

## بحث

# في أثر صدور قانون جديد على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم بمختلف درجاتها دراسة في ضوء صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢

### إعداد

القاضي / محمد عبد المنعم محمد وجيه  
رئيس مجموعة الإجراءات بالمكتب الفني لمحكمة النقض  
القاضي / محمد طه شاهين  
القاضي / محمد عبد القادر إسماعيل  
القاضي / أحمد خلف الحسيني  
أعضاء مجموعة الإجراءات بالمكتب الفني لمحكمة النقض

### إشراف

القاضي / حسني عبد اللطيف  
نائب رئيس محكمة النقض  
رئيس المكتب الفني لمحكمة النقض

### مراجعة

القاضي / محمد أيمن سعد الدين  
نائب رئيس محكمة النقض  
رئيس المكتب الفني المساعد



محكمة النقض تنويه

الآراء الواردة في هذا البحث هي آراء الباحثين ولا تُعبر  
بالضرورة عن اتجاه محكمة النقض ، ولا تنطوي المادة المستخدمة  
في هذا البحث في جميع أجزائه على الإعراب عن أي رأي  
كان من جانب محكمة النقض

المكتب الفني

القسم المدني



## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### تقديم

القضاء رسالة سامية ومسئولية عظيمة تُقاس بعدالته الأمم ، باستقامته يسود الاطمئنان وبتجرده تعم المساواة ، يقوم على حمل لوائه الذي تنوء به العصابة قوم اصطفاهم الله - تعالى - بأخص صفاته وهي الحكم بين الناس بالعدل ، والقارئ لتاريخ الأمم والمُتأمل فيها على مر العصور ، والمنتبع لحال مصرنا الحبيبة يُدرك يقيناً أن المولى جل وعلا قد حباها برجالٍ قاموا على شأن القضاء عصرًا بعد دهر مُتحمّلين رسالته ومُدرّكين مسؤوليته ، وقد صدقوا ما عاهدوا الله عليه فمنهم من قضى نحبه ومنهم من ينتظر وما بدلوا تبديلاً .

وبحضور السيد رئيس الجمهورية احتفلت مصر في الأول من أكتوبر للعام الماضي بيوم القضاء ؛ حيث جرى التأكيد على استقلال القضاء النابع من قلب الأمة وضمائر قضاتها .

وتستمر محكمة النقض في أداء رسالتها العظيمة في توحيد فهم وتطبيق القانون لتُخضع المراكز القانونية المتماثلة لنصوص القانون على قدم المساواة ، وتُثير بصيرة القضاة بفهم موحد لهذه النصوص في كافة أرجاء البلاد .

وانطلاقاً من هذه الرسالة السامية ، ينهض المكتب الفني للمبادئ القانونية بمحكمة النقض بدوره في إتاحة المبادئ القانونية التي تقررها المحكمة لكافة المشتغلين والمهتمين بالقانون ، وتتبع رسالة المكتب الفني من اختصاصاته التي حولها له قرار إنشائه الصادر من رئيس محكمة النقض بتاريخ ١٢/١٠/١٩٥٠ ثم قوانين السلطة القضائية المتعاقبة ، وتتمثل اختصاصات المكتب الفني - كما جاء بنص المادة الخامسة من قانون السلطة القضائية الحالي - في استخلاص المبادئ القانونية من أحكام



المحكمة وتبويبها ونشرها ، وكذا إصدار مجموعات الأحكام والنشرة التشريعية ، بالإضافة إلى الإشراف على أعمال المكتبة وجدول المحكمة وإعداد البحوث الفنية ، وسائر ما يطلبه رئيس المحكمة.

وفي ضوء الأهداف التي حددها معالي القاضي الجليل / عبد الله عمر " رئيس محكمة النقض " للنشر الإلكتروني لإصدارات المكتب الفني التي تحققت على أرض الواقع من : تيسير الاطلاع الإلكتروني على إصدارات المكتب الفني ؛ إذ باتت إصدارات المكتب الفني متاحة على كافة الوسائط الإلكترونية من حواسيب وهواتف وغيرها بسهولة ويسر . توفير الوقت والجهد والمال ؛ إذ تم اختصار كافة الإجراءات المتعلقة بمناقصات طباعة مختلف الإصدارات بما تتضمنه من دورة مستندية معقدة وتكاليف مالية وجهد وساعات عمل ، وعلى أقل تقدير ضغط النفقات بتخفيض عدد المطبوع إلى الحد الأدنى . سرعة التداول والنشر بين القضاة وغيرهم من المشتغلين بالحقل القانوني ؛ إذ باتت إصدارات المكتب الفني متاحة من لحظة الانتهاء من تجميعها للكافة عبر الرسائل الذكية أو على موقع المحكمة . <https://www.cc.gov.eg/> . إصدار المبادئ القانونية لمحكمة النقض في إطار سعى المكتب الفني إلى نشر الثقافة القانونية - على هدي الأحكام القضائية - بعمل النشرات التشريعية وتقديم كافة إصداراتها بصورة إلكترونية يسهل تداولها بصورة سريعة مبسطة تُعين على فهم محتواها بسهولة استخدامها سواء في جانب القاضي أو المتقاضي . كما يقوم المكتب الفني بإعداد وفهرسة أحكام محكمة النقض عامًا بعد عام وتقديمها في صورة المستحدث أو السنوات القضائية ، كما يضطلع المكتب الفني بإعداد الدورات التدريبية والتنشيطية لأعضاء المكتب وصولًا إلى الهدف المُبتغى وراء رسالته بصورة حديثة مميّنة غنية بالفكر القانوني الصحيح ومواكبةً للحدثة التي تسعى الدولة إلى إرسالها ، وذلك كله بالتعاون مع مركز معلومات محكمة النقض . فللقائمين عليه كل الشكر والتقدير .

وإزاء ما سبق ؛ يتشرف المكتب الفني بنشر أحدث إصداراته القانونية " بحث في أثر صدور قانون جديد على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم بدرجاتها - دراسة في ضوء صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ " في صورة مفهرسة وممكنة يسهل بها تصفح محتواها والوصول إلى المعلومة فيها بدقة وسهولة ، بما يتلائم مع أساليب العصر الحديث في الاطلاع والقراءة .



ويطيب لنا أن نتقدم بالشكر لمعالي القاضي / محمد أيمن سعد الدين " نائب رئيس محكمة  
النقض - رئيس المكتب الفني المساعد " الذي راجع هذا الإصدار ونقّحه ، كما أن سيادته لا يدخر  
جهدًا فيما يُسند إليه من عمل .

والشكر موصول إلى أعضاء المكتب الفني الذين أعدوا هذا الإصدار ، وهم :

القاضي / محمد عبد المنعم محمد وجيه

رئيس مجموعة الإجراءات

القاضي / محمد طه شاهين

القاضي / محمد عبد القادر إسماعيل

القاضي / أحمد خلف الحسيني

أعضاء مجموعة الإجراءات

والله من وراء القصد ... ،

القاضي

حسنى عبد اللطيف

نائب رئيس محكمة النقض

رئيس المكتب الفني لمحكمة النقض



## تمهيد وتقسيم

إن عقد الإيجار من العقود الهامة واسعة الانتشار في الحياة العملية بمجتمعنا المعاصر ، وهو يحظى بأهمية خاصة لما يُثيره من مشاكل في الواقع العملي لارتباطه الوثيق بالظروف الاجتماعية والاقتصادية السائدة في كل دولة ، وقد أولى المشرع المصري عناية فائقة لتنظيم عقد الإيجار بوجه عام فأفرد له المواد من ٥٥٨ وحتى ٦٣٤ من التقنين المدني الجديد بتعديلات وإضافات لم يكن لها مثيل في التقنين المدني القديم ، أما فيما يتعلق بعقود الإيجار الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ولما تُمثله من أهمية بالغة ، فقد تدخل المشرع المصري - قبل وبعد صدور التقنين المدني الجديد - بوضع العديد من التشريعات الاستثنائية المنظمة له ، والتي قيدت إلى حد كبير من مجال أعمال وتطبيق القواعد العامة الواردة في القانون المدني الذي يُمثل الشريعة العامة في التعاملات ، بل ذهب إلى أبعد من ذلك ؛ إذ أصبغ على هذه التشريعات صفة النظام العام بقصد توفير رعاية قضائية خاصة لصالح الطرف المستأجر باعتباره الطرف الضعيف في تلك العقود ، وتلك التشريعات تعتبر مقيدة لقواعد القانون المدني فيما تتعارض معها ، فلا يُرجع إلى أحكام القانون العام إلا فيما فات القانون الخاص من أحكام وخلا منها ، وكان أول تلك التشريعات صدور القانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ والذي أعقبه عدة قوانين وأوامر عسكرية حينئذٍ إلى أن صدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والذي ظل سارياً حتى ألغي بإصدار القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، إلا أن المشرع قام بإدخال العديد من التعديلات الهامة على القانون الأخير بإصدار القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وأخيراً - وليس أخراً - أصدر المشرع تشريعات على درجة عالية



من الأهمية وهما القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي تنتهي عقود إيجارها ، والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

وقد أثارت تلك القوانين العديد من المشكلات في تطبيقها والتي حسمتها محكمة النقض بما أرسته من مبادئ وقواعد ، فضلاً عن قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نصوص بعض مواد قوانين إيجار الأماكن المعاقبة ، ومنتظر في هذا السياق إلى إحدى المشكلات التي بدأت ملامحها في الاتضح ، وهي الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى التي يكون الطرف المستأجر فيها شخصاً اعتبارياً في ظل قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، إذ جاء قضاء المحكمة الدستورية في الطعن رقم ١١ لسنة ٢٣ ق بجلسة ٢٠١٨/٥/٥ بعدم دستورية امتداد عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى ليضع حداً لامتداد تلك العقود لأجل غير مسمى ، بيد أنه ما إن بدأت الأمور في الاستقرار في هذا الشأن أمام المحاكم حتى أصدر المشرع القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٢ ، والذي منح للأشخاص الاعتبارية مهلة لا تتجاوز خمس سنوات في شغل العين المؤجرة لغير غرض السكنى من تاريخ العمل بالقانون ما لم يتم التراضي على غير ذلك ، مع زيادة القيمة الإيجارية للأماكن المذكورة لتصبح خمسة أمثال القيمة القانونية السارية وتزداد سنوياً بصفة دورية ، ثم أرسى القواعد القانونية التي تنظم كيفية إنهاء تلك العقود بعد هذه المدة إذا تعنت المستأجر - بوصفه شخصاً اعتبارياً - في إخلاء العين المؤجرة .

ونستعرض في هذا البحث أثر صدور هذا القانون من عدة أوجه ؛ أبرزها : مدى تعلق ذلك القانون بالنظام العام ، ونطاق تطبيقه ، وأثره على دعاوى المنظورة أمام المحاكم ، وكذلك أثره بشأن العقود التي نبه المؤجرون فيها على الشخص الاعتباري - المستأجر - بانتهاء العقد بنهاية مدته وعدم الرغبة في التجديد ، ولو لم ترفع بشأنها دعاوى بعد ، واتجاهات محكمة



( ٨ )

النقض في مسائل مشابهة ، وعرض آراء الشراح والمبادئ القضائية في هذا الصدد ، ونختتم بحثنا برأي الباحثين في ضوء ما أسفر عنه جماع ما سبق ، ويتم تناول ذلك من خلال خطة البحث الآتية .

[روابط هامة](#)

[الفهرس](#)



## خطة البحث

سنتناول عرض الإشكالية السابقة في ثلاثة مباحث :

المبحث الأول : أثر صدور قانون جديد متعلق بالنظام العام على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم بمختلف درجاتها .

المبحث الثاني : مصير العلائق الإجارية اللاحقة على سريان حكم الدستورية وحتى نفاذ القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ .

المبحث الثالث : الخلاصة والرأي .



## المبحث الأول

### أثر صدور قانون جديد متعلق بالنظام العام على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم بمختلف درجاتها

سنقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب ، نخصص الأول منهم لماهية القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام والتفرقة بين القواعد القانونية الإجرائية والموضوعية ، وسنفرد المطلب الثاني منه لأثر صدور قانون جديد على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم بمختلف أنواعها ، والمطلب الأخير سنلقي فيه نظرة على نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ وصولاً إلى بيان ما إذا كان متعلقاً بالنظام العام وما إذا كان ما تضمنته نصوصه يتعلق بقاعدة قانونية إجرائية أم موضوعية ، وذلك على النحو التالي .

#### المطلب الأول

#### ماهية القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام

سنتناول في هذا المطلب ماهية القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام ، والتمييز بين القواعد القانونية الإجرائية والموضوعية .

#### ماهية القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام :

يهدف النظام العام إلى حماية المصلحة العليا للمجتمع ، ولذلك ؛ فإن القواعد التي تهدف إلى تنظيم وحسن سير النظم الأساسية للمجتمع ، والتي تحقق له هذه المصالح العليا تعتبر متعلقة بالنظام العام ، وينبغي ملاحظة أن فكرة النظام العام هي بطبيعتها فكرة مرنة ومتغيرة تتغير بسبب الزمان والمكان .



فإذا استهدف المشرع مباشرة من قاعدة قانونية تحقيق مصلحة عامة ، فإن هذه القاعدة تعتبر متعلقة بالنظام العام ، لا يجوز للأفراد مخالفتها أو الاتفاق على عكسها باعتبارها قاعدة أمر ، بينما إذا استهدف المشرع من وضع القاعدة القانونية تحقيق مصلحة خاصة للأفراد ، فإن هذه القاعدة تعتبر غير متعلقة بالنظام العام ، يجوز لهم مخالفتها أو الاتفاق على عكسها باعتبارها قاعدة مكملة لإرادة الأفراد .<sup>(١)</sup>

وقد حاول الفقه وضع تعريفاً جامعاً مانعاً لفكرة النظام العام ولأسباب المتعلقة بها ، فعرفه البعض بأن القاعدة القانونية التي لها طابع النظام العام هي القاعدة التي تستهدف حماية المصلحة العليا للمجتمع أو تتعلق بمصلحة عامة تمس النظام الأعلى للمجتمع .<sup>(٢)</sup> وفي قضاء لها عرفت محكمة النقض القواعد القانونية التي تعتبر من النظام العام بأنها " قواعد يُقصد بها تحقيق مصلحة عامة تتعلق بنظام المجتمع الأعلى وتعلو على مصلحة الأفراد فيجب على جميع الأفراد مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها ولا يجوز لهم أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم حتى لو حققت هذه الاتفاقات لهم مصالح فردية باعتبار أن المصلحة الفردية لا تقوم أمام المصلحة العامة وسواء ورد في القانون نص يحرمها أو لم يرد ، كما أنه إذا دلت عبارة النص التشريعي أو إشارته على اتجاه قصد المشرع من تقرير القاعدة القانونية الواردة به إلى تنظيم وضع بذاته على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه التزاماً بمقتضيات المصلحة العامة تغليباً لها على ما يكون لبعض الأفراد من مصالح خاصة مغايرة فإن القاعدة تعتبر من القواعد الأمرة المتعلقة بالنظام العام " .

[\( الطعن رقم ٣٢١٧ لسنة ٧٢ ق – جلسة ٢٠٢١/٢/١٦ دائرة الثلاثاء هـ المدنية – لم ينشر بعد \)](#)

(١) الموسوعة الشاملة في التعليق على قانون المرافعات – د/ أحمد المليجي – طبعة نادي القضاة ٢٠٢٠ – المجلد الأول – ص ٤٤ و ٤٥ .

(٢) نطاق رقابة محكمة النقض على محكمة الموضوع في المواد المدنية والتجارية د / أحمد سعد العازمي - ص ٢٢٠ – مشار إليه في النقض المدني – للمستشار/

مصطفى كيرة – طبعة ١٩٩٢ - بند ٧٠٨ - ص ٦٣٦ .



ويقصد بالقواعد المكملة ، تلك التي يضعها المشرع للعمل بموجبها إذا أغفل المتعاقدان بيان حكم التزام معين ، فهي تكمل إرادة المتعاقدين ، ويطلق عليها القواعد المقررة باعتبار أنها مقررة لهذه الإرادة ، كما يطلق عليها القواعد المفسرة باعتبارها تفسر تلك الإرادة ، وعرفها البعض بأنها القواعد التي يمكن لإرادة الأفراد أن تلعب بالنسبة لها دوراً هاماً ؛ إذ يكون لهم الاتفاق على تنظيم لروابطهم يخالف ذلك الذي وضعته تلك القواعد باعتبار أن المشرع ما وضع هذا النوع من القواعد إلا رغبةً منه في معاونة الأفراد فيما لا يعبأون به أو يعجزون عن تنظيمه ، ووقايتهم مما عساه أن يقع من تحكم القاضي إذا ما طرحوا عليه منازعتهم ، وبالتالي فإن القاعدة المكملة تُعد بمثابة تنظيم نموذجي وضعه المشرع يجرى إعماله حيث لا يتفق الأفراد على نقيضه . (٣)

#### **التفرقة بين القواعد القانونية الإجرائية والقواعد القانونية الموضوعية :**

تكمن أهمية التفرقة بين القواعد القانونية الإجرائية وتلك الموضوعية في حالة صدور القوانين الجديدة في مدى جواز تطبيقها على الدعاوى المطروحة على المحاكم ، وآلية ذلك التطبيق .

#### **القواعد القانونية الإجرائية :**

تقرر المادة الأولى من قانون المرافعات القاعدة العامة في سريان القواعد القانونية الإجرائية من حيث الزمان ما لم ينص على خلافها ؛ وذلك سواء وردت تلك القواعد في قانون المرافعات ، أو قانون إجرائي آخر ، أو أي قانون موضوعي .

والمقصود بالقواعد الإجرائية تلك التي تتصل بالتنظيم القضائي ، فتبين أنواع المحاكم وكيفية ترتيبها وتشكيلها واختصاصها ، أو تتصل ببيان كيفية اللجوء إلى السلطة العامة

(٣) الأسباب الجديدة في النقض المدني - د / فكري عبد الحميد أبو صيام - ٢٠٠٣ ص ٣٨٠ و ٣٨١ - مشار إليه في المدخل لدراسة القانون - د/ أحمد سلامة - طبعة

١٩٧٤ - الكتاب الأول - بند ٤٧ ص ٩٥ .



لاقتضاء الحق فتيين المنازعات التي تعرض على القضاء ، والتي يجب على المحاكم مراعاتها عند الفصل فيها سواء من حيث الشكل الذي تقوم بها الدعوى وطريقة الدفاع فيها ، وما يعترض سيرها من عراقيل ، وكيفية تذييلها وكيفية إصدار الحكم وإعداده وتسببها والنطق به وحفظه والطعن فيه وتنفيذه وما يعترض هذا التنفيذ من عقبات وكيفية تذييلها ، والقاعدة العامة في القواعد الإجرائية أنها تسري بأثر فوري ولا يترد حكمها بأثر رجعي إلى الإجراءات التي تمت قبل العمل بها ؛ بل تظل هذه الإجراءات خاضعة للقانون الذي تمت في ظله من حيث الصحة والبطلان والأثر القانوني لها حتى لو جاء القانون الجديد بأحكام مغايرة تعدل في شروط الصحة وأحكام البطلان وتحديد الآثار ، فتطبق القواعد الإجرائية الجديدة بأثر فوري على الدعاوى التي رفعت في ظلها ولو نشأت هذه الدعاوى عن وقائع سابقة ، ويرد على ذلك استثناء ، وهو القوانين المعدلة للاختصاص ؛ إذ تسري تلك القوانين بأثر فوري على الدعاوى المنظورة ما دام باب المرافعة فيها لم يكن قد قفل قبل العمل بالقانون الجديد ، ولا تسري على الدعاوى القائمة متى كان تاريخ العمل بها بعد إقفال باب المرافعة في الدعوى .<sup>(٤)</sup> ، ويمكن القول بأنها القواعد التي تحدد الأشكال والضوابط التي يجب مراعاتها عند اقتضاء الحق أو المطالبة به أو أداء التزام ؛ وذلك دون تقرير حق أو فرض جزاء .

فالالاتجاه السائد في الفقه بشأن القواعد القانونية الإجرائية هو خضوع الإجراءات التي تمت قبل صدور التشريع الجديد للتشريع الذي تمت في ظله ، أما الإجراءات اللاحقة فتخضع للتشريع الجديد ، ويستند هذا الاتجاه إلى أن كل إجراء يُعد عملاً قانونياً مستقلاً ، ويحتم مبدأ الأثر الفوري للتشريع وعدم رجعيته إخضاع كل إجراء للتشريع الذي تم في ظله ، فمثل تلك القوانين تطبق فور نفاذها إعمالاً لمبدأ سيادة القانون ، ولا يكتسب الخصوم حقاً في وجوب إعمال القوانين

(٤) تقنين المرافعات في ضوء القضاء والفقه - أ / محمد كمال عبد العزيز - طبعة منقحة ٢٠٢٠ - المجلد الأول - ص ٨٩ وما بعدها .



الإجرائية التي كانت نافذة وقت نشوء علاقاتهم القانونية أو نشوء حقوقهم الموضوعية ، فمثلاً تسري قوانين المرافعات فور صدورها على الدعاوى القائمة إعمالاً لمبدأ سيادة القانون - ما لم يكن قُفل باب المرافعة في الدعوى - لأن هذه القوانين لا تمس جوهر الحقوق الموضوعية في الدعوى . (٥)

### القواعد القانونية الموضوعية :

ويقصد بالقواعد القانونية الموضوعية ، هي تلك القواعد التي تنظم حقوق الأشخاص والتزاماتهم وتحكم الروابط بينهم ، مثل القواعد المنظمة للعقود والتزامات أطرافها ومددها .  
وقد فرقت محكمتنا العليا بين القواعد القانونية الإجرائية والموضوعية وأثرها على المراكز والوقائع القائمة  
فقضت بأنه " لما كان من المقرر في قوانين إيجار الأماكن أن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة والامتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء هي قواعد أمرة ومتعلقة بالنظام العام ، ومن ثم فإنها تسري بأثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ، ومؤدى ذلك أنه إذا صدر قانون لاحق تضمن تعديلاً في تشريعات إيجار الأماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الأمرة سواء بالإلغاء أو بالتغيير إضافة أو حذفاً فإن هذا التعديل يأخذ حكم القاعدة الأمرة من حيث سريانه بأثر فوري على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه أما إذا كان التعديل منصباً على بعض شروط إعمال القاعدة الأمرة - دون مساس بذاتيتها أو حكمها - كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة أو اتخاذ إجراءات معينة سواء من إجراءات التقاضي أو الإثبات لم تكن مطلوبة ولا مقررة من قبل فإن التعديل لا يسري في

(٥) التعليق على قانون المرافعات - د/ أحمد مليجي — طبعة نادي القضاة ٢٠٢٠ - الجزء الأول - ص ٥٧ وما بعدها .



هذه الحالة إلا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التي تنشأ في ظلّه دون أن يكون له أثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق ، باعتبار أن القانون الذي رفعت الدعوى في ظلّه هو الذي يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها ... وقد نصت المادة ٢ من قانون المرافعات على أن " كل إجراء من إجراءات المرافعات تم صحيحاً في ظل قانون معمول به يبقى صحيحاً ما لم ينص على غير ذلك " ، وكان المشرع قد استحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨ آئفة الذكر ( من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ) أمرين أولهما أنه عدل عن سبب الإخلاء الذي كان مقرراً بنص المادة ٣١/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جعله قاصراً على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر - وهو أعم وأشمل - هو مناط الإخلاء في مجال تطبيق تلك الحالة ، والأمر الثاني أنه حدد وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى - أمام محكمة الإخلاء - بصدور حكم نهائي بذلك أسوة بما كان منصوصاً عليه في المادة ٣١/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لحالات الاستعمال الضار بالصحة أو المقلق للراحة أو المنافي للأداب العامة . لما كان ما تقدم ، وكان ما استحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في الأمر الأول من تعديل في سبب الإخلاء يتصل بقاعدة موضوعية آمرة ومتعلقة بالنظام العام ، ومن ثم فإنها تسري بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية القائمة والتي لم تستقر بحكم نهائي وقت العمل به ولو كانت قد نشأت في ظل القانون السابق ، أما ما استحدثه في الأمر الثاني والمتعلق باشتراط الحصول على حكم نهائي لإثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى فإنه لا يمس ذاتية القاعدة الآمرة ولا يغير من حكمها بل يضع شرطاً لإعمالها ، إذ استلزم الحكم بالإخلاء ثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى بحكم قضائي نهائي وهو ما لم يكن مقرراً في القانون السابق ، ومن ثم فإنه لا يسري إلا من تاريخ نفاذ القانون الأخير والعمل



( ١٦ )

به دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره .

( الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق " هيئة عامة " - جلسة ١٩٨٢/٣/٢٥ - مجموعة المكتب الفني - س ٣٣ ج ١ ص ٦٢٩ )



[روابط هامة](#)

[الفهرس](#)



## المطلب الثاني

### أثر صدور قانون جديد على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم

لعل أحد المشاكل الدائمة على مر العصور التي تواجه الفقه القانوني والمحاكم ما يثار حال صدور قانون جديد ينسخ قانوناً قديماً أو بعض قواعده ، وأي القانونين يتعين تطبيقه على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، وقد استمر اختلاف الشراح حول كيفية تطبيق القانون الجديد على تلك الدعاوى ، لاسيما إذا كان القانون الصادر حديثاً يتضمن نصوصاً أمرت متعلقة بالنظام العام ، ومن خلال هذا المطلب نعرض لهذا التباين في ضوء آراء الفقه ، وما استقر عليه قضاء محكمة النقض في هذا الشأن .

ولما كانت مهمة محكمة النقض تتمثل في الرقابة على الحكم المطعون فيه من حيث مدى صحة تطبيقه للقانون ؛ وبالتالي فمن البديهي أن يكون القانون الذي يراقب هذا الحكم من حيث مدى صحة تطبيقه له سارياً وقت صدوره ، والنتيجة المنطقية المترتبة على ذلك هي أنه لا يجوز التمسك أمام محكمة النقض - لدعم سبب النعي المبدى أمامها - بنص قانوني لم يكن سارياً وقت صدور الحكم المطعون فيه ، ويترتب على ذلك أنه إذا كان نص القانون الذي يُستند إليه لدعم السبب المبدى أمام محكمة النقض سارياً وقت صدور الحكم المطعون فيه ولكنه ألغى بعد ذلك ، فإن هذا الإلغاء لا يحول دون الاستناد إلى هذا النص الملغى لدعم السبب ، طالما أن الرابطة القانونية كانت تخضع له قبل إلغاءه ، بيد أنه يستثنى من ذلك حالة صدور قانون جديد بعد صدور الحكم المطعون فيه ينطبق على الوقائع التي فصل فيها هذا الحكم ، كما هو الشأن بالنسبة للقانون الذي ينص على أن له أثراً رجعياً أو القوانين ذات الطابع التفسيري .<sup>(٦)</sup>

(٦) الأسباب الجديدة في النقض المدني - د/ فكري عبد الحميد أبو صيام - ص ٤١٧ و ٤١٨ - مشار إليه في النقض المدني - للمستشار / مصطفى كيرة - بند ٧٣٠



ويبرر بعض الفقه هذا الاستثناء - رغم عدم خطأ الحكم المطعون فيه باعتبار أنه صدر صحيحاً بالنسبة للقانون الساري وقتئذ - على أساس أن مهمة محكمة النقض تتمثل بالدرجة الأولى في تقرير حكم القانون الصحيح فيما يعرض عليها من طعون ؛ ومن ثم فهي لا تبحث عن خطأ منسوب إلى القاضي وإنما عن مخالفة موضوعية للقانون ، فضلاً عن أن تطبيق المحكمة لقانون جديد نافذ أثناء سير خصومة الطعن بالنقض لا يعدو أن يكون امتثالاً لقاعدة الأثر الفوري للتشريع ، وأن القول بغير ذلك معناه مخالفة محكمة النقض لأحكام القانون .<sup>(٧)</sup>

ولكن انتقد البعض المذهب السابق باعتبار أنه يجب أن يُنظر إلى الحكم المطعون فيه في ضوء القانون الذي كان سارياً وقت صدوره ، باعتباره القانون الذي كان القاضي ملزماً بالفصل في النزاع على أساسه ، ومن ثم فإن صدور قانون جديد بعد صدور هذا الحكم يجب ألا يترتب عليه الإخلال بهذه القاعدة في أي حال من الأحوال ؛ إذ ليس من العدل والمنطق أن يتم تقدير مدى أحقية الطاعن فيما يبيديه من أسباب للنعي على الحكم المطعون فيه في ضوء قانون لم يكن محل اعتبار أثناء نظر القضية التي صدر بشأنها الحكم ، سواء من جانب الخصوم أو من جانب القاضي .<sup>(٨)</sup>

ويُفهم من أنصار الرأي الأخير أن القانون الواجب التطبيق على الدعوى هو القانون الساري حتى الفصل في الدعوى بحكم قبل الطعن عليه بطريق النقض ، فإذا أصدرت محكمة الاستئناف حكمها في الدعوى ثم تبع ذلك صدور قانون جديد يلغي كل أو بعض نصوص القانون الذي طبقته المحكمة المطعون في حكمها ، فإن على محكمة النقض النظر في الطعن

(٧) الوسيط في قانون القضاء المدني - د/ فتحي والي - طبعة ١٩٩٢ - بند ٣٨٣ - ص ٧٨٠ .

(٨) د/ فكري عبد الحميد أبو صيام - المرجع السابق - ص ٤١٨ و ٤١٩ - مشار إليه في النقض المدني - للمستشار / مصطفى كيرة - طبعة ١٩٩٢ - بند ٦٩١ ص ٦١٢ .



في ضوء القانون القديم الذي أعملته المحكمة في حكمها المطعون فيه ، وأن في غير ذلك مجافاة للعدل والمنطق .

وكان الأصل أن للقانون الجديد أثراً فورياً ومباشراً على ما ينشأ من مراكز قانونية أو يكتمل منذ سريانه ، إلا أن تلك القاعدة يرد عليها استثناء أنه إذا كان القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية التعاقدية لقواعد أمرة ، فإن القانون الجديد يطبق فوراً على ما يكون قد اكتمل نشوءه من عناصرها وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية ، كما يحكم انقضاءها ، إلا إذا كان قد صدر بشأنها حكم نهائي ، فإنها تكون قد تحددت بموجب هذا الحكم النهائي .

وعلى سبيل المثال جرى قضاء محكمة النقض على أن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة والامتداد القانوني للإيجار وأسباب الإخلاء هي قواعد أمرة ومتعلقة بالنظام العام ، وتسري بأثر فوري على جميع المراكز القانونية والوقائع القائمة التي لم تكن قد استقرت نهائياً وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بهذا القانون .

وقد فرقت محكمة النقض في هذا الصدد بين حالتين :

( الأولى ) إذا تضمن القانون الجديد تعديلاً من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية القواعد الموضوعية الأمرة سواء بالإلغاء أو التغيير إضافة أو حذفاً ، فإن هذا التعديل يأخذ بدوره حكم القاعدة الأمرة من حيث سريانه بأثر فوري مباشر على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه .

( الثانية ) أن يكون التعديل منصباً على بعض شروط أعمال القاعدة الأمرة - دون مساس بذاتيتها أو حكمها - كما لو استوجب لتطبيقها شروطاً خاصة أو اتخاذ إجراءات معينة سواء من إجراءات التقاضي أو الإثبات لم تكن مطلوبة أو مقررة من قبل ، فإن التعديل لا يسري في هذه الحالة إلا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التي نشأت في ظله ، دون أن يكون له



أثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق ، باعتبار أن القانون الذي رُفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها عملاً بالمادة ٢ مرافعات والمادة التاسعة من قانون الإثبات . (٩)

وعند البعض يمكن القول بأن الحل الصحيح السائد لمشكلة تنازع القوانين من حيث الزمان يقوم على ثلاثة أسس ، أولها : أن القانون الجديد ليس له أثر رجعي ، فلا يتناول ما تم قبل نفاذه من تكوين أو انقضاء المراكز القانونية أو بعض عناصر هذا التكوين أو الانقضاء أو الآثار التي ترتبت على هذه المراكز بل يظل ذلك كله محكوماً بالقانون القديم ، وثانيها : أن القانون الجديد يسري بأثر فوري على ما يتم في ظله من تكوين أو انقضاء المراكز القانونية أو ما يتم في ظله من عناصر التكوين أو الانقضاء لمراكز قانونية بدأت في التكوين أو الانقضاء قبل نفاذه ، وثالثها : أن الأثر المستمر للقانون القديم يظل يحكم ما يترتب بعد إلغائه من آثار العقود التي نشأت في ظله ؛ وذلك ما لم يكن القانون الجديد من القوانين الآمرة المتعلقة بالنظام العام ، ففي هذه الحالة يسري القانون الجديد بأثر فوري على تلك الآثار . (١٠)

وفي خصوص المراكز التعاقدية يستمر أثر القانون القديم الذي أبرم العقد في ظله ليحكم آثار العقد ولو ترتبت في ظل القانون الجديد الذي ألغى القانون القديم ، ما لم يكن بالقانون الجديد نص أمر يتعلق بالنظام العام فيسري أثره على تلك الآثار . (١١)

وفي ذلك تقول محكمة النقض أن النص التشريعي لا يسري إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون خروجاً على هذا الأصل وفي الحدود التي يجيزها الدستور برجعية

(٩) موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد - للمستشار / محمد عزمي البكري - المجلد الأول المدخل إلى القانون - طبعة ٢٠٢٠ / ٢٠٢١ - ص ٢٧٨ وما بعدها .

(١٠) التقنين المدني في ضوء الفقه والقضاء - مصادر الالتزام - أ / محمد كمال عبد العزيز - طبعة ٢٠٠٣ - ص ٢٦٦ .

(١١) المرجع السابق - أ / محمد كمال عبد العزيز - ص ٢٩١ .



أثره ، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام ، إذ لا يجاوز ذلك أن تسري أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه ، ما دامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحال منها والمستقبل على السواء .

( الطعن رقم ١٥٩٦ لسنة ٦٣ ق " هيئة عامة " - جلسة ١٢/٥/١٩٩٤ - مجموعة المكتب الفني - س ٤١ - ج ٢ - ص ٥ )

وقضت أيضاً أن عقد الإيجار يخضع لأحكام القانون المعمول به وقت إبرامه ، سواء ما كان متعلقاً بالنظام العام - إعمالاً لقوتها الملزمة التي لا تجيز الاتفاق على ما يخالفها - أو ما لم يكن كذلك باعتبارها مفسرة أو مكملة لإرادة المتعاقدين ، ويستمر سريان هذه الأحكام وتلك ما دام العقد سارياً سواء بنص القانون أو نفاذاً لاتفاق عاقيه ، وذلك ما لم يصدر أثناء سريان مدته قانون جديد يتعلق بالنظام العام لأنه يكون واجب التطبيق فتسري أحكامه على العقد بأثر مباشر .

( الطعن رقم ٣٣٩ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١/٣/١٩٨٠ - مجموعة المكتب الفني - س ٣١ - ج ١ - ص ٦٧ )

وبخصوص المحاكم التي يجوز تطبيق القانون الجديد الصادر أثناء نظر الدعوى أمامها ، فالقاعدة أن المراكز القانونية تستقر وتتحقق آثارها بصدور حكم نهائي في الدعوى ، وعلى ذلك فإنه إذا صدر قانون بعد صدور هذا الحكم النهائي وأثناء نظر الطعن فيه بطريق النقض يتناول بالإلغاء أو التعديل أحكام القانون الذي كان منطبقاً على المركز القانوني فإنه لا يكون واجب التطبيق ولو كانت نصوصه أمرة ومتعلقة بالنظام العام إلا في حالتين ، الأولى أن ينص فيه صراحةً على أن له أثراً رجعياً ينسحب إلى حكم المراكز القانونية السابقة على صدوره ، والثانية أن يكون قانوناً تفسيرياً أي يتناول بالتفسير أحكام القانون الأصلي واجب التطبيق ، لأنه في



هذه الحالة يعتبر وكأنه قد صدر في الوقت ذاته الذي صدر فيه القانون الأصلي غاية ما في الأمر أنه كشف حكماً كان مشوباً بالغموض ولم يُنشئ حكماً جديداً مغايراً لحكم القانون واجب التطبيق . (١٢)

وفي هذا السياق قضت محكمة النقض أن " الأصل أن القانون يسري بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه ، سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضائها ، فهو لا يسري على الماضي فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله ، أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة من الزمان فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تحققت في ظله ، في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذي نشأت في ظله - باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوي الشأن في نشوئها أو آثارها أو في انقضائها - إلا أن هذا مشروط بالألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة ، فحينئذ يطبق القانون الجديد على ما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها ، وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية كما يحكم انقضاءها ... " .

( الطعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٤/١/٢٣ - مجموعة المكتب الفني - س ٣٥ - ج ١ - ص ٢٠٣ )

وأخيراً ذهب رأي في الفقه إلى القول بأنه يقصد بالأثر المباشر للقانون أنه يتسلط بأحكامه على كافة المراكز القانونية التي تنشأ في ظله متى استوفت الشروط التي تطلبها ، وحينئذ تخضع له في آثارها وانقضائها ويظل تسلطه عليها حتى لو حل محله قانون آخر ينظم تلك المراكز ، ولكن إذا كانت نصوص القانون الجديد آمرة ومتعلقة بالنظام العام ، فلا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على تطبيق نصوص غيرها ، وبالتالي لا يجوز التمسك بالقواعد التي

(١٢) النقض المدني - للمستشار/ محمد وليد الجارحي - ص ٢٧٩ وما بعدها .



وضعها القانون السابق ؛ ومن ثم تكون النصوص الأمرة التي تضمنها القانون الجديد هي الواجبة التطبيق على المراكز القانونية التي كانت قائمة وقت العمل بالقانون الجديد حتى لو كانت نشأت في ظل القانون السابق ، فإن تعلقت النصوص الجديدة بحالات انقضاء تلك المراكز تعين الالتزام بها دون نصوص القانون السابق ، باعتبار أن القانون الجديد إذا كان متعلقاً بالنظام العام ، فإنه يسري بأثر فوري ومباشر على المراكز التي تنشأ في ظله وعلى المراكز التي تمتد آثارها لوقت العمل بها ، ولا يحول دون ذلك أن تكون هذه الآثار قد صدر حكم نهائي بها ، طالما كان التنفيذ ممتداً حتى صدور النص الأمر ، ويستند هذا الرأي في ذلك إلى ما قضت به محكمة النقض من أنه لا يجوز للمحكوم له أن يتقاضى فائدة اتفاقية تزيد عن سبعة في المائة من تاريخ سريان المادة ٢٢٧ من القانون المدني التي استقر قضاء هذه المحكمة على سريانها من تاريخ صدور القانون على الاتفاقات السابقة على العمل به ، ولا يحد من هذا أن يكون قد صدر حكم على أساس هذا الاتفاق قبل العمل بأحكام القانون الجديد ، [\( الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٢٤ ق - جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ مجموعة المكتب الفني - س ٩ ج ٣ ص ٨٣٩ \)](#) أما إن لم تكن الآثار ممتدة حتى صدور النص الأمر ، فلا تطبيق له كما لو صدر حكم نهائي بالاختصاص القيمي ثم صدر قانون بعد ذلك يجعل هذا الاختصاص للمحكمة المحيلة ، مما لا يجوز معه إعادة الدعوى لها التزاماً بحجية الحكم بعدم الاختصاص . (١٣)

**وخلاصة القول :** أن الدعاوى تخضع بشأن إجراءاتها وإثباتها وشروط قبولها إلى القانون الساري وقت رفعها بخلاف بعض الاستثناءات ، ومن بينها القواعد المتعلقة بالاختصاص ، فإذا ما صدر أثناء سير الدعوى قانون يجعل المحكمة المنظور أمامها الدعوى غير مختصة بنظرها ، وجب عليها إحالتها للمحكمة المختصة بموجب القانون الجديد ، طالما كان ذلك قبل إقفال باب المرافعة فيها ، أما القوانين التي تصدر متضمنة قواعد موضوعية متعلقة بالنظام

(١٣) المطول في شرح القانون المدني - للمستشار / أنور طلبية - طبعة ٢٠١٩ - الجزء الأول - ص ٤٢٠ و ٤٢١ .



العام فقد استقرت محكمة النقض - ومعها غالبية الفقه - على أنه إذا كان القانون قد صدر إبان تداول الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى أو محكمة الاستئناف ، فعلى المحكمة تطبيق القانون الجديد المتعلق بالنظام العام ، أما إذا كان القانون قد صدر عقب الطعن بالنقض على الحكم الذي طبق القانون القديم ، فليس لمحكمة النقض تطبيق القانون الجديد وإن كان متعلقاً بالنظام العام ؛ لأنه في تلك الحالة يكون القانون قد صدر بعد استقرار المراكز القانونية للخصوم بصدور حكم نهائي في الدعوى في ظل القانون القديم ، ويقصد بالحكم النهائي في الدعوى الحكم المستنفذ لطرق الطعن العادية .



### المطلب الثالث

#### قراءة في نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢

سنحاول في هذا المطلب إلقاء الضوء على نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ - بشأن بعض الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى في ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد - وصولاً إلى ما إذا كانت نصوصه تتضمن قواعد أمره متعلقة بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ؛ ومن ثم ما إذا كانت تتضمن قواعد قانونية إجرائية أو موضوعية ، أم أنه غير متعلق بالنظام العام وصولاً في النهاية إلى مدى التزام المحاكم بتطبيقه على المراكز والوقائع المنظورة أمامها .

#### نظرة عامة على القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢

باستقراء نصوص القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ يتبين أنه قد وضع تنظيمًا جديدًا لعقود إيجار الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى التي يكون الطرف المستأجر فيها شخصاً اعتبارياً ؛ إذ نص في مادته الأولى على أن " تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر " ، ونص في مادته الثانية على أنه " مع عدم الإخلال بالأسباب الأخرى للإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، يكون إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ، ما لم يتم التراضي على غير ذلك " ، ونص في مادته الثالثة على أنه " اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكامه خمسة أمثال القيمة القانونية السارية ،



ثم تزداد سنويا وبصفة دورية آخر قيمة قانونية مستحقة وفق هذا القانون بنسبة ( ١٥ % ) ، كما نص في مادته الرابعة على أن " يلتزم المستأجر بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر ، بحسب الأحوال ، في اليوم التالي لانتهاء المدة المبينة بالمادة (٢) من هذا القانون ، وفي حالة امتناع المستأجر عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر ، بحسب الأحوال ، أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض " ، ونصت المادة الخامسة منه على أن " ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ... " .

وبداية ، فقد عُنونَ هذا القانون باسم " القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن بعض الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى في ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد " وهذا المسمى الذي أتى به المشرع إنما يصرف الذهن إلى أن القواعد القانونية الواردة به هي قواعد قانونية إجرائية وقواعد قانونية موضوعية ؛ إذ إن عبارة " بعض الإجراءات " الواردة في العنوان يوحي للقارئ أن هذا القانون قد تضمن قواعد إجرائية ، ثم عبارة " مواعيد " الواردة بالعنوان قد يُفهم منها أنه نص على قواعد قانونية موضوعية ، والفارق كبير ؛ إذ إن صدور قانون متعلق بالنظام العام - على فرض أنه كذلك - وتضمن نصوصه قواعد قانونية إجرائية يختلف في نطاق تطبيقه وأثره على المراكز القانونية والوقائع المنظورة أمام المحاكم عن ذلك الذي يتضمن قواعد قانونية موضوعية - وفقاً لما انتهينا إليه في [المطلب الثاني في المبحث الأول من بحثنا هذا](#) - فإذا تضمن القانون

الجديد تعديلاً من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية القواعد الموضوعية الأمرة سواء بالإلغاء أو التغيير إضافة أو حذفاً ، فإن هذا التعديل يأخذ بدوره حكم القاعدة الأمرة من حيث سريانه بأثر فوري مباشر على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه ؛ وبالتالي تلتزم المحاكم - باختلاف أنواعها - بتطبيقه على تلك الوقائع والمراكز التي لم تستقر بعد بصدور حكم نهائي



فيها ، أما لو اقتصر التعديل على بعض شروط إعمال القاعدة الأمرة - دون مساس بذاتيتها أو حكمها - كما لو استوجب لتطبيقها شروطاً خاصة أو اتخاذ إجراءات معينة سواء من إجراءات التقاضي أو الإثبات لم تكن مطلوبة أو مقررة من قبل ، فإن التعديل لا يسري في هذه الحالة إلا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التي نشأت في ظله ، دون أن يكون له أثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق ، باعتبار أن القانون الذي رُفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها .

**وفي رأينا أنه كان أولى بالمشرع أن يعنونه " القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن تعديل بعض أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر " وذلك حتى يزيل اللبس الذي قد يحدث لدى القارئ لعنوانه .**

أما وأن القانون المذكور قد تضمن عنوانه " الإجراءات والمواعيد " في ذات الوقت ، فإن هذا الأمر يقتضي منا إلقاء الضوء على نصوصه توصلاً لبيان ما إذا كان - بدءاً - متعلقاً بالنظام العام أم أنه غير ذلك ؛ ومن ثم بيان عما إذا كانت النصوص الواردة به تتضمن قواعد قانونية إجرائية أم أنها قواعد قانونية موضوعية أم كليهما معاً .

### **مدى تعلق نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بالنظام العام :**

باستقراء صدر المادة الثانية من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، والتي تنص على أنه " مع عدم الإخلال بالأسباب الأخرى للإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، يكون إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما بانتهاء مدة



خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون " فإنه فضلاً عن كون قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية متعلقة بالنظام العام ، فإن عبارة " يكون إخلاء " يتضح منها أنها قاعدة وجوبية ملزمة ، وبالتالي لا يجوز مخالفتها ، إلا أن المشرع قد نص في عجز ذات المادة على أنه " ما لم يتم التراضي على غير ذلك " ، ويفهم من ذلك أنه يجوز التراضي بين طرفي العلاقة الإيجارية على مخالفة المدة المنصوص عليها في هذه المادة - وهي مدة الخمس سنوات التي لا يجوز إخلاء الأماكن الواردة بها إلا بعد انقضائها - ، بمعنى آخر أنه يجوز الاتفاق على مخالفة هذا النص الوجوبي المتعلق بالنظام العام ؛ وبالتالي قد يذهب رأي إلى عدم تعلق هذا النص - على نحو ما تضمنته المادة الثانية منه - بالنظام العام ؛ إذ كيف يتأتى مخالفة نص متعلق بالنظام العام لاسيما وأن من أهم خصائص ومميزات القوانين المتعلقة بالنظام العام أنها تتضمن قواعد أمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفة نصوصها ، كما أن محكمتنا العليا قد ذهبت إلى أنه " ... إذا دلت عبارة النص التشريعي أو إشارته على اتجاه قصد المشرع من تقرير القاعدة القانونية الواردة به إلى تنظيم وضع بذاته على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه التزاماً بمقتضيات المصلحة العامة تغليباً لها على ما يكون لبعض الأفراد من مصالح خاصة مغايرة ، فإن القاعدة تعتبر من القواعد الأمرة المتعلقة بالنظام العام " ( الطعن رقم ٣٢١٧ لسنة ٧٢ ق - جلسة ٢٠٢١/٢/١٦ دائرة الثلاثاء المدنية - لم ينشر بعد ) ، وهنا المشرع ذاته هو من سمح - بعجز تلك المادة - جواز الخروج على الأحكام الواردة بتلك المادة .

فضلاً عن أن المشرع حينما نص في المادة الثانية من هذا القانون على تحديد مدة عقد الإيجار بخمس سنوات في حالة عدم اتفاق طرفي العلاقة الإيجارية على مدة ينتهي خلالها العقد ، فإن الوجه الآخر والمماثل لتلك المادة هو المادة ٥٦٣ من القانون المدني ؛ إذ إنهما ينتزمان قواعد قانونية واحدة ، فإن كان القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ يُعد افتتاحاً على حرية المتعاقدين في تحديد مدة العقد - بعد القضاء بعدم دستورية امتداد تلك العقود في الطعن رقم



١١ لسنة ٢٣ ق دستورية - بجعل مدته خمس سنوات في حالة عدم التراضي على خلاف ذلك ، فإن الأمر ذاته منصوص عليه في المادة ٥٦٣ من القانون المدني ؛ إذ إن المشرع بتقريره هذا النص يكون قد افتأت على حرية المتعاقدين - في حالة عدم الاتفاق على مدة ينتهي خلالها العقد - بتحديد مدته بالمدة المحددة لدفع الأجرة ؛ وبالتالي فإذا كانت المادة ٥٦٣ مدني تتضمن قاعدة قانونية غير متعلقة بالنظام العام ، فإن ذات الأمر ينسحب على نص المادة الثانية من القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ كذلك ؛ وبالتالي لا تتعلق بالنظام العام .

**وكان أولى بالمشرع - وحتى يزيل الإشكالية التي قد تثار بشأن تعلق هذا القانون بالنظام العام من عدمه - عدم النص في عجز المادة الثانية من القانون محل البحث على عبارة " ما لم يتم التراضي على غير ذلك " باعتبارها منصوصاً عليها ضمناً ، وذلك قياساً على ما تضمنته المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من امتداد عقد الإيجار بقوة القانون ؛ إذ إن لطرفي العلاقة الإيجارية - وبالرغم من وجود هذا النص الوجوبي - التنازل عن ميزة الامتداد أو الاتفاق على إنشاء علاقة إيجارية جديدة ، بل وعلى إنهاء العلاقة الإيجارية ذاتها ، وقياساً أيضاً على أنه رغم تعلق قواعد تحديد الأجرة وزيادتها بالنظام العام في ظل قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة ، فإنه يجوز الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية .**

**وقد يذهب رأي آخر إلى اعتبار القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ - بما تضمنته نصوصه - متعلقاً بالنظام العام ؛ وذلك استناداً إلى ما ورد بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية عنه ، والذي انتهى إلى أن سبب صدور هذا القانون هو مواجهة الآثار الناجمة التي يعاني منها العالم بأثره من انتشار فيروس كورونا ، وأن فلسفته تكمن في تنظيم تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا في الطعن رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية الذي مؤداه إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير**



غرض السكنى ومعالجته ما نجم عنه من آثار تتمثل في عدم القدرة الحالية للأشخاص الاعتبارية على توفير أماكن بديلة للأماكن التي تستأجرها في ظل الأزمة الاقتصادية الراهنة ، وأن من شأن هذا القانون الحفاظ على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع المصري بمنح الأشخاص الاعتبارية المعنية بهذا القانون مهلة لا تتجاوز خمس سنوات لتوفيق أوضاعها ، وقد تضمن قواعد من شأنها الحفاظ على الاستقرار الاقتصادي للعديد من الأشخاص الاعتبارية العامة والخاصة وهو ما ينعكس على الاقتصاد القومي ؛ وبالتالي فإن نصوص القانون المذكور تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة وحماية المصالح العليا للمجتمع ؛ ومن ثم تعتبر القواعد التي أرساها متعلقة بالنظام العام ، فضلاً عن كون المواد الواردة به تتضمن - وإن لم ينص عنوان القانون على ذلك - تعديلاً لنصوص قانوني إيجار الأماكن رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وهما - بلا ريب - متعلقان بالنظام العام باعتبارهما من ضمن القوانين الاستثنائية .

**هل نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ تتضمن قواعد قانونية موضوعية أم قواعد قانونية إجرائية ؟**

ولما كنا قد انتهينا سلفاً - وفقاً لما انتهى إليه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية عنه على نحو ما سلف بيانه - إلى أن نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ تتعلق بقاعدة أمره متعلقة بالنظام العام ، فالسؤال الذي يطرح نفسه هو هل ما تضمنته نصوصه يتضمن قواعد قانونية موضوعية أم قواعد قانونية إجرائية ؟

**وللإجابة عن هذا التساؤل يتعين علينا تنفيذ نصوص القانون المذكور بدءاً من المادة**

**الثانية منه ، والتي مفادها : أنه لا يجوز إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلا بعد انتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ، فإذا اعتبرنا أن هذا النص قد اقتصر على**



بعض شروط إعمال القاعدة الأمرة واستوجب لتطبيقه شروطاً خاصة لم تكن مقررة من قبل ، وهو ألا يتم إخلاء الأماكن الخاضعة لأحكامه إلا بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العمل به ، فإن تلك القواعد تتضمن قواعد قانونية إجرائية لعدم تعلقها بذاتية القواعد الموضوعية الأمرة ؛ إذ لا تمس ذاتية القاعدة الأمرة أو جوهر الحق فيها ولا تغير من حكمها بل تضع شرطاً لإعمالها ؛ وبالتالي لا تسري إلا من تاريخ نفاذ القانون وعلى الوقائع والمراكز التي نشأت في ظله دون أن يكون لها أثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق ، باعتبار أن القانون الذي رُفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها .

**وعلى النقيض من ذلك ،** إذا اعتبرنا أن نص المادة الثانية يتعلق بامتداد العلاقة الإجارية بين المؤجر والمستأجر أو إنشاءً لعلاقة إجارية جديدة مدتها خمس سنوات - أو ما يتفق عليه طرفي العلاقة الإجارية - ، فإن القاعدة القانونية على هذا النحو تتعلق بذاتية القواعد الموضوعية الأمرة ؛ إذ تحوي تعديلاً في سبب الإخلاء ؛ ومن ثم يأخذ بدوره حكم القاعدة الأمرة من حيث سريانه بأثر فوري مباشر على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه ، ويترتب على ذلك التزام المحاكم باختلاف أنواعها بتطبيقه على تلك الوقائع والمراكز التي لم تستقر بعد بصدور حكم نهائي فيها .

**أما بشأن ما تضمنه نص المادة الثالثة من القانون ذاته من تعديل في القيمة الإجارية** للأماكن الخاضعة لأحكامه ، فإنه لا خلاف على أن ما تضمنه هذا النص من قواعد تتعلق بذاتية القاعدة الموضوعية ؛ ومن ثم يسري بأثر فوري مباشر على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه ؛ وبالتالي تلتزم المحاكم باختلاف درجاتها بتطبيقه على تلك الوقائع والمراكز التي لم تستقر بعد بصدور حكم نهائي فيها .



**هذا من ناحية** ، ومن ناحية أخرى ، فقد جاء نص المادة الثالثة من القانون ذاته ليحدد القيمة الإيجارية للعقود خلال مدة الخمس سنوات المنصوص عليها في المادة الثانية منه ، فهنا يُثار التساؤل حول ما إذا كان طرفا العلاقة الإيجارية قد تراضيا على مدة تجاوز الخمس سنوات المنصوص عليها في المادة الثانية - وفقاً لما نصت عليه عجز تلك المادة - فهل نطبق الزيادة في الأجرة بذات النسب الواردة بالمادة الثالثة على ما زاد على مدة الخمس سنوات ، أم تخضع الزيادة في الأجرة لاتفاق الطرفين ، ولتوضيح الأمر نضرب مثلاً : إذا ما اتفق المؤجر والمستأجر على جعل مدة العقد عشر سنوات ، فهل يجوز لهما الاتفاق على قيمة إيجارية أعلى من تلك الواردة في المادة الثالثة فيما زاد على مدة الخمس سنوات الواردة بالمادة الثانية أم تطبق ذات النسبة طيلة مدة العقد ، وفي رأينا - ووفقاً لما جاء بنص المادة الثالثة من أنه " ... تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكامه ... " فإنه لا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد من المنصوص عليها في تلك المادة ، باعتبار أن مدة العقد التي اتفق عليها طرفا العلاقة الإيجارية فيما زاد على الخمس سنوات تخضع كذلك لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ وفقاً لعجز المادة الثانية منه ، ومن ثم كان من الحكمة النص - أسوة بما جاء بعجز المادة الثانية من القانون - على إطلاق يد طرفي العلاقة الإيجارية في تحديد الزيادة في الأجرة فيما زاد على مدة الخمس سنوات إذا ما اتفقا على مدة تجاوزها ؛ إذ إن المادة الثانية فيما نصت عليه من جواز التراضي بين طرفي العلاقة الإيجارية على خلاف ما جاء بها لا يخرج عن فروض ثلاثة : وهي إما التراضي على إنهاء العلاقة الإيجارية أو إنقاص مدة العقد لمدة تقل عن خمس سنوات أو زيادتها عن ذلك ، في حين خلا نص المادة الثالثة - التي تحدد القيمة الإيجارية - من نص مثل ، بمعنى أن المشرع اعتبر أن مدة العقد أقل في المرتبة من زيادة القيمة الإيجارية ؛ إذ يجوز الاتفاق على مدة مغايرة للواردة بنص المادة الثانية ، بينما لا يجوز الاتفاق على مخالفة الزيادة في القيمة الإيجارية الواردة في المادة الثالثة .



**وبشأن المادة الخامسة من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، والتي تقضي بسريان القانون من اليوم التالي لنشره ، فإن هذا النص قد يثير العديد من المشكلات سواء على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم - التي لحقها هذا القانون - ولم يصدر فيها حكم نهائي أو تلك التي لم تستقر المراكز القانونية فيها بصدور حكم نهائي ، فضلاً عن الدعاوى التي رفعت بعد سريان هذا القانون ، وكذا العلائق الإجارية القائمة والتي لم ترفع بشأنها دعاوى ، فكان أولى بالمشروع أن ينص على سريان القانون المذكور بأثر رجعي منذ سريان حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الإشارة إليه بحرمان مستأجري الوحدات المؤجرة للأشخاص الاعتبارية من ميزة الامتداد القانوني للعقد ، أسوة بما نص عليه المشروع من سريان بعض أحكام القنون ٦ لسنة ١٩٩٧ بأثر رجعي .**



## المبحث الثاني

### مصير العلائق الإجارية اللاحقة على سريان حكم الدستورية وحتى نفاذ

#### القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢

عرضنا في المبحث الأول من بحثنا لأثر صدور قانون متعلق بالنظام العام على القضايا المنظورة أمام المحاكم - وعلى رأسها محكمة النقض - وألقينا الضوء على مدى تعلق القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ - مثار البحث - بالنظام العام - في ضوء ما تضمنه من نصوص - وما إذا كانت القواعد الواردة به هي قواعد قانونية موضوعية أم قواعد قانونية إجرائية ، وسنتناول في هذا المبحث مصير العلائق الإجارية خلال الفترة منذ سريان حكم المحكمة الدستورية العليا [في الطعن رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية](#) بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٦ وحتى سريان القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ - اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية - محاولين الإجابة على التساؤل الذي يثار بشأن القانون الواجب التطبيق الذي يحكم مدة عقد الإيجار خلال تلك الفترة - التي تجاوزت العامين - تمهيداً لاستخلاص ما سنصل إليه من رأي بشأن المسألة محل البحث ، وسنقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب ، نخصص الأول منهم إلى منهج محكمة النقض بشأن تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا آنف البيان على الدعاوى المنظورة أمامها التي لحقها هذا الحكم ، ثم نستعرض في المطلب الثاني منه إلى نصوص مواد القانون المدني فيما يتعلق بالتنبيه الصادر من أحد المتعاقدين للآخر بإنهاء مدة العقد ، ونتناول في المطلب الأخير اتجاهات محكمة النقض في مسائل مشابهة للحالة محل البحث .



## المطلب الأول

منهج محكمة النقض بشأن تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في

الطعن رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية

سوف نستعرض في هذا المطلب منهج محكمة النقض في شأن تطبيق حكم المحكمة

الدستورية العليا آنف البيان وذلك على النحو التالي :

١- " لما كان ذلك ، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق " دستورية " ... ، وكان مؤدى هذا الحكم انحسار الامتداد القانوني عن عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى اعتباراً من اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر الحكم ، ولما كانت الهيئة الطاعنة تستأجر محل النزاع بموجب العقد المؤرخ ١٥/١٢/١٩٦٣ لاستعماله في غير غرض السكنى - مكتب بريد - وكان النزاع بين طرفي الخصومة يدور حول مدى أحقية المطعون ضده الأول في طلب الحكم بإنهائه ، فإنه وإعمالاً لحكم المحكمة الدستورية العليا سالف البيان - الذي أدرك الدعوى أمام محكمة النقض - ينحسر الامتداد القانوني عن هذا العقد وينتهي اعتباراً من اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي لمجلس النواب الذي انتهى في ١٥/٧/٢٠١٩ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار ، وهو ما يتفق مع حكم المحكمة الدستورية العليا المذكور ، فيكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون ، ولا يبطله ما يكون قد اشتملت عليه أسبابه من أخطاء قانونية ؛ إذ لمحكمة النقض أن تصححها من غير أن تنقضه ؛ ومن ثم يكون النعي عليه بسببي الطعن - وأياً كان وجه الرأي فيه - غير منتج ؛ ومن ثم غير مقبول " .

[\( الطعن رقم ١٣٦٢٦ لسنة ٨٢ ق - جلسة ٢٠٢٠/٢/٥ - مجموعة المكتب الفني - س ٧١ ص ١٣١ \)](#)



٢- " لما كان ذلك ، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بجلسة ٢٠١٨/٥/٥ في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ... ومن ثم أصبح هذا النص لا يجوز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب عن عام ٢٠١٨/٢٠١٩ - الحاصل ابتداءً من ٢٠١٨/١٠/٢ والمنتهي في ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقمي ٤٤٨ لسنة ٢٠١٨ ، ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ إعمالاً للقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٦ بإصدار اللائحة الداخلية لمجلس النواب - اللاحق لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية الحاصل بالعدد رقم ١٩ مكرر " ب " في ٢٠١٨/٥/١٣ ، وقد لحق الدعوى أمام هذه المحكمة ؛ ومن ثم يتعين إعمال أثره وهو عدم دستورية الامتداد القانوني لمدة عقد إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية - سواء كان عام أم خاص - لاستعمالها في غير غرض السكنى ؛ بما يُرتب قانوناً انتهاء عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ١٩٧٠/٢/٢١ بانتهاء مدته وإخلاء وتسليم شقتي النزاع ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي بالإخلاء وتسليم شقتي النزاع ، وهو ما يتفق مع حكم المحكمة الدستورية العليا المذكور ، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون ، ولا يُبطله ما تكون قد اشتملت عليه أسبابه من أخطاء قانونية ؛ إذ لمحكمة النقض أن تُصححها دون أن تتقضه ؛ ومن ثم يكون النعي عليه بسبب الطعن - وأياً كان وجه الرأي فيه - غير مُنتج ؛ ومن ثم غير مقبول . "

( الطعن رقم ٤٦١١ لسنة ٧٨ ق - جلسة ٢٠٢٠/٣/٧ (دائرة السبب أ إيجارات) - لم ينشر )

٣- " ولمّا كان المطعون ضده الثاني بصفته يستأجر عين التداعي بالنيابة عن وزارة ... التي يمثلها المطعون ضده الأول بصفته بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٢/٥/٣ من مورثة الطاعنين لاستعماله في غير غرض السكنى - قسم شرطة ... - ، وكان النزاع بين طرفي



الخصومة يدور حول مدى أحقية الطاعنين في طلب الحكم بإنهائه ، فإنه وإعمالاً لحكم المحكمة الدستورية العليا - سالف البيان - الذي أدرك الدعوى أمام محكمة النقض - ينحسر الامتداد القانوني عن هذا العقد وينتهي اعتباراً من اليوم التالي لانتهاه دور الانعقاد التشريعي لمجلس النواب الذي انتهى في ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون ، بما يوجب نقضه " .

( الطعن رقم ١٦٧٩١ لسنة ٨٤ ق - جلسة ٢٠٢٠/١١/١٦ (دائرة الإثنين " ب " المدنية) - لم ينشر )

٤- " ولما كانت الجهة - وزارة ... - التي يمثلها المطعون ضده الأول بصفته تستأجر العين محل النزاع بموجب العقد المؤرخ ١٩٥٩/٩/٥ لاستعمالها في غير غرض السكنى - مكتب تموين - ، وكان النزاع بين طرفي الخصومة يدور حول مدى أحقية الطاعنين في طلب الحكم بإنهاء العقد وتسليم العين ، فإنه وإعمالاً لحكم الدستورية العليا سالف البيان - والذي أدرك الدعوى أمام محكمة النقض - ينحسر الامتداد القانوني عن هذا العقد ، وينتهي اعتباراً من اليوم التالي لانتهاه دور الانعقاد التشريعي لمجلس النواب الذي انتهى في ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ - إعمالاً للقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٦ بإصدار اللائحة الداخلية لمجلس النواب - اللاحق لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى برفض الدعوى بالمخالفة لحكم الدستورية العليا المشار إليه ، فإنه يكون قد خالف القانون " .

( الطعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٧٨ ق - جلسة ٢٠٢١/١/٢١ (دائرة الخميس إيجارات) - لم ينشر بعد )

٥- " ولما كان المطعون ضده الأول بصفته يستأجر محل النزاع بموجب العقد المؤرخ ١٩٥٨/١٠/٣٠ لاستعماله في غير غرض السكنى - مقرراً لمصلحة ... - التي يرأسها المطعون ضده الثاني بصفته ، وكان النزاع بين طرفي الخصومة يدور حول مدى أحقية الطاعنين في



طلب الحكم بإنهاء العقد ، فإنه وإعمالاً لحكم المحكمة الدستورية العليا سالف البيان - الذي أدرك الدعوى أمام محكمة النقض - ينحسر الامتداد القانوني عن هذا العقد وينتهي اعتباراً من اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي لمجلس النواب الذي انتهى في ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد الحكم المستأنف برفض دعوى الطاعنين على سند من أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ، كون أسباب الإخلاء واردة على سبيل الحصر بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبالتطبيق لصدر المادة - الذي قضي بعدم دستوريته - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " .

[\( الطعن رقم ١٨٩٤ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٢١/٦/١٩ \(دائرة السبت " أ " المدنية\) - لم ينشر بعد \)](#)

٦- " ولمّا كان المطعون ضده بصفته يستأجر عين التداعي بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٨/١٠/٢٢ من الطاعنة لاستعماله في غير غرض السكنى - مخازن - ، وكان النزاع بين طرفي الخصومة يدور حول مدى أحقية الطاعنة في طلب الحكم بإنهائه ، فإنه وإعمالاً لحكم المحكمة الدستورية العليا - سالف البيان - الذي أدرك الدعوى أمام محكمة النقض - ينحسر الامتداد القانوني عن هذا العقد ، وينتهي اعتباراً من اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي لمجلس النواب الذي انتهى في ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون " .

[\( الطعن رقم ١٧٥٨ لسنة ٨٠ ق - جلسة ٢٠٢١/١١/١٥ \(دائرة الإثنين " د " المدنية\) - لم ينشر بعد \)](#)

٧- " ... والذي لحق الدعوى أمام هذه المحكمة ، ومن ثم يتعين إعمال أثره وهو عدم دستورية الامتداد القانوني لعقد إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية - سواء كان عاماً أو خاصاً - لاستعمالها في غير غرض السكنى ، بما يترتب عليه قانوناً انتهاء عقد الإيجار



سند الدعوى المؤرخ ١٩٦٠/١١/٨ وإخلاء عين النزاع ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنين بالإخلاء والتسليم بالمخالفة لحكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه فإنه يكون قد خالف القانون " .

[\( الطعن رقم ١١٢٨ لسنة ٧٥ ق - جلسة ٢٠٢١/١١/٢٤ - دائرة الأربعاء " أ " إيجارات - لم ينشر بعد \)](#)

٨- " وكان النزاع بين طرفي الخصومة يدور حول مدى أحقية الطاعن في طلب الحكم بإنهاء عقدي الإيجار المشار إليهما سلفاً فإنه وإعمالاً لحكم المحكمة الدستورية العليا سالف البيان والذي أدرك الدعوى أمام محكمة النقض ينحسر الامتداد القانوني عن هذين العقدين وينتهي اعتباراً من اليوم التالي لإنهاء دور الانعقاد التشريعي لمجلس النواب الذي انتهى في ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي برفض طلب الطاعن بإنهاء عقدي الإيجار موضوع التداعي فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " .

[\( الطعن رقم ٧٩٠٦ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠٢١/١٢/١١ - دائرة السبت " ج " المدنية - لم ينشر بعد \)](#)

٩- " لما كان ذلك ، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بجلسته ٢٠١٨/٥/٥ في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ... " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى ، ومن ثم أصبح هذا النص لا يجوز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي لمجلس النواب عن عام ٢٠١٨/٢٠١٩ الحاصل ابتداء من ٢٠١٨/١٠/٢ والمنتهي في ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قراري



رئيس الجمهورية رقمي ٤٤٨ لسنة ٢٠١٨ ، ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩ واللاحق لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية الحاصل بالعدد رقم ١٩ مكرر " ب " في ٢٠١٨/٥/١٣ ، وقد لحق الدعوى أمام هذه المحكمة ، ومن ثم يتعين إعمال أثره بعدم دستورية الامتداد القانوني لعقد إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية ، - سواء كان عاماً أم خاصاً - لاستعمالها في غير غرض السكنى والمنصوص عليها في صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ومن ثم يتعين الرجوع إلى أحكام القانون المدني باعتبارها الشريعة العامة وهي واجبة التطبيق في شأن انتهاء عقد الإيجار سند الدعوى ، وإذ قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى انتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٥/١٢/١ عن العين محل النزاع والمؤجرة للمطعون ضده بصفته شخصاً اعتبارياً ولغير أغراض السكنى استناداً إلى قواعد الامتداد القانوني الواردة بصدر الفقرة الأولى من نص المادة ١٨ سالفه البيان - المقضي بعدم دستورتها - فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " .

[\(الطعن رقم ٣٩٠ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٢١/١١/١٥ دائرة الإثنتين إيجارات\) - لم ينشر بعد](#)

**وفي رأينا ، فإنه ولما كان البين من استقراء حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في [الطعن رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية](#) أنه لم يرتب إنهاء عقود إيجار الوحدات المؤجرة للأشخاص الاعتبارية ، وإنما حسر عنها الامتداد القانوني الذي كانوا يتمتعون به في ظل نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قبل قضاء الدستورية ، فجعل طلب إنهاء مثل تلك العقود رخصة للمؤجر إن شاء استعملها ، وأنه متى لجأ مؤجرو تلك الوحدات لدعوى إخلاء الأعيان المؤجرة تطبيقاً لحكم الدستورية آنف الذكر فيتعين معه تطبيق القواعد العامة في القانون المدني التي تحكم عقود الإيجار ، باعتبارها الشريعة العامة وتسود أحكامها سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، ما لم تُقيد تلك الأحكام بالتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن الاستثنائية وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التي أملت اعتبارات تتعلق بالنظام العام ،**



وتطبيقاً لذلك ، إذا اتفق العاقدان على مدة ينتهي خلالها العقد يطبق هذا الاتفاق إعمالاً للمادة ١٤٧ مدني ، وتكون المادة ٥٦٣ مدني هي الحاكمة بشأن مدة العقد في حالة عدم الاتفاق على مدة ينتهي خلالها الإيجار أو عُقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ؛ ومن ثم يتعين التعرض لنصوص القانون المدني التي تنظم مدة عقود الإيجار وكيفية إنهاؤها على نحو ما سيرد تباعاً .





## المطلب الثاني

### عقود الإيجار وكيفية إنهاؤها في ظل نصوص القانون المدني

انتهينا - سلفاً في المطلب الأول - إلى أن المشرع قد نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني وهي واجبة التطبيق في الأصل باعتبارها الشريعة العامة وتسود أحكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، ما لم تُقيد أحكامه بالتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن الاستثنائية وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التي أملت اعتبارات تتعلق بالنظام العام ، ومتى وجدت تقيد تطبيق القانون المدني على ما تنظمه ، وانطلاقاً من ذلك ، فكان لزاماً علينا التعرض لنصوص مواد القانون المدني فيما يتعلق بالتنبيه بالإخلاء الصادر من أحد المتعاقدين للآخر بإبداء رغبته في إنهاء عقد الإيجار ومدى تطبيقه على الدعاوى المقامة خلال تلك الفترة ؛ وذلك من حيث مفهوم التنبيه بالإخلاء وكيفية وإجراءات توجيهه ، ومدته ، ومدى تعلقه بالنظام العام ، وبطلانه ، وأثره على العلائق الإيجارية ، وماهية الدعوى المقامة عقب إعمال التنبيه لأثره وحقيقة تكييفها القانوني فقهاً وقضاءً ؛ وذلك على النحو التالي :

#### نصوص المواد :

نصت المادة ١/١٤٧ من القانون المدني على أن " العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، أو لأسباب التي يقرها القانون ... " .

ونصت المادة ٥٥٨ من ذات القانون على أن " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكّن المستأجر من الانتفاع بشيء معيّن لقاء أجر معلوم " .

وجاء بنص المادة ٥٦٣ أنه " إذا عُقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عُقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، أُعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهي



بانقضاء هذه الفترة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبّه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها :

( أ ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر . يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف .

( ب ) في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

( ج ) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير " .

ونصت المادة ٥٩٨ من ذات القانون على أنه " ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء " .

ونصت المادة ٥٩٩ بأنه " إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ " .

ونصت المادة ٦٠٠ على أنه " إذا نبّه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يُفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك " .



### مفهوم التنبيه بالإخلاء وماهيته :

باستعراض ما اتجه إليه الفقه في تعريف التنبيه ومفهومه فإننا نجد أنه قد انتهج نهجاً واحداً مسترشداً فيه بما يطبقه القضاء واستقرت عليه أحكام محكمة النقض ، فيمكننا أن نعرف التنبيه بالإخلاء بأنه تصرف قانوني صادر من جانب واحد يجب أن يتضمن إبداء رغبته الصريحة في إنهاء العقد بانقضاء مدته ، ويكفي لتحقيق الأثر المترتب عليه دلالة عباراته في عمومها على القصد منه ، وهو إبداء الرغبة في اعتبار العقد منتهياً في تاريخ معين إعمالاً للحق المستمد من العقد أو نص القانون .

وبعبارة أخرى ، هو إعلان أحد طرفي العقد عن إرادته في وضع حد لعقد الإيجار بإنهائه بمجرد حلول الأجل المحدد له ، وعلى ذلك يعتبر التنبيه تصرفاً قانونياً صادراً من جانب واحد يتضمن رغبته الصريحة في إنهاء عقد الإيجار بانقضاء الأجل المحدد له ، وهو لا يحتاج إلى قبول من وجه إليه ؛ إذ تكفي في صحته إرادة واحدة هي إرادة من وجهه ، فهو يتم بمجرد إعلان أحد طرفي عقد الإيجار للطرف الآخر رغبته في إنهاء الإيجار ووصول هذه الرغبة إلى الطرف الآخر ، فبمجرد علم هذا الأخير يكفي لإنتاج التنبيه بالإخلاء أثره ، ما لم يعم الدليل على عكس ذلك ( مادة ٩١ مدني ) ، ولا عبءة بقبول أو رفض من وجه إليه التنبيه ، ويصدر التنبيه بالإخلاء من أحد طرفي عقد الإيجار ويوجه إلى الطرف الآخر في العقد ويجوز أن يوجه من المؤجر أو من المستأجر ، لكن لا يقصد بذلك المؤجر بشخصه أو المستأجر بشخصه ؛ إذ إن القصد أن يُنسب إليه صدور التنبيه ؛ وبالتالي يجوز صدور التنبيه من وكيل المتعاقد أو نائبه القانوني كالولي والوصي والقيم ، وكذلك يجوز توجيه التنبيه إلى أي من

القسم المدني

هؤلاء ، ويراعى أن التنبيه المقصود هو ذلك الذي يصدر من وإلى من يعتبر طرفاً في العقد وقت صدور التنبيه بالإخلاء لا وقت انعقاد العقد (١٤) .

### وفى ماهية التنبيه تقول محكمتنا العليا

١- " أن التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استناداً إلى إرادته في إنهاء الإيجار ، فيجب أن يشتمل على ما يفيد بغير غموض الإفصاح عن هذه الرغبة ، وأنه وإن كان القانون لم يستلزم احتواء التنبيه الموجه من أحد طرفي عقد الإيجار إلى الطرف الآخر لإخلاء المكان المؤجر لانتهاء مدته على ألفاظ معينة أو تحديد للسبب الذي حمل موجه التنبيه إلى طلب الإخلاء ، مما مؤداه أنه يكفي لتحقيق الأثر المترتب على التنبيه دلالة عبارته في عمومها على القصد منه وهو إبداء الرغبة في اعتبار العقد منتهياً في تاريخ معين إعمالاً للحق المستمد من العقد أو نص القانون ، إلا أنه لما كان من الأصول المقررة أنه إذا انطوت العبارة على تخصيص سواء في الحكم أو السبب وجب صرفها على التعميم ، وحملها على المعنى الخاص الذي تدل عليه ، فإنه إذا ما أفصح موجه التنبيه عن السبب الذي صدرت عنه إرادته في الإخلاء ، لزم الوقوف في أعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب دون سواه والنظر في الدعوى على هذا الأساس " .

( الطعن رقم ١٤٥٠ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٧٨/١٢/٩ - مجموعة المكتب الفني - س ٢٩ ص ١٨٧٣ )

٢- " مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدني - من انتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالنص - أن التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استناداً إلى إرادته في إنهاء الإيجار ويكفي لتحقيق

(١٤) عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية - للدكتور أحمد شرف الدين - الطبعة الثالثة ٢٠١٣ - ص ٣٥٢ ، ٣٥٣ .

الأثر المترتب على هذا التنبيه دلالة عبارته في عمومها على القصد منه وهو إبداء الرغبة في اعتبار العقد منتهياً في تاريخ معين إعمالاً للحق المستمد من العقد أو نص القانون فتتحل بذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة وينقضي العقد فلا يقوم من بعد إلا بإيجاب وقبول جديدين ، وإذا أفصح موجه التنبيه عن السبب الذي صدرت عنه إرادته في الإخلاء لزم الوقوف في إعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب دون سواه والنظر في الدعوى على هذا الأساس ، ومن ثم فلا ينمحي ذلك الأثر إلا إذا غيّر موجه التنبيه السبب الذي صدرت عنه إرادته في طلب الإخلاء ، يستوي في ذلك أن يقيم الدعوى بالإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعي أو يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية ، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد في خصوص هذه الدعوى بالتنبيه الذي وُجّه إلى الطاعن في الدعوى المستعجلة والمقدم بحافظة مستندات المطعون ضدهما أمام محكمة أول درجة والذي أفصح فيه الأخير عن رغبتهما في اعتبار العقد منتهياً بانقضاء مدته فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ، ويكون النعي عليه على غير أساس " .

[\( الطعن رقم ٨٦ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/١/١٥ - مجموعة المكتب الفني - س٤٨ ص١٢٨ \)](#)

#### شكل التنبيه بالإخلاء ومشمولاته وإثباته :

لم يتطلب القانون شكلاً معيناً خاصاً لحصول التنبيه بالإخلاء ؛ إذ اكتفى المشرع في المادة ٥٦٣ من القانون المدني باشتراط حصول التنبيه دون تطلب اتباع شكل خاص أو إجراء معين لتمامه .

حيث إنه يجوز أن يكون التنبيه بإنذار على يد محضر ، أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، أو بكتاب عادي ، بل يجوز - أيضاً - أن يكون شفويّاً ، ولكن من صدر منه التنبيه يحمل عبء إثباته ، ويجوز إعطاء التنبيه على المخالصة بالأجرة ، وهذا لا يمنع المتعاقدين من أن يشترطان شكلاً خاصاً للتنبيه كأن يتفقا على أن يكون التنبيه على يد محضر أو بكتاب

مسجل ، ويرجع إلى نية المتعاقدين في معرفة ما إذا كان قد أرادا بهذا الشكل الخاص ألا يكون للتنبيه وجود قانوني بدونه أو أنهما أراداه لمجرد إثبات التنبيه . (١٥)

ولا يتطلب القانون احتواء التنبيه الموجه من أحد طرفي عقد الإيجار إلى الطرف الآخر لإخلاء المكان المؤجر لانتهاء مدته على ألفاظ معينة ، أو تحديداً للسبب الذي حمل موجه التنبيه إلى طلب الإخلاء ؛ إذ من حق هذا الأخير إنهاء الإيجار بالتنبيه لمجرد رغبته في ذلك ، إلا أن التنبيه يجب أن يشتمل على البيانات اللازمة لمعرفة من الذي أصدره ولمن يصدر مع تحديد عقد الإيجار المراد إنهاؤه ، وكذلك تعيين العين المؤجرة تعييناً كافياً ، ولا يُعد ضرورياً اشتمال التنبيه على موعد معين للإخلاء ، وفي هذه الحالة ينصرف التنبيه إلى أقرب مدة يُعد التنبيه بالنسبة إليها صادراً في مواعده القانوني . (١٦)

ويدل التنبيه على انصراف إرادة المتعاقد إلى إنهاء عقد الإيجار ، فإن لم يفصح المتعاقدان عن هذه الإرادة ، فلا ينحل العقد ويمتد إلى مدة أخرى مماثلة للمدة التي تضمنها العقد أو للمدة المحددة للوفاء بالأجرة ، وقد تمتد هذه المدة بدورها لمدد أخرى حتى يتم التنبيه بالإخلاء . (١٧)

وبشأن إثبات التنبيه ، فإنه ولما كان القانون لم يتطلب شكلاً معيناً في التنبيه بالإخلاء ، وجب تطبيق القواعد العامة في إثباته طالما لم يكن الأطراف قد اتفقوا على إثباته بطريقة محددة ، وتوجب القواعد العامة في إثبات التصرفات القانونية أنه إذا كانت قيمة عقد الإيجار تجاوز خمسمائة جنيه ، وجب إثبات التنبيه بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار أو يمين ، فإن كانت قيمة العقد أقل من ذلك جاز إثبات التنبيه بكافة الطرق بما فيها البيينة والقرائن ( مادة

(١٥) الوسيط في شرح القانون المدني - عبد الرازق السنهوري - الجزء السادس - طبعة ٢٠٢٠ ص ٧٤٥ ، ٧٤٦ .

(١٦) عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية - أحمد شرف الدين - الطبعة الثالثة ٢٠١٣ - ص ٣٥٥ .

(١٧) المطول في شرح القانون المدني - المستشار/ أنور طلبه - الجزء الثامن - طبعة ٢٠٢١ - ص ٢٤٠ .



١/٦٠ إثبات ) ، فإذا وُجِدَ اتفاق معين بين الأطراف على طريقة معينة لإثبات التنبيه بالإخلاء كما لو كان الاتفاق على وجوب الكتابة مثلاً ، فإنه يجب اتباع ما تم الاتفاق عليه مع مراعاة أنه يجوز في تلك الحالة إثبات التنبيه بالإقرار واليمين ، والأصل أن الكتابة المطلوبة هي وسيلة للإثبات وليست شكلية لازمة لوجود التصرف القانوني ؛ ذلك أن القاعدة هي مبدأ الرضائية في التصرفات القانونية ، وعليه فإن عدم توافر الكتابة لا يمنع وجود التنبيه من الناحية القانونية ولكن لا يمكن إثباته إلا عن طريق الإقرار أو اليمين . (١٨)

هذا ؛ وقد ذهب بعض الشراح إلى أنه يجوز أن يحصل التنبيه بالإخلاء برفع دعوى ، وتُعد صحيفة الدعوى بمثابة تنبيه بالإخلاء ، طالما تضمنت مشتملاته ، وقد أُيد ذلك ببعض أحكام محكمتنا العليا . (١٩)

**ومن أحكام محكمتنا العليا التي اعتبرت الإعلان بصحيفة دعوى الإخلاء لانتهاء العلاقة الإجارية بمثابة تنبيه بالإخلاء**

ما قضت به من أنه " إذ كان البين من الأوراق أن عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ١٩٧١/٤/١ لمدة عام ينتهي في شهر مارس ١٩٧٢ قد ورد على مكان بغرض استعماله جراجاً خاصاً لجد المطعون ضده ، ولا يدخل في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي له ، وجرى الوضع - فعلاً - على هذا النحو حتى وفاة المستأجر الأصلي سنة ١٩٨٤ ، ثم انتقل الحق في الإجارة إلى نجله - مورث المطعون ضده - حتى وفاته في ٢٠٠١/١٢/٣٠ ، ومن بعده المطعون ضده ، وكان عقد الإيجار محل النزاع من العقود التي تُبرم لغير غرض السكنى وفي نفس الوقت لا تدخل في عداد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي ، فتخضع بحسب الأصل لأحكام القانون المدني ، وإذ كان الثابت أن عقد

(١٨) عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية - أحمد شرف الدين - الطبعة الثالثة ٢٠١٣ - ص ٣٥٦ .

(١٩) شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن - عبد الناصر توفيق العطار - الطبعة الرابعة - ٢٠١٠ - ص ٧١٤ .



الإيجار محل النزاع قد انعقد لمدة تبدأ من شهر أبريل ١٩٧١ وينتهي في شهر مارس ١٩٧٢ ، وأن الأجرة مبلغ ٢,٢٥٠ جنيه تُدفع مقدماً شهرياً ، وأنه إذا رغب أحد الطرفين إنهاء العقد إعلان الطرف الآخر قبل ذلك الميعاد بشهر واحد ، وإلا تجددت الإجارة لمدة ستة شهور فقط لحين الحصول على التنبيه ، وكانت مدة العقد قد انتهت ويعتبر العقد مُنعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة ، وهي شهر ، ويكون لأي من العاقدين إنهاء العقد ، وأن ما ورد في صحيفة الدعوى على هذا النحو المعلنة للمطعون ضده بتاريخ ٢٩/٥/٢٠٠٧ يصلح تعبيراً عن إرادة الطاعن في إنهاء العقد بانتهاء مدته ، وأنه بمثابة تنبيه على الطاعن بإخلاء العين المؤجرة له بمقتضى العقد المشار إليه ، ومن ثم فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انقضت ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالغاء الحكم الابتدائي ورفض دعوى الإخلاء ، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون " .

[\( الطعن رقم ٧٩٨ لسنة ٧٩ ق - جلسة ٢٠١٩/١٠/١٩ دائرة السبت أ إيجارات - لم ينشر بعد \)](#)

#### مواعيد التنبيه بالإخلاء ومدى تعلقها بالنظام العام :

الأصل أن يتم التنبيه وفقاً لما اتفق عليه طرفا العقد عملاً بنص المادة ١٤٧ من القانون المدني باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين ، ويجب أن يتم التنبيه في الميعاد المتفق على توجيهه فيه ، فإن لم يكن هناك اتفاق يحدد ميعاد التنبيه وكان العقد محدد المدة ، جاز توجيه التنبيه بالإخلاء في أي وقت قبل انقضاء مدة الإيجار ، أما إذا كان العقد غير محدد المدة وخلا من الاتفاق على ميعاد التنبيه ، فإنه يلزم التنبيه بالإخلاء في الميعاد الذي حددته المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، وهذا الميعاد يختلف باختلاف العين المؤجرة ، فإذا كانت هذه العين من المنازل أو الحوانيت أو المكاتب أو المتاجر أو المصانع أو المخازن وما يماثل ذلك وكانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر ، وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، وإذا كانت العين المؤجرة من المساكن والغرف المؤثثة أو



أي شيء آخر غير الأراضي الزراعية والأراضي البور وغير ما تقدم وكانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر ، فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير . (٢٠)

فإذا اتفق طرفا العقد على تحديد مدة للإيجار ينتهي بانقضائها واشترطاً لانتهاء الإيجار وجوب التنبيه بالإخلاء سواء عند انقضاء المدة المحددة أو قبل انقضائها ، بحيث إذا صدر التنبيه في الميعاد المحدد انتهى عقد الإيجار ، أما إذا لم يصدر التنبيه أو صدر بعد الميعاد المحدد له امتد عقد الإيجار ، ويراعى أنه إذا صدر التنبيه بالإخلاء في الموعد المحدد ورغم ذلك استمر المستأجر باقياً بالعين المؤجرة وسكت المؤجر ، فإن ذلك يُعد تجديداً ضمناً لعقد الإيجار . (٢١)

وكانت المدد المحددة بالمادة ٥٦٣ سالفه البيان للتنبيه بالإخلاء ليست متعلقة بالنظام العام ، وإنما جاءت تلك المادة مفسرة لإرادة المتعاقدين ؛ ومن ثم تعين الاعتداد بالمدة التي اتفق المتعاقدان على أن يتم التنبيه وفقاً لها ولو خالفت المدة التي تضمنتها المادة ٥٦٣ المشار إليها ؛ حيث إنه يتعين الالتزام بذلك وفقاً لإرادة المتعاقدين الصريحة التي انصرفت إلى عدم الأخذ بما تضمنته تلك المادة التي انطوت على إرادة المتعاقدين الضمنية عند سكوتها عن تحديد مدة لإجراء التنبيه ، وأن مدة التنبيه مقررة لمصلحة من وجه إليه ؛ وبالتالي يجوز له التنازل عنها صراحة أو ضمناً ؛ فإن لم يتفق المتعاقدان على مخالفتها ، فلا يجوز لمن وجه إليه التنبيه التمسك بعدم كفايتها باعتبارها أقصى مدة وجد فيها المشرع ما يكفي ليتدبر المتعاقد أمره ويترتب عليها انحلال الإيجار بقوة القانون . (٢٢)

(٢٠) شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن - عبد الناصر توفيق العطار - الطبعة الرابعة - ٢٠١٠ ص ٧١٦ .

(٢١) عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية - أحمد شرف الدين - الطبعة الثالثة ٢٠١٣ - ص ٣٤٧ .

(٢٢) المطول في شرح القانون المدني - المستشار/ أنور طلبه - الجزء الثامن - طبعة ٢٠٢١ - ص ٢٣٨ .



والجدير بالذكر أنه بشأن حكم الحالة التي لا يحدد فيها العاقدان ميعاداً لصدور التنبيه بالإخلاء ، فقد ذهب بعض الشراح إلى أنه يجوز توجيه التنبيه في أي وقت قبل انقضاء المدة المتفق عليها للإيجار ، بينما ذهب البعض الآخر في الفقه إلى أنه إذا لم يُعين الطرفان ميعاد صدور التنبيه بالإخلاء في عقد الإيجار فإنه يجب صدور التنبيه في المواعيد القانونية التي نصت عليها المادة ٥٦٣ مدني مع مراعاة المواعيد المقررة حسب طبيعة العين المؤجرة ، (٢٣) وبصدور التنبيه بالإخلاء في الميعاد ينتهي الإيجار بانقضاء مدته المتفق عليها سلفاً بين طرفيه ، فإن لم يصدر التنبيه أو صدر لكن في غير الموعد المحدد بالعقد ، امتد العقد حتى ولو كان عدم صدور التنبيه أو عدم صدوره في الميعاد راجعاً إلى سهو من أحد طرفي الإيجار أو تغيب أحدهما خارج البلاد أو حتى إلى السبب الأجنبي كالقوة القاهرة . (٢٤)

فإذا لم يحدد طرفا عقد الإيجار مدة معينة أو اتفقا على مدة معينة وتعذر إثبات ما اتفق عليه ، فقد تكفل القانون بتحديد تلك المدة فاعتبرها الفترة المحددة لدفع الأجرة ، وعليه يعتبر الإيجار منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة ، لكن لا ينتهي الإيجار بمجرد انقضاء أول مدة محددة لدفع الأجرة ؛ إذ لا بد لذلك صدور التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر قبل انتهاء المدة وفقاً للمواعيد المنصوص عليها بالمادة ٥٦٣ مدني ، ويرى الرأي الراجح للشراح أن المواعيد المنصوص عليها بالمادة ٥٦٣ من القانون المدني لا تتعلق بالنظام العام ؛ وبالتالي يجوز الاتفاق على مخالفتها سواء بإطالتها أو تقصيرها ، في حين أن البعض يرى أن استخدام المشرع للفظ الوجوب في النص في تحديد مواعيد الإخلاء يجعل منه نصاً آمراً . (٢٥)

(٢٣) الوافي في شرح القانون المدني - سليمان مرقس - ص ٧١٤ .

(٢٤) الوسيط في شرح القانون المدني - عبد الرزاق السنهوري - الجزء السادس - طبعة ٢٠٢٠ ص ١٤٥ .

(٢٥) عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية - أحمد شرف الدين - الطبعة الثالثة ٢٠١٣ - ص ٣٥١ ، ٣٥٢ .



وذهب البعض إلى أن عقد الإيجار المعقود دون تحديد مدته أو المعقود لمدة غير معينة تكون مدته لا حد لها ، ولكنها مقسمة إلى فترات مدة كل منها هي المدة المحددة لدفع الأجرة ؛ بحيث يجوز إنهاء الإيجار عند انقضاء أي من تلك الفترات بتبنيه يوجهه أحد العاقدين للآخر في موعد دون حاجة لإبداء سبب طلب إنهاء الإيجار . (٢٦)

### وقد قضت محكمتنا العليا بشأن ذلك

١- " أن مفاد النص في المادتين ٥٨٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني يدل على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركناً فيه وأنه إذا عُقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عُقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ سالفه البيان ، وأن النص في عقد الإيجار على انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدد أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده دون المؤجر في إبداء الرغبة في إنهائه يؤدي إلى اعتبار العقد - بعد انتهاء المدة المتفق عليها - متجدداً تلقائياً لمدد أخرى مماثلة لا يُعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائها إذ نهايتها منوطة بمحض مشيئة المستأجر وحده أو خلفه العام ولا يُعرف متى يبدي أيهما الرغبة في إنهاء العقد خاصة وأن الأصل في عقد الإيجار أنه لا ينتهي - إعمالاً لنص المادة ٦٠١ من القانون المدني - بوفاة المستأجر وتنصرف آثاره إلى خلفه العام - عملاً بنص المادة ١٤٥ من ذات القانون - ما لم يتبين من العقد أو طبيعة التعامل أو نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إليهم ، ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص

(٢٦) الوافي في شرح القانون المدني - سليمان مرقس - ص ٦٨٤ .



المادة ٥٦٣ مدني واعتباره - بعد انتهاء مدته الأولى المتفق عليها - متجدداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبّه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة ، فإن لم يحصل التنبيه تجدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدة مماثلة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه ، ولا يسوغ استبعاد نص المادة ٥٦٣ مدني والقول بانتهاء العقد بموت المستأجر الذي لم يبيد الرغبة في حياته في إنهائه إذ يتعذر تطبيق هذا القول في حالة ما إذا كان المستأجر شخصاً اعتبارياً إذ انقضاء الشخصية الاعتبارية أمر غير محقق الوقوع ، كما لا محل للقول أيضاً بوجوب تدخل القاضي لتحديد مدة العقد أو انتهاء العقد بمضي ستون عام قياساً على حق الحكر ذلك أن الأصل أنه يمتنع على القاضي - إعمالاً لنص المادة ١٤٧ مدني - التدخل لتعديل إرادة المتعاقدين إلا لسبب يقره القانون ولو ارتأى المشرع أن يتدخل القاضي لتحديد مدة العقد أو تحديد حد أقصى للمدة في عقد الإيجار - كما في حق الحكر - لنص على ذلك صراحة ، ومن ثم فلا محل للقياس والاجتهاد مع وجود نص المادة ٥٦٣ مدني سالف البيان ، ويؤيد هذا النظر أن المشروع التمهيدي للتقنين المدني الحالي كان ينص في الفقرة الأولى من المادة ٧٦٠ على أن " إذا عُقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة أو إذا كان مؤبداً جاز أن ينتهي بعد انقضاء ثلاثين سنة بناءً على طلب المتعاقدين مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية ... " ، وقد حذفت لجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب هذا النص بعد أن كانت قد أقرته لجنة المراجعة دون أن تشير إلى هذا الحذف في تقريرها وبذلك تركت المسألة للقواعد العامة الواردة في المادة ٥٦٣ مدني . لما كان ذلك ، وكان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ قد انعقد لمدة خمس سنوات تتجدد طالما كان المستأجر قائماً بسداد الأجرة وله وحده الحق في طلب إنهائه وأن الأجرة مبلغ ١٨٠ جنيه تدفع شهرياً فإنه مع وجود هذا الشرط يُعتبر العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهي شهر يتجدد ويكون لأي من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد إذا نبه على الآخر قبل النصف الأخير من



الشهر إعمالاً لنص المادة ٥٦٣ مدني ، وإذ كان الطاعنون قد نبهوا المطعون ضدهم رسمياً في ١٩٨٣/١/١٧ بإنهاء العقد فإن العلاقة الإجارية تكون قد انفصمت بهذا التنبيه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وعمد إلى تحديد مدة الإجارة تحديداً تحكيمياً بثلاثين عاماً فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " .

( الطعن رقم ٧٦٦ لسنة ٥٦ ق "هيئة عامة" - جلسة ١٩٩٣/٢/٢٣ - مجموعة المكتب الفني - س٣٩ - ص٨٦٦ )

٢- " أن مفاد المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ ، ٦٠٠ من القانون المدني أنه إذا اتفق المتعاقدان على مدة عقد الإيجار انقضى العقد بفواتها ما لم يشترط لانتهائه صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية مدته ، وفي حالة عدم التنبيه يمتد عقد الإيجار إلى مدة أخرى أو إلى مدة غير محددة طبقاً لاتفاقهما ، ويُعد بقاء المستأجر في العين بعلم المؤجر ودون اعتراض منه تجديداً ضمناً للعقد ، وتكون مدته في هذه الحالة هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين في المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ من القانون المذكور ، فإذا نبّه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدة العقد واستمر الأخير رغم ذلك منتقياً بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقيم الدليل على العكس " .

( الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/١١/٣٠ - مجموعة المكتب الفني س٤٣ - ص١٢٥٥ )

٣- " أنه لما كانت أوراق الدعوى قد خلت مما يفيد أن الطاعنين قد تمسكا أمام محكمة الموضوع بالدفع بعدم قبول الدعوى لعدم توجيه تنبيه للطاعن الثاني وشريكته فإن النعي بذلك يكون سبباً جديداً لا يجوز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض " .

( الطعن رقم ٤٧٤ لسنة ٤٠ ق - جلسة ١٩٧٥/٣/١٢ - مجموعة المكتب الفني - س٢٦ ص٥٨٠ )



### بطلان التنبيه :

سبق وأن بيّنا أن التنبيه بالإخلاء يجب أن يتوافر به بيانات معينة ، وأن يتوافر به الشكل الذي تم الاتفاق عليه وأن يصل إلى علم من وُجه إليه في الميعاد المقرر له حتى ينتج أثره ، فإن لم يتوافر فيه أي مما سبق ذكره من إجراءات ومشتملات وشروط وقع باطلاً وانعدم أثره ، ويراعى أن الفقه قد اختلف في حكم حصول التنبيه بالإخلاء بعد فوات الميعاد وما إذا كان ينتج أثره من عدمه ومدى بطلانه . (٢٧)

حيث اتجه البعض إلى أن التنبيه المتأخر ليس له أي أثر ، فلا يصلح لإنهاء العقد في نهاية الفترة الجارية ولا يترتب عليه إنهاء العقد عند انقضاء الفترة التالية ، بينما ذهب رأي آخر إلى أن التنبيه المتأخر لا يكفي لإنهاء العقد في الفترة الجارية ولكنه يكفي لإنهائه في نهاية الفترة التالية ، وذهب رأي ثالث - الراجح - إلى أنه يجب الوقوف عند عبارات التنبيه ذاته لاستخلاص أثره ، فإذا اتضح منها أن موجه التنبيه يرغب في إنهاء العقد حتماً في أقرب فرصة ، ترتب على ذلك إنهاء العقد بانتهاء الفترة التالية ، سواء عُين فيه الميعاد الذي يُراد إنهاء العقد فيه أم لم يُعين ، أما إذا اتضح أن موجه التنبيه كان يقصد إنهاء العقد في نهاية الفترة الجارية وقت إرساله ، فلا يترتب أي أثر على التنبيه ما دام لم يصلح لإنهاء العقد في الوقت الذي قصده موجهه . (٢٨)

ويذهب الرأي الراجح إلى أن مثل هذا التنبيه لا يكون باطلاً ، وإنما يتحقق أثره بمجرد أن يعلن من وجهه عن إرادته في انتهاء العقد ، فتتحل الرابطة العقدية ولو جاوز موجه التنبيه الميعاد المنصوص عليه في المادة ٥٦٣ من القانون المدني . (٢٩)

(٢٧) عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية - أحمد شرف الدين - الطبعة الثالثة ٢٠١٣ - ص ٣٥٧ ، ٣٥٨ .

(٢٨) الوافي في شرح القانون المدني - سليمان مرقس - ص ٦٩٤ .

(٢٩) عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية - أحمد شرف الدين - الطبعة الثالثة ٢٠١٣ - ص ٣٥٨ .



وإذا صدر التنبيه من غير ذي صفة أو وصل في غير ميعاده لم يكن له أثر حتى ولو كان تأخير وصوله بسبب قوة القاهرة ، وعندئذٍ يمتد عقد الإيجار لمدة أخرى ولا ينتهي إلا بالتنبيه جديد من ذي صفة وفي الميعاد ما لم يتبين أن من وجه التنبيه ذو صفة في توجيهه وأنه يرغب في إنهاء الإيجار في أقرب وقت وكان التنبيه صدر في حدود أقصى ميعاد التنبيه ، فعندئذٍ ينتج التنبيه أثره وينتهي به الإيجار ، أما إذا تعدد المؤجرون جاز أن يصدر التنبيه ممن يملك أغلبية الأنصبة أو ممن عقد الإيجار منهم ولكن يجب أن يوجه التنبيه للمستأجرين جميعاً ، وإذا تعدد المستأجرون وجب أن يصدر التنبيه منهم جميعاً ويوجه لجميع المؤجرين أو لمن كان مؤجراً من المالك ، ويصح التنبيه بالإخلاء ممن ينوب عنه المؤجر أو المستأجر أو من يخلفه قانوناً . (٣٠)

فإذا وقع خلاف بين المتعاقدين في صحة التنبيه من أي وجه سواء كان ذلك من حيث الميعاد أو من حيث الشكل أو لأي سبب آخر ، فإن الطرف الذي وجه إليه التنبيه ويراه غير صحيح يستطيع أن يرفع دعوى بذلك بمجرد وصول التنبيه إليه ولا ضرورة لانتظار نهاية الإيجار حتى ينازع في صحة التنبيه أو دليلاً على توافر نية الإضرار لديه بمن صدر منه التنبيه حتى لا يستطيع هذا الأخير إعادة التنبيه في الوقت المناسب ، فإذا صدر حكم بصحة التنبيه وجاء ميعاد الإخلاء أمكن صاحب التنبيه أن ينفذ الإخلاء بموجب الحكم الصادر بصحة التنبيه دون احتياج إلى حكم آخر ، كما أن من وجه إليه التنبيه يجوز له أن يرفع دعوى بمجرد وصول التنبيه إليه ليطلب الحكم بطلانه . (٣١)

(٣٠) شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن - عبد الناصر توفيق العطار - الطبعة الرابعة - ٢٠١٠ - ص ٧١٧ .

(٣١) الوسيط في شرح القانون المدني - عبد الرازق السنهوري - الجزء السادس - طبعة ٢٠٢٠ ص ٧٥٠ .



## وقد قضت محكمتنا العليا في شأن ذلك بأن

١- " وإذا كان التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استناداً إلى إرادته في إنهاء الإيجار ويتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن هذه الإرادة في انتهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة ، وكانت مواعيد التنبيه بالإخلاء كما أوردتها المادة ٥٦٣ من القانون ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلافها في عقد الإيجار ، وكان تحديد هذه المدة مقررراً لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن في حسبانته قبل أن يتهياً لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد فإن عدم التزام المؤجر بالمهلة المتفق عليها العقد للتنبيه بالإخلاء يترتب عليه ألا ينتج هذا التنبيه أثره ويتجدد العقد . لما كان ذلك ، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه في هذا الشأن صحيحاً في القانون وكافياً لحمل قضائه بالنسبة لبقاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٢/٥/١ قائماً وقت رفع الدعوى المطعون في حكمها فإن تعييبه في الدعامة الأخرى التي قام عليها قضاؤه يضحى غير منتج ، ومن ثم يكون النعي في غير محله " .

[\( الطعن رقم ٧٣٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/١/٢٩ - مجموعة المكتب الفني - ص ٤٠ ص ٣٢٩ \)](#)

٢- " مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدني من انتهاء الإيجار المُنعقد للفترة المبينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبّه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالنص ، أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانوني من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن إرادته في إنهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد مدة معينة ، وكان تحديد هذه المدة مقررراً لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن في حسبانته قبل أن يتهياً لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد ، فإذا ما تحقق الأمر انقضى العقد فلا يقوم من بعد إلا



بإيجاب وقبول جديدين ، وكان لا وجه للقول ببطلان التنبيه الذي يتجاوز فيه موجه الميعاد المنصوص عليه في المادة سالفة الذكر لانتفاء مبرر هذا البطلان قانوناً وإن جاز للطرف الموجه إليه التنبيه أن يختار بين إنهاء العقد قبل استيفائه الفترة التي حددها القانون لمصلحته وبين التمسك باستكمال هذه الفترة قبل إنهاء العقد . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه لم يخالف هذا النظر وخلص في قضائه إلى انتهاء عقد الإيجار بإرادة الطاعن - المستأجر - فإن النعي عليه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه أو تأويله يكون على غير أساس " .

( الطعن رقم ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤ - مجموعة المكتب الفني - س ٣٠ ص ٩٢٧ )

٣- " النص في البند الرابع من عقد الإيجار ... سند الدعوى على أن " مدة الإيجار مشاهرة تبدأ من ١٩٧١/٢/١ وتنتهي في ١٩٧١/٢/٢٨ قابلة للتجديد مدة بعد أخرى ما لم يطلب المستأجرين إنهاء هذا العقد من جانبهم " يدل على أن الإيجار ولئن بدأ سريانه لمدة معينة إلا أنه قد لحقه الامتداد مدة بعد أخرى وفقاً لشروطه ولا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة التي امتد إليها العقد بل لابد من أن ينبه المستأجر على المؤجرين بانتهاء الإيجار وعدم رغبتهم في استمراره ، وما لم يحصل هذا التنبيه امتد العقد مدة بعد أخرى وأصبح الإيجار غير محدد المدة إذ يتعذر معرفة التاريخ الذي ينتهي إليه العقد على وجه التحديد لأن شروطه جعلت نهاية مدته غير محددة بحد معين ، ولما كانت العلاقة الإيجارية يحكمها العقد والنصوص القانونية التي وضعها المشرع مكملة لأحكامه أو منظمة لشروطه فإن المادة ٥٦٣ من القانون المدني أصبحت هي الواجبة التطبيق وهي تحدد مدة الإيجار وحق الطرفين - المؤجر والمستأجر - في إنهائه ، وإذ جاء النص صريحاً يتعين تطبيقه ولا محل للقول بأن العقد ينعقد لمدة يحددها القاضي تبعاً لظروف وملابسات التعاقد أو أن الإيجار ينتهي بوفاة المستأجر أو بانقضاء ستين عاماً على إبرام عقد الإيجار قياساً على أحكام الحكر إذ لا محل للاجتهاد أو القياس وهناك نص قانوني يحكم الواقعة . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد عول



في قضائه بإنهاء العقد على التنبيه الحاصل من المؤجرين فإنه يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة إذ يستمد المؤجر هذا الحق من القانون مباشرة ، ولا يعيب الحكم قصوره في أسبابه القانونية إذ تستكملها هذه المحكمة على النحو سالف البيان " .

( الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/٤/٥ - مجموعة المكتب الفني - س ٤١ ص ٩٢٦ )

### أثر التنبيه بالإخلاء :

التنبيه بالإخلاء وعلى النحو المبين سلفاً هو عمل قانوني من جانب واحد ، يترتب عليه انتهاء الإيجار في الميعاد المذكور بالتنبيه أو المنصوص عليه في القانون ، فلا يقوم العقد من بعد التنبيه إلا بإيجاب وقبول جديدين ، وهو تعبير عن الإرادة واجب التسليم وينتج أثره بمجرد علم من وجه إليه به دون حاجة إلى قبوله ، ولا عبء برفض استلامه ، ويعتبر وصول التنبيه إلى من وجه إليه قرينة على علمه به ما لم يقدّم دليل على عكس ذلك ( م ٩١ مدني ) ، ولا يملك من وجه التنبيه الرجوع عنه بعد إصداره إلا برضا الطرف الآخر لتعلق حق هذا الأخير به ؛ وبالتالي يمكن لمن وجه إليه أن يتمسك به دون أن ينبه بدوره على الطرف الآخر برغبته في الإخلاء حتى لو نزل عنه من وجه التنبيه عنه ، طالما صدر ممن له حق إنهاء الإيجار وقت صدور التنبيه ؛ لكون العبرة في ذلك بوقت صدور التنبيه وليس بوقت انعقاد العقد ، وتم في الميعاد المتفق عليه أو الذي نص عليه القانون . (٣٢)

ففي حالة عدم الاتفاق على ميعاد صدور التنبيه بالإخلاء في عقد الإيجار فإنه يجب صدور التنبيه في المواعيد القانونية التي نصت عليها المادة ٥٦٣ من القانون المدني فبصدوره في الميعاد المتفق عليه أو المنصوص عليه قانوناً ينتهي عقد الإيجار ، ويتحقق أثر التنبيه بمجرد أن يعلن من وجهه عن إرادته في انتهاء العقد فتتحل الرابطة العقدية ، فإذا صدر التنبيه بالإخلاء بمراعاة المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدني انتهى عقد الإيجار ، وإلا امتد

(٣٢) شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن - عبد الناصر توفيق العطار - الطبعة الرابعة - ٢٠١٠ - ص ٧١٤ ، ٧١٥ .



إلى مدة أخرى مماثلة - أي مدة مماثلة للفترة المحددة لدفع الأجرة - ، ويظل يمتد على هذا النحو إلى أن يصدر التنبيه في ميعاده المحدد فينتهي الإيجار . (٣٣)

### ماهية دعوى الإخلاء المقامة عقب أعمال التنبيه لأثره وتكييفها القانوني الصحيح :

أوضحنا - سلفاً - أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركناً فيه ، وأنه إذا عُقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أو عُقد لمدة غير معينة ، بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد ، تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفه البيان ، ويترتب على صدور التنبيه صحيحاً انقسام العلاقة الإيجارية وانتهائها ، وزوال سند وضع يد المستأجر على العين المؤجرة منذ أعمال التنبيه لأثره وانتهاء العقد ؛ ومن ثم يكون ملزم بتسليم العين للمؤجر وإن امتنع عن ذلك صار وضع يده على العين وضع يد غاصب .

حيث إن عقد الإيجار ينتهي بانقضاء ميعاد التنبيه بالإخلاء ، وإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار التزم بالتعويض عن الضرر الذي لحق المؤجر نتيجة إخلاله بالتزامه برد العين المؤجرة وبقائه شاغلاً لها بعد انقضاء حقه في الإنتفاع بها ، ويقدر القاضي هذا التعويض . (٣٤)

وأن مدة التنبيه مقررة لمصلحة من وجه إليه ؛ وبالتالي يجوز له التنازل عنها صراحة أو ضمناً ، فإن لم يتفق المتعاقدان على مخالفتها فلا يجوز لمن وجه إليه التنبيه التمسك بعدم كفايتها باعتبارها أقصى مدة وجد فيها المشرع ما يكفي ليتدبر المتعاقد أمره ، ويترتب عليها انحلال الإيجار

(٣٣) عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية - أحمد شرف الدين - الطبعة الثالثة ٢٠١٣ - ص ٣٤٧ وما بعدها .

(٣٤) المرجع السابق - ص ٤٧٠ .



بقوة القانون ، فإن امتنع المستأجر عن الإخلاء رغم التنبيه عليه أصبح مغتصباً ، (٣٥) وأن مجرد طلب إنهاء العقد لانتهاء مدته هو في حقيقته طلب طرد للغصب . (٣٦)

### قضاء محكمتنا العليا بشأن أثر التنبيه الصادر صحيحاً على انتهاء العلاقة الإيجارية

١- أنه " لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن عقد إيجار العين محل النزاع قد انعقد مشاهرة ابتداءً من أول نوفمبر سنة ١٩٧٤ حتى آخره ، ويتجدد العقد من تلقاء نفسه لمدة أخرى ، وأنه لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر ما دام المستأجر قائماً بالتزاماته المنصوص عليها بالعقد ، فإنه مع وجود هذا الشرط يُعتبر العقد بعد انتهاء مدته الأولى مُنعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة - وهي شهر يتجدد - ، ويكون لأي من المتعاقدين المؤجر أو المستأجر - على حد سواء - الحق في إنهاء العقد إذا نبّه على الآخر في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، وكان الطاعن قد نبّه على المطعون ضده في ٢٠٠٥/٥/١٥ بإنهاء مدة العقد - وفقاً لحقه المستمد من القانون لا العقد - ، فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انقضت عراها بهذا التنبيه ، وإذ خالف الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى على سند مما استخلصه من عقد إيجار العين محل النزاع من أن حق إنهاء الإيجار منوط بإرادة المطعون ضده - المستأجر - وحده دون الطاعن - المؤجر - ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " .

( الطعن رقم ٢٠٥٩٤ لسنة ٧٧ ق - جلسة ٢٠١٩/٢/٧ - دائرة الخميس إيجارات - لم ينشر بعد )

٢- " لما كان ذلك ، وكان الثابت من عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ ٢٠٠٣/٣/١ أن مدة الإيجار مستمرة دون الرجوع للمؤجر ، وبالتالي تكون مدة الإيجار غير معينة ، ومن ثم فإنه مع وجود هذا الشرط يُعتبر العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة ، ويكون

(٣٥) المطول في شرح القانون المدني - المستشار/ أنور طلبه - الجزء الثامن - طبعة ٢٠٢١ - ص ٢٣٩ ، ٢٤٠ .

(٣٦) الطعن بالإستئناف - المستشار أمجد هيكل - ص ١٢٢ .



لأي من المتعاقدين - المؤجر والمستأجر - الحق في إنهاء العقد إذا نبه على الآخر قبل النصف الأخير من الشهر إعمالاً لنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، وإذ كان الطاعن قد نبه على المستأجر رسمياً في ٢٠١٤/٨/١٣ بإنهاء العقد فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انفصمت عُراها بهذا التنبيه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى قولاً منه إن مدة الإيجار مستمرة دون الرجوع للمؤجر ، وأن العقد شريعة المتعاقدين ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " .

( الطعن رقم ١٥٥٢٤ لسنة ٨٦ ق - جلسة ٢٠١٨/١٢/١٥ - دائرة السبت أ إيجارات - لم ينشر بعد )

٣- " إذ كان الثابت أن عقد إيجار محل النزاع المؤرخ ١٩٩٦/٦/١ قد انعقد مشاهرة وتجدد لمدة ستة أشهر لحين التنبيه من أحد الطرفين ، ثم تجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة المرة تلو المرة ، فإنه بعد انتهاء مدته الثانية يكون منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة الشهرية رغم وجود الشرط الإضافي المتضمن عدم جواز طلب فسخه من جانب المؤجر وامتداده إلى ما لا نهاية ، بل يكون لأي من طرفيه - على حد سواء - الحق في إنهاء العقد إذا نبه على الطرف الآخر في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، وكان الطاعن قد نبه على المطعون ضدهما بعدم رغبته في تجديد العقد بعد انتهاء شهر أغسطس لعام ٢٠٠١ ، فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انفصمت عُراها بهذا التنبيه ، وإذ انتهى الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه إلى رفض الدعوى معولاً على الشرط الإضافي السالف ذكره ، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون " .

( الطعن رقم ٢٠٠٨ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠١٦/٣/١٩ - دائرة السبت أ إيجارات - لم ينشر )

القسم المدني



## وبشأن التكييف القانوني الصحيح للدعوى المقامة بالإخلاء عقب أعمال التنبيه لأثره فقد قضت محكمة النقض

١- أنه " لما كانت العبرة في تكييف الدعوى هي بحقيقة المطلوب فيها والسبب القانوني الذي تركز عليه ، وهو ما يخضع لرقابة محكمة النقض باعتباره مسألة قانونية ، وكان الثابت في الدعوى أن المدعي فيها قد أقامها على المدعى عليه بطلب الحكم بإخلاء عين النزاع تأسيساً على انتهاء عقد الإيجار بعد أن أنذره بعدم رغبته في استمرار العلاقة الإيجارية بينهما وأن يده عليها قد صارت بذلك يد غاصب ، وإذ كانت الدعوى بهذه المثابة ليست دعوى فسخ ، إذ لا تستند إلى إخلال المستأجر بأي من التزاماته ، وإنما حقيقتها دعوى طرد من العين المؤجرة للغصب ... " .

( الطعن رقم ٦٦١٥ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠١٨/١٢/١ - دائرة السبب أ إجراءات - لم ينشر بعد )

٢- " لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن عقد إيجار الشقة محل النزاع المؤرخ ١٩٩٦/١٠/١ يخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وأن البند العشرين منه يتضمن أن مدته طيلة حياة المستأجر وخلفه من بعده ، فإنه مع وجود هذا البند لا يُعرف على وجه التحديد تاريخ انتهاء الإجارة ، ويضحى العقد غير محدد المدة ويعتبر مُنعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهي " شهر " ويكون لأي من المتعاقدين الحق في إنهائه إذا نبه على الآخر إعمالاً لنص المادة ٥٦٣ آنفة البيان ، وإذ كان الطاعن قد نبه على المطعون ضده رسمياً في ٢١/٤/٢٠٠٤ برغبته في إنهاء العقد والإخلاء ، فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انفصمت بهذا التنبيه وبات وضع يد المطعون ضده على شقة التداعي غصباً دون سند قانوني ، وإذ خالف الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى رفض دعوى الطاعن واعتد بالبند العشرين من عقد الإيجار من أنه صريح في مدته بأنها طيلة حياة المستأجر ومن بعده خلفه ولا يجوز الانحراف



عن عبارته عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه " .

( الطعن رقم ٤١٨٥ لسنة ٧٦ ق - جلسة ٢٠١٨/٣/١١ - دائرة الأحكام إجارات - لم ينشر بعد )





### المطلب الثالث

#### منهج محكمة النقض في الحالات المشابهة للحالة محل البحث

انتهينا في المطلبين السابقين من هذا المبحث لمصير العلائق الإجارية خلال الفترة منذ سريان حكم الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية حتى صدور القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، وسنخصص هذا المطلب لمنهج محكمتنا العليا في أثر صدور قانون جديد متعلق بالنظام العام على الدعاوى المنظورة أمامها - في الحالات الشبيهة للحالة محل البحث - في محاولة منا لإيجاد حل للإشكالية محل البحث وذلك على النحو التالي :

#### أولاً : فيما يتعلق بقوانين إيجار الأماكن :

فقد صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معدلاً بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالأخص فيما يتعلق بأحد أسباب الإخلاء المنصوص عليها حصراً فيهما ، إذ عدّل القانون الأول سبب الإخلاء المتعلق بالإضرار بسلامة المبنى منشئاً شروطاً جديدة لم تكن موجودة من قبل في القانون الأخير ، بأن جعل هذا السبب قاصراً على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر هو مناط الإخلاء في مجال تطبيق تلك الحالة ، والأمر الثاني أنه حدد وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى أمام محكمة الإخلاء بصدور حكم نهائي بذلك أسوة بما كان منصوصاً عليه في المادة ٣١/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لحالات الاستعمال الضار بالصحة أو المقلق للراحة أو المنافي للأداب العامة ، وقد صدر حكم الهيئة العامة لمحكمة النقض لإرساء مبدأ متعلق بالقانون الواجب التطبيق على الدعاوى المنظورة أمام محكمة النقض ، فقضت بأنه " لما كان ذلك ، وكان المشرع قد استحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨ أنفة الذكر أمرين أولهما أنه عدل من سبب الإخلاء الذي كان مقرراً بنص المادة ٣١/ج من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن جعله قاصراً على حالة الإضرار بسلامة المبنى بعد أن كان الإضرار بالمؤجر - وهو أعم وأشمل - هو مناط الإخلاء في مجال تطبيق تلك الحالة ، والأمر الثاني أنه



حدد وسيلة الإثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى - أمام محكمة الإخلاء - بصدر حكم نهائي بذلك أسوة بما كان منصوصاً عليه في المادة ٣١/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لحالات الاستعمال الضار بالصحة أو المقلق للراحة أو المنافي للآداب العامة . لما كان ما تقدم ، وكان ما استحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في الأمر الأول من تعديل في سبب الإخلاء يتصل بقاعدة موضوعية أمره ومرتبطة بالنظام العام ، ومن ثم فإنها تسري بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية القائمة والتي لم تستقر بحكم نهائي وقت العمل به ولو كانت قد نشأت في ظل القانون السابق ، أما ما استحدثه في الأمر الثاني والمتعلق باشتراط الحصول على حكم نهائي لإثبات واقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى فإنه لا يمس ذاتية القاعدة الأمره ولا يغير من حكمها بل يضع شرطاً لإعمالها إذ استلزم للحكم بالإخلاء ثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى بحكم قضائي نهائي وهو ما لم يكن مقرراً في القانون السابق ، ومن ثم فإنه لا يسري إلا من تاريخ نفاذ القانون الأخير والعمل به دون أن يكون له أثر على الوقائع السابقة عليه سواء رفعت بها الدعوى أو لم ترفع قبل صدوره . لما كان ذلك ، وكان الحكمين السابقين صدرهما من دائرة المواد المدنية والتجارية أولهما في الطعن رقم ٧٦٥ لسنة ٤٨ ق بجلسته ١/٢٠/١٩٨٣ ، وثانيهما في الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٥٢ ق بجلسته ٤/٢٨/١٩٨٣ ، قد التزما هذا النظر فإنهما يكونان قد صادفاً صحيح القانون بما لا مجال معه لطلب العدول عن المبدأ القانوني الذي تقرره ... أن الشرط الوارد بالفقرة/د من المادة ١٨ آنفة الذكر ( استلزام صدور حكم قضائي نهائي باستعمال المستأجر العين بطريقة ضارة بسلامة المبنى ) لا يسري إلا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون أن يكون له أثر على الدعاوى القائمة وقت نفاذه والتي رفعت في ظل القانون رقم ٤٩ / ١٩٧٧ . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الدعوى المطروحة أقيمت بتاريخ ١٩٧٩/٤/٢٦ في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فمن ثم يكون هو القانون الواجب



التطبيق في هذا الخصوص ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون ، ويكون هذا النعي على غير أساس " .

( الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق " هيئة عامة " - جلسة ١٩٨٥/٣/٢٥ - مجموعة المكتب الفني -

س ٣٣ ص ٦٢٩ )

كما قضت محكمتنا العليا أنه " لما كان ذلك ، وكان المشرع قد استحدث بالتعديل الوارد بالفقرة (د) من المادة (١٨) أنفة الذكر آمرين أولهما أنه عدل من سبب الإخلاء الذي كان مقررًا بنص المادة (٢٣/د) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، الأمر الثاني أنه حدد وسيلة الإثبات القانونية لهذه الوقائع فأوجب ثبوتها بحكم قضائي نهائي ، وعلى ذلك فإن ما استحدثه القانون في الأمر الأول من تعديل في سبب الإخلاء يتصل بقاعدة موضوعية آمرة ومتعلقة بالنظام العام تسري بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية القائمة والتي لم تكن قد استقرت بعد بصدور حكم نهائي فيها وقت العمل به ، ولو كانت قد نشأت في ظل قانون سابق عليه ، أما ما استحدثه في الأمر الثاني والمتعلق بشرط الحصول على حكم قضائي نهائي لثبوت الواقعة محل النزاع فإنه لا يمس ذاتية القاعدة الآمرة ولا يغير من حكمها بل يرسم طريقاً خاصاً لإثباتها وهو ما لم يكن مقررًا في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ومن ثم فإنه لا محل لإعمال هذا الشرط على الدعاوى التي رفعت في ظل العمل بأحكامه قبل إلغائه بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لما كان ما تقدم ، وكان الثابت أن المطعون ضدها قد أقامت دعاوها في عام ١٩٧٤ في ظل سريان أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بطلب إخلاء الشقة المؤجرة للطاعن لإساءة استعمالها بتربية دواجن بالمنور الملحق بها ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي بإخلاء شقة النزاع على سند من أن الطاعن أقام فيها حظيرة للدواجن على نحو يضر بالصحة العامة وبطريق مقلقة للراحة ، ومن ثم فإن المطعون ضدها لم تكن تلتزم باستصدار حكم قضائي



نهائي لإثبات هذه الواقعة إذ لا محل لإعمال ما اشترطه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في هذا الخصوص ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعي يكون على غير أساس " .

( الطعن رقم ٩٩ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٣١ - مجموعة المكتب الفني س٤١ ص٣٧٩ )

**وبشأن ما استحدثه المشرع بالمادة ١٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ( قبل**

**القضاء بعدم دستورتها في الطعن رقم ١٤ لسنة ٢٣ ق دستورية - جلسة ٢٠٠٤/٤/٤ ) فقد قضت**

**محكمةنا العليا تطبيقاً لذلك بأنه " لئن كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد**

**النص في المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم**

**العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن الجزء المنصوص عليه فيها بعدم سماع دعوى**

**المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرماً**

**بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون ( قبل القضاء بعدم دستورية المادة ٤٠ منه في**

**الطعن رقم ١٤٩ لسنة ١٨ ق دستورية - جلسة ١٩٩٧/١١/١٥ ) ، أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن**

**الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا محل لإعمال هذا الجزء الذي قصره المشرع**

**على هذه الحالات وحدها . لما كان ذلك ، وكان تأجير الطاعنة لعقار النزاع مفروشاً بقصد**

**استعماله مدرسة يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين ، فإن الحكم**

**المطعون فيه إذ قضى بعدم سماع دعوى الطاعنة لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة**

**المحلية يكون قد خالف القانون ، لئن كان ذلك ، إلا أنه بصدور القانون رقم ١٣٦ سنة**

**١٩٨١ مستحدثاً في المادة ١٦ منه حكماً جديد - يعتبر استثناءً من مبدأ انتهاء عقود**

**الإيجار المفروشة - وذلك بنصه أنه " يحق لمستأجري المدارس ... في حالة تأجيرها لهم**

**مفروشة ، الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص**

**عليها في العقد " فإن مآل دعوى الطاعنة أمام محكمة الموضوع حتماً هو الرفض لانطباق**



القانون الجديد عليها بأثر فوري ، وبالتالي فإن النعي لا يحقق للطاعنة سوى مصلحة نظرية بحتة لا يقوم عليها طعن ما ، ويكون النعي بسبب الطعن غير منتج ، وبالتالي غير مقبول .

( الطعن رقم ٨٩٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/٤/٨ - مجموعة المكتب الفني - س ٣٨ ١٤ ص ٥٥٤ )

**وبشأن جواز التأجير من الباطن في ظل قوانين إيجار الأماكن فقد قضت محكمتنا العليا**

أنه " لما كان ذلك ، وكانت المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك ، واستناداً لهذا النص رفع الطاعنون الدعوى طالبين إخلاء المطعون ضده من العين المؤجرة سكناً له ، فقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى ، وأيدت محكمة الاستئناف هذا الحكم استناداً إلى أن تأجير العين من الباطن تم وفقاً للمادة ١/١ من قرار وزير الإسكان رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ التي تنص على أنه " يجوز تأجير وحدات سكنية مفروشة تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه في الأحوال الآتية : ١- التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو الأجانب المرخص لهم بالعمل في الجمهورية العربية المتحدة أو بالإقامة فيها ... " ، وإذ كان الاستثناء الوارد بالمادة ٣/٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر قرار وزير الإسكان آنف الذكر تنظيمياً له قد استلزم للاستفادة منه توافر شرط أن يكون التأجير من الباطن مفروشاً لغرض السكنى فإن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به من ١٩٧٧/٩/٩ أثناء نظر الدعوى قد ضيق نطاق استلزام هذا الشرط وجعله مقصوراً على حالة واحدة هي الحالة الواردة في المادة ٣٩/ب منه والمحال إليها من المادة ٤٠/هـ من ذات القانون ( قبل القضاء بعدم دستورية المادة ٤٠ في الطعن رقم ١٤٩ لسنة ١٨ ق دستورية - جلسة ١٩٩٧/١١/١٥ ) وهي حالة ما إذا كان التأجير



للسائحين الأجانب أو إحدى الجهات المرخص لها مباشرة أعمال السياحة وفي المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير السياحة - ومن ثم نفي غير هذه الحالة - أصبح لا يشترط في التأجير من الباطن مفروشاً للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة في مصر أن يكون بغرض السكنى ، ومن ذلك الحالة الواردة في المادة ٣٩/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بالتأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو الفنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو الأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية ، وإذ كان هذا النص الذي تضمنه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أمراً وكانت آثار المركز القانوني الذي كان يتمتع به الطاعنون طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتخولهم الحق في طلب الإخلاء أو أدركها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق آثاره وتستقر فعلاً بصدور حكم نهائي فإنه ينطبق عليها . لما كان ذلك ، وكان الطاعنون لا يجادلون في أن تأجير عين النزاع تم لشركة أجنبية مرخص لها بالعمل أو الإقامة في جمهورية مصر العربية فإن ما تضمنه بشأن قصر التأجير من الباطن لغرض السكنى يكون على غير أساس ، ولا يعيب الحكم خطؤه في تقريراته القانونية طالما قد انتهى إلى نتيجة صحيحة إذ لمحكمة النقض أن تصحح ما وقع بأسباب الحكم من أخطاء قانونية " .

( الطعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٤/١/١٦ - مجموعة المكتب الفني - س ٣٥ - ج ١ -

ص ٢٠٣ )

وبشأن تطبيق المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( قبل القضاء بعدم دستوريته في الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ ق دستورية - جلسة ٢٠٠٣/١١/٢ ، والطعن رقم ٢٢١ لسنة ٢٤ ق دستورية - جلسة ٢٠٠٥/٣/١٣ ) على عقود الإيجار المؤجرة مفروش فقد قضت الهيئة العامة لمحكمة النقض أنه " لما كان النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكةا لمدة خمس سنوات متصلة سابقة



على تاريخ العمل بهذا القانون ، البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد ، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج وثبت عودته نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود (أ، ب، ج، د) من المادة ٣١ من هذا القانون ... " وفي المادة ٤٨ من ذات القانون على أنه " لا يفيد من أحكام هذا النص سوى الملاك والمستأجرين المصريين " يدل - وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب - أنه حرصاً من المشرع على معالجة أوضاع مواطنين استقرت بالسكنى في أعيان استأجروها مفروشة لسنوات وحتى لا يُطردوا منها بعد انتهاء مدة العقد ، فقد أعطى امتداداً قانونياً لعقد إيجار الشقة المفروشة المؤجرة لمصري بالشروط التي حددتها المادة ، ولو انتهت مدة العقد ، ولما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه متى كان النص عاماً صريحاً جلياً في الدلالة على المراد منه فلا محل لتقييده أو تأويله أو الخروج عليه بدعوى استهزاء قصد المشرع منه ، لأن محل هذا البحث إنما يكون عند غموض النص أو لبس فيه ، فإنه من ثم يتعين إعمال حكم صريح النص في انطباقه على عقود المساكن المفروشة التي انتهت مدتها وظل المستأجرون شاغلين لها عند العمل بالقانون ، مما مفاده أن القانون أوقف الأثر المترتب على انتهاء العقد ، سواء كان انتهاءه بانتهاء المدة المعينة فيه طبقاً لنص المادة ٥٩٨ من القانون المدني ، أم بالتنبيه بالإخلاء طبقاً لنص المادة ٥٦٣ منه ، والقول بوجود ألا تكون العلاقة الإيجارية قد انتهت قبل تاريخ العمل بالقانون ليستفيد المستأجر من حكم المادة يتعارض مع صريح النص ، وهو ما لا يجوز . لما كان ذلك ، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا استحدث القانون الجديد أحكاماً متعلقة بالنظام العام فإنها تسري بأثر فوري على المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله وأن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة والامتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء في قوانين إيجار الأماكن هي قواعد أمره و متعلقة بالنظام العام ، ومن ثم يتعين إعمال حكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على



المراكز والوقائع القانونية القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت العمل بالقانون بصور حكم نهائي فيها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل به باعتباره حكماً من النظام العام لتعلقه بالامتداد القانوني لمكان يخضع لقانون إيجار الأماكن . لما كان ذلك ، وكانت بعض أحكام محكمة النقض قد اعتنقت الرأي بوجود ألا تكون مدة العقد قد انتهت قبل العمل بالقانون للاستفادة من حكم هذه المادة فإنه يتعين العدول عما قرره هذه الأحكام " .

( الطعن رقم ٤٤٦ لسنة ٥٥ ق " هيئة عامة " - جلسة ١٩٩١ / ٢ / ٢٥ - مجموعة المكتب الفني - س ٣٧

- ص ١٧ )

**ثانياً : بشأن مدى سريان أحكام التشريع الاستثنائي على عقود الإيجار التي انقضت بانتهاء مدتها من قبل تاريخ العمل به :**

**فقد قضت محكمتنا العليا بأن " المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الأصل في عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدني أنها تنتضي بانتهاء المدة المحددة فيها وأن التنبيه بالإخلاء في الميعاد الصادر من أحد الطرفين للطرف الآخر يؤدي إلى انحلال الرابطة العقدية القائمة بينهما ، وإذ كان مناط تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان أن تكون العلاقة الإيجارية عن الأماكن الواقعة بها ما زالت قائمة في تاريخ العمل بهذا القرار ، فلا تسري أحكام التشريع الاستثنائي على تلك التي انقضت عقود استئجارها بانتهاء مدتها من قبل تاريخ العمل به . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن عقدي الإيجار سند الدعوى المؤرخين ١٩٦٥/١/٢٧ و ١٩٦٦/٨/١ قد انتهت المدة المتفق عليها فيهما بالتنبيه الصادر من المطعون ضده (المؤجر) إلى الطاعنة (المستأجرة) في ١٩٧٩/٩/٢٩ بإخلاء الأماكن المؤجرة لها بمقتضى هذين العقدين في آخر أكتوبر سنة ١٩٧٩ ، ومن ثم فقد أنتج هذا التنبيه أثره من قبل صدور قرار وزير الإسكان رقم ٤٨ لسنة ١٩٨٢ بخضوع قرية ميت سلسيل - الواقع بها الأعيان المؤجرة - لأحكام التشريع الاستثنائي بإيجار الأماكن ، مما لا**



محل معه - وقد انقضت العلاقة الإيجارية - إلى إعمال أحكام هذا التشريع ، ويتعين لذلك الرجوع إلى القواعد العامة في الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، ويكون النعي على غير أساس " .

( الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ - مجموعة المكتب الفني - س ٤٠ ص ٥٣٤ )

كما قضت " أن مفاد المواد ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ ، ٦٠٠ من القانون المدني أنه إذا اتفق المتعاقدان على مدة عقد الإيجار انقضت العقد بفواتها ما لم يُشترط لانتهائه صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية مدته ، وفي حالة عدم التنبيه يمتد عقد الإيجار إلى مدة أخرى أو إلى مدة غير محددة طبقاً لاتفاقهما ، ويُعد بقاء المستأجر في العين بعلم المؤجر ودون اعتراض منه تجديداً ضمناً للعقد ، وتكون مدته في هذه الحالة هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين في المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ من القانون المذكور ، فإذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدة العقد واستمر الأخير رغم ذلك منتعماً بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يُفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقيم الدليل على العكس . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٨/٣/١ - موضوع الدعوى - قد انتهت مدته بنهاية المهلة المحددة بالتنبيه بالإخلاء المعلن في ١٩٨٣/٤/١٠ متضمناً إنهاء العقد في موعد غايته آخر أبريل سنة ١٩٨٣ ، وكان انتهاء العقد على النحو سالف الذكر قد تم وأنتج أثره قبل العمل بقرار وزير الإسكان رقم ٩٠ لسنة ١٩٨٤ في ١٤/٧/١٩٨٤ الذي قضى بسريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على قرية كفر العرب الكائن بها العين المؤجرة ، ومن ثم فلا تسري أحكام هذا القانون على العلاقة الإيجارية بين الطرفين لانقضائها قبل صدور القرار الوزاري سالف الذكر ، وبالتالي فلا محل للتمسك بأحكام الامتداد القانوني المنصوص



عليها في قانون إيجار الأماكن ويتعين لذلك إعمال القواعد العامة الواردة في القانون المدني ،  
وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً " .

( الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/١١/٣٠ - مجموعة المكتب الفني - س ٤٣ )

( ص ١٢٥٥ )

ثالثاً : فيما يتعلق بالمواد المدنية :

فقضت محكمتنا العليا بشأن قانون الرسوم القضائية ورسوم التوثيق رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بأنه " وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم ، وكان من شأن صدور تشريع جديد للرسوم أن يسري بأثر فوري على كل واقعة تعرض فور نفاذه ولو كانت ناشئة عن مركز قانوني وُجد قبل العمل به متى كانت لم تستقر بحكم نهائي ، وكانت الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية ورسوم التوثيق في المواد المدنية قد عدلت بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥ - المعمول به اعتباراً من ١٩٩٥/٣/٨ ، والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٩ (مكرر) في ٧ من مارس سنة ١٩٩٥ - وجرى نصها على النحو الآتي " ويسري رسم الاستئناف في حالة تأييد الحكم المستأنف باعتبار أن الحكم الصادر بالتأييد حكم مكمل للحكم المستأنف ويستحق عنهما رسم نسبي واحد " فإنه يتعين تطبيق أحكامها إثر نقض الحكم المطعون فيه على الوقائع في الدعوى التي لم يستقر بشأنه حكم نهائي فيها ، وكان الحكم الاستئنافي المقضي بتسوية رسومه قد صدر مؤيداً للحكم الابتدائي ، ومن ثم فإنه طبقاً للتعديل الذي لحق الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة سالف الذكر فإنه لا يستحق عنه رسم جديد تحسباً لعدم ازدواجية الرسوم في المرحلتين عن الحق الواحد ، ويتعين تبعاً لذلك إلغاء أمري التقدير المعارض فيهما " .

( الطعن رقم ٢٠٦٢ لسنة ٦١ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٥ - مجموعة المكتب الفني - س ٥١ - )

( ص ١٩٩ )

## المبحث الثالث

### الخلاصة والرأي

تعرضنا في هذا البحث لأحكام محكمتنا العليا وآراء الفقهاء بشأن صدور قانون جديد متعلق بالنظام العام وأثره على دعاوى المقامة والمتداولة أمام المحاكم بمختلف درجاتها ، وتطبيقاً لذلك ، تناولنا بالبحث مدى تعلق القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بالنظام العام - في ضوء ما تضمنه من نصوص - ، ثم تطرقنا عقب ذلك إلى منهج محكمة النقض بشأن تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية منذ تاريخ سريانه في ٢٠١٩/٧/١٦ - تاريخ فض الانعقاد التشريعي لمجلس النواب التالي لصدور الحكم - حتى سريان القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ - اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية - ، وخلصنا إلى أن قضاء الدستورية آنف الذكر لم يرتب إنهاء عقود إيجار الوحدات المؤجرة للأشخاص الاعتبارية ، وإنما حصر عنها الامتداد القانوني الذي كان يتمتع به مستأجري تلك الأماكن في ظل نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قبل قضاء الدستورية ، فجعل طلب إنهاء مثل تلك العقود رخصة للمؤجر إن شاء استعملها ، وأنه متى لجأ مؤجروا تلك الوحدات لدعوى إخلاء الأعيان المؤجرة تطبيقاً لحكم الدستورية آنف الذكر فإنه يتعين معه الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني بشأن تنظيم مدة تلك العقود باعتبارها الشريعة العامة الواجبة التطبيق إعمالاً للمادة ١٤٧ مدني ، وتكون المادة ٥٦٣ مدني هي الحاكمة بشأن مدة العقد في حالة عدم الاتفاق على مدة ينتهي خلالها الإيجار أو إذا عُقد لمدة غير معينة أو تعدر إثبات المدة المدعاة ، وذلك منذ إعمال التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي التعاقد قانوناً لأثره - بعد قضاء الدستورية - ، ولتدعيم رأينا في هذا الشأن نسوق مثلاً : وهي حالة ما إذا



كانت مدة العقد - الخاضع لقانون إيجار الأماكن - لم تكن قد استنفدت بعد حتى صدور حكم الدستورية ، فإذا ما اعتبرنا أن هذا العقد ينتهي بانتهاء مدته - إعمالاً لحكم الدستورية - ؛ فإن ذلك من شأنه حرمان مستأجري تلك الأماكن من الانتفاع بالعين المؤجرة المدة المتبقية من العقد ، ومن ثم - وفي رأينا - نرى الرجوع إلى نصوص عقد الإيجار فيما يتعلق بمدته - باعتباره قانون العاقدين - وفقاً لنص المادة ١٤٧ مدني ، وفي حالة انتهاء مدته تطبيق ما حوته المادة ٥٦٣ مدني من قواعد ، وأخصها توجيه التنبيه بالإخلاء من أحد طرفي العلاقة الإيجارية ثم اللجوء للدعوى في حالة تعنت الطرف الآخر إخلاء المكان المؤجر ، وإعمالاً لذلك ، فقد آثرنا التعرض لنصوص القانون المدني التي تحكم كيفية إنهاء عقود إيجار ، وألقينا الضوء على ماهية التنبيه بالإخلاء وكيفية توجيهه والشروط الواجب توافرها فيه وأثره على انتهاء العلاقة الإيجارية في ضوء ما أرسته محكمة النقض من مبادئ وما ذهب إليه الفقه في هذا الشأن ، تمهيداً لبيان أثر ذلك على العقود التي تم توجيه التنبيه بالإخلاء فيها من أي من العاقدين .

وبصدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ - محل البحث - ، فقد أثار العديد من المشاكل العملية ، وأهمها هو كيفية تطبيق هذا القانون بعد تاريخ نفاذ حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية سواء على العقود التي لم تنته مدتها - المنصوص عليها في العقد - بعد ، أو تلك التي انتهت مدتها ولم يوجه بشأنها تنبيه بالإخلاء من أحد طرفي العلاقة الإيجارية برغبته في إنهاء تلك العقود أو تلك التي وجه فيها تنبيه بالإخلاء ، وكذا على الدعاوى المقامة بالإخلاء والمتداولة أمام المحاكم بمختلف درجاتها أو تلك التي فصل فيها بحكم نهائي ، وأخيراً ما قضي فيها بحكم بات ، وسوف نعرض لكافة تلك الحالات في السطور القادمة ورأينا في كل من هذه الحالات ، وذلك على النحو التالي راجين من المولى - عز وجل - التوفيق والسداد .



أولاً : عقود الإيجار السارية حتى إعمال القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ بالنسبة لعقود إيجار الأماكن التي يكون الطرف المستأجر فيها شخصاً اعتبارياً التي مازالت قائمة ولم تنته مدتها بعد حتى تاريخ سريان القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، فيتعين التفرقة بين فرضين :

**الفرض الأول :** إذا ناصرنا الرأي القائل بأن ما تضمنته المادة الثانية من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ - بشأن مدة سريان العقد - غير متعلقة بالنظام العام ( وفقاً لما عرضنا له في [المطلب الثالث من المبحث الأول من بحثنا هذا ص ٢٧ ، ٢٩](#) ) فإننا نرى عدم جواز تطبيقه على تلك العقود ، وإنما يُرجع لما تضمنته نصوص العقد فيما يتعلق بمدته على نحو ما تقضي به المادتان ١٤٧ ، ٥٦٣ من القانون المدني ، وإذا ما أقيمت دعاوى في ظل القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ فإنه لا يكون لتطبيقه من أثر ، باعتباره صادراً على غير محل ، وتكون القواعد العامة في القانون المدني هي الواجبة التطبيق إعمالاً لمبدأ عدم رجعية نصوص القوانين .

**الفرض الثاني :** إذا سايرنا الرأي القائل بأن القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ متعلق بالنظام العام ( وفقاً لما سقناه من أسانيد في [المطلب الثالث من المبحث الأول من بحثنا هذا ص ٢٩ حتى ص ٣٣](#) ) ، ومن ثم يأخذ بدوره حكم القاعدة الأمرة من حيث سريانه بأثر فوري مباشر على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه ، فلا تنتهي هذه العقود - حتى ولو انتهت مدتها المنصوص عليها في العقد - إلا بعد مضي خمس سنوات من تاريخ سريان القانون ، كما أنه وبمرور مدة الخمس سنوات المنصوص عليها سلفاً - في حالة عدم التراضي بين طرفي العقد على غير ذلك تطبيقاً لعجز المادة الثانية من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ - تنتهي عقود إيجار تلك الأماكن بقوة القانون حتى ولو لم تكن مدة العقد قد انقضت بعد ، وإذا ما أقيمت دعاوى في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ فإنه يتعين على المحاكم - بكافة درجاتها - إعمال أحكامه



من تلقاء نفسها باعتباره يتضمن قواعد أمره متعلقة بالنظام العام ما لم تستقر المراكز القانونية فيها بحكم نهائي .

**ثانياً : عقود الإيجار التي انتهت مدتها المنصوص عليها بالعقد بعد تاريخ نفاذ حكم الدستورية العليا في ٢٠١٩/٧/١٦ وقبل سريان القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢**

بالنسبة لعقود إيجار الأماكن التي يكون الطرف المستأجر فيها شخصاً اعتبارياً ، والتي انتهت مدتها قبل سريان القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، فينبغي التفرقة فيها بين فرضين :

**الفرض الأول :** وهي الحالة التي يكون فيها أي من طرفي العلاقة الإيجارية قد وجّه تنبيهاً على الطرف الآخر بالإخلاء مستوفياً شروط صحته قبل سريان القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، ففي هذه الحالة تنتهي عقود إيجار تلك الأماكن بمجرد إعمال التنبيه لأثره ، فتنفصم العلاقة الإيجارية ، وإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد ذلك صارت يده عليها يد غاصب ، ويكون التكييف القانوني للدعوى المقامة قبله بإخلائه من العين - حتى ولو أقيمت في ظل العمل بأحكام القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ - في حقيقتها دعوى طرد للغصب ، ويكون الحكم الصادر فيها حكماً كاشفاً عن إنهاء تلك العلاقة وليس منشئاً لها ، وتكون المادة ٥٦٣ من القانون المدني هي الواجبة التطبيق في هذا الشأن دون أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، ويقتصر دور محاكم الموضوع بدرجةها على التحقق من مدى صحة التنبيه ومراعاة مواعيد توجيهه إذا ما تمسك صاحب الشأن أمامها بذلك ، وذات الأمر ينطبق على محكمة النقض ، إلا أن ذلك مشروط بثبوت سبق تمسك صاحب الشأن أمام محكمة الموضوع بافتقار التنبيه لشروط صحته أو ببطلانه ثم معاودة التمسك بذلك بصحيفة الطعن باعتبار أن التنبيه غير متعلق بالنظام العام ، فإذا ما استوفى التنبيه لشروط صحته انتهى العقد بمجرد إعمال التنبيه لأثره ، وحسبنا في ذلك أن نستلهم مجموعة من الاعتبارات التي تؤيد تلك الوجهة من رأينا نعرضها تباعاً على النحو التالي :

١ - ما استقرت عليه أحكام محكمتنا العليا وما ذهب إليه الفقه في هذا الشأن من أنه يترتب على صدور التنبيه صحيحاً انفصام العلاقة الإيجارية وانتهاءها ، وزوال سند وضع يد المستأجر على العين المؤجرة منذ إعمال التنبيه لأثره وانتهاء العقد ؛ ومن ثم يكون ملزم بتسليم العين للمؤجر وإن امتنع عن ذلك صارت يده على العين وضع يد غاصب . [\( يُراجع في ذلك المطلب الثاني من المبحث الثاني من بحثنا هذا ص ٦٣ ، ٦٤ \)](#) ؛ ومن ثم فلا مجال لتطبيق قانون متعلق بإيجار الأماكن على دعوى التكيف القانوني الصحيح لها هو دعوى طرد للغصب .

٢ - ما استقرت عليه أحكام محكمتنا العليا من عدم سريان أحكام التشريع الاستثنائي على العقود التي انقضت عقود استئجارها بانتهاء مدتها من قبل العمل به - إذا ما سلمنا بأن ما تضمنته المادة الثانية من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ تعتبر قواعد أمره متعلقة بالنظام العام - . [\( يُراجع في ذلك المطلب الثالث من المبحث الثاني من بحثنا هذا من ص ٧٢ إلى ص ٧٤ \)](#)

٣ - خلو القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ - محل البحث - من النص على سريانه بأثر رجعي . [\( يُراجع في ذلك المطلب الثالث من المبحث الأول من بحثنا هذا ص ٣٣ \)](#)

٤ - خلو القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ من النص على سريانه على العقود التي انتهت مدتها بالتنبيه الصادر من أحد طرفيها - والتي لولا انتهاءها قبل سريانه لكان قد طُبق عليها - على غرار ما نصت عليه المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - ( قبل القضاء بعدم دستوريته في الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ ق دستورية - جلسة ٢٠٠٣/١١/٢ ، والطعن رقم ٢٢١ لسنة ٢٤ ق دستورية - جلسة ٢٠٠٥/٣/١٣ ) - . [\( يُراجع في ذلك المطلب الثالث من المبحث الثاني من بحثنا من ص ٧٠ إلى ٧٢ \)](#)



٥ - أن القول بتطبيق أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ على تلك العقود دون الاعتداد بأثر التنبيه بالإخلاء في انتهاء العلاقة الإجارية من شأنه عودة المستأجرين الذين قاموا بإخلاء الأعين المؤجرة إليهم - امتثالاً للتنبيه الموجه إليهم من المؤجرين بإخلائهم منها لانتهاء العقد - إلى المطالبة بالانتفاع بتلك الأعين لاستكمال مدة الخمس سنوات المنصوص عليها بالمادة الثانية من هذا القانون أسوة بمن نُبه عليهم ورفضوا الإخلاء وظلوا واضعين يدهم على الأعين المؤجرة بالمخالفة للقواعد القانونية القائمة وقتئذ ، وهو أمر يتنافى مع العقل والمنطق واعتبارات العدالة ويخل بمبدأ المساواة في المراكز القانونية الواحدة ، وهو ما تنأى عنه المحاكم بمختلف درجاتها فضلاً عما يؤدي إليه ذلك من زعزعة الأوضاع المستقرة .

**الفرض الثاني :** إذا لم يوجه أي من طرفي العلاقة الإجارية تنبيهاً بالإخلاء للطرف الآخر أو وجه التنبيه بالإخلاء ولم يُعمل أثره بعد أو وجه دون مراعاة مواعيده أو لم يستوف شروط صحته ، وإدراك القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ الدعاوى المقامة بالإخلاء لانتهاء العلاقة الإجارية أمام المحاكم ، فينبغي هنا التفرقة بين حالات خمس نسردها تباعاً على النحو التالي :

**\*\*\* الحالة الأولى :** إذا كانت تلك الدعاوى مازالت متداولة أمام محاكم الموضوع بدرجتيها أو فُصل فيها بحكم نهائي ومازالت متداولة أمام محكمة النقض وأدرك القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، ففي حالة إذا ما اعتبرنا أن المادة الثانية من القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ غير متعلقة بالنظام العام - على نحو ما أوضحنا سلفاً - فإننا نرى عدم جواز تطبيقها على تلك العقود ، وإنما يُرجع إلى نصوص العقد فيما يتعلق بمدته على نحو ما تقضي به المادتان ١٤٧ ، ٥٦٣ من القانون المدني .

**\*\*\* الحالة الثانية :** إذا كانت الدعاوى متداولة أمام محاكم الموضوع بدرجتيها وأدرك القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ هذه الدعاوى أمام تلك المحاكم ، ففي حالة ما إذا اعتبرنا أن



القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ متعلق بالنظام العام وأن ما تضمنه من قواعد هي قواعد قانونية موضوعية - على نحو ما أوضحنا سلفاً - ، فإن ذلك يترتب عليه التزام تلك المحاكم بتطبيق أحكامه بأثر فوري على الدعاوى المنظورة أمامها ، أما إذا اعتبرنا أن ما حوته نصوصه تعتبر قواعد قانونية إجرائية ، فلا يترتب ذلك على المحاكم التزاماً بتطبيق نصوصه ؛ إذ لا تسري قواعده إلا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التي نشأت في ظله دون أن تكون لها من أثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق ، باعتبار أن القانون الذي رُفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها . [\( يُراجع في ذلك المطلب الثالث من المبحث الأول من بحثنا هذا من ص ٢٩ إلى ص ٣٣ \)](#)

**\*\*\* الحالة الثالثة :** إذا كانت تلك الدعاوى قد فُصل فيها بحكم نهائي وأدرك القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ هذه الدعاوى أمام محكمة النقض وقبل الفصل فيها بحكم بات ، فإنه يتعين التفريق بين ما إذا كنا سنعتبر القواعد القانونية الواردة به هي قواعد إجرائية أم قواعد موضوعية ، ففي الحالة الأولى - إذا اعتبرناها قواعد قانونية إجرائية - فلا تلتزم محكمة النقض بتطبيقه ؛ إذ لا تسري قواعده إلا من تاريخ نفاذ القانون وعلى الوقائع والمراكز التي نشأت في ظله دون أن تكون لها أثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق ، باعتبار أن القانون الذي رُفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها ، أما إذا اعتبرنا أن ما حوته نصوصه يتضمن قواعد قانونية موضوعية [\( يُراجع في ذلك المطلب الثالث من المبحث الأول من بحثنا هذا من ص ٢٩ إلى ص ٣٣ \)](#) فلا يخرج الأمر عن ثلاثة فروض :

(١) إذا ارتأت محكمة النقض تأييد الحكم المطعون فيه ، ففي هذه الحالة يُعتبر الحكم الصادر من محكمة الاستئناف حكماً نهائياً حائزاً لقوة الأمر المقضي ؛ وبالتالي لا يطبق أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ .



٢) إذا ارتأت محكمة النقض نقض الحكم المطعون فيه والإحالة - سواء للمحكمة مصدرة الحكم أو لمحكمة أول درجة في حالة مخالفة الحكم المطعون فيه لقواعد الاختصاص مثلاً - ففي هذه الحالة يتعين على محكمة الموضوع - أيأ كانت درجتها - أن تطبق على الدعاوى المحالة إليها أحكام القانون الجديد وذلك إثر نقض الحكم المطعون فيه لزوال نهائيته ، ما لم تكن هذه المسألة خارجة عن ولاية المحكمة المحال إليها .

٣) إذا ارتأت محكمة النقض نقض الحكم المطعون فيه والفصل في الموضوع ، فإننا نرى تطبيق أحكام القانون الجديد باعتبار أنه وبصدور قضاء من محكمتنا العليا بنقض الحكم المطعون فيه - حتى ولو تصدت للفصل في الموضوع - تكون قد خلعت عن الحكم المطعون فيه لباس النهائية ؛ وبالتالي يتعين تطبيق أحكام هذا القانون بأثر فوري .

**\*\*\*الحالة الرابعة :** إذا أضحى الحكم الصادر في تلك الدعاوى نهائياً وباتاً قبل سريان القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ باستنفاد طرق الطعن عليه وأياً كانت المحكمة مصدرة ، ففي هذه الحالة تكون الأوضاع والمراكز القانونية قد استقرت بصدور هذا الحكم ، ولا مجال للتحدث عن إعمال أحكام هذا القانون .

**\*\*\*الحالة الخامسة :** إذا وجه أحد طرفي العلاقة الإجارية تنبيهاً للطرف الآخر بالإخلاء قبل صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ولم يُعمل التنبيه أثره إلا بعد صدور هذا القانون ، فإن الدعاوى المقامة أمام محاكم الموضوع بدرجتيها - في ظل القانون المذكور - يتعين التفرقة فيها بين ما إذا كنا سنعتبر أن القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ متعلق بالنظام العام وأن ما تضمنه من قواعد هي قواعد قانونية موضوعية - على نحو ما أوضحنا سلفاً - ، فإن ذلك يترتب عليه التزام تلك المحاكم بتطبيق أحكامه بأثر فوري على الدعاوى المنظورة أمامها ، أما إذا اعتبرنا أن ما حوته نصوصه تعتبر قواعد قانونية إجرائية ، فلا يترتب ذلك على المحاكم التزاماً بتطبيق



نصوصه ؛ إذ لا تسري قواعده إلا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التي نشأت في ظله دون أن تكون لها من أثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون السابق ، باعتبار أن القانون الذي رُفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها . ( يُراجع في ذلك المطلب الثالث من المبحث الأول من بحثنا هذا من ص ٢٩ إلى ص ٣٣ )

**ثالثاً : إشكاليات قد تثار بشأن التنبيه بالإخلاء وأثره في القانون الواجب التطبيق :**

**الإشكالية الأولى :** وهي ما ذهبت إليه بعض أحكام محكمتنا العليا باعتبار صحيفة دعوى الإخلاء لانتهاء العلاقة الإجارية بمثابة تنبيه بالإخلاء ، وطبقاً لهذا الاتجاه ، فإننا نرى أن العقود المقام بشأنها دعاوى من المؤجرين أصبح منبهاً على المستأجرين بها بالإخلاء بموجب صحيفة الدعوى ، وأنه وبصدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ عقب أعمال صحيفة الدعوى - باعتبارها تقوم مقام التنبيه - أثرها فلا يُطبق أحكام القانون الأخير عليها باعتبار أن العلاقة الإجارية انتهت قبل صدوره ، أما إذا كان هذا القانون قد صدر قبل أعمال أثر صحيفة الدعوى - التنبيه - فإنه يتعين على المحكمة تطبيق القانون الجديد على المنازعة المنظورة أمامها ؛ لأن العلاقة الإجارية في هذه الحالة لا تزال قائمة . ( مع مراعاة الفروض السابق الإشارة إليها )

**الإشكالية الثانية :** ونعرض من خلال تلك الإشكالية إلى حالة خاصة تتمثل فيما إذا أقام المؤجر دعواه بإخلاء العين المؤجرة للمستأجر ( الشخص الاعتباري ) لانتهاء عقد الإيجار استناداً إلى صدور حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣ ق ، وقضاء محكمة الاستئناف برفض الدعوى - سواء تأييداً لحكم أول درجة أو إلغاءً له - ، ثم طعن المؤجر في هذا القضاء بطريق النقض ، وتبع ذلك صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، فإذا ما ارتأت محكمة النقض نقض الحكم الصادر من محكمة الاستئناف فإن سيترتب على ذلك فقد الحكم المطعون فيه لنهائيته ؛ ومن ثم يتعين معه على المحكمة التي تنظر الموضوع مجدداً - سواء كانت محكمة الإحالة أو محكمة النقض إذا ما تصدت للفصل في الموضوع - تطبيق القانون الجديد رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ويستتبع



ذلك رفض الدعوى أيضاً - باعتبار أن هذا القانون قد نص على استمرار مدة عقود إيجار تلك الأماكن الخاضعة لأحكامه لمدة أخرى - وهي ذات النتيجة التي انتهت إليها محكمة الاستئناف - بقضائها برفض دعوى المؤجر بالإخلاء - أياً كانت الأسباب التي استندت إليها ؛ وبالتالي فإن قضاء محكمة النقض بنقضها للحكم المطعون فيه لا يحقق للطاعن - المؤجر - سوى مصلحة نظرية بحتة للطاعن ؛ ومن ثم يضحى الطعن المقام منه غير مقبول ، وهو الأمر الذي سبق لمحكمة النقض الاستقرار عليه في مثل تلك الحالات . [\( يراجع في ذلك المطلب الثالث من المبحث الثاني من بحثنا هذا ص ٦٨ ، ٦٩ \)](#)

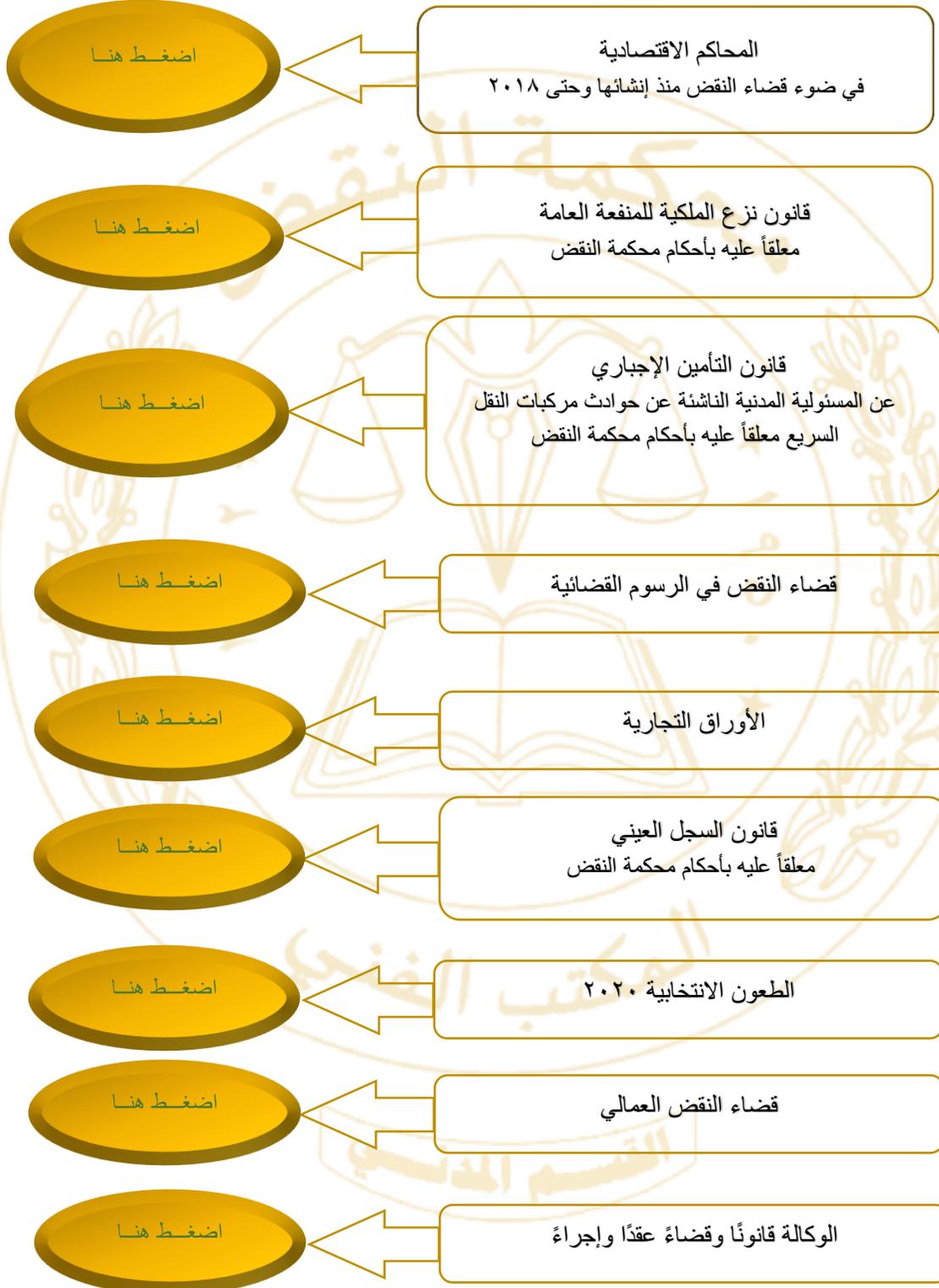
**الإشكالية الثالثة :** وهي حالة ما إذا كانت محكمة الاستئناف قد حجزت الاستئناف للحكم وخلال هذه الفترة وقبل صدور الحكم الاستئنافي صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، ففي رأينا يتعين على محكمة الاستئناف تطبيق القانون الجديد على الدعاوى - مع مراعاة الفرضيات السالف الإشارة إليها - باعتبار أن قرار حجز الاستئناف للحكم وإن صدر قبل صدور هذا القانون ، إلا أنه لا يُعد في حقيقته بمثابة حكماً نهائياً صادراً قبل تاريخ سريان هذا القانون ، إلا أننا نرى - وحتى تتجنب محكمة الاستئناف الإخلال بحق الدفاع - إعادة الدعوى للمرافعة لتمكين طرفي الخصومة من إبداء ما يعن لهم من دفاع ودفع في ضوء صدور القانون المذكور .

**هذا ؛ والله تعالى أعلى وأعلم**

"رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إِصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ"

**الباحثون**

## ( إصدارات المكتب الفني )





اضغط هنا	أحكام المحكمة الدستورية العليا في شأن قوانين إيجار الأماكن
اضغط هنا	أحكام محكمة النقض الصادرة من دوائر الإجراءات ٢٠٢٠/٢٠١٥
اضغط هنا	المستحدث مدني ٢٠٢٠/٢٠١٩
اضغط هنا	المستحدث مدني ٢٠٢١/٢٠٢٠
اضغط هنا	العوارض المانعة والمنهية للخصومة ومدى انطباقها على الطعن بالنقض
اضغط هنا	أحكام الهيئتين منذ إنشائها عام ١٩٥٩ وحتى نهاية ديسمبر ٢٠٢١
اضغط هنا	جانحة كوفيد١٩ دراسة لأثر الجائحة على المواعيد الإجرائية والالتزامات القانونية
اضغط هنا	الاتفاقيات الدولية في قضاء النقض



## ( روابط إلكترونية هامة )

اضغط هنا	الموقع العام لمحكمة النقض
اضغط هنا	( الجريدة الرسمية )
اضغط هنا	( الوقائع المصرية )
اضغط هنا	محكمة النقض ( بحث في جميع المبادئ القانونية )
اضغط هنا	محكمة النقض ( بحث في التشريعات )
اضغط هنا	محكمة النقض ( الاستعلام عن الطعون المدنية )
اضغط هنا	محكمة النقض ( الاستعلام عن الطعون الجنائية )
اضغط هنا	موقع النيابة العامة ( الاستعلام عن مخالفات السيارات )
اضغط هنا	موقع وزارة العدل المصرية
اضغط هنا	موقع مصلحة الشهر العقاري ( خدمات )
اضغط هنا	موقع بوابة الحكومة الإلكترونية
اضغط هنا	موقع وزارة الداخلية ( قطاع الأحوال المدنية )
اضغط هنا	موقع وزارة الداخلية ( قطاع خدمات المرور )
اضغط هنا	موقع دار الإفتاء المصرية



## فهرس

٦	تمهيد وتقسيم.....
٩	خطة البحث.....
١٠	المبحث الأول.....
	<b>أثر صدور قانون جديد متعلق بالنظام العام على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم</b>
١٠	بمختلف درجاتها.....
١٠	<b>المطلب الأول</b> .....
١٠	ماهية القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام.....
١٠	ماهية القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام :.....
١٢	التفرقة بين القواعد القانونية الإجرائية والقواعد القانونية الموضوعية :.....
١٢	القواعد القانونية الإجرائية :.....
١٤	القواعد القانونية الموضوعية :.....
	وقد فرقت محكمتنا العليا بين القواعد القانونية الإجرائية والموضوعية وأثرها على المراكز والوقائع
١٤	القائمة.....
١٧	<b>المطلب الثاني</b> .....
١٧	<b>أثر صدور قانون جديد على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم</b> .....
٢٥	<b>المطلب الثالث</b> .....
٢٥	<b>قراءة في نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢</b> .....
٢٥	نظرة عامة على القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢.....
٢٧	مدى تعلق نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بالنظام العام :.....



هل نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ تتضمن قواعد قانونية موضوعية أم قواعد قانونية إجرائية ؟  
٣٠ .....

المبحث الثاني..... ٣٤

مصير العلائق الإجرائية اللاحقة على سريان حكم الدستورية وحتى نفاذ القانون

١٠ لسنة ٢٠٢٢ ..... ٣٤

المطلب الأول..... ٣٥

منهج محكمة النقض بشأن تطبيق حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في الطعن رقم

١١ لسنة ٢٣ قى دستورية..... ٣٥

المطلب الثاني..... ٤٢

عقود الإيجار وكيفية إنهائها في ظل نصوص القانون المدني ..... ٤٢

مفهوم التنبيه بالإخلاء وماهيته : ..... ٤٤

وفي ماهية التنبيه تقول محكمتنا العليا ..... ٤٥

شكل التنبيه بالإخلاء ومشمولاته وإثباته : ..... ٤٦

ومن أحكام محكمتنا العليا التي اعتبرت الإعلان بصحيفة دعوى الإخلاء لانتهاء العلاقة الإجرائية بمثابة

تنبيه بالإخلاء ..... ٤٨

مواعيد التنبيه بالإخلاء ومدى تعلقها بالنظام العام : ..... ٤٩

بطلان التنبيه : ..... ٥٥

أثر التنبيه بالإخلاء : ..... ٥٩

ماهية دعوى الإخلاء المقامة عقب إعمال التنبيه لأثره وتكييفها القانوني الصحيح : ..... ٦٠

قضاء محكمتنا العليا بشأن أثر التنبيه الصادر صحيحاً على انتهاء العلاقة الإجرائية..... ٦١

وبشأن التكييف القانوني الصحيح للدعوى المقامة بالإخلاء عقب إعمال التنبيه لأثره فقد قضت محكمة

النقض ..... ٦٣

المطلب الثالث..... ٦٥



٦٥ ..... منهج محكمة النقض في الحالات المشابهة للحالة محل البحث

٦٥..... أولاً : فيما يتعلق بقوانين إيجار الأماكن : .....

ثانياً : بشأن مدى سريان أحكام التشريع الاستثنائي على عقود الإيجار التي انقضت بانتهاء مدتها من قبل

٧٢ ..... تاريخ العمل به : .....

٧٤..... ثالثاً : فيما يتعلق بالمواد المدنية : .....

٧٥ ..... المبحث الثالث

٧٥ ..... الخلاصة والرأي

٧٧..... أولاً : عقود الإيجار السارية حتى إعمال القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧

ثانياً : عقود الإيجار التي انتهت مدتها المنصوص عليها بالعقد بعد تاريخ نفاذ حكم الدستورية العليا في

٧٨..... ٢٠١٩/٧/١٦ وقبل سريان القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢

٨٣..... ثالثاً : إشكاليات قد تثار بشأن التنبيه بالإخلاء وأثره في القانون الواجب التطبيق : .....

٨٥ ..... ( إصدارات المكتب الفني )

٨٧ ..... ( روابط إلكترونية هامة )

٨٨ ..... فهرس