ - ١٦ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣ . وانظر كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ٢٢٢ - ص ٢٢٣ وص ٢٢٦ - ص ٢٢٩ وأحكام للنقض المشار إليه فيه .



مبينة في الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن والمسكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والأماكن المشغولة بغير عقد إيجار<sup>(١)</sup> فيما عدا الأماكن المستولى عليها والأماكن المنزوع ملكيتها<sup>(٢)</sup>.

وفيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي<sup>(٣)</sup> قدمنا أنه لا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بتخفيض الأجرة بتقدير الضريبة التي أعفى المالك منها ، ولا المنازعات المتعلقة بتحديد الأجرة على أساس قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب<sup>(٤)</sup>. ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بالتزام المستأجر بدفع الأجرة بعد تحديد مقدارها قانوناً ، لا من حيث إخلاء المكان المؤجر للتأخر في دفع الأجرة فهذه المنازعات تعتبر منازعات إيجارية كما سبق القول ، بل من حيث التزام المستأجر بدفع الأجرة غير المتنازع في مقدارها<sup>(٥)</sup> واستعمال حق امتياز المؤجر

(١) وقد قضى بأن الدعوى المبينة على أن المكان مشغول دون سند لا تعتبر منازعة إيجارية ، ويكون الحكم الذي يصدر فيها من المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة غير نهائي (استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٢٤ - ٢٧ يناير سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ٤٦ - ٢٦ يونيو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٣٤ - مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥١٢ سنة ١٩٥٥ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥، دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٢٤ سنة ١٩٥٤) . ويستوى أن يكون المكان المشغول دون سند منتصباً أو أن عقد إيجاره عقد صوري أو أنه عقد جدي وانقضت مدته ولم يتجدد قبل صدور أول تشريع استثنائي قضى بامتداد عقد الإيجار بحكم القانون (مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٦٢ سنة ١٩٥٥) . ويستوى كذلك أن يكون شغل المسكن مجاناً كزينة إضافية من مزايا عقد العمل (مصر المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١ : لا يستمر المستأجر في شغل المسكن بعد فصله من الخدمة) أو كان شغله بموجب عقد إداري كاستغلال مقصف إحدى المدارس (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣) ، أو إخلاء المستأجر من كازينو الزهة بالإسكندرية فإن هذا أمر إداري لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء إلا أمام القضاء الإداري (كامل محمد بلدي في قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٠ - ص ٢٣١ وأحكام النقص المشار إليها فيه) .

ولا يعتبر طلب تحديد القيمة الإيجارية لمكان يستغله ساكنه دون عقد إيجار منازعة إيجارية ، إذ يجب أن يسبق الطلب تعاقده على الإيجار حتى يعتبر منازعة إيجارية (مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٢٤ سنة ١٩٥٤) . كذلك لا يعتبر منازعة إيجارية طلب إخلاء شاغل العين دون سند لعدم دفعه مقابل الانتفاع أو لإساءته استعمال العين (مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٠٦ سنة ١٩٥٧) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٧١ - فقرة ٥٧٤ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٧٥ - فقرة ٥٧٧ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٩٧ .

(٥) قرب الإسكندرية المختلطة ١٣ مارس سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٦ .

على منقولات المستأجر وحسب هذه المنقولات وتوقيع الحجز التحفظى عليها . ولكن إذا دفع المستأجر أجره تجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً ، فإن استرداده لما دفع زائداً يعتبر منازعة إيجارية كما أسلفنا القول . فإذا رد المالك الجديده هذه الزيادة للمستأجر وأراد الرجوع بها على المالك السابق ، فإن أحكام القانون العام هى التى تسرى ، ومن ثم لا تعتبر المنازعة فى هذا الشأن منازعة إيجارية (١) .

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

ولا تعتبر منازعات إيجارية أيضاً ، فيما يدخل فى نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى ، المنازعات المتعلقة بالتزامات المؤجر ، من التزام التسليم ، والالتزام بتعهد العين بالصيانة وإجراء الترميمات الضرورية (٢) ، والالتزام بضمان التعرض ،

(١) مصر الكلية ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٨١٩ سنة ١٩٥٥ - والمفروض أن الأجرة تزيد على الحد الأقصى وقد حصل المؤجر عنها أقساطاً ، ثم باع العين المؤجرة ، فاستمر المشتري يحصل أقساطاً أخرى . فرفع المستأجر دعوى على المشتري يطالبه برد كل ما دفعه زائداً على الحد الأقصى ، فهذه المنازعة تعتبر منازعة إيجارية . أما رجوع المشتري على المؤجر السابق (البائع) بما حصله هذا زائداً على الحد الأقصى قبل البيع ودفعه عنه المشتري للمستأجر ، فهذا تسرى فى شأنه القواعد العامة (قواعد الإثراء بلا سبب) فلا يعتبر منازعة إيجارية .

(٢) وكذلك حق المؤجر فى إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين . وقد قضى بأنه إذا نبه المؤجر على المستأجر بإخلاء العين لإجراء إصلاحات فيها على أن يعود إليها بعد ذلك ، فأجابته إلى طلبه . ولما تم إصلاح العين طالب المستأجر المؤجر بتكثفه من العودة فرفض ، فإن هذه المنازعة لا تعتبر منازعة إيجارية ولا تدخل فى اختصاص دوائر الإيجارات (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٧) .

## والزام بضمان الميوب الخفية (١) :

وأخيراً لا تعتبر منازعات إيجارية ، فيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، المنازعات المتعلقة ببطلان الإيجار . وإبطاله ، وعدم نفاذه (٢) ،

- وقضى كذلك بأن طلب المستأجر ، الذي أحل العين المؤجرة بناء على أمر البلدية لإجراء ترميمات في العين المذكورة ، تمكنه من العودة إلى هذه العين لا يعتبر من المنازعات الإيجارية . وذلك لأن إخلاء المستأجر للعين لم يركز تطبيقاً لقانون إيجار الأماكن ، بل تطبيقاً لقوانين التنظيم . وكذلك فإن حقه في العودة إلى تلك العين - إن وجد - يكون مستمداً من هذه القوانين الأخيرة لا من قانون إيجار الأماكن (مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٢٧ سنة ١٩٥٧) . وقضى بأنه إذا لم يتم المؤجر بما تمهد بإجراءاته من الإصلاحات مقابل زيادة الأجرة ، كان إلزامه بإجرائها من اختصاص القضاء العادي . فإذا نص في عقد الإيجار على أن ما تضمنه من زيادة و الأجرة يقابل إصلاحات معينة تمهد المؤجر بإجرائها ، فتجربى مطاة المستأجر للمؤجر بإجراء ما تمهد به أمام القضاء العادي (مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٤٣ سنة ١٩٥٣) .

(١) وقضى بأن المنازعات التي تدور حول التزام المؤجر بتقديم المياه الساخنة والتدفئة المركزية لا تكون منازعة إيجارية (استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٦٢) .

(٢) فلا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بصحة عقد الإيجار من حيث صدوره من ذي صفة في التأجير (طنطا الكلية هيئة استئنافية ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧) ، ولا المنازعات المتعلقة بالمفاضلة بين مستأجرين متزامنين لعين واحدة في وقت واحد (مصر الكلية ١٨ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥١٨١ سنة ١٩٥٢) . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بصحة تقدير الأجرة التي تكون سبباً على أحكام القانون العام لا على أحكام التشريع الاستثنائي . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه إذا كان النزاع قد انحصر في مقدار الأجرة المتفق عليها ولم يتناول ما يزيد عليها عملاً بالأمرين المسكرين رقمي ٢٨٩ و ٣١٥ ، وكان مبنى هذا النزاع ما ادعاه المستأجر من أن الأجرة المتفق عليها قد خفضت باتفاق بينه وبين المؤجر ، وأن الناظر الذي خلف الواقف في النظر لا يبارح و وقوع هذا الاتفاق وإن كان يذهب إلى أنه اتفاق باطل لأن التخفيض الذي يوحه فيه عرض عن الوقف ، فهذا النزاع لا يختص به المحكمة الابتدائية بالتطبيق للأمر المسكري رقم ٣١٥ الذي يجعل لها الاختصاص في المنازعات على زيادة الأجرة التي قررها ، بل الاختصاص يبقى - وفقاً للقواعد العامة - لمحكمة المواد الحزنية (نقض مدني ١٣ يونيو سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٩٥ ص ١٩١) . وقضى أيضاً بأنه إذا طلب المؤجر تحديد القيمة الإيجارية للعين المؤجرة بما في ذلك الحديقة التي يستغلها المستأجر رغم أنه لم يكن متفقاً عليها بالمقد ، فضلاً عما تعرض له المؤجر بسبب ذلك من زيادة نفقات المياه ، دائرة الإيجارات تكون غير مختصة بنظر هذه الدعوى ، لأن مقابل زيادة المنفعة مجاله تخرج القواعد العامة للقانون المدني لا قواعد القانون الاستثنائي (مصر الكلية ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧١٢ سنة ١٩٥٦) . وقضى بأنه إذا أجرى المستأجر هدماً وتعديلاً في العين المؤجرة خلافاً لشروط -

وانتهائه بسبب لا تناوله أحكام التشريع الاستثنائي ، كالتقابل ، وانساخت الإيجار بهلاك العين هلاكاً مادياً أو هلاكاً قانونياً ، واتحاد الذمة<sup>(١)</sup> ، وتحقق الشرط

= العقد ، وقبل زيادة الأجرة التي يقدرها قوميون وزارة الأوقاف ( المؤجرة ) نظراً لهذه التعديلات ، ثم رفض قبول الزيادة التي تمهد بها ، فالمنازعة التي تقوم في هذا الشأن لا تعتبر منازعة إيجارية ( مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٣٤ سنة ١٩٥٣ ) . ولكن تعتبر منازعة إيجارية المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية على أساس أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٣ ( مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧ ) . أما طلب تفسير عقد الإيجار فيما يتعلق بمدة الإجارة وبمقدار الأجرة ، مما لم يتناوله التشريع الاستثنائي ، فلا يعتبر منازعة إيجارية ( استئناف مختلط ٢ مايو سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٣٩ - ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٣٠ - مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٤٣ سنة ١٩٥٤ ) . وطلب فرق الأجرة بموجب بند متنازع عليه في عقد الإيجار لا يعتبر منازعة إيجارية ( مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٤٣ سنة ١٩٥٤ وهو الحكم السابق الإشارة إليه ) .

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان العقد يشمل إيجار المكان المؤجر كما يشمل عملية مالية أخرى مرتبطة به ارتباطاً لا يقبل التجزئة ، فإن النزاع عن هذا العقد لا يكون منازعة إيجارية . وإذن متى كان الحكم المطعون فيه ، إذ قضى بجواز الاستئناف ، استند في ذلك إلى أن الاتفاق المبرم بين الطرفين يشمل أجرة المكان كما يشمل عملية مالية أخرى ، وهي أن الطمون عليهما دفعا إلى الطاعن مبلغاً أنفق في تجديد وتجميل العين المؤجرة داراً للسينما ، وأن المتماقدين قد اتفقوا على أن هذا المبلغ يستهلك بأقساط شهرية تدفع كأجرة للسينما بكل محتوياتها ، على أن تسلم هذه الدار وماشملته عدا آلة السينما إلى الطمون عليهما في نهاية عقد الإيجار ، وإلى أنه قد لوحظ في تقدير المبلغ الواجب دفعه شهرياً ما أدخل على دار السينما من تحسين وما يستهلك من الأدوات والإنشاءات وهي جملة عناصر متداخلة يتعذر التفرقة بينها ، لأن في ذلك تجزئة لتعاقد واحد معترف من الطاعن بوجوده بجميع عناصره ، وإلى أن هذا الاتفاق لم يعقد بقصد التحايل على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن ما قرره هذا الحكم صحيح في القانون ( نقض مدني ٢٧ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٥٧ ص ٣٩٥ ) .

( ١ ) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أقام المؤجر دعواه بطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لعدم وفائه بالأجرة المستحقة استناداً إلى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ورفضت المحكمة طلب الإخلاء تأسيساً على أن علاقة الإيجار التي كانت قائمة بين المؤجر والمستأجر قد انتهت بشراء الأخير العين المؤجرة ، فإن هذا الذي قرره المحكمة ليس تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما هو وفقاً لتقواعد القانون العام . ومتى كان الثابت بالأوراق أن قيمة كل من الدعوى وعقد الإيجار الذي دفع بانتهاه تظل عن مائتين وخمسين جنياً ، فيكون الحكم قد صدر من المحكمة الابتدائية بسفاهة انتهازية ، ومن ثم يكون الطعن فيه بطريق النقض جائزاً وفقاً للمادة ٤٢٥ من قانون المرافعات ( قبل تعديل سنة ١٩٥٢ ) ( نقض مدني ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢٠ ص ١٢٥ ) .

الفاسخ الذي علقت عليه التزامات أحد الطرفين . وموت المستأجر ، والعذر للطارئ بوجه عام .

## § ٢ - قواعد الاختصاص في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي

٧٠١ - اختصاص النوعي والاختصاص المحلي : رأينا الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . . » . وهذا النص يتناول كلاماً من الاختصاص النوعي والاختصاص المحلي . فالمحكمة الابتدائية : هذا هو الاختصاص النوعي . ومن المحاكم الابتدائية المتعددة : المحكمة المختصة طبقاً لأحكام الاختصاص المحلي .

٧٠٢ - ١ . اختصاص النوعي : جعلت المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي من اختصاص المحكمة الابتدائية ، وذلك استثناء من القواعد العامة . فنستعرض أولاً في إيجاز أحكام القواعد العامة ، ثم نبحث أحكام التشريع الاستثنائي في الاختصاص النوعي .

٧٠٣ - اختصاص النوعي في مسائل الإيجار بحسب أمطام القواعد العامة : الأصل في الاختصاص النوعي أن « تختص محكمة المواد الجزئية بالحكم ابتدائياً في الدعاوى المدنية والتجارية المنقولة أو العقارية التي تتجاوز قيمتها مائتين وخمسين جنياً . ويكون حكمها انتهاياً إذا لم تتجاوز قيمة الدعوى خمسين جنياً ، ( م ٤٥ مرافعات ) . » وتختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً في جميع الدعاوى المدنية والتجارية التي ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية . ويكون حكمها انتهاياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز مائتين وخمسين جنياً . وتختص كذلك بالحكم في قضايا الاستئناف الذي يرفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من محكمة المواد الجزئية أو من قاضي الأمور المستعجلة ، ( م ٥١ مرافعات ) .

وكان مقتضى هذا الأصل العام أن تكون دعاوى الإيجار من اختصاص المحكمة الجزئية إذا لم يزد مجموع الأجرة على مائتين وخمسين جنياً ، ويكون الحكم

نهائياً فيما لا يزيد على خمسين جنياً . ولكن المادة ٤٦ مرافعات نصت على أن  
 « تختص محكمة المواد الجزئية كذلك بالحكم ابتدائياً مهما تكن قيمة الدعوى ،  
 وانتهائياً إذا لم تتجاوز قيمتها خمسين جنياً . فيما يأتي : ( أ ) دعاوى المطالبة بأجرة  
 المبنى أو الأراضى وطلب الحكم بصحة الحجز على المنتولات الموجودة في الأمكنة  
 المؤجرة وطلب إخلاء هذه الأمكنة وطلب فسخ الإيجار وطلب طرد المستأجر .  
 وذلك كله إذا كانت الأجرة لا تزيد على مائتين وخمسين جنياً في السنة . . . » .  
 فخرج المشرع عن الأصل العام في أهم دعاوى الإيجار ، وهي المطالبة بالأجرة  
 ( وبعيننا منها أجرة المبنى ) وما يدعم ذلك من طلب الحكم بصحة الحجز على  
 المنتولات في الأمكنة المؤجرة ، وطلب فسخ الإيجار وما يتبع ذلك من طلب  
 الإخلاء أو الطرد .

ففي دعاوى المطالبة بالأجرة ودعاوى الفسخ والإخلاء - وهذه هي أهم  
 المنازعات التي تعتبر منازعات إيجارية بالمعنى الذي حددناه فيما تقدم - تقضى  
 القواعد المقررة في قانون المرافعات أن يكون الاختصاص للمحكمة الجزئية  
 أيا كانت قيمة ولوزادت على مائتين وخمسين جنياً إذا كانت الأجرة السنوية  
 لا تزيد على مائتين وخمسين جنياً<sup>(١)</sup> ، ويكون الحكم نهائياً فيما لا تتجاوز قيمته  
 خمسين جنياً . وتقدر قيمة دعوى الإيجار إذا كانت بصحة العقد باعتبار مجموع  
 الأجرة عن مدة الإيجار كلها ، وإذا كانت بصحة التنبيه بالإخلاء كان التقدير  
 باعتبار أجرة المدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها . وإذا كانت بفسخ الإيجار  
 كان التقدير باعتبار أجرة المدة الواردة في العقد أو الباقى منها حسب الأحوال .  
 فإن كانت مدة الإيجار أو المدة الباقية تزيد على تسع سنين ، قدرت دعوى الفسخ  
 على أساس تسعة أضعاف الأجرة السنوية « ( م ٣٨ مرافعات ) . فتكون دعوى  
 فسخ الإيجار والإخلاء مثلاً من اختصاص المحكمة الجزئية إذا كانت الأجرة السنوية  
 لا تزيد على مائتين وخمسين جنياً ، ولوزادت أجرة المدة الباقية من العقد على  
 مائتين وخمسين جنياً . وتكون دعوى المطالبة بالأجرة من اختصاص المحكمة

( ١ ) وهذا في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر ، أما في العلاقة ما بين المستأجر والبير ،  
 كستأجر آخر من نفس المؤجر يدعى أنه مقدم ، فإن تقدير قيمة الدعوى يكون باعتبار مجموع  
 الأجرة عن مدة الإيجار كلها ( نقض مدني ٧ يناير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ٥٨  
 ص ٣٩٥ ) .

الجزئية إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنياً ، ولو زادت أجرة المدة الباقية من العقد على مائتين وخمسين جنياً . وتكون دعوى المطالبة بالأجرة من اختصاص المحكمة الجزئية كذلك إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنياً ، ولو كانت الأجرة المطالب بها هي أجرة متأخرة عن أكثر من سنة وبلغ مجموعها أكثر من مائتين وخمسين جنياً .

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

ولما كان يغلب في دعاوى الإيجار الأثرية الأجرة السنوية فيها على مائتين وخمسين جنياً ، فإن أكثر دعاوى الإيجار بحسب القواعد المقررة في قانون المرافعات ، تقع في اختصاص المحكمة الجزئية . ويكون الحكم فيها نهائياً فيها لا تجاوز قيمته خمسين جنياً ، فإذا تجاوزت القيمة هذا المبلغ جاز استئناف الحكم أمام المحكمة الكلية .

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

#### ٧٠٤ - اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية : نصت الفقرة

الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكُن ، كما رأينا ، على أن ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . . . . فالمنازعات الإيجارية إذن ، وهي المنازعات التي تنشأ عن تطبيق قانون إيجار الأماكُن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تقع كلها في اختصاص المحكمة الكلية (١) . وكان أكثر هذه المنازعات ، كما رأينا ، يقع في اختصاص المحكمة الجزئية ،

(١) وهذا هو الحكم أيضاً في التشريعات الاستثنائية التي سبقت قانون إيجار الأماكُن ، فقد جعلت أكثر هذه التشريعات - المرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والمرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ والأمر العسكري رقم ٢١٥ لسنة ١٩٤٢ - الاختصاص للمحكمة الكلية . أما الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فكان يجعل الاختصاص لجهة خاصة نص على كيفية تشكيلها .

ويستأنف الحكم الصادر فيه أمام المحكمة الكلية . كما كان التليل من هذه المنازعات - وهو الذي تزيد الأجرة السنوية فيه على مائتين وخمسين جنبها وتزيد قيمته على هذا المبلغ - يقع في اختصاص المحكمة الكلية ، ويستأنف الحكم الصادر فيه أمام محكمة الاستئناف . فأراد المشرع اختصار الطريق في المنازعات الإيجارية ، توخياً للسرعة وتبسيطاً للتقاضى . فترك مبدأ تعدد درجات التقاضى في هذه المنازعات ، وجعل التقاضى من درجة واحدة يصدر الحكم منها نهائياً غير قابل لأى طعن . واختار لهذه الدرجة المحكمة التى كانت فى الأصل تصدر أكثر الأحكام النهائية فى مسائل الإيجار وهى المحكمة الكلية . فقد رأينا أن أكثر دعاوى الإيجار تقع ، بحسب القواعد المقررة فى قانون المرافعات ، فى اختصاص المحاكم الجزئية ، ويستأنف الحكم أمام المحكمة الكلية فىكون حكم هذه المحكمة نهائياً فى هذه الدعاوى . فالذى اختصره المشرع فى المنازعات الإيجارية من درجتى التقاضى : ليس هو الدرجة الثانية ، بل هو الدرجة الأولى . فقد اختصر المحكمة الجزئية ، وجعل المنازعات الإيجارية ترفع رأساً إلى المحكمة الكلية التى كانت من قبل تنظر هذه المنازعات بصفة استئنافية . فكان من الطبيعى إذن أن يجعل حكم المحكمة الكلية فى المنازعات الإيجارية حكماً نهائياً لا يقبل الطعن . ولم يخسر المتقاضون بذلك إلا محكمة أول درجة وهى المحكمة الجزئية ، أما المحكمة الاستئنافية وهى المحكمة الكلية فقد احتفظوا بها<sup>(١)</sup> . وفى هذا أيضاً تقدير من

(١) وقد دارت مناقشة فى هذا الصدد فى مجلس الشيوخ عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ قال أحد الشيوخ : « إن الضرورة تقضى بإعطاء المتقاضين حق الطعن ، إذ من الجائز أن تخفى المحكمة الابتدائية ، ولذا أرى أن تكون هذه الأحكام قابلة للطعن » . فجاب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ : « تنص المادة على أن الدعاوى ترفع إلى المحكمة الابتدائية ، وهى الهيئة الاستئنافية لأحكام المحاكم الجزئية . والواقع أنه رؤى - اختصاراً للإجراءات - أن ترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية مباشرة بدل المحاكم الجزئية فالذى حذف هو الدرجة الأولى لا الدرجة الثانية . والمحكمة الابتدائية - كما قلت - هى الهيئة الاستئنافية لأحكام المحاكم الجزئية ، وحكمها نهائى فى مثل هذه الدعاوى » .

على أنه لابد من القول أن فى القليل من الدعاوى - وهى الدعاوى التى تتجاوز الأجرة السنوية فيها مائتين وخمسين جنبها وتزيد قيمتها على هذا المبلغ - قد كان أمام المتقاضين درجات ، الدرجة الابتدائية منها هى المحكمة الكلية والدرجة الاستئنافية هى محكمة الاستئناف ، ففسروا بذلك الدرجة الاستئنافية نفسها لا الدرجة الابتدائية . ولكن هذه الحسارة ليست بغير بال ، فهى لا تقع إلا فى القليل من الدعاوى كما سبق القول . والحسارة الحقيقية فى جعل حكم المحكمة الكلية نهائياً غير قابل لأى طعن هى فى انعدام المرحح لتوحيد المبادئ التى يسير عليها القضاء فى تفسير قانون



المشروع لأهمية المنازعات الإيجارية . إذ تنادي أن تنظر هذه المنازعات أمام المحكمة الجزئية لما يتضمنه قانون إيجار الأماكن من مزايا عديدة للمستأجرين وقيود ثقيلة على المؤجرين .

ولما كان اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية هو اختصاص نوعي . فإنه يعتبر متعلقاً بالنظام العام . وقد نصت المادة ١٣٤ مرافعات على أن « عدم اختصاص المحكمة بسبب عدم ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها . ويجوز الدفع به في أية حالة كانت عليها الدعوى ولو في الاستئناف » . فإذا رفعت منازعة إيجارية أمام المحكمة الجزئية ، جاز للمدعى عليه أن يدفع بعدم الاختصاص . فإذا سكت . جاز للمحكمة من تلقاء نفسها أن تقضى بعدم اختصاصها<sup>(١)</sup> . ويجوز للمدعى عليه الدفع بعدم الاختصاص . كما يجوز للمحكمة أن تقضى بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها ، في أية حالة كانت عليها الدعوى ، أي سواء قبل نظر الموضوع أو بعده . بل إذا فات محكمة الدرجة الأولى القضاء به ، جاز للمحكمة الاستئنافية أن تقضى به إذا أبدى الدفع أمامها لأول مرة في أية حالة كانت عليها الدعوى ، بل يجوز لها أن تقضى به من تلقاء نفسها . ولا يجوز الاتفاق بين الخصوم ، لا قبل رفع الدعوى ولا بعد رفعها : على مخالفة هذه الأحكام .

ويتبين مما تقدم أن المحكمة الكلية لها في دعاوى الإيجار نوعان من الاختصاص :  
(١) اختصاص استثنائي تنظر بموجبه جميع المنازعات الإيجارية . ونظراً لكثرة هذه المنازعات ، خصصت بقرار من وزارة العدل بعض الدوائر في المحاكم الكلية لنظرها ، وسميت بدوائر الإيجارات . والأحكام التي تصدر من دائرة الإيجارات في المنازعات الإيجارية أحكام نهائية غير قابلة لأي طعن . (٢) واختصاص عادي تنظر بموجبه دعاوى الإيجار التي لا تدخل في المنازعات الإيجارية ، طبقاً لقواعد الاختصاص المقررة في قانون المرافعات . فنظر المحكمة الكلية

= إيجار الأماكن وتطبيقه ، لتشتت آراء المحاكم في بعض هذه المسائل ، مما يجعل فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ، ولو بقيود معينة ، أمراً مرغوباً فيه . وسنمود إل هذه المسألة عند الكلام في نهائية هذه الأحكام ( انظر مايل فقرة ٧٢٥ في آخرها في الهامش ) .

(١) الخليفة ١٤ يناير سنة ١٠٠٠ المجموعة الرسمية ٥٧ رقم ١٧٩ .

— في دوائرها العادية لاني دوائرها الإيجارية — المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن ، سواء بصفة ابتدائية إذا زادت الأجرة السنوية على مائتين وخمسين جنبها وكانت قيمة الدعوى تزيد على هذا المبلغ ، أو بصفة استثنائية في أحكام المحاكم الجزئية التي تستأنف أمامها . والأحكام التي تصدر منها بصفة ابتدائية في غير المنازعات الإيجارية تقبل الطعن فيها بالاستئناف أمام إحدى محاكم الاستئناف .

وتخصيص بعض دوائر المحكمة الكلية لنظر المنازعات الإيجارية بقرار من وزارة العدل ليس إلا تخصصاً إدارياً محضاً قصد به تنظيم العمل ، وتخصيص بعض القضاة في هذا النوع من المنازعات حتى يحيطوا بدقائقه فيجزوا عملهم القضائي في يسر ودقة . ولكن لا يزال لكل دائرة من دوائر المحكمة الكلية ، دائرة عادية كانت أو دائرة إيجارية ، كل ما للمحكمة الكلية من اختصاص عادي أو استثنائي . فإن هذا الاختصاص تقرر بموجب القانون ، فلا يجوز أن يعدله قرار إداري (١) . ومن ثم يجوز لدائرة عادية أن تنظر منازعة إيجارية ، كما يجوز لدائرة إيجارية أن تنظر دعوى إيجار لا تدخل في المنازعات الإيجارية . فإذا رفعت منازعة إيجارية أمام دائرة عادية كان لهذه أن تنظرها ، ويكون حكمها في هذه الحالة حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه . كما أن لهذه الدائرة العادية أن تحيل المنازعة الإيجارية إلى دائرة من دوائر الإيجارات ، عملاً بحكم المادة ١٣٥ مرافعات . وإذا رفعت دعوى إيجار لا تدخل في المنازعات الإيجارية وتجاوز نصاب القاضي الجزئي أمام دائرة إيجارية ، كان لهذه أن تنظرها (٢) ، ويكون

(١) وقد قضى بأن دائرة الإيجارات تختص باعتبارها درجة أول للتقاضى بكل المنازعات التي لم يعط الاختصاص فيها للمحاكم الجزئية ، شأنها في ذلك شأن باقي دوائر محكمة مصر الابتدائية ، وليس عرض قضايا الإيجارات عليها دون غيرها إلا توزيعاً إدارياً للعمل أقره وزير العدل ، وليس من شأن هذا القرار أن يلغى القانون (استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية) . وقضى كذلك بأن حكم المحكمة الابتدائية ، مهما تكن الدائرة التي أصدرته ، يكون غير قابل للطعن بأي طريق إذا أصدره على مقتضى الاختصاص الاستثنائي في منازعة يحكمها قانون الأماكن المؤجرة (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٥٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧) .

(٢) مصر الكلية ٩ يونيو سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧ وقضية رقم ٤٥١ سنة ١٩٥٢ - ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧١٢ سنة ١٩٥٦ .

حكما في هذه الحالة حكما غير نهائي ، ويجوز الطعن فيه بالاستئناف<sup>(١)</sup> . كما أن لهذه الدائرة الإيجارية أن تحيل الدعوى إلى دائرة من الدوائر العادية<sup>(٢)</sup> . ويستوى في كل ذلك أن يكون المدعى عليه قد دفع بعدم الاختصاص أو لم يدفع<sup>(٣)</sup> والعبارة في تكييف المنازعة بأنها منازعة إيجارية ليست بتكييف المدعى أو المدعى عليه ، بل بالتكييف الذي أخذت به المحكمة<sup>(٤)</sup> . فإذا رفع المؤجر دعوى بإخلاء المستأجر لعوامة استأجرها منه أمام دائرة الإيجارات ، وقضت الدائرة بأن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي فلا تكون المنازعة منازعة إيجارية ، ولكنها مع ذلك قضت بإخلاء العوامة تطبيقاً للقواعد العامة باعتبار أن النزاع يدخل في الاختصاص العادي للمحكمة الكلية ، كان هذا الحكم قابلاً للاستئناف ، ويجوز للمستأجر الذي قضى بإخلائه أن يستأنفه ، ويجوز ، من جهة أخرى للمؤجر أن يستأنف الحكم فيما تضمنه من قضائه بعدم اختصاص المحكمة باعتبارها دائرة إيجارية ، إذ أن الحكم قد قضى بأن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي فيكون قد قضى ضمناً بعدم الاختصاص

(١) استئناف مصر ٤ أبريل سنة ١٩٤٨ الهامة ٣٠ رقم ٥٣٥ ص ١٢٢٩ - ٨ مايو سنة ١٩٤٩ الهامة ٣٢ ص ٨٥١ - استئناف مخطط ٥ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٩ .  
(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر من دائرة الإيجارات والقاضي بإحالة الدعوى إلى الدائرة الخامسة لاختصاصها إذ أن النزاع المطروح عليها لا يحكمه القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما هو خاضع لتطبيق أحكام القانون العام - بعد أن أصبح ذلك الحكم نهائياً - كان لزاماً أن تنقيد المحكمة عند نظر الدعوى بذلك الحكم ، أى باعتبار أن النزاع خاضع لأحكام القانون العام ، وكان يتعين عليها أن تفصل براءة فيما إذا كانت مختصة بالقضاء في الدعوى من حيث قيمتها وفقاً للمادة ١٣٤ مرافعات (نقض مدني ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ الهامة ٣٦ رقم ٣٤٧ ص ٦٩١) .

(٣) ولا يستطيع الخصوم بمحض إرادتهم أن يعدلوا من قواعد الاختصاص ولا أن يتفقوا على ما يخالفها لتعلق هذه القواعد بالنظام العام كما سبق القول . فرجع الدعوى إلى دائرة الإيجارات ليس من شأنه بأى حال أن يؤثر في مسألة الاختصاص . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه مادام قانون إيجار الأماكن لم ينظم حالة من يشغلون الأماكن دون سند ، فإن الدعوى التي ترفع على شخص باعتباره شاغلاً للعين دون سند أمام دائرة الإيجارات لا تدخل في اختصاص الانتهاء للمحكمة ، ومن ثم يكون حكماً قابلاً للاستئناف (استئناف مخطط ٢٦ يونيو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٣٤) .

(٤) استئناف مخطط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ - مصر للكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧ .

بنظر الدعوى باعتبارها منارعة إيجارية . فإذا رفع الاستئناف معاً إلى محكمة الاستئناف ، ورأت هذه المحكمة أن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، رفضت الاستئناف المرفوع من المؤجر ، وقضت في الاستئناف المرفوع من المستأجر بتأييد الحكم الابتدائي بالإخلاء أو بإلغائه حسبما ترى . أما إذا رأت محكمة الاستئناف أن العوامة تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي - كما هو الصحيح في رأينا (١) - فإنها تقضى بعدم قبول استئناف المستأجر لأن الحكم المستأنف حكم نهائي لا يقبل أى طعن ، وتقضى بقبول استئناف المؤجر وإلغاء الحكم المستأنف فيما تضمنه من عدم اختصاص المحكمة باعتبارها دائرة إيجارات وباختصاصها على هذه الصفة ، ومن ثم لا تعرض لموضوع الدعوى لأن الحكم الصادر فيه حكم نهائي لا يقبل أى طعن (٢) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٧١ في الهامش وفقرة ٥٧٥ .

(٢) وكون المحكمة الكلية هي المحكمة المختصة بنظر المنازعات الإيجارية لا يمنع من اختصاص القضاء المستعجل بنظر المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت في هذه المنازعات ، تطبيقاً لأحكام المادة ٤٩ مرافعات ، فيجوز ، تمهيداً لرفع دعوى الإخلاء بسبب استئجار العين المؤجرة استئمالاً لا يضر بمصلحة المالك ، رفع دعوى إثبات الحالة أمام القضاء المستعجل ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٢١ ص ٢٤١ ) . وقد قضى بأن القضاء المستعجل مختص بدعوى إثبات الحالة ، ولكنه غير مختص بالحكم بطرد المستأجر لإساءة استئمال العين لأن هذه المنازعة الأخيرة تعتبر منازعة إيجارية لا يختص بها القضاء المستعجل ( مصر الكلية مستعجل ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ٣ رقم ٧٢٩٥ سنة ١٩٥٤ - وانظر في عدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر المنازعات الإيجارية من حيث موضوع المنازعة ذاته نقض مدني ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ - ٧ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٥١ ص ٩٩٠ ) . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن لا تمنع اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في حالات الاستعجال ، فإذا رفع المؤجر دعوى إخلاء أمام المحكمة الكلية ، ثم حدث بعد ذلك من المستأجر تصرفات توجب الاستعجال في إخلاء العين المؤجرة ، كأن استعمل العين على وجه يضر بها ضرراً جسيماً أو استخدمها منزلاً للدعارة ، جاز للمؤجر أن يرفع الأمر إلى قاضي الأمور المستعجلة ليقتضى بالإخلاء وقتاً دون مساس بالدعوى الموضوعية المرفوعة أمام المحكمة الكلية ( استئناف مختلط ١٧ يونيو سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٢٣٩ ) .

وفي قضية آجر مجلس بلدي لشخص داراً للسينا والتشيل ، وعند انقضاء المدة الأصلية للإيجار انتزع المجلس العين من المستأجر ووضع عليها الأختام ، فرجع المستأجر دعوى أمام القضاء يطالبه بفض الأختام واسترداد حيازته للعين ، ورفع المجلس دعوى فرعية بصفة مستعجلة يطالب بطرد المستأجر من العين استناداً إلى أن العقد هو ترخيص في استغلال مرفق عام . فحكم القضاء =

٧٠٥ - ب . الاختصاص المحلى : أما الاختصاص المحلى بالنسبة إلى المنازعات الإيجارية ، فلم يستحدث قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فيه جديداً ، واقتصرت المادة ١٥ من هذا القانون على أن تقول : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . » ، أى المختصة طبقاً للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات في شأن الاختصاص المحلى ، كما سبق القول .

ونجد هذه القواعد العامة ، في خصوص جميع دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة ويدخل فيها دعاوى الإيجار<sup>(١)</sup> ، منصوصاً عليها في المادة ٥٥ مرافعات ، وهي تجرى بما يأتي : « في دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ، فإن لم يكن له موطن بمصر فللمحكمة التي يقع بدائرتها سكنه . وإذا تعدد المدعى عليهم ، كان الاختصاص للمحكمة التي يقع بدائرتها موطن أحدهم » . فتكون المنازعات الإيجارية - وشأنها في ذلك شأن سائر منازعات الإيجار ولو كانت منازعات غير إيجارية - من اختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ولو كان المكان المؤجر واقعاً في دائرة محكمة أخرى . غير أنه في المنازعات الإيجارية يكون الاختصاص للمحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ، وفي

- المستعمل بفض الأختام ورد الحيازة للمستأجر ، وفي الدعوى الفرعية بعدم الاختصاص تأسيساً على أن المرافق ذات الصفة التجارية أو الاقتصادية لا تعتبر مرافق عامة فدعوى الطرد تختص بنظرها دائرة الإيجارات . فظن المجلس في الحكم بالنقض بسبب أن القضاء المستعمل خطأ في تكييف العلاقات القانونية بينه وبين المستأجر بأنها عقد إيجار مع أنها في حقيقتها ترخيص في استعمال مرافق عام ، ولو التزم القضاء المستعمل التكييف الصحيح لفضى بالطرد لأن التشريع لا يسرى في هذه الحالة . فقضت محكمة النقض بأن خطأ القضاء المستعمل في تكييف العلاقة القانونية بأنها عقد إيجار ، بفرض حصوله ، ليس خطأ في تقدير وقتي عاجل للنزاع اقتضت ضرورة الفصل في الإجراء الوقي المطلوب ، ولا تأثير له على أصل الحق الذي يبق سليماً للطرفين أن يناخلا فيه لدى المحكمة المختصة بالفصل فيه ، ويقع على كاهل من استصدر الحكم بهذا الإجراء الموقت مسئولية التنفيذ به إن ثبت فيما بعد أن الحق لم يكن في جانبه . ومن ثم لا يكون هذا الخطأ ، على فرض حصوله ، سبباً لظن عملاً بالمادة ١٠ من المرسوم بقانون بإنشاء محكمة النقض ( نقض مدني ١٠ مايو سنة ١٩٥١ طعن رقم ١١٩ سنة ١٩ قضاية منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٣ - ص ٢٣٤ ) . ومعنى ذلك أن القضاء المستعمل ، مع قوله بأن المنازعة إيجارية ، حكم باختصاصه بالإجراءات الوقية في هذه المنازعة ، وأقرته محكمة النقض على ذلك .

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٤٤ .

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

وإذا رفع المستأجر على المؤجر دعوى متعانة بمنازعة إيجارية ، كدعوى  
 تخفيض الأجرة أو دعوى استرداد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ،  
 رفعها أمام المحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن المؤجر<sup>(١)</sup> ، على التفصيل  
 الذي قدمناه فيما يتعلق بسكن المؤجر إذا لم يوجد له موطن وفيما يتعلق بتعدد  
 المؤجرين .

هذا وتنص المادة ٦٣ مرافعات على أنه « في المنازعات المتعلقة بالتوريدات  
 والأشغال وأجور المساكن وأجور العمال والصناع يكون الاختصاص للمحكمة  
 التي في دائرتها تم الاتفاق أو نفذ متى كان فيها موطن أحد الخصوم » . ويتبين  
 من ذلك أن محكمة المدعى تكون مختصة كذلك ، فيما يتعلق بأجور الأماكن ،  
 متى كان عقد الإيجار قد تم أو نفذ في موطنه . ولما كان المستأجر لمسكن يقوم بتنفيذ  
 العقد بالسكن ويتحدد غالباً موطنه به ، فتكون محكمة موطنه هي المحكمة التي  
 نفذ في دائرتها العقد وتكون مختصة ولو كان هو المدعى . ويلاحظ أنه إذا  
 رفعت الدعوى أمام محكمة المدعى عليه ، لم يشترط أن تكون هذه المحكمة هي  
 التي تم العقد في دائرتها أو نفذ ، وذلك بالرغم من ظاهر النص<sup>(٢)</sup> .

(١) وقد قضت محكمة مصر الكلية بعدم الاختصاص في دعوى تخفيض الأجرة من منزله  
 بالقاهرة مملوك لشخص يقيم بالإسكندرية ، وكان المستأجر قد رفع الدعوى أمام محكمة مصر  
 الكلية ، فقررت المحكمة إحالتها ، عملاً بالمادة ١٣٥ مرافعات ، إل محكمة الإسكندرية الكلية  
 التي يقع بدائرتها موطن المؤجر المدعى عليه (مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢  
 قضية رقم ٥٢٢٧ سنة ١٩٥٢) .

(٢) لأن المشرع - كما يقول الأستاذ أحمد مسلم - أراد التخفيف لا التشديد (أحمد مسلم  
 في التنظيم القضائي ونظرية الدعوى سنة ١٩٥٧ فقرة ٢٤٩ - وانظر أيضاً فقرة ٢٤٠ - فقرة  
 ٢٤٤ فيما يتعلق بقواعد الاختصاص المهل المقررة في قانون المرافعات - وانظر أيضاً فقرة ٤٤٤  
 في الاختصاص المهل فيما يتعلق بدعوى الإيجار غير المتعلقة بالمنازعات الإيجارية) .

## المبحث الثاني

### الأحكام المتعلقة بالإجراءات

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

أما المنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر غير المنازعات الإيجارية ، فهذه تخضع لجميع الإجراءات العادية التي تخضع لها سائر المنازعات ، وليس لها - خلافاً للمنازعات الإيجارية - إجراءات مبسطة غير ما تقرره القواعد العامة . وقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٠٦ من قانون إيجار الأماكن صراحة على ذلك ، إذ تقول : « وتظل المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي والإجراءات » .

### § ١ - الإجراءات المبسطة

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

٧٠٨ - ١ . الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى : رسم تقنين المرافعات الإجرائية الواجب اتباعها في رفع الدعوى ، وتسرى هذه الإجراءات على كل الدعاوى التي ترفع أمام المحاكم ما لم يقض القانون بغير ذلك ، فتسرى على المنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر غير المنازعات الإيجارية ، لأن المنازعات الإيجارية

قضى فيها القانون بغير ذلك كما سئرى . وتتلخص إجراءات رفع الدعوى التى رسمها تقنين المرافعات فى أن ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعى بصحيفة تعلن للمدعى عليه على يد أحد المحضرين ( م ٦٩ مرافعات ) . وميعاد الحضور أمام المحكمة الابتدائية يكون ثمانية أيام على الأقل فى الدعاوى المدنية ، ويجوز فى حالة الضرورة نقص هذا الميعاد إلى ثلاثة أيام ( ٧٢ مرافعات ) . وعلى المدعى بعد تسلمه أصل الصحيفة المعلنة أن يقدمه لقلم الكتاب لقيده الدعوى بمجدول المحكمة فى اليوم السابق لتاريخ الجلسة المحددة لنظرها على الأكثر ( م ٧٥ مرافعات ) . وإذا سبق دفع الرسم بأكمله قبل إعلان الصحيفة ، وجب على قلم المحضرين تسليم الأصل لقلم الكتاب بعد إعلانه ، وعلى قلم الكتاب إجراء القيد من تلقاء نفسه ( م ٧٧ مرافعات ) .

هذه هى الخطوط الرئيسية للإجراءات التى رسمها تقنين المرافعات فى رفع الدعوى . ومنها يتبين أن الدعوى ترفع بصحيفة تعلن على يد محضر للمدعى عليه ، وميعاد الحضور أمام المحكمة الكلية يجب أن يكون ثمانية أيام على الأقل ، وبعد تمام إعلان صحيفة الدعوى يرد الأصل إلى المدعى ليقدمه إلى قلم الكتاب لقيده الدعوى . وقد بسط المشرع هذه الإجراءات فى المنازعات الإيجارية ، إذ تقضى المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، بأن ترفع هذه المنازعات إلى المحكمة الابتدائية بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة . وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالاً بتسلم الطلب ، وأن يرفع الطلب المذكور فى خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسليمه إلى رئيس الدائرة المختصة ، الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع . ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفى الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصوله . فالمدعى فى المنازعة الإيجارية يقدم طلباً بدعواه ، لا إلى قلم المحضرين . بل إلى قلم كتاب المحكمة . ويبين فى الطلب موضوع الدعوى وسببها وطلباته فيها بالإيجاز<sup>(١)</sup> . وبعد دفع الرسم يتولى

( ١ ) وهذا عدا البيانات المتعلقة بالخصوم . وتبين العين المؤجرة بياناً كافياً . وقد قضى مع ذلك بأن الخطأ فى بيان العين المطلوب إخلاؤها لا يؤثر فى صحة الإجراء متى كان مجرد خطأ مادي أو كتابي صار تصحيحه فى الوقت المناسب ولم يترتب عليه أى ضرر ، إذ المقرر فى فقه المرافعات أن البطلان لا يقع عند عدم النص عليه إلا إذا كان العيب الذى شاب الإجراء عيباً جوهرياً يفوت على الخصم مصلحته التى يقصد القانون إلى صيانتها بما أوجبته وحصلت المخالفة فيه ( مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ ) .



قلم كتاب المحكمة بنفسه ، بعد أن يعطى إيصالاً للمدعى بتسلم الطلب ، لإجراءات تحديد الجلسة وإعلان الطلب وقيد الدعوى . فيرفع الطلب ، في خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسلمه ، إلى رئيس دائرة الإيجارات لتحديد جلسة لنظر الدعوى . ثم يعلن مضمون الطلب وتاريخ الجلسة إلى طرفي الخصومة ، لاعلى يد محضر ، بل بطريق البريد بكتاب مسجل بعلم وصول . ويجب أن يصل الإعلان قبل الموعد المحدد للجلسة بخمسة أيام على الأقل ، لا بثمانية أيام كما هو الأمر في الدعاوى العادية على ما رأينا . فالمدعى إذن ليس عليه إلا أن يقدم الطلب لقلم كتاب المحكمة مع دفع الرسم ، ثم ينتظر بعد ذلك حتى يعلن بتاريخ الجلسة بكتاب مسجل بعلم وصول ، فيحضر الجلسة في الميعاد المحدد . وفي هذا تبسيط ظاهر في إجراءات رفع الدعوى (١) .

(١) وهذه الإجراءات المبسطة تقررت لمصلحة المدعى فيجوز له أن ينزل عنها ويلجأ إلى الطريق العادي لرفع الدعوى على يد محضر وفقاً للقواعد المقررة في قانون المرافعات التي سبق بيانها ( استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦١ - مصر المختلطة ٢٢ مارس سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٤٣ - مصر الوطنية ٢٩ يناير سنة ١٩٥٥ الهامة ٣٦ رقم ٥٦٤ ص ١٣٨٤ - ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٩٢٧ سنة ١٩٥٥ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٣٦٩ سنة ١٩٥٥ ) . ويحقق ذلك عملاً إذا رفع المدعى الدعوى بالمنازعة الإيجارية إلى المحكمة الجزئية مثلاً بصحيفة دعوى تعلن على يد محضر ، فتحيل المحكمة الجزئية الدعوى إلى دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية ، فلا يجوز مدئذ للمدعى عليه أن يدفع أمام هذه الدائرة بأن رفع الدعوى غير صحيح لعدم اتباع الإجراءات المبسطة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، فإن هذا التشريع لم يحرم دعوى الشأن من رفع الدعوى بالطريق العادي ( مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥٠١ سنة ١٩٥٣ - ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٤ سنة ١٩٥٥ ) . وقد قضى في دعوى تنفيذ لإيجار مرغوة بصحيفة معلنة على يد محضر ، أعلنها مخاطباً مع السيد مأمور قسم الزيتون دون أن يبين في إعلانه الخطوات التي سبقت تسليم الصورة وهو ما يوجب بطلان الإعلان طبقاً لما استقر عليه قضاء النقض ، بأن للمحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها ببطلان صحيفة الدعوى إذا تبين لها بطلانها ( مصر الكلية ٥ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٥٤٢ سنة ١٩٦١ ) . ولا يتوجب على رفع المنازعة الإيجارية بالطريق العادي أن تنفي طبيعة هذه المنازعة ، بل تبقى منازعة إيجارية تنظر أمام دائرة الإيجارات على وجه الاستعمال ويكون الحكم الصادر فيها نهائياً غير قابل لأي طعن ( استئناف مختلط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦١ ) - والمكس أيضاً صحيح ، فإذا رفعت دعوى أمام دائرة الإيجارات بالإجراءات المبسطة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، ورأت دائرة الإيجارات أن الدعوى ليست منازعة إيجارية فنظرتها وفقاً لاختصاصها العادي أو أحالتها إلى دائرة عادية ، فلا يجوز للمدعى عليه أن يدفع بأن رفع دعوى غير صحيح ، ذلك أن الخصومة - كما تقول محكمة مصر - تنعقد صحبة -

هذا وتقتضى المادة ٢٥ من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ الخاص بالحماية بالأداء يجوز تقديم صحيفة الدعوى التي ترفع أمام المحاكم الكلية دون أن تكون موقفاً عليها من محام مقرر للمرافعة أمام هذه المحاكم . ولما كانت المنازعات الإيجارية ترفع أمام المحكمة الكلية ، فإن الطلب الذى يقدمه المدعى إلى قلم كتاب المحكمة على النحو الذى بيناه يجب أن يكون موقفاً عليه من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الكلية ، وإلا كان الطلب باطلاً وكانت الدعوى غير مقبولة . والبطلان هنا يتعلق بالنظام العام ، فيجب على المحكمة أن تقتضى به من تلقاء نفسها (١) .

ولبطلان الطلب - وهو صحيفة الدعوى بالنسبة إلى المنازعة الإيجارية - وجوه أخرى . فقد نصت المادة ٧٩ مرافعات على أنه « إذا كان الخطأ أو النقص فى بيانات صحيفة افتتاح الدعوى من شأنه أن يجهل بالمحكمة أو بالمدعى أو بالمدعى عليه أو بالمدعى به أو بتاريخ الجلسة بطلت الصحيفة . فإن وقع الخطأ أو النقص فيما عدا ذلك من بياناتها ، جاز الحكم بالبطلان » . ونصت المادة ٨٠ مرافعات على أن « عدم مراعاة مواعيد الحضور المنصوص عليها يترتب عليه بطلان صحيفة الدعوى » . فإذا وقع بالطلب وجه من وجوه البطلان على النحو المبين فى النصوص

من جهة الشكل إذا اتبع المدعى فى رفعها طريقاً مرسوماً فى قانون خاص وكانت له متعوضة فى الاعتقاد بانطباق هذا القانون على النزاع ( مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧ - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ١٢٨ ص ٣٤٣ - ص ٣٤٤ ) .

( ١ ) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٣٤ سنة ١٩٥٧ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧ ( وقد جاء فى هذا الحكم أن المراد بالتوقيع هو توقيع الهامى بيده شخصياً لا بطريق إنابة أحد غيره فى التوقيع منه ، وإلا انتفت الحكمة التى وضع النص من أجلها وهى ضمان صحافة الصحيفة بواسطة الهامى نفسه ) - ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٩٠ سنة ١٩٥٧ ( وقد جاء فى هذا الحكم أن البطلان يكون واجباً إذا نص القانون عليه ، وينص القانون على البطلان بلفظه أى صراحة ، وقد ينص عليه بعبارة ناهية أو نافية أى دلالة كالحالة التى نحن بصددنا ، فقد نهى قانون الهامة رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ فى المادة الخامسة والعشرين منه عن تقديم صحف الدعوى أمام المحاكم الابتدائية دون أن يكون موقفاً عليها من محام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية ) - ١٧ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٨١ سنة ١٩٥٨ .

ويجب أن يوقع الطلب محام حتى لو كان النزاع المرفوع أمام دائرة الإيجارات لا تجاوز قيمته نصاب القاضى الجزئى ، كأن يطالب المستأجر برد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ويكون ما يطالب برده لا يزيد على مائتين وخمسين جنيهاً ( مصر الكلية ١٤ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٥٩ سنة ١٩٥٧ ) .

المتقدم ذكرها ، وحضر المدعى عليه الجلسة بالرغم من ذلك وتمسك بالبطلان ، فإن المادة ١٤٠ مرافعات تقول إن « بطلان أوراق التكليف بالحضور الناشئ عن عيب في الإعلان أو في بيان المحكمة أو تاريخ الجلسة أو عن عدم مراعاة مواعيد الحضور بزول بحضور المعلن إليه ، وذلك بغير إخلال بحقه في التأجيل لاستكمال ميعاد الحضور » . ومن ثم يزول البطلان بحضور المدعى عليه . وإن هو غاب وحكم عليه غيابياً ، فهذا الحكم نهائى لا تجوز المعارضة فيه ولا هو قابل لأى طعن آخر . فلاتتاح للمدعى عليه في المنازعة الإيجارية الفرصة التى تتاح للمدعى عليه في المنازعات الأخرى ، وهى أن يتخلف عن حضور الجلسة حتى لا يزول البطلان ، فإن حكم عليه غيابياً أمكنه أن يعارض في الحكم وأن يتمسك في المعارضة ببطلان التكليف بالحضور . وهذا ما حمل بعض المحاكم على أن تجيز للمدعى عليه في المنازعة الإيجارية أن يحضر الجلسة ، وأن يتمسك ببطلان الطلب ، دون أن يكون حضوره سبباً في زوال هذا البطلان ، خلافاً لما تقضى به المادة ١٤٠ مرافعات ، وبذلك تتاح له فرصة التمسك بالبطلان كما أتاحت للمدعى عليه في المنازعات الأخرى (١) .

## ٧٠٩ - ب . وجوب الفصل في النزاع على وجه الاستعجال : وتنص

(١) وقد قضت محكمة مصر الكلية في هذا المعنى بأنه « إذا كانت الدعوى قد رفعت تأسيماً على التشريع الاستثنائى رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن حضور المدعى عليه لا يزيل البطلان الناشئ عن عيب في الإعلان متى دفع به منذ البداية . ومناط هذا النظر أن الشارع رسم ذلك التشريع بطابع فريد ، وميزه بإجراءات خاصة بصالح الأخصام قدر اتصالها بالنظام العام ، لذلك كان على المحاكم أن تقوم من تلقاء نفسها بتطبيق القانون في أصوله جيماً على الوجه الذى يحقق مراد الشارع وحكمة التشريع . ولما كان ذلك ، وكانت إجراءات التقاضى المقررة في المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تحول دون الطعن في الأحكام الصادرة تطبيقاً له بأى طريق ، فإنه لا يصح لإعمال المادة ١٤٠ مرافعات والقول بأن حضور المدعى عليه يزيل البطلان ، لأن حلة زوال البطلان بالحضور هى أن تكون أمام الخصم النائب فرصة الطعن على الحكم والتمسك في طعنه بالبطلان . وهذه الفرصة غير متاحة أصلاً في المنازعات التى يكون الحكم فيها غير قابل لأى طعن ، فن أعلنت إليه الدعوى إعلاناً باطلاً لا وسيلة له إل منع صدور حكم نهائى عليه إلا الحضور في جلسة المرافعة والتمسك ببطلان الإعلان ، ولا يجوز في المنطق القانونى حرمانه من الفرصة الوحيدة المهيأة للدفاع عن حقوقه ، والتي إن فاتت صدر الحكم ضده انتهائياً ومعصوماً من أى محجب أو إلغاء (مصر الكلية ٢٩ يناير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٤ ص ١٣٨٤) - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٣٢ .

الفقرة الرابعة من المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على ما يأتي :  
 « ويفصل في النزاع على وجه الاستعجال » . وعندما ينص القانون على أن نزاعاً ما  
 يجب الفصل فيه « على وجه الاستعجال » أو « على وجه السرعة » ، فإن أهم  
 ما يترتب على ذلك أمران :

(الأمر الأول) ما نصت عليه المادة ١١٨ من أن « الدعاوى المستعجلة  
 ودعاوى شهر الإفلاس والدعاوى البحرية متى كانت السفينة في الميناء ودعاوى  
 السندات الإذنية والكمبيالات وكل الدعاوى التي ينص القانون على وجوب الفصل  
 فيها على وجه السرعة ودعاوى التماس إعادة النظر جميعها تقدم مباشرة إلى المحكمة  
 دون عرضها على التحضير . ويتعين على المدعى فيها أن يودع مستنداته قلم الكتاب  
 عند قيد دعواه ، ويقدم المدعى عليه ما يكون لديه من مستندات في جلسة المرافعة  
 نفسها . وفي جميع الأحوال تعطى المحكمة الخصوم المواعيد المناسبة للاطلاع على  
 المستندات والرد عليها . وكلما اقتضت الحال تقديم مستندات أو طلبات عارضة  
 أو إدخال خصوم ، حددت المحكمة المواعيد التي يجب أن يتم فيها ذلك » .

(والأمر الثاني) ما نصت عليه المادة ٣٨٦ مرافعات من أنه « لا تجوز المعارضة  
 في الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة ولا في المواد التي يوجب القانون الحكم  
 فيها على وجه السرعة » .

وفي المنازعات الإيجارية – ويجب الفصل فيها على وجه الاستعجال كما رأينا –  
 لا حاجة إلى الاستناد إلى نص المادة ٣٨٦ مرافعات للقول بأنه لا تجوز المعارضة  
 في الأحكام الصادرة فيها . ذلك أن الحكم الذي يصدر في منازعة إيجارية يكون ،  
 بموجب نص المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، حكماً نهائياً لا تجوز المعارضة  
 فيه ولا هو قابل لأي طعن آخر .

بقي الأمر الأول ، وهو ما نصت عليه المادة ١١٨ مرافعات . فلانعرض  
 دعوى المنازعة الإيجارية على قاضي التحضير ، وتنظرها المحكمة رأساً ، وهي  
 التي تقوم بتحضيرها ، حتى لو كانت الدعوى تجاوز نصاب القاضي الجزئي .  
 وعلى المدعى أن يودع مستنداته قلم كتاب المحكمة عند قيد الدعوى . وعلى المدعى  
 عليه تقديم مستنداته في جلسة المرافعة نفسها . وذلك كما حتى يتمكن المدعى عليه  
 من الاطلاع على مستندات خصمه قبل الجلسة ، فيعد دفاعه ويودع مستنداته

الجلسة الأولى . ولكن ذلك لا يمنع المدعى عليه من أن يطلب التأجيل في الجلسة الأولى للاطلاع على مستندات خصمه والرد عليها . لأن القانون لا يلزمه بالحضور إلى المحكمة قبل الجلسة للاطلاع على هذه المستندات . ويتعين على المحكمة أن تجيبه إلى طلب التأجيل ، وإلا تكون قد أخلت بحقوق الدفاع . وإذا أودع المدعى عليه مستنداته ، فللمدعى أن يطلب ميعادا للاطلاع والرد . وإذا اقتضت الحال تقديم مستندات جديدة أو طلبات عارضة ، من المدعى أو من المدعى عليه ، أو اختصاص الغير أو إدخال ضامن في الدعوى ، تعين على المحكمة أن تحدد المواعيد المناسبة التي يجب أن يتم فيها ذلك (١)

## § ٢ - الإجراءات العادية

٧١٠ - سريانه الإجراءات العادية على المنازعات الإيجارية : وفي غير ماقدمناه من إجراءات مبسطة ، تسرى على المنازعات الإيجارية الإجراءات العادية المقررة في تقنين المرافعات لسائر المنازعات .

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

ولا أهمية لغياب الخصوم من حيث أثره في جعل الحكم الذي يصدر في

(١) انظر في هذه المسألة أحد أبو الوفا في المرافعات المدنية والتجارية سنة ٦٩٥٢

الدعوى حكماً غيابياً ، فسواء صدر انكم حضورياً أو صدر غيابياً فإنه لا يجوز المعارضة فيه ولا يقبل الطعن بأى وجه .

## ٧١٢ - الدفوع وإجراءات الإثبات : والدفوع الجائز للمدعى عليه

لإدائها قبل التعرض للموضوع هي بعينها الدفوع التي يجوز لإدائها في سائر الدعاوى . وهي الدفع بعدم اختصاص المحكمة بالنظر في الدعوى ، والدفع بطلب إحالة الدعوى إلى محكمة أخرى لقيام نفس النزاع أمامها أو لارتباط الدعوى بدعوى أخرى مقامة أمامها ، والدفع ببطلان أوراق التكليف بالحضور ، والدفع بعدم قبول الدعوى . وقد قدمنا أن الدفع بعدم اختصاص دائرة الإيجارات بسبب أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية لا يمنع الدائرة من نظر الدعوى في حدود اختصاصها العادي ، ولها أيضاً أن تحيلها إلى دائرة عادية من دوائر المحكمة الكلية إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز نصاب القاضى الجزئى وإلا أحالتها إلى المحكمة الجزئية . وقدما كذلك أن هناك رأياً يذهب إلى أنه يجوز للمدعى عليه الحضور والدفع ببطلان أوراق التكليف بالحضور ، دون أن يزيل حضوره ببطلان هذه الأوراق (١) .

وإجراءات الإثبات هي عينها التي تتبع في سائر الدعاوى . ويجب أن تكون الواقعة المراد إثباتها متعلقة بالدعوى ، متجة فيها ، جائزاً قبولها . وللمحكمة أن تستجوب من يكون حاضراً من الخصوم ، ولكل منهم أن يطلب استجواب خصمه الحاضر ، وللمحكمة كذلك أن تأمر بحضور الخصم لاستجوابه سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب خصمه ، وعلى من تقرر استجوابه أن يحضر بنفسه الجلسة التي حددها القرار . ويجوز توجيه اليمين الحاسمة ، ويجب على من يوجه هذه اليمين لخصمه أن يبين بالدقة الوقائع التي يريد استخلاصه عليها ويذكر صيغة اليمين بعبارة واضحة جلية . وللمحكمة ، من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم ، أن تقرر الانتقال لمعاينة المكان محل النزاع ، وأن تندب أحد قضاتها لذلك . وعلى الخصم الذى يطلب الإثبات بشهادة الشهود أن يبين الوقائع التي يريد إثباتها كتابة أو شفاهاً في الجلسة . وللمحكمة من تلقاء نفسها أن تأمر بالتحقيق في الأحوال التي يجيز القانون فيها الإثبات بشهادة الشهود . وقد قدمنا أنه في إثبات

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٠٨ في آخرها .

أجرة الأساس ، في دعوى زيادة الأجرة أو تخفيضها ، إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية بشهادة الشهود<sup>(١)</sup>. وللمحكمة عند الاقتضاء أن تحكم بندب خبير . ويجوز الطعن في الورقة المقدمة للإثبات - كخالصة بالأجرة - بإنكار الخط أو الإمضاء فتسرى إجراءات تحقيق الخطوط ، كما يجوز الطعن فيها بالتزوير فتسرى إجراءات التزوير .

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

فيتسع نطاق الخصومة من ناحية الموضوع بالطلبات العارضة . وللمدعى أن يقدم من الطلبات العارضة ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلي أو تعديل موضوعه لمواجهة ظروف طرأت أو تبينت بعد رفع الدعوى ، وما يكون مكتملاً للطلب الأصلي أو مترتباً عليه أو متصلاً به بصفة لا تقبل التجزئة ، وما يتضمن إضافة أو تغييراً في سبب الدعوى مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حاله ، وما تآذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطاً بالطلب الأصلي ، وللمدعى كذلك أن يطلب الأمر بإجراء تحفظي أو وقفي . و للمدعى عايه أن يقدم من الطلبات العارضة - دعاوى المدعى عليه - طلب المقاصة القضائية ، وطلب الحكم له بتضمينات عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية أو من إجراء فيها ، وأى طلب يترتب على إجابته إلا يحكم للمدعى بطاباته كلها أو بعضها أو يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعى عليه ، وأى طلب يكون متصلاً بالدعوى الأصلية بصفة لا تقبل التجزئة ، وما تآذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطاً بالدعوى الأصلية .

ويتسع نطاق الخصومة من ناحية الخصوم بالتدخل في الدعوى ، وباختصاص الغير وإدخال ضامن فيها . فيجوز لكل ذي مصلحة أن يتدخل في الدعوى منضمها لأحد الخصوم ، أو طالباً بالحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى . وقد قضى بأنه إذا أقام المؤجر دعوى إخلاء على مستأجر شقة بالدور الرابع لا يضطراره إلى هدم هذا الدور لتخفيف البناء على الأدوار السفلى ، جاز لمستأجر شقة أخرى في نفس الدور أن يتدخل في الدعوى منضمها للمدعى عليه ، إذ أن إخلاء

(١) انظر آتياً فقرة ٦١٧ .

المدعى عليه للشقة التي يستأجرها يستتبع إخلاء المستأجر الآخر لشقته (١). وللخصم أن يدخل في الدعوى من كان يصح اختصاصه فيها عند رفعها ، كما أن للمحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تأمر بإدخال من كان مختصاً في الدعوى في مرحلة سابقة أو من تربطه بأحد الخصوم رابطة تضامن أو حق أو التزام لا يقبل التجزئة ، أو من قد يضار من قيام الدعوى أو من الحكم فيها إذا بدت للمحكمة دلائل جدية على التواطؤ أو الغش أو التقصير من جانب الخصوم . ويجب على المحكمة إجابة الخصم إلى تأجيل الدعوى لإدخال ضامن فيها ، ويقضى في طلب الضمان والدعوى الأصلية بحكم واحد كلما أمكن ذلك ، وإلا فصلت المحكمة في طلب الضمان بعد الحكم في الدعوى الأصلية . فإذا رفع المستأجر دعوى تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع منها زائداً على الحد الأقصى على المالك الجديد ، جاز لهذا أن يدخل المالك القديم ضامناً في الدعوى إذا كان هذا الأخير قد ضمن للمالك الجديد أن الأجرة لا تزيد على الحد الأقصى . ولا يعترض على ذلك بأن رجوع المالك الجديد على المالك القديم بضمان العقد في هذه الحالة لا يعتبر منازعة إيجارية ، فلا يجوز إدخال المالك القديم ضامناً في الدعوى متعلقة بمنازعة إيجارية مرفوعة أمام دائرة الإيجارات (٢) . فقد قدمنا أن دائرة الإيجارات لها أن تفصل في دعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية في حدود اختصاصها العادى ، ويكون حكمها في هذه الحالة قابلاً للطعن فيه وفقاً للقواعد المقررة في تقنين المرافعات . وقد نصت المادة ٦٧ مرافعات على أن « تختص المحكمة التي تنظر الدعوى الأصلية بالحكم في الطلبات العارضة . على أنه يجوز للمدعى عليه في طلب الضمان أن يتمسك بعدم اختصاص المحكمة إذا أثبت أن الدعوى الأصلية لم تقم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته » . فما دام المالك القديم لم يثبت أن الدعوى الأصلية لم تقم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته ، لم يجوز له أن يتمسك بعدم اختصاص دائرة الإيجارات . ونصت المادة ٥٢ مرافعات على أن « تحكم المحكمة الابتدائية في الطلبات الوقفية والمستعجلة وطلب الضمان وسائر الطلبات العارضة مهما تكن قيمتها » . فالمحكمة الكلية مختصة بنظر

(١) مصر الكلية ٢٩ يوليه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ نصية رقم ٣١٧٥ سنة ١٩٥٣ .

(٢) انظر في تأييد هذا الاستدلال مبدأ « مرجع » في إيجار الأبنية فقرة ١٣١ .



طلب الضمان ولو كانت قيمة هذا الطلب لا تتجاوز نصاب التقاضي الجزئي، ولكن المحكمة الجزئية غير مختصة بطلب الضمان إذا تجاوزت قيمته نصاب التقاضي الجزئي<sup>(١)</sup>. وغني عن البيان أن ندائرة الإيجارات ألا تنظر دعوى الضمان باعتبار أنها لا تندخل في المنازعات الإيجارية، فتحيلها في هذه الحالة على دائرة عادية من دوائر المحكمة الكلية.

#### ٧١٤ - انقضاء الدعوى دون حكم: وتنقضي الدعوى المتعلقة بالمنازعة

الإيجارية دون حكم في الأحوال التي تنقضي فيها دون حكم سائر الدعاوى. فقد توقف الخصومة، أو تنقطع، أو تسقط، أو تنقضي بمضي المدة، أو تنقضي بترك المدعى إياها.

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

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

ولكل ذي مصلحة من الخصوم، في حالة عدم السير في الدعوى بفعل المدعى أو امتناعه، أن يطلب الحكم بسقوط الخصومة متى انقضت سنة من آخر إجراء صحيح من إجراءات التقاضي. ولا تبدى مدة سقوط الخصومة في حالات الانقطاع إلا من اليوم الذي قام فيه من يطلب الحكم بسقوط الخصومة بإعلان ورثة خصمه الذي توفي أو من قام مقام من فقد أهليته للخصومة أو مقام من زالت صفته بوجود الدعوى بينه وبين خصمه الأصلي. والحكم بسقوط الخصومة يترتب عليه سقوط الأحكام الصادرة فيها بإجراء الإثبات وإلغاء جميع إجراءات الخصومة بما في ذلك صحيفه الدعوى، ولكنه لا يستط الحق في أصل الدعوى

(١) أحمد أبو الوفا في المرافعات المدنية والتجارية سنة ١٩٥٢ فقرة ١٧٢ ص ١٧٥.

ولافى الأحكام القطعية الصادرة فيها ولو كانت غيابية ولا فى الإجراءات السابقة لتلك الأحكام أو الإقرارات الصادرة من الخصوم أو الأيمان التى حلفوها . على أن هذا السقوط لا يمنع الخصوم من أن يتسكوا بإجراءات التحقيق وأعمال الخبراء التى تمت ، ما لم تكن باطلة فى ذاتها . وفى جميع الأحوال تنقضى الخصومة بمضى خمس سنوات على آخر إجراء صحيح فيها .

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

### ٧١٥ - الحكم الذى يصدر فى الدعوى : زتسرى على الحكم الذى يصدر

فى الدعوى المتعلقة بمنازعة إيجارية جميع الإجراءات التى تسرى على الأحكام التى تصدر فى الدعوى الأخرى . فإذا تعدد القضاة فى الدائرة ، كانت المداولة سراً بين القضاة مجتمعين ، ولا يجوز أن يشترك فى المداولة غير القضاة الذين جمعوا المرافعة وإلا كان الحكم باطلا . وينطق بالحكم بتلاوة منطوقه أو بتلاوة منطوقه مع أسبابه ، ويكون النطق به علانية وإلا كان باطلا . وإذا نطق بالحكم عقب المرافعة ، وجب أن تودع مسودته المشتملة على أسبابه موقفاً عليها من الرئيس والقضاة ميينا بها تاريخ إيداعها ، وذلك فى ظرف سبعة أيام ( فى القضايا التى يحكم فيها على وجه السرعة ومنها المنازعات الإيجارية كما سبق القول ) وإلا كان الحكم باطلا . فإن كان النطق بالحكم فى جلسة أخرى غير جلسة المرافعة ، وجب أن تودع مسودته عقب النطق به ، وإلا كان الحكم باطلا كذلك . ويكون المنسب فى البطلان ملزماً بالمصاريف وبالتنسيبات إن كان لها وجه . ويجب أن يكون الحكم مشتملا على الأسباب التى بنى عليها . وإلا

كان باطلا. وصورة الحكم التي يكون التنفيذ بموجبها تبصم بخاتم المحكمة ويوقعها الكاتب بعد أن يذيلها بالصيغة التنفيذية ، ولا تسلم إلا للخصم الذي تضمن الحكم عود منفعة عليه من تنفيذه .

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

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بأى وجه ، ولكن يجوز تصحيح الحكم أو تفسيره ، وسنبحث ذلك تفصيلا فيما يلي (١) .

٧١٦ - التفسير : وينفذ الحكم الصادر في منازعة إيجارية بالطرق والإجراءات التي تنفذها الأحكام الصادرة في المنازعات الأخرى . ولما كان الحكم الذي يصدر في منازعة إيجارية حكماً نهائياً ، فإنه يكون واجب التنفيذ فوراً . ومن الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ما يعتبر منفذاً بطبيعته ، كالحكم بزيادة الأجرة حتى ترتفع إلى الحد الأقصى أو بتخفيضها حتى تنزل إلى هذا الحد . ومنها ما ينفذ بالقوة الجبرية عند الاقتضاء ، كالحكم الصادر بالإخلاء . ومنها ما ينفذ بطريق الحجز ، كالحكم الصادر ببرد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى . ويسبق التنفيذ إعلان صورة الحكم التنفيذية . ويكون التنفيذ

بطريق الحجز وفقاً للإجراءات المرسومة في تقنين المرافعات في الحجز على المنقول أو في الحجز على العقار أو في حجز ما للمدين لدى الغير بحسب الأحوال . ويرفع ما يعرض في التنفيذ من إشكالات إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا كان المطلوب إجراء وقتياً ، أما موضوع هذه الإشكالات فيرفع إلى دائرة الإيجارات التي أصدرت الحكم<sup>(١)</sup> . وجميع الإشكالات المتعلقة بالتنفيذ بحكم فيها على وجه السرعة .

## المبحث الثالث

الحكم الصادر في منازعة إيجارية نهائى لا يقبل أى طعن

٧١٧ - مسألتاه : نبهت أولاً ما يشترط في الحكم ليكون نهائياً ، وننظر بعد ذلك في عدم قابلية الحكم لأى طعن .

§ ١ - ما يشترط في الحكم ليكون نهائياً

٧١٨ - شرطاه : يجب أن يتوافر في الحكم شرطان : ( ١ ) أن يكون صادراً من محكمة كلية . ( ٢ ) أن يكون صادراً في منازعة إيجارية .

٧١٩ - الشرط الأول - أنه يكون الحكم صادراً من محكمة كلية : لما كانت المنازعات الإيجارية من اختصاص المحكمة الكلية كما قدمنا ، فيشترط حتى يكون الحكم الذى يصدر فيها نهائياً أن يكون صادراً من المحكمة المختصة وهى المحكمة الكلية .

وليس يلزم أن تكون المحكمة الكلية التى أصدرت الحكم هى المحكمة الكلية المختصة اختصاصاً محلياً بنظر الدعوى . فتقدير المدعى دعواه أمام المحكمة الكلية التى يقع فى دائرتها المكان الموجب دون أن يكون موطن المدعى عليه واقعاً فى هذه الدائرة ، ولا يدفع المدعى عليه بعدم الاختصاص ، أو يدفع ولكن بعد أن يبدى طلبات أو دفاعاً فى الدعوى ، أو يغيب فيصدر الحكم غيباً ، ففى جميع هذه

( ١ ) مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٤ -

٣١ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٠١٠ سنة ١٩٥٤ .

الأحوال يسقط الدفع بعدم الاختصاص ويصدر الحكم من محكمة كلية غير مختصة اختصاصاً محلياً ومع ذلك يكون هذا الحكم نهائياً لا يقبل أى طعن .

وليس يلزم أيضاً أن يكون الحكم فى المنازعة الإيجارية قد صدر من دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية . فقد ترفع المنازعة إلى دائرة عادية ويصدر الحكم فيها من هذه الدائرة ، ومع ذلك يكون هذا الحكم نهائياً لا يقبل أى طعن . وقد قدمنا أن تخصيص بعض الدوائر لنظر المنازعات الإيجارية وتسميتها بنواتر الإيجارات إنما هو تنظيم إدارى ، ولا يمنع من أن تنظر دائرة عادية منازعة إيجارية فىكون حكمها فيها حكماً نهائياً ، كما لا يمنع من أن تنظر دائرة إيجارات منازعة عادية فىكون حكمها فيها قابلاً للطعن بالطرق المقررة فى تقنين المرافعات (١) .

فإذا صدر الحكم فى منازعة إيجارية من محكمة كلية ، من إحدى دوائر الإيجارات أو من دائرة عادية ، فإن الحكم يكون نهائياً ، ولو كانت المحكمة غير مختصة اختصاصاً محلياً بنظر النزاع .

٧٢٠ - الحكم الصادر من محكمة جزئية : ولا يتصور أن يصدر الحكم

فى منازعة إيجارية من محكمة جزئية مع علم هذه المحكمة أنها تفصل فى منازعة إيجارية ، لأن القاضى الجزئى متى رأى أن الدعوى التى رفعت أمامه تتعلق بمنازعة إيجارية ، تعين عليه أن يحكم بعدم الاختصاص وأن يأمر بإحالة الدعوى إلى المحكمة الكلية ، ولو كانت قيمتها داخلية فى نصابه . وإنما يقع أن يحكم القاضى الجزئى فى منازعة إيجارية ، إذا اعتبرها منازعة عادية وكانت قيمتها تدخل فى نصابه .

فالقاضى الجزئى يحكم إذن فى المنازعات الإيجارية فى إحدى حالتين : ( الحالة الأولى ) لا يكون فيها حكمه فى الموضوع بل فى الاختصاص ، إذا تبين أن المنازعة إيجارية فيقضى بعدم الاختصاص . وفى هذه الحالة لا يكون حكمه نهائياً ، بل يجوز استئنافه أمام المحكمة الكلية . فإذا أيدت هذه المحكمة حكمه بعدم الاختصاص ، كان المختص هى دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية ، ويكون الحكم الصادر من هذه الدائرة نهائياً . وإذا ألغت المحكمة الحكم بعدم الاختصاص ، وباختصاص المحكمة الجزئية بنظر النزاع على اعتبار أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة

إيجارية ، لم يجر لها أن تتصدى لموضوع الدعوى لأن التصدى قد ألغى في تقنين المرافعات الجديد، ووجبت إعادة القضية إلى المحكمة الجزئية للفصل فيها باعتبارها دعوى عادية ، ويكون الحكم الصادر من هذه المحكمة قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات . ( الحالة الثانية ) يكون حكم القاضي الجزئي فيها حكماً في الموضوع ، إذا رأى أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية . والحكم الذي يصدره في الموضوع يكون قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات ، فيجوز استثنائه إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز النصاب النهائي للقاضي الجزئي . فإذا استأنف الحكم أمام المحكمة الكلية ، أيدته في موضوعه أو ألغته أو عدلته حسبما ترى . ويجوز لها أيضاً أن تقضى ، ولو من تلقاء نفسها ، وفي أية حالة كانت عليها الدعوى ، بعدم اختصاص القاضي الجزئي بنظر النزاع على اعتبار أنه منازعة إيجارية . فيكون المختص بنظر الدعوى هي الدائرة الإيجارية بالمحكمة الكلية . وحتى لو كان حكم القاضي الجزئي في الموضوع نهائياً لأن قيمة الدعوى لا تجاوز نصابه النهائي ، فإنه يجوز مع ذلك استئناف حكمه الضمني باختصاصه بنظر الدعوى على اعتبار أنها منازعة عادية ، والتمسك أمام المحكمة الكلية التي يستأنف إليها الحكم بأن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية . ونرى من ذلك أنه إذا صدر من القاضي الجزئي حكم في منازعة إيجارية ، فإن حكمه يكون دائماً غير نهائي . ذلك أنه إذا قضى بعدم الاختصاص جاز استئناف حكمه أمام المحكمة الكلية . وإذا قضى باختصاصه على اعتبار أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية ، جاز استئناف حكمه في الموضوع إذا كان قابلاً للاستئناف ، وجاز على كل حال دائماً استئناف حكمه الضمني بالاختصاص . فلا يصدر إذن من قاض جزئي حكم في منازعة إيجارية ، إلا ويكون حكمه غير نهائي ، ويجوز دائماً الطعن فيه بالاستئناف .

### ٧٢١ - الحكم الصادر من محكمة استئناف : كذلك لا يتصور أن

يصدر حكم من محكمة استئناف في منازعة إيجارية . فحكمة الاستئناف لا تنظر إلا الاستئناف المرفوع لها من حكم صادر من محكمة كلية . فإذا رفعت منازعة أمام المحكمة الكلية ، وقضت هذه فيها باعتبارها منازعة إيجارية ، فإن حكمها يكون نهائياً كما قدمنا . ولا يجوز استئنافه في الموضوع ، وإنما يجوز استئنافه فيما قضى به ضمناً من اختصاص المحكمة بنظر النزاع على اعتبار أنه منازعة إيجارية (١) .

(١) استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية .

فإذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم بالاختصاص . جاز الطعن في حكمها بالنقض .  
 فإذا رفض الطعن بالنقض ، لم يميز المساس بحكم المحكمة الكلية في موضوع الدعوى  
 وهو حكم نهائي كما سبق القول (١) . وإذا ألغت محكمة الاستئناف الحكم  
 بالاختصاص ، جاز أيضاً الطعن في حكمها بالنقض . فإذا رفض الطعن بالنقض ،  
 فإن المختص بنظر النزاع في الموضوع يكون دائرة عادية بالمحكمة الكلية ؛ وعليها  
 أن تطبق أحكام القانون العام لا أحكام التشريع الاستثنائي . هذا كله إذا قضت  
 المحكمة الكلية في مبدأ الأمر بأن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية . أما إذا قضت  
 بأن الدعوى تتعلق بمنازعة عادية ، أمكن أيضاً استئناف حكمها الضمني بعدم  
 اختصاصها بنظر الدعوى . فإذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم الضمني بعدم  
 الاختصاص ، وكانت المحكمة الكلية قد أصدرت حكماً موضوعياً في النزاع  
 باعتبار أنه لا يتعلق بمنازعة إيجارية ، بقي هذا الحكم الموضوعي قابلاً للطعن فيه  
 بالأوجه المقررة في تفنين المرافعات . وإذا ألغت محكمة الاستئناف الحكم الضمني  
 بعدم الاختصاص وقضت باختصاص المحكمة الكلية في حدود الاختصاص  
 الاستثنائي باعتبار أن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية ، أصيدت القضية إلى المحكمة  
 الكلية للفصل فيها بتطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، والحكم الذي يصدر من  
 المحكمة الكلية في هذه الحالة يكون حكماً نهائياً .

ونرى من ذلك أن محكمة الاستئناف لا يمكن أن تنظر منازعة إيجارية في  
 موضوعها ، حتى يقال إن حكمها في الموضوع يكون غير قابل للطعن أو قابلاً له .  
 وكل ما يمكن أن ننظره محكمة الاستئناف هو الاستئناف المرفوع أمامها من حكم  
 المحكمة الكلية في الاختصاص ، وعندئذ تصدر حكماً يكون دائماً قابلاً للطعن  
 فيه بالنقض (٢) .

## ٧٢٢ - الشرط الثاني - أنه يكون الحكم صادراً في منازعة إيجارية :

ولا يكفي أن يصدر الحكم من محكمة كلية ، بل يجب حتى يكون الحكم نهائياً أن  
 يكون صادراً في منازعة إيجارية . وقد قدمنا أنه إذا صدر حكم في دعوى لا تتعلق  
 بمنازعة إيجارية ، فإن الحكم الذي يصدر فيها لا يكون حكماً نهائياً ويجوز الطعن

(١) استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ الهامة ٣١ رقم ١٦٦ ص ٥٥٦ .

(٢) قارن في ذلك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٣٥ ص ٣٥٠ - ص ٣٥١ .

فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات ، حتى لو صدر الحكم من محكمة كلية وفي دائرة من دوائر الإيجارات فيها . فإذا صدر الحكم ، ولو من دائرة الإيجارات ، في مسألة أولية كالحكم في الاختصاص ، فقد قدمنا أن الحكم لا يكون نهائياً ، ويجوز الطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات (١) .

كذلك إذا اختلطت بالمنازعة الإيجارية منازعة غير إيجارية ، ونظرت دائرة الإيجارات المنازعتين معاً بحكم الارتباط ، فإن الحكم يكون نهائياً فيما يتعلق بالمنازعة الإيجارية وغير نهائياً فيما يتعلق بالمنازعة الإيجارية . مثل ذلك أن يرفع المستأجر أمام دائرة الإيجارات دعوى بتخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، وبمقدار الضريبة التي أعفى منها المالك بموجب أحكام تشريع سنة ١٩٦١ ، فإن الحكم الذي يصدر في الشق الأول من التخفيض يكون نهائياً ، والحكم الذي يصدر في الشق الثاني يكون قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات (٢) . ومثل ذلك أيضاً أن يرفع المستأجر دعوى على المالك الجديد باسترداد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، فيدخل المالك الجديد المالك القديم ضامناً في الدعوى إذا كان هذا الأخير قد ضمن للمالك الجديد أن الأجرة الفعلية لا تزيد على الحد الأقصى ، فيكون الحكم الصادر في الدعوى الأصلية حكماً نهائياً ، أما الحكم الصادر في دعوى الضمان فيكون قابلاً للطعن فيه وفقاً للقواعد المقررة في تقنين المرافعات (٣) .

على أنه إذا ارتبطت منازعة غير إيجارية بمنازعة إيجارية ارتباطاً وثيقاً بحيث تكون المنازعة الأولى تابعة تبعية كاملة للمنازعة الثانية ، كالمطالبة بفوائد الأجرة انزائدة المطلوب ردها وكطلب المستأجر مهلة للإخلاء طبقاً لأحكام

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الحكم الذي يصدر من دائرة الإيجارات بالفصل في أمر جنسية الخصوم تمهيداً للفصل في اختصاص القضاء المختلط يكون حكماً غير نهائي ، ويكون قابلاً للطعن فيه بالاستئناف (استئناف مختلط ٢٩ مارس سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٩١) .  
وقد تقف المحكمة الدعوى حتى يفصل في النزاع في مسألة أولية ، كالنزاع الذي يشيره المستأجر بوجوب خصم ما قام به من ترميم من الأجرة فمتدئذ يرفع هذا النزاع إلى المحكمة المختصة ، والحكم فيه يكون قابلاً للطعن طبقاً للقواعد المقررة في تقنين المرافعات (انظر آنفاً فقرة ٦٣٩ في آخرها) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٩٧ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧١٣ .



المادة ٣٤٦ / ٢ مدني . فإن المنازعة غير الإيجارية تتبع الأصل وتعتبر منازعة إيجارية ، ومن ثم يكون الحكم فيها حكماً نهائياً لا يقبل أي طعن (١) .

كذلك الحكم الصادر في الدفوع المتعلقة بشكل الدعوى المرفوعة بالمنازعة الإيجارية ويجوز قبول هذه الدعوى يكون غير قابل لأي طعن ، إذ يسرى عليه ما يسرى على الأصل . وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كانت الأحكام الصادرة في موضوع الدعوى التي يحكمها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير قابلة لأي طعن وفقاً لنص المادة ١٥ منه ، فإنه لا يجوز الطعن فيها بطريق النقض ولا في الدفوع المقدمة فيها . مثل الدفع ببطلان التكليف بالحضور ، إذ يسرى عليها ما يسرى على الأصل (٢) . وقضت أيضاً بأنه إذا كانت المحكمة مختصة بالنصل في موضوع الدعوى فضلاً نهائياً ، فإنها تكون بطريق الزوم مختصة كذلك بالفصل في الدفع بعدم قبول هذه الدعوى لرفعها قبل الأوان ، وسواء أخطأت أو أصابت في ذلك ، فإن حكمها يكون غير قابل للطعن ، إذ يسرى على الحكم الصادر في هذا الدفع من حيث جواز الطعن فيه ما يسرى على الحكم الصادر في موضوع الدعوى . وإذن فحتى كان يبين من الحكم الصادر من محكمة أول درجة أنه فصل في أسبابه في أن العين المؤجرة لا تشمل الأرض الفضاء ، وبذلك انحصر النزاع فيما دفع به الطاعن من عدم قبول طلب زيادة الأجرة لتقدمه قبل الأوان ، فإن الحكم في هذا الدفع يكون قد صدر في منازعة إيجارية ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا تكون المحكمة الاستئنافية قد أخطأت إذ قضت بعدم قبول الاستئناف عملاً بالمادة ١٥ من القانون المشار إليه (٣) .

والعبرة في معرفة ما إذا كان الحكم صادراً في منازعة إيجارية ، فيكون نهائياً ، بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم . فإذا طبقت المحكمة حكماً من أحكام التشريع الاستثنائي ، كان حكمها في ذلك نهائياً لا يقبل أي طعن . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن دائرة الإيجارات لها سلطة كاملة في تطبيق أحكام

(١) انظر آنفاً فترة ٦٩٩ في الماش .

(٢) نقض مدني ٢٤ يورنيه سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٥٣ ص ٩٨٧ -

٢٤ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٩٦ ص ٧٣٢ .

(٣) نقض مدني ١٢ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٧٠ ص ٤٨٢ .

التشريع الاستثنائي، فنتى طبقت حكماً منها فإن هذا يكفي لاعتبار حكمها صادراً بالتطبيق لأحكام التشريع الاستثنائي لأحكام القانون العام . ومن ثم يكون حكمها نهائياً غير قابل لأي طعن (١) .

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

## § ٢ - عدم قابلية الحكم لأي طعن

٧٢٣ - الوجوه المختلفة لمراجعة الأوامر : يمكن تصور وجوه مختلفة

لمراجعة الحكم . فهناك وجوه للطعن في الحكم ، وهي إما وجوه عادية أو وجوه غير عادية . وهناك الطعن في الحكم بدعوى بطلان مبتدأة . وهناك طلب تصحيح الحكم أو تفسيره . وهناك أخيراً اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها (٢) .

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

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

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

( ١ ) استئناف مخطط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .  
( ٢ ) وسنرى أن اعتراض الخارج عن الخصومة وجه المراجعة الحكم دون أن يكون طعناً فيه ، على النحو الذي ذهب إليه تقنين المرافعات الجديدة : فهو لا يدخل إذن في وجوه الطعن ، لا العادية ولا غير العادية .

فإذا صدر الحكم في منازعة إيجارية غيبياً ، لم تجز فيه المعارضة<sup>(١)</sup> ، ليس فحسب لأن الحكم نهائي ، بل أيضاً لأنه لا تجوز المعارضة في الدعاوى التي يوجب القانون الحكم فيها على وجه السرعة ( م ٣٨٦ مرافعات ) حتى لو كان الحكم غير نهائي<sup>(٢)</sup> . ولكن الحكم الغيابي الصادر في منازعة إيجارية يتضمن حكماً ضمنياً بأن المنازعة إيجارية وباختصاص المحكمة بنظرها . ولما كان هذا الحكم الضمني بالاختصاص يقبل الطعن فيه ، وقد صدر غيبياً ، فإنه يجوز الطعن فيه بالمعارضة . وتنتصر المحكمة في المعارضة على نظر مسألة الاختصاص . فإن أيدت حكمها الصادر بالاختصاص ، فإن الحكم الغيابي النهائي الصادر في موضوع المنازعة الإيجارية لا يجوز مسه . وإن ألقته ، أثرت بإحالة الدعوى إلى المحكمة المختصة . والحكم الصادر في المعارضة في البيع بعدم الاختصاص يجوز استئنافه ، سواء صدر بالتأييد أو بالإلغاء .

- ( ١ ) نقض مدني ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض رقم ١١٩ ص ٦٩٣ - استئناف مخطوط ١٨ يونيه سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٠ - ١٨ يناير سنة ١٩٤٩ م ١٦ ص ٨١ . ولكن تجوز المعارضة في الأمر الذي يصدر من رئيس دائرة الإيجارات بتقدير مصروفات الدعوى في منازعة إيجارية طبقاً لل مادة ٣٦٢ مرافعات ، لتحيلها من أزم بها في الحكم الصادر في الدعوى ( مصر الكلية ١٠ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٨٦٥ سنة ١٩٥٢ ) .
- ( ٢ ) وفي قضية حكمت المحكمة غيبياً على المستأجر بالإخلاء الضرورة الملجئة التي قامت بالمؤجر . ولما لم يستطع المستأجر المعارضة لعدم جوازها ، دخل من باب آخر ورفع دعوى حل المؤجر يطلب الحكم فيها باعتبار الضرورة التي سبق أن صدر الحكم بالإخلاء بناء عليها غير كافية وبسقوط الحكم تبعاً لسقوط السبب المؤسس عليه ، ذممت المحكمة بعدم قبول الدعوى ، وقالت في أسباب حكمها إن الذي يهدف إليه المدعى هو أن تعارده المحكمة التفرغ من الحكم الغيابي النهائي ، وهذا غير جائز قانوناً طبقاً للمادة ١٥ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي تنص على أن الحكم الذي يصدر فيه يكون غير قابل لأي طعن . فليس جائزاً بعد صراحة النص أن تقلب المحكمة أوراق الدعوى السابقة المحكوم فيها غيبياً ، و تبحث في صحة السبب الذي تعلل به المدعيان فيها ، وبحث في صحة أو عدم صحة ، وإلا كان ذلك من جاتها إعادة بحث قضية محكوم فيها بحكم انتهائي وغير قابل لأي طعن ( مصر الكلية ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٧٣٠ سنة ١٩٥٣ ) - انظر أيضاً في نفس المنى إشكالا في التنفيذ قضى برفضه لأن ما استند إليه المستشكل في إشكاله سبق أن أثاره أمام محكمة الموضوع ، وبحثت المحكمة ، ثم أصدرت حكماً بالإخلاء ، فحسبت كل المنازعات التي أثبتت أمامها ، ولا محل لعرضها في قالب آخر وإلا كان معنى ذلك الطعن في حكم غير قابل لأي طعن ( مصر الكلية ٣١ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٠١٠ سنة ١٩٥٤ ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٤ .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بالاستئناف<sup>(١)</sup> ، ولو كانت قيمة الدعوى تجاوز نصاب القاضى الجزئى . وإنما يجوز الطعن بالاستئناف فيما تضمنه الحكم من حكم ضمنى فى الاختصاص ، على النحو الذى رأيناه فى المعارضة . وتقتصر محكمة الاستئناف على نظر مسألة الاختصاص . فإن أيدت الحكم الصادر من المحكمة الكلية بالاختصاص ، فإن الحكم النهائى الصادر فى الموضوع من المحكمة الكلية لا يجوز مسه . وإن ألقته ، ألقى معه الحكم الموضوعى لأنه صادر من محكمة غير مختصة<sup>(٢)</sup> . والحكم الصادر من محكمة الاستئناف فى الاختصاص يجوز الطعن فيه بالنقض ، سواء صدر بالتأييد أو بالإلغاء .

٧٢٥ - ب . وهو الطعن غير العادى : هذه الوجوه هى النقض والتماس إعادة النظر .

وقد ذهب بعض المحاكم إلى أن المشرع لم يقصد من جعل الحكم الصادر فى منازعة إيجارية نهائياً إلا أن يجرم الطعن فيه بالطرق العادية ، وهى المعارضة والاستئناف ، أما الطعن فيه بالطرق غير العادية فجائز ، شأله فى ذلك شأن كل حكم نهائى<sup>(٣)</sup> . وهذا القضاء لا يخلو من الوجاهة ، إذ يمكن من تصحيح أخطاء قد تكون وليدة الغش أو التزوير عن طريق التماس إعادة النظر ، ويمكن عن طريق النقض من توحيد المبادئ المتعارضة التى تراها منتشرة فى الأحكام النهائية التى تصدرها المحاكم الكلية فى المنازعات الإيجارية . وهو فى الوقت ذاته لا يتعارض تعارضاً صريحاً مع نص القانون . فإن المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول إن الحكم الصادر فى منازعة إيجارية « لا يكون قابلاً لأى طعن » ، ويمكن تفسير هذه العبارة بأن الحكم يكون نهائياً ، ولا تمنع نهائية الحكم من

(١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٢٩٣ - استئناف مختلط ١٨ يناير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٨١ (وهما الحكمان السابق الإشارة إليهما) - ويكون الحكم غير قابل للاستئناف حتى لو ذكر فيه خطأ أنه حكم ابتدائى (en premier ressort) استئناف مختلط ٢٤ مايو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٢٧ .

(٢) استئناف مصر ١٠ مايو سنة ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ قضائية .

(٣) مصر بكالية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥١ دائرة ٤ قضية رقم ٧١٧ سنة ١٩٥٣ .

أن يكون قابلاً للطعن فيه بوجود الطعن غير العادية . ويكون المقصود بعبارة « أى طعن » الطعن بأى وجه من وجود الطعن العادية .

ومهما يكن من أمر ، فإن هذا القضاء لم يظفر بتأييد من المحكمة العليا ولا من المحاكم الأخرى . فقد قضت محكمة النقض بأن الشارع رأى أن الغرض من الأحكام التى سنّها لتخفيف أزمة المساكن لا يتحقق إلا بسرعة حسم المنازعات الناشئة عنها لتستقر الأوضاع على وجه الاستعجال ، وأن هذا يقتضى ألا تكون هذه المنازعات خاضعة فى إجراءاتها ونظرها وطرق الطعن فيها للقواعد المتبعة فى قانون المرافعات . ومتى كان النص صريحاً فى إطلاقه ، فلا يصح تقييده عن طريق الاجتهاد . أما القول بأن الشارع لم يقصد بالمادة ١٥ من القانون المشار إليه منع الطعن بطريق النقض ، لأن هذا الطعن لم يكن جائزاً فى الأحكام الانتهائية الصادرة من المحاكم الابتدائية وفقاً لقانون إنشاء محكمة النقض الذى كان معمولاً به وقت صدور قانون إيجار الأماكن فلم تكن تشمل عبارة « أى طعن » فى المادة ١٥ منه ، هذا القول مردود بأنه إذا كان الطعن بطريق النقض غير جائز فى جميع الأحكام التى تصدر فى المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، فإنما يرجع هذا إلى ما نصت عليه المادة ١٥ المشار إليها من جعل الفصل فى المنازعات الناشئة عنه من اختصاص إحدى الدوائر بالمحكمة الابتدائية مهما كانت قيمة الدعوى ومن عدم جواز الطعن فى أحكامها ، ولولا هذا النص لخضعت هذه الأحكام للقواعد العامة من حيث جواز الطعن فيها بكافة الطرق القانونية وغير العادية<sup>(١)</sup> .

فلا يجوز إذن الطعن فى الحكم الصادر فى منازعة إيجارية بطريق النقض . وقد كان هذا التحريم وقت صدور قانون إيجار الأماكن فى سنة ١٩٤٧ يرجع إلى سببين : نص المادة ١٥ من هذا القانون الذى يجعل الحكم غير قابل « لأى طعن » ، وقانون إنشاء محكمة النقض ذاته الذى كان سارياً وقتئذ ويحرم

(١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ - وانظر أيضاً نقض مدنى ١٢ يونيو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٨٩ ص ١١٩٧ - ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٩٦ ص ٧٣٢ - مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ - وانظر ما سوره من أحكام محكمة مصر الكلية فى خصوص عدم جواز التماس إعادة النظر فى المنازعات الإيجارية .

الطعن بالنقض في الأحكام النهائية إذا صدرت من المحاكم الكلية . ثم صدرت تقنين المرافعات الجديد ، وتجزئ المادة ٤٢٥ منه الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة « من المحاكم الابتدائية بصفة انتهائية أو في استئناف أحكام المواد الجزئية » . فارتفع بذلك السبب الثاني ، ولكن السبب الأول وهو نص المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن لا يزال قائماً ، وهو السبب الذي غلبته محكمة النقض في حكمها السالف ذكره . فقد أثير أمامها أن المادة ٤٢٥ من تقنين المرافعات الجديد ، إذ أجازت الطعن بالنقض في الأحكام الانتهائية الصادرة من المحاكم الكلية ، تكون بذلك قد أجازت الطعن بالنقض في الحكم الانتهائي الصادر من المحكمة الكلية في المنازعات الإيجارية ، فإن النص عام مطلق يشمل هذه الأحكام وغيرها ، وتكون المادة ٤٢٥ مرافعات قد نسخت المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن فيما يتعلق بالطعن بطريق النقض ، فأجازت الطعن بهذا الطريق دون الطعن بالطرق الأخرى . ولكن محكمة النقض لم تأخذ بهذا النظر ، وقالت في الرد عليه : « وأما ما يثيره الطاعن من أن المادة ٤٢٥ من قانون المرافعات المعمول به ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ والتي تجيز الطعن في الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية بصفة انتهائية قد عدلت أحكام الفقرة الرابعة من المادة ١٥ المشار إليها ، فردود بأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إنما هو تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون المرافعات ، فلا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء . ولا يستفاد هذا المعنى من المادة ٤٢٥ مرافعات ، ذلك أن النص العام لا يلقى ضمنا النص الوارد في قانون خاص . ومن ثم يكون الطعن بطريق النقض فيما قضى به الحكم المطعون فيه من إخلاء العين المؤجرة وتسليمها غير جائز ، (١) .

(١) نقض مدني ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ (وهو الحكم الذي سبقت الإشارة إليه) . هذا وبالرغم من أن محكمة النقض قد ذهبت كما نرى ، إلى أن المادة ٤٢٥ مرافعات لم تنسخ المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، فإنها قد ذهبت في حكم آخر إلى أن المادة ٤٢٦ مرافعات تحذف من تطبيق المادة ١٥ سائلة الذكر . وسعت بأنه وإن كان قضاء هذه المحكمة قد جرى بعدم جواز الطعن بطريق النقض في الأحكام التي تصدرها المحاكم الابتدائية تطبيقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، إلا أنه لما كانت المادة ٤٢٦ مرافعات تجيز الطعن بالنقض في أي حكم نهائي - أي كانت المحكمة التي أصدرته - تشمل في نواحيها حتماً الحكم الصادر عن مستأجرين -

ثم أعيد تحريم الطعن بالنقض في الأحكام النهائية التي تصدر من المحاكم الكلية بقانون صدر في سنة ١٩٥٢ ، فعاد السبب الثاني لتحريم الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية إلى الظهور بجانب السبب الأول ، يتضافران معاً على تحريم الطعن بالنقض في هذه الأحكام . وأصبح الآن من المتعين القول بعدم جواز الطعن بالنقض في حكم يصدر في منازعة إيجارية ، لا استناداً إلى المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن فحسب ، بل أيضاً استناداً إلى الأحكام العامة التي تبين ما يجوز الطعن فيه بالنقض وما لا يجوز . وإذا كان من المرغوب فيه فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية توحيداً للمبادئ القانونية ، فإن هذا أصبح الآن يقتضى تعديلاً إما في تقنين المرافعات وإما في قانون إيجار الأماكن ، ولم يعد من الممكن فتح هذا الباب عن طريق تفسير النصوص القائمة (١) .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بطريق التماس إعادة النظر ، لنفس الأسباب التي اقتضت عدم جواز الطعن في هذا الحكم بطريق

---

= الخصوم أنفسهم وحازقة الشيء المحكوم به سواء أذعن بهذا الدفع أم لم يدفع ، وكان الطعن مقصوراً على خطأ الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بحكم صادر في دعوى كانت قائمة بين نفس الخصوم ، فإنه إعمالاً للمادة المذكورة المطلق نصها بحيث يشمل كل حكم انتهائى على خلاف حكم سابق بين الخصوم أيًا كانت المحكمة التي أصدرته ، يكون الطعن بطريق النقض في هذه الحالة جائزاً ولو كان الحكم المطعون فيه صادراً من محكمة ابتدائية تطبيقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (نقض مدنى ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٥ ص ٧٨١) .

(١) ونرى أنه ينبغي التفكير في فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ، على أن يوضع لهذا الطعن إجراءات سريعة مختصرة ، وذلك توحيداً للمبادئ القانونية في قضاء الإيجارات . وقد أخذت هذه المبادئ تتعارض بعضها مع بعض ، فكل دائرة إيجارية حكمها نهائى لا يقبل أى طعن ، وكثيراً ما يقع التعارض بين أحكام هذه الدوائر الكثيرة العدد المنتشرة في جميع أنحاء البلاد (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن في تقديمه للطبعة الثالثة ص - - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات في تقديمه لمؤلفه حرف - ) . ولا يجدى التفكير في تنظيم دوائر مجتمعة ، سواء من دوائر محكمة مصر وحدها أو من دوائر هذه المحكمة مع دوائر محكمة الإسكندرية ، فإن هذه الدوائر فضلاً عن كثرة عدد أعضائها ، لا تكون مثلة للدوائر المدن الأخرى ، ويصعب تنظيم دوائر مجتمعة من جميع الدوائر الإيجارية المنتشرة في البلاد . فلا يبقى إذن ، لتوحيد المبادئ القانونية في قضاء الإيجارات ، إلا فتح باب الطعن بالنقض على النحو الذي أشرنا إليه .

النقض . وهنا أيضاً يمكن القول بأن المادة ٤١٧ مرافعات التي تجيز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة النهائية لم تدخل أى تعديل على أحكام المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، ولا يزال نص هذه المادة قائماً يقضى بعدم قابلية الحكم الصادر في منازعة إيجارية « لأى طعن » . وقد أثرت هذه المسألة أمام إحدى المحاكم ، فأجابت بما يلي : « أما ما يثيره الملتزمون من أن المادة ٤١٧ مرافعات التي تجيز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة النهائية قد عدلت أحكام الفترة الرابعة من المادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فقول مردود ، لأن القانون المذكور تشريع اقتضته الضرورة ، ونصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون المرافعات ، ولا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء ، ولا يستفاد هذا النص من المادة ٤١٧ مرافعات ، ذلك أن النص العام لا يُلغى هذا النص الوارد في قانون خاص » (١) . وقد قضى كثير من المحاكم (٢) ، بعدم جواز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية . وجاء في بعض هذه الأحكام أنه يتعين الحكم دائماً بعدم جواز التماس في كل ما تقضى به المحكمة الابتدائية على أساس قانون الأماكن الموقعة ، ولا يقبل التعلل بما قد تقع فيه بعض الأحكام من خطأ يكون وليد غش أو تزوير ، لأنه مهما تكن أهمية البواعث العادلة التي تدعو إلى تصويب تلك الأحكام فإن المصلحة العامة التي ابتغاها المشرع بتقرير عدم جواز الطعن تقتضى توضيح المصلح الخاصة في حالات نادرة الوقوع ، كى تنتهى المنازعات وتستقر الأوضاع والمراكز القانونية (٣) .

(١) مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٦٥ سنة ١٩٥٣ .

(٢) مصر الكلية ١٣ مايو سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢٢٤ سنة ١٩٥٤ (وقد بنى الاتماس في هذه القضية على أن الزواج الذى اتخذ سبباً للإخلاء صورى لحصول الطلاق فور الحكم بالإخلاء) - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢٨٤٨ سنة ١٩٥٤ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨٤٦ سنة ١٩٥٤ - ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٣٦٨٦ سنة ١٩٥٣ - ١٥ نوفمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٢٩٢١ سنة ١٩٥٦ - ٢٣ مارس سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٦١٤ سنة ١٩٥٧ - ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٤٠٥٠ سنة ١٩٥٧ .

(٣) مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ - هذا وإذا قضت المحكمة بعدم جواز الاتماس ، فإن ذلك لا يوقع الملتزم تحت طائلة المادة ٤٢٣ مرافعات التي تقضى بالحكم بالفرامة على الملتزم ، لأن محل هذه المادة أن يقضى برفض الاتماس لا بعدم جوازه (كمل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٧) .



٧٢٦ - ح . دعوى البطلان المبتدأة : وما دام الحكم الصادر في منازعة  
 لإجارية لا يقبل الطعن فيه ، لا بوجوه الطعن العادية ولا بوجوه الطعن غير  
 العادية ، فإنه لا يجوز أيضاً الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة .  
 وهذه هي القاعدة التي تسرى على جميع الأحكام . فقد تكون المحكمة التي  
 أصدرت الحكم قد أخطأت في استخلاص الوقائع أو تقديرها أو أخطأت في  
 تطبيق القانون على الوقائع المستخلصة . وقد تكون هذه المحكمة غير مختصة ، أو  
 يكون أحد الخصوم غير أهل للتقاضى . وقد يكون الحكم قد صدر بناء على  
 إجراءات باطلة ، أو شابه عيب في النطق به أو تحريره أو إيداعه أو تشكيل  
 المحكمة التي أصدرته أو البيانات الواجب ذكرها فيه . قد يكون ذلك ، فيكون  
 الحكم باطلاً . ولكن لا سبيل إلى التمسك بالبطلان إلا عن طريق الطعن في الحكم  
 بوجه من وجوه الطعن العادية أو غير العادية . فإذا استغلفت هذه الوجود ، لم  
 يجز الطعن في الحكم ، كما يطعن في العقد ، بالبطلان بدعوى مبتدأة<sup>(١)</sup> . ذلك  
 أن استقرار الحقوق ، ووجوب طمأنينة المتقاضين إلى احترام الأحكام ، وضرورة  
 وقوف التنازع عند حد معين ، وجميع الأسباب التي تدعو لاحترام قوة الأمر  
 المقضى ، كل ذلك يقتضى أن يكون للطعن في الحكم طرق خاصة ، وفقاً  
 لإجراءات معينة ، وفي مواعيد محددة . فإذا استنفدت هذه الطرق أو فانت  
 مواعيدها ، أصبح الحكم غير قابل للطعن فيه ، ووجب اعتباره عنواناً  
 للحقيقة . وهذا ما أجمع عليه فقه المرافعات<sup>(٢)</sup> .

(١) وقد قضت محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة في هذا المعنى بأن الشارع حصر طرق  
 الطعن في الأحكام في دائرة محدودة ووضع لها آجالاً محددة وإجراءات معينة ، فلا سبيل إلى سحب  
 أحكام القضاء أو إصلاحها مهما كانت معينة إلا بالنظم منها بطريق الطعن المناسب لها . فإن كان  
 الطعن في الحكم بإحدى هذه الطرق غير جائز أو غير مجد أو كان قد استنق ، فلا سبيل للتخلص  
 منه ولو كان باطلاً لئيب شكل في متعلق بإصداره أو تسيبه أو تحريره أو البيانات الواجب ذكرها  
 فيه أو كان مبنياً على إجراء باطل لم يسقط الحق في طلب إبطاله . لا سبيل إلى ذلك بدعوى بطلان  
 أصلية أى بدعوى مبتدأة ، ولا بدفع بالبطلان يقدم في دعوى قائمة كما يطعن في العقود مثلاً ،  
 طبقاً للقاعدة القانونية المقررة من قديم الزمان وهى أنه لا بطلان في الأحكام (Voies de nullité  
 n'ont lieu contre les jugements) محكمة انقضاء الإدارى ٥ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة  
 أحكام مجلس الدولة ٦ رقم ٥٠ ص ١١١) .

(٢) محمد حاتم فهمى في المرافعات سنة ١٩٤٠ فقرة ٦٤٦ ص ٦٥٤ - محمد الشارحى -

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

وقد سار القضاء على هذا المبدأ . فقضى بأن القاعدة الفقهية « لا بطلان في الأحكام » مقصود بها أنه لا يمكن رفع دعوى مبتدأة بطلب بطلان أحكام القضاء ، ولا سبيل لإلغاء الحكم أو تعديله ، مهما كان فيه من عوار إلا بالتظلم منه بطريق الطعن المقرر قانوناً . فإذا كان الطعن في الحكم غير جائز أو غير مجد فلا وسيلة عندئذ للتخلص منه ، ولو كان باطلاً لعيب شكلي فيه يتعلق بإصداره أو تحريره أو تشكيل المحكمة التي أصدرته أو في البيانات الواجب ذكرها فيه ، أو كان مبنيًا على إجراء باطل لم يسقط الحق في طلب إبطاله . ففي كل هذه الحالات لا تقبل دعوى البطلان أصلياً متى استغلق الطعن أو امتنع كلية بنص القانون ، ويبقى الحكم بمنجاة من كل سحب أو إلغاء . ولا يجوز التعلل بالخطأ الذي قد تقع فيه بعض الأحكام والذي يكون وليد غش أو تزوير ، لأنه مهما تكن أهمية البواعث العادلة التي تدعو إلى تصويب تلك الأحكام ، فإن المصلحة العامة التي ابتغاها المشرع بتقرير مبدأ عدم جواز الطعن في أحكام الإيجارات الصادرة تطبيقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تقتضي توضيح المصالح الخاصة في حالات نادرة الوقوع كي تنتهي المنازعات وتستقر الأوضاع والمراكز القانونية<sup>(١)</sup> .

— في المرافعات ٢ فقرة ٧٦٥ — فقرة ٧٦٧ — عبد المنعم الشرفاوي في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٣٨٨ — أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٤٨٤ .

(١) مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٨٠ سنة ١٩٥٦ — —

على أن الفقه والقضاء يميزان بين الأحكام الباطلة (nuls) والأحكام المعلوم (inexistants) (١). ومثل الحكم المعلوم الصادر من قاضيين بدلاً من ثلاثة ، والحكم الصادر من شخص زالت عنه ولاية القضاء ، والحكم الصادر على شخص توفي قبل رفع الدعوى عليه ، والحكم الذي لا يوقع عليه رئيس الهيئة التي أصدرته ولا كاتبها . واحتلف في الحكم الصادر على شخص لم يعلن بالحضور إعلاناً صحيحاً أو توفي أثناء نظر الدعوى ، فيرى بعض أنه حكم معلوم لأنه صدر في خصومة غير قائمة (٢) ، ويرى بعض أنه حكم باطل لامعدهوم (٣).

وانظر أيضاً مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ - ١٩ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٧٣ سنة ١٩٥٥ - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٤١ .

وقد ذهبت إحدى المحاكم إلى غير ذلك ، فقضت بجواز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بدعوى بطلان مبتدأة ، وقررت أنه لا محل مطلقاً للقول بأن دعوى البطلان الأصلية لا ترفع أمام دائرة الإيجارات المشكلة طبقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بحجة أنها قد استنفدت ولايتها بالحكم نهائياً في موضوع النزاع وهو حكم غير قابل لأي طعن بنص المادة ١٥ من القانون المذكور . لا محل مطلقاً لهذا القول ، لأن مصدر الحكم الذي تستند به هذه المحكمة ولايتها يشترط فيه صحة الإجراءات المتبعة فيه من وجهة نظرها ، فضلاً عن أن موضوع دعوى البطلان يختلف عن موضوع النزاع الأصل الصادر فيه الحكم المطعون فيه ، وهو ما لم ينص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تحريم نظره ، وعلى ذلك تكون دعوى البطلان الأصلية مقبولة أمام هذه الدائرة (مصر الكلية ٢٣ فبراير سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٣ ص ١٣٠٠) .

(١) أحمد أبو الوفا فقرة ٤٨٤ ص ٥٥٨ - عبد المنعم الشرقي فقرة ٣٨٨ ص ٥٣٤ - محمد المشاوي ٢ فقرة ٧٦٦ - استئناف مصر ٦ مارس سنة ١٩٣٤ المحاماة ١١ ص ٤٧٧ - انظر عكس ذلك وأن الحكم لا يمكن إلا أن يكون باطلاً فلا تمييز بين حكم باطل وحكم معلوم : عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٣١٥ - ص ٣١٦ .

وتسلم محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة بهذا التمييز في شيء من التحفظ ، فتقول : ولئن فرق بعضهم بين الأحكام الباطلة وهي التي يعتبرها القانون موجودة ومنتجة كل آثارها ما لم يقض ببطلانها بإحدى طرق الطعن المترتبة لذلك قانوناً ، وبين الأحكام المعلوم وهي التي تعتبر غير موجودة وغير منتجة لأي أثر قانوناً كالحكم الذي لم يدون أصلاً بالكتابة أو الصادر من غير قاض أو الصادر ضد شخص لا وجود له قانوناً ، فأجازوا الطعن في هذا النوع الأخير بالبطلان بدعوى أصلية أو بدفع في دعوى قائمة ، فلا شك في أن الحكم غير المسبب أصلاً أو الذي لم تودع أسبابه في الميعاد ليس حكماً معدوماً ، وإنما هو حكم موجود وإن كان معيباً بعبئ بطله ، فلا يجوز الطعن فيه إذن بالبطلان بدعوى أصلية أو بدفع دعوى قائمة (محكمة القضاء الإداري ٥ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٦ رقم ٥٠ ص ١١١ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٢) محمد المشاوي ٢ فقرة ٧٦٦ والأحكام التي أشار إليها .

(٣) أحمد أبو الوفا فقرة ٤٨٤ .

والحكم المعلوم لا يلزم الطعن فيه ، بل لا يلزم رفع دعوى بطلب بطلانه ، وبكفي إنكاره والتمسك بأنه غير موجود . ويجوز على كل حال رفع دعوى أصلية مبتدأة بطلب بطلانه (١) . وإذا كان التمييز بين الحكم الباطل والحكم المعلوم يدرى في بعض الحالات ، إلا أنه بوجه عام تمييز معقول يمكن الأخذ به . وقد أخذت به فعلا بعض دوائر الإيجارات ، فقضت بجواز الطعن في الحكم المعلوم بدعوى بطلان مبتدأة (٢) .

### ٧٢٧ - s . نصحيح الحكم وتفسيره : وإذا كان الحكم في منازعة إيجارية

لا يقبل الطعن فيه بوجوه الطعن العادية أو غير العادية ، كما لا يقبل الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة ، فإنه يقبل التصحيح والتفسير . ذلك أن التصحيح والتفسير ليسا طريقتين من طرق الطعن ، إذ ليس من شأنهما أن يلغيا الحكم أو يعدلا فيه ، بل هما يبقيان كما هو دون مساس به بعد تصحيح ما وقع فيه من أخطاء مادية أو بعد تفسير ما وقع في منطوقه من غموض وإبهام . وإذا كانت المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقضى بأن الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أى طعن ، فإن هذا لا يمنع من أن هذا الحكم يقبل التصحيح ويقبل التفسير ، إذ هما ليسا بطعن كما سبق القول .

( ١ ) ويشبه التمييز بين الحكم الباطل والحكم المعلوم التمييز بين العقد الباطل والعقد المعلوم في النظرية التقليدية للبطلان . وأساس التمييز في العقد هو وجود أركان للعقد لا بد من قيامها حتى يتكون ، ولهذا الأركان شروط لا بد من توافرها حتى لا تختل . وأركان العقد الرضاء والمحل والسبب وكذلك الشكل في العقود الشكلية ، فإذا انعدم ركن منها كان العقد معدوماً . وشروط المحل أن يكون ممكناً معيناً مشروعاً ، وشرط السبب أن يكون مشروعاً ، فإذا اختل شرط من هذه الشروط كان العقد باطلاً . وهذا التمييز بين العدم والبطلان خلقه الفقه الفرنسى في مناسبة عقد الزواج ، إذ قرر هذا الفقه ألا بطلان في هذا العقد دون نص صيانة له من التزعزع . فقامت حالات بطلان لا شك فيها ، ولكن لم يرد في شأنها نص ، كما إذا كان الزوجان من جنس واحد وكما إذا تولى العقد من ليست له الصفة الرسمية في توليه ، فخلفت نظرية انعدام الزواج حتى تغطى هذه الحالات ( الوسيط ١ فقرة ٣٠٠ ) .

فكما خلقت نظرية الانعدام في عقد الزواج تخفف من حدة القاعدة التي تقضى بألا بطلان في عقد الزواج دون نص ، كذلك خلقت نظرية الانعدام في الحكم حتى تخفف من حدة القاعدة التي تقضى بألا بطلان في الأحكام . ولكن يجب ، حتى يقوم التمييز بين الحكم المعلوم والحكم الباطل على أساس محدد ، أن يميز أولاً بين أركان الحكم وشرائط هذه الأركان ، فإذا انعدم ركن كان الحكم معدوماً ، وإذا اختل شرط كان الحكم باطلاً .

( ٢ ) مصر لكنية ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ؛ قضية رقم ١٣٩٥ سنة ١٩٥٦ .

فيقبل أولاً التصحيح . وتنص المادة ٣٦٤ مرافعات على أن « تتولى المحكمة ما يقع في منطوق حكمها من أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية ، وذلك بقرار تصدره من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مرافعة . ويجرى كاتب المحكمة هذا التصحيح على نسخة الحكم الأصلية ، ويوقعه هو ورئيس الجلسة » . ومثل الخطأ الكتابي الخطأ في أسماء الخصوم ، أو إغفال أداة النقي سهواً ، أو الخطأ في تاريخ الجلسة التي صدر فيها الحكم . ومثل الخطأ الحسابي أن يحكم القاضي بتخفيض الأجرة ٢٠ ٪ ، ثم يخطئ في حساب هذا التخفيض فيذكر في الحكم رقماً غير صحيح . وقد قضت محكمة النقض بأن عدم صحة الرقم المقضى به متى كان مرجعه مجرد خطأ حسابي ، فسيبيل إصلاحه هو الالتجاء إلى محكمة الموضوع لا الطعن في الحكم بطريق النقض<sup>(١)</sup> . وحتى لا يتجاوز المحكمة سلطتها في أن التصحيح لا يتناول إلا الأخطاء المادية البحتة ، ولا يتجاوز ذلك إلى تعديل الحكم تحت ستار التصحيح ، أجازت المادة ٣٦٥ مرافعات الطعن في القرار الصادر بالتصحيح إذا تجاوزت المحكمة فيه حقها ، وذلك بطرق الطعن الجائزة في الحكم موضوع التصحيح . ولكن لما كان الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أى طعن ، فإنه يترتب على ذلك أن القرار الصادر بتصحيحه لا يقبل هو أيضاً أى طعن . والقرار الذي يصدر برفض التصحيح لا يقبل كذلك الطعن فيه ، لا على استتلال كما هو الأمر في الأحكام العادية الصادرة في غير المنازعات الإيجارية ( م ٣٦٥ مرافعات ) ، ولا مع الحكم في المنازعة الإيجارية لأن هذا الحكم لا يقبل أى طعن . ويقبل الحكم الصادر في منازعة إيجارية ثانياً التفسير . وتنص المادة ٣٦٦ مرافعات على أن « يجوز للخصوم أن يطلبوا إلى المحكمة التي أصدرت الحكم تفسير ما وقع في منطوقه من غموض وإبهام . ويقدم الطلب بالأوضاع المعتادة لرفع الدعاوى » . فإذا رفعت دعوى بإخلاء مسكن وجراح للضرورة الملجئة ، وذكرت المحكمة في أسباب حكمها أن الجراح غير معد للسكنى فيخرج من عداد الأماكن التي يجوز طلب إجلائها للضرورة الملجئة ، ثم قضت في المنطوق بإخلاء العين المؤجرة دون تحديد ، جاز للمستأجر طلب تفسير عبارة « العين المؤجرة » ، وأنها تتناول المسكن دون الجراح . ويكون ذلك برفع دعوى تصحيح أمام نفس

(١) نقض مدني ١٧ مارس سنة ١٩٤٩ التشريع والقضاء ٢ ص ٤ .

الدائرة الإيجارية التي أصدرت الحكم . وتقول المادة ٣٦٧ مرافعات : « الحكم الصادر بالتفسير يعتبر من كل الوجوه متمماً للحكم الذي يفسره ، ويسرى عليه ما يسرى على هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية » . ولما كان الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أى طعن ، فكذلك يكون الحكم الصادر بالتفسير لا يقبل هو أيضاً أى طعن .

ويلحق بتصحيح الحكم وتفسيره إغفال الحكم الزم في طلب موضوعي . وقد نصت المادة ٣٦٨ مرافعات على أنه « إذا عملت المحكمة الحكم في بعض الطلبات الموضوعية ، جاز لصاحب الشأن أن يكلف خصمه الحضور أمامها لنظر هذا الطلب والحكم فيه » . فإذا رفع المستأجر المحكوم بإخلائه العين المؤجرة للضرورة الملجئة دعوى على المؤجر الذي لم يشغل العين في خلال شهر من وقت الإخلاء أو لم يبق شاغلاً لها سنة كاملة ، بطالبه فيها بتمكينه من العودة إلى شغل العين وبالتعويض ، ففضى الحكم للمستأجر بالعودة إلى شغل العين وأغفل الفصل في طلب التعويض ، جاز للمستأجر أن يعيد هذا الطلب إلى الدائرة الإيجارية التي أصدرت الحكم لتفصل فيه . ولا يتقيد المستأجر بميعاد لإعادة الطلب ، إلا الوقت الذي يسقط فيه حقه بالتقادم . ويشترط لجواز إعادة الطلب أن يكون إغفال الفصل فيه إغفالاً كلياً من شأنه أن يجعل الطلب معلقاً لم يقض فيه قضاء ضمناً . ويشترط كذلك أن يكون الطلب طلباً موضوعياً كما في المثال المتقدم الذكر ، لأنه إذا لم يكن كذلك بأن كان دفعا للطلب مثلاً اعتبر إغفال الفصل فيه رفضاً له (١) .

٧٢٨ - هـ . اعتراضه الخارج عن الخصومة : نظم تقنين المرافعات الجديد طريقاً لمراجعة الحكم يسلكه من لم يكن تدخل أو أدخل في الخصومة ومع ذلك يكون الحكم حجة عليه ، وسماه « اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها » . ويبدو لأول وهلة أن هذا الطريق هو من طرق الطعن غير العادية ، إذ هو يهدف إلى تعديل الحكم أو إلغائه بالنسبة إلى الخارج عن الخصومة ، ولولا هذا التعديل أو الإلغاء لكان الحكم حجة عليه وناقذاً في حقه . وبهذا قال بعض الفقهاء (٢) . ولكن تقنين المرافعات الجديد ومذكرته التفسيرية لا يدخلان هذا

(١) انظر في ذلك أحد أهر الوقا في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٤٧٢ ص ٥٤٣ .

(٢) يقول الأستاذ عبد المنعم الشرقاوي في هذا المعنى : « بيد أننا نرى أن اعتراض الخارج عن

الطريق بين طرق الطعن في الأحكام . فقد أفرد تقنين المرافعات الباب الثاني عشر لطرق الطعن جميعاً ، العادية وهي المعارضة والاستئناف ، وغير العادية وهي التماس إعادة النظر والنقض . ولم يذكر من بين هذه الطرق طريق اعتراض الخارج عن الحصومة . وأفرد لهذا الطريق وحده الباب الثالث عشر ، فدل بفصله إياه عن طرق الطعن وإفراجه بباب خاص أنه لا يعتبره من بين طرق الطعن في الأحكام . ثم أتت المذكرة التفسيرية تذكر ذلك في عبارات صريحة ، فهي تقول : « أفرد هذا الباب ( الباب الثالث عشر من تقنين المرافعات ) للاعتراض على الحكم من الخارج عن الحصومة ولم يجعل فصلاً في الباب السابق عليه ، لأن الاعتراض على الحكم ممن لم يكن طرفاً في الحصومة ليس طعنًا في الحكم من المحكوم عليه . بل الغرض منه هو مجرد رفع الضرر الذي يصيب المعارض من حكم لا حجية له عليه ، ولا يمتد أثره إليه قانوناً » .

وقد يبدو أن هناك تعارضاً بين ما جاء في المذكرة التفسيرية من أن الغرض من الاعتراض هو رفع الضرر الذي يصيب المعارض من حكم لا حجية له عليه ولا يمتد أثره إليه قانوناً ، وما جاء في نص المادة ٤٥٠ مرافعات من أن باب هذا الاعتراض مفتوح « لمن يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة عليه » . ولكن هذا التعارض يزول إذا لاحظنا أن الشرط في قبول الاعتراض أن يثبت المعارض غش من كان يمثله في الدعوى أو تواطؤه أو إهماله الجسيم . ومتى ثبت ذلك فإن الحكم لا يكون حجة على المعارض ولا ينفذ في حقه ، ومن ثم يصدق ما جاء في المذكرة التفسيرية من أن الغرض من الاعتراض هو رفع الضرر الذي يصيب المعارض من حكم لا حجية له عليه ولا يمتد أثره إليه قانوناً .

ويبدو أن السبب في عدم اعتبار اعتراض الخارج عن الحصومة طريقاً من طرق الطعن أن الخارج عن الحصومة لا يتأثر بالحكم ، فهو ليس حجة عليه

- من الحصومة طريق خاص من طرق الطعن في الحكم يسرى عليه ما يسرى على الطعون من أحكام عامة . . . وما يؤيد هذا النظر أن الاعتراض يوجه إلى الحكم ذاته بقصد صحبه أو تعديله بالنسبة للمعارض ، فالاعتراض لا يوجه إلى تنفيذ الحكم ولا يقصد منه وقف التنفيذ ، وإنما في التنفيذ أو نفيه لا يترتب عليه عدم قبول الاعتراض ، ( عبد المنعم الشرفاري في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٣١ - وانظر أيضاً بحثاً له في هذا الموضوع في مجلة القانون والاقتصاد سنة ١٩ في المدين الأول والثاني ) - وانظر جارسونيه ٦ فقرة ٢٤٥٨ .

ولا ينفذ في حقه كما قدمنا . فيستطيع أن يكتفى بإنكار حجية الحكم كلما أريد الاحتجاج به عليه ، كما يستطيع أن يتجاهل الحكم ، بل يستطيع أن يطلب تقرير حقه بدعوى أصلية مبتدأة . فيكون فتح طريق الاعتراض أمامه ليس إلا فتحاً لطريق يصل منه إلى تقرير حق يستطيع أن يصل إلى تقريره من طرق أخرى . وهذه الطرق جميعاً لا تعتبر طعناً في الحكم ، فإن الخارج عن الخصومة لا يهدف إلى المساس بالحكم فيما بين المحكوم له والمحكوم عليه ، وإنما يطلب تقرير أن هذا الحكم غير نافذ في حقه . وقد فتح المشرع له طريق الاعتراض ، بالإضافة إلى الطرق الأخرى ، لأنه طريق نافع قد يرى المعارض مصلحة له في سلوكه دون غيره من الطرق . وتقول المذكرة التفسيرية لتقنين المرافعات في هذا المعنى : « والرأى الراجح في الفقه والقضاء أن معارضة الشخص الثالث طريق اختياري يجوز للغير أن يسلكه ، كما يجوز له أن يستغنى عنه مطلقاً ويكتفى بإنكار حجية الحكم كلما أريد الاحتجاج به في حقه أو تنفيذه عليه ، كما يجوز له أن يتجاهل الحكم وأن يطلب تقرير حقه بدعوى أصلية . غير أن من الفقهاء من يقول بأن الاعتراض على الحكم من غير الخصم ، وإن لم يكن هو الطريق الوحيد الذي يمكن به إنكار حجية الحكم ، فإنه طريق نافع قد يرى المعارض مصلحة له في سلوكه دون غيره من الطرق . ومن هؤلاء من يقول بأن وجه المصلحة في سلوك هذا الطريق الخاص يظهر بجلاء حين يكون المعارض ممن يعتبر في القانون ممثلاً في شخص أحد الخصوم ويكون اعتراضه مؤسساً على كون ممثله قد ارتكب تدليساً أو تواطؤاً يجعله غيراً في واقع الأمر ، بحيث يكون طلبه مقصوداً منه دفع الاحتجاج عليه بحكم معتبر حجة عليه لولا ما يدعيه من تدليس يطلب إثباته وإصدار الحكم به . وقد أخذ المشرع بوجهة النظر الأخيرة ، فنظم طريق الاعتراض على الحكم من الخارج عن الخصومة ، ولكنه قصره على من يعتبر الحكم في الدعوى حجة عليه ولم يكن قد أدخل أو تدخل فيها ، بشرط أن يثبت المعارض غش من يمثله أو تواطؤه أو إهماله الجسيم . . ولم ير المشرع حاجة إلى النص على أن من يكون له طريق الاعتراض ولا يسلكه لا يجرم بذلك من حقه في الالتجاء إلى الوسائل الأخرى التي يسمح له القانون بها لدفع الاحتجاج عليه بالحكم - لم ير المشرع حاجة إلى هذا النص ، لأنه لا يعلو أن يكون تقريراً



لقاعدة مقررة بكاد يتلعد الإجماع عليها (١) .  
 ونرى من ذلك أن اعتراض الخارج عن الخصومة لا يعتبر في نظر المشرع  
 طريقاً من طرق الطعن في الحكم (٢) . فهو لا يدخل إذن ضمن الطرق التي  
 منعها في النظم من الحكم الصادر في المنازعات الإيجارية ، إذ تجعل المادة ١٥  
 من قانون إيجار الأماكُن هذا الحكم غير قابل « لأى طعن » . واعتراض  
 الخارج عن الخصومة ليس « بطعن » كما رأينا ، فيجوز إذن سلوك هذا الطريق  
 للنظم من حكم صادر في منازعة إيجارية .

وقد بينت المادة ٤٥٠ مرافعات من يجوز له سلوك هذا الطريق ، فقالت :  
 « يجوز لمن يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة عليه ، ولم يكن أدخل أو تدخل  
 فيها ، أن يعترض على هذا الحكم بشرط إثبات غش من كان يمثله أو تواطئه  
 أو إهماله الجسيم . وكذلك يجوز للدائنين والمدين المتضامين والدائنين والمدين  
 بالتزام غير قابل للتجزئة الاعتراض على الحكم الصادر على دائن أو مدين  
 آخر منهم » .

فلا اعتراض إذن يمكن رفعه من أحد شخصين :

١ - شخص كان الحكم الصادر في المنازعة الإيجارية يعتبر حجة عليه  
 لأنه كان ممثلاً في الدعوى ، إلا أنه أثبت غش من يمثله أو إهماله الجسيم فصار  
 الحكم لا يمتنع به عليه . مثل ذلك أن يرفع المستأجر على المؤجر دعوى تخفيض  
 الأجرة ، وفي أثناء نظر الدعوى يبيع المؤجر العين المؤجرة ، ثم يصدر الحكم بعد  
 البيع في مواجهة المؤجر بتخفيض الأجرة . فالحكم الصادر في هذه المنازعة  
 الإيجارية يكون حجة على المشتري للعين المؤجرة لأنه خلف خاص للمؤجر ،  
 وهو بهذه الصفة كان ممثلاً في الدعوى (٣) . فيجوز إذن للمستأجر أن يمتنع بتخفيض  
 الأجرة على المشتري . ولكن يجوز من جهة أخرى للمشتري أن يعترض على  
 هذا الحكم اعتراض الخارج عن الخصومة ، وعليه أن يثبت أن المؤجر ، بعد أن  
 باع العين وأصبح لا يهتمه أن تخفض الأجرة ، قد تواطأ مع المستأجر أو تعمد أن

(١) انظر أيضاً محضر لجنة مشروع تقنين المرافعات في الجلسة الثانية والثلاثين المنعقدة  
 في ٧ نوفمبر سنة ١٩٤٥ - وانظر عبد المنعم الشوقري في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٢٢ .

(٢) انظر في هذا المنى أحد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ ص ٦٥١ .

(٣) انظر الوسيط ٢ فقرة ٣٦٦ .

ينحسر الدعوى أو أهمل لإفهامها إهمالاً جسيماً ، حتى تمكن المستأجر من الحصول على هذا الحكم بفضل هذا الغش أو هذا الإهمال الجسيم الذى يعدل الغش (١) . ولا يقال للمشتري ليس لك أن تعترض على حكم صادر فى منازعة إيجارية لأن هذا الحكم نهائى لا يقبل أى طعن ، إذ يستطيع المشتري أن يدفع هذا القول بأن اعتراضه على الحكم لا يعتبر طعناً فيه حتى يمتنع ذلك عليه ، وإنما هو طريق يهدف بسلوكه إلى تقرير أن الحكم غير نافذ فى حقه . وهو ليس بالطريق الوحيد أمامه ، إذ يستطيع أن يسلك طرقاً أخرى ، ومنها رفع دعوى أصلية بعدم نفاذ الحكم فى حقه ٥

٢- شخص لا يعتبر الحكم الصادر فى المنازعة الإيجارية حجة عليه ، دون حاجة فى ذلك إلى إثبات تواطؤ أو غش أو إهمال جسيم فى جانب من كان يمثل فى الدعوى ؛ مثل ذلك أن يرفع المؤجر على أحد المستأجرين المتضامنين دعوى بزيادة الأجرة ، ويحصل على حكم فى مواجهته بهذه الزيادة . فهذا الحكم لا يكون حجة على مستأجر متضامن آخر ولو لم يثبت أى تواطؤ أو غش أو إهمال جسيم من المستأجر الذى كان خصماً فى الدعوى ، فإن الفقرة الأولى من المادة ٢٩٦ مدنى تقول : « إذا صدر حكم على أحد المدينين المتضامنين ، فلا يحتج بهذا الحكم على الباقين » . ومع ذلك يجوز للمستأجر المتضامن الآخر أن يعترض على هذا الحكم اعتراض الخارج عن الخصومة ، وله أن يبدى فى هذا الاعتراض أوجه دفاع أخرى قد تأخذها المحكمة فترفض الدعوى بزيادة الأجرة ، ويستفيد هو دون المستأجر الأول من ذلك . وكان المستأجر يستطيع ألا يسلك هذا الطريق ، ويكتفى بالتمسك بعدم حجية الحكم فى حقه طبقاً لأحكام المادة ١/٢٩٦ مدنى سالف الذكر (٢) .

(١) انظر فى شرط صدور الحكم المعترض عليه بناء على الغش أو التواطؤ أو الإهمال الجسيم عبد المنعم الشرقاوى فى المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٣٩ .

(٢) ويلاحظ أن واضع نص المادة ٤٥٠ مرافعات لم ينتبه إلى أن مركز المدين المتضامن فى اعتراض الخارج عن الخصومة يختلف عن مركز الشخص الأول الذى يكون الحكم حجة عليه لولا الغش أو الإهمال الجسيم . فاعتبر ذلك فرماً من هذا . وتقول المذكرة الإيضاحية ، بعد أن ذكرت أن المشرع قصر الاعتراض على من يعتبر الحكم فى الدعوى حجة عليه بشرط أن يثبت غش من يملك أو تواطؤه أو إهماله الجسيم : « وتفریباً على هذه الفكرة ورغبة من المشرع فى ذكر -

ويرفع الخارج عن الخصومة اعتراضه إلى الدائرة الإيجارية التي أصدرت الحكم بطلب يقدم إلى قلم كتاب المحكمة وفقاً للإجراءات المرسومة في رفع دعاوى المنازعات الإيجارية . فالمشتري للعين المؤجرة في الحالة الأولى ، والمستأجر المتضامن الآخر في الحالة الثانية ، يرفع كل منهما اعتراضه أمام الدائرة الإيجارية التي أصدرت حكم تخفيض الأجرة أو حكم زيادتها . ولا يوجد ميعاد معين لرفع الاعتراض ، فيبقى الحق في رفعه قائماً ، ما لم يسقط بمضى المدة ( م ٤٥٣ مرافعات )<sup>(٢)</sup> . ويجوز أن يترتب عن الخارج عن الخصومة فلا يرفع دعوى أصلية بالاعتراض اعتماداً على أن الحكم غير نافذ في حقه ، فإذا احتج عليه بالحكم قدم اعتراضه في صورة طلب عارض أي دعوى فرعية . ويتحقق ذلك في الحالة الأولى بأن يرفع المشتري للعين المؤجرة دعوى على المستأجر يطالبه فيها بالأجرة الأصلية دون تخفيض ، فيحتج المستأجر بالحكم القاضي بتخفيض الأجرة ، وعندئذ يتقدم المشتري باعترضه على هذا الحكم في صورة دعوى فرعية تبعا للدعوى القائمة . ويتحقق ذلك في الحالة الثانية بأن يرفع المؤجر على المستأجر المتضامن الآخر دعوى يطالبه فيها بالأجرة الزائدة مستنداً إلى الحكم الصادر بزيادة الأجرة في مواجهة المستأجر المتضامن الأول ، فيتقدم المستأجر المتضامن الآخر باعترضه على هذا الحكم في صورة دعوى فرعية . ويشترط

---

= بعض الحالات الخاصة الداخلة في المعنى الذي أراده ، نص على أنه يجوز للدائنين والمدينين المتضامين والدائنين والمدينين بالتزام غير قابل للتجزئة الاعتراض على الحكم الصادر على دائن أو مدين آخر منهم بشرط إثبات التواطؤ أو النش أو إذا كان لهم دفاع خاص بهم ، واقتبس هذا النص من المادة ٥٥١ من القانون اللبناني ( انظر في هذه المسألة أحمد أبو الرفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٥٣٩ ص ٦٥٣ - عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٤٣٣ ص ٦٠١ هامش ١ ) .

ولكن سياق نص المادة ٤٥٠ مرافعات ، وذكر الشخص الذي يعتبر الحكم حجة عليه في الفقرة الأولى ، ثم ذكر الدائنين والمدينين بالتضامن أو بالتزام غير قابل للتجزئة في الفقرة الثانية ، مع ربط الفقرتين بلفظ « وكذلك » الذي يفيد استقلال الحالتين إحداهما عن الأخرى بدلا من أن يفيد أن الحالة الثانية هي فرع عن الحالة الأولى ، كل ذلك يجعل النص وكأن المقصود منه تماماً هو أن الحالة الثانية قد نص عليها صراحة لأنها لا تندرج في الحالة الأولى . فأصلح صيب في الصياغة عيباً في الفكرة .

( ١ ) عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٤٨ - وذلك ما لم يسقط الحق نفسه الذي يتمسك به المعارض في مدة أقل ( انظر عبد الحميد أبو هيف في المرافعات سنة ١٩١٥ فقرة ١٢٨٩ ) .

في الحالتين أن تكون الدعوى الأصلية ، وهي الدعوى التي رفعها المشتري على المستأجر أو الدعوى التي رفعها المؤجر على المستأجر المتضامن ، مرفوعة أمام المحكمة الكلية بأن تكون من نصاب هذه المحكمة ، وذلك حتى يتمكن المعارض من أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى فرعية أمام محكمة كلية ، إذ هي وحدها المختصة بنظر المنازعات الإيجارية والاعتراض ليس إلا إحدى هذه المنازعات . فإذا كانت الدعوى الأصلية من نصاب القاضي الجزئي فرفعها المدعى أمام المحكمة الجزئية ، لم يكن للمعارض أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى فرعية أمام هذه المحكمة وهي غير مختصة اختصاصاً نوعياً بنظر المنازعات الإيجارية . فلا يبقى إذن للمعارض إلا أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى أصلية أمام المحكمة التي أصدرت الحكم . وتنص المادة ٤٥٢ مرافعات على كل هذه الأحكام إذ تقول : « يجوز رفع الاعتراض على صورة طلب عارض بطريق التبع للدعوى أخرى قائمة ، ما لم تكن المحكمة غير مختصة نوعياً بذلك أو كانت أدنى من التي أصدرت الحكم ، ففي هذه الحالة لا يجوز الاعتراض إلا بدعوى أصلية ترفع إلى المحكمة التي أصدرت الحكم » .

وتنظر الخصومة عند الاعتراض على مرحلتين ، في المرحلة الأولى تقضي المحكمة بقبول الاعتراض ، ويترتب على ذلك إلغاء الحكم المعارض عليه وعودة الخصوم إلى الحالة القانونية التي كانوا عليها قبل صدور الحكم . وفي المرحلة الثانية تنظر المحكمة في موضوع الخصومة ، وللمعارض أن يدلي أمامها بدفعه وبأوجه دفاعه . فإذا أجابته المحكمة إلى طلبه قضت بإلغاء الحكم المعارض عليه أو بتعديله ، وذلك لمصلحته هو وحده ، دون الخصم المحكوم عليه في الأصل وهو في الحالة الأولى المؤجر الذي باع العين المؤجرة وفي الحالة الثانية المستأجر المتضامن الأول (١) .

والحكم الصادر في الاعتراض ، باعتباره صادراً في منازعة إيجارية ، لا يقبل أي طعن . وإنما يجوز تصحيحه أو تفسيره (م ٤٥٥ مرافعات) . ويجوز طلب الفصل

(١) أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٥٤٢ - محمد المشاوي في المرافعات

٣ سنة ١٩٢٧ ص ٩٩٠ - ص ٩٩١ - عبد الحميد أبو هيف في المرافعات سنة ١٩٦٥ فقرة