

الاختصاص والإجراءات

في منازعات إيجار الأماكن والأراضي الزراعية

بمقتضى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن

والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد إيجارها

والقانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ بشأن لجان الفصل في المنازعات الزراعية

للدكتور احمد أبو الوفا

أستاذ ورئيس قسم المرافعات بكلية الحقوق بجامعة الاسكندرية

مقدمة

١ - المقصود من تنظيم العلاقة التجارية تنظيمًا خاصًا مستقرًا :

إذا كان المشرع قبل الثورة لم يشأ أن يترك العلاقة بين المؤجر والمستأجر لتحكمها القواعد العامة ، وإذا كان قد أصدر في ١٤ يولييه سنة ١٩٤٧ القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بقصد تنظيم هذه العلاقة تنظيمًا استثنائيًا يوائم الحالة التي كانت قائمة وقت ذاك (١) ، فإن هذا التنظيم في ظل الثورة لم يعد له طابعه الاستثنائي بل هو الأصل العام في التشريع . فالذي يتسم بطابع عهدنا الجديد هو القضاء على الاستغلال بشتى صورته ، والقضاء على سيطرة رأس المال أيا كانت قيمته ، وإذا كان العهد أو الميثاق يبقى على الملكية الفردية فذلك لتشارك في بناء صرح الوطن ، ولتكون أداة فعالة ووسيلة أكيدة لخدمة مجموع الأمة دون أن تحرم صاحبها من اقتضاء الثمرة والمنفعة التي تحددها له القوانين الخاصة .

(١) على وفق الأوامر العسكرية التي كانت تنظم هذه العلاقة قبل صدور القانون توصلًا لعلاج الحالة الناشئة عن ضائقة المساكن .

لهذا قام المشرع في عهد الثورة بتعديل القانون المتقدم مرات متعددة ، بل لقد نظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على نحو آخر بالنسبة لتحديد اجار المباني عملاً بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . هذا فضلاً عن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في الأراضي الزراعية بمقتضى قوانين الاصلاح الزراعي والقوانين المكملة والمعدلة لها وبمقتضى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ .

ولقد شاء المشرع في القوانين المتقدمة تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على نحو يخالف القواعد المقررة في القانون المدني . ومما يجب تأكيده في هذا الصدد أن هذا التنظيم لم يعد له كما قدمنا طابعه الاستثنائي وانما أصبح هو الأصل العام في التشريع ؛ فالغرض الأساسي من قيام الثورة في سنة ١٩٥٢ هو القضاء على الظلم الاجتماعي ، ولقد نجحت وانتصرت في محاربتها له .

شاء المشرع اذن أن ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على نحو تسوده العدالة والطمأنينة وتكتمل فيه معاني الانسانية في أحمل صورة لها . فالمسكن يأخذ من حياة المواطن جانباً هاماً ، والأرض الزراعية تأخذ جانباً أهم . ولهذا منع المشرع استغلال المؤجر سواء بالنسبة الى تحديد الاجار أو بالنسبة الى انتهاء العقد لأي سبب من الأسباب .

ولم يكتف المشرع بوضع قواعد موضوعية خاصة في هذا الصدد وانما هو أيضاً وضع اجراءات مبسطة بقصد استكمال حماية المستأجر وعدم ارهاقه واغراقه في شكليات عميقة ، وبهذا ييسر عليه ويعفيه من جهد كبير وعناء ليس باليسير .

ولم تحظ تلك القواعد والاجراءات بعناية كبيرة من جانب الفقه من قبل ، ولعل طابعها الاستثنائي الذي كان يبدو واضحاً وقت صدورها هو الذي عرقل تقدم الفقه في هذا الشأن ، ولكن استقرار العقيدة على وجوب تحقيق الضمان وتوفير الاطمئنان للمواطنين هو الذي يحتم أن تنسم تلك القواعد والاجراءات بطابع الاستقرار ، وهو الذي حفز الفقه بعدئذ على تحقيق أكبر عناية في هذا الشأن .

ومما هو جدير بالذكر أن المشرع بوضع القوانين المتقدمة المتصلة بالنظام العام شاء أن يحمي المستأجر من عبث المؤجر ومشاكسته واستغلاله ، وأن يقف الى جانبه ويستبدل من ضعفه قوة ، وشاء أن يفرض هذه الحماية عليه في كل مراحل تنفيذ العقد حتى لا يتخاذل في وقت ما عن ضعف أو عن تسامح .

ففكرة النظام العام في صدد هذه القوانين ، وفرضها في أهم نصوصها إنما هو تحقيق لأهم غرض أساسي قامت الثورة من أجله وهو تحقيق العدالة الاجتماعية وحماية المستأجرين حماية كاملة تكفل لهم حياة مستقرة وكل هذه الاعتبارات تقتضى حتما تقرير الحماية للمستأجر ليس فقط في بدء التعاقد فحسب - كما يتصور البعض - وإنما في سائر مراحل تنفيذ العقد .

وبعبارة أخرى شاء المشرع أن يحمي المستأجر من نفسه عندما يضعف ويتخاذل أمام المؤجر ، خاصة مستأجر الأرض الزراعية - فالفروق الطبقيّة قد تؤدي الى مثل هذا الضعف أو التخاذل - وهنا يتدخل تشريع الثورة لحمايته ، وفي حمايته حماية لطبقة بأكملها ازاء طبقة أخرى . ولما كانت اذابة الفوارق بين الطبقات من الأغراض الأساسية يكون كل ما اتصل بها متعلقاً بالنظام العام .

وبعبارة صريحة ، اذا لم تفسر القوانين المتقدمة بما تمليه طبيعتها ، واذا لم يكن في الاعتبار الغرض الأساسي من قيامها وحتميتها وضرورتها لتنظيمنا الاقتصادي الحديث ، فان الأمر ينتهي الى تحكّم المؤجرين فيهدد الغرض الأساسي من وضع هذه القوانين وتتأثر حتما حياة المواطن ، خاصة اذا قلت المساكن بسبب زيادة السكان (١) .

ويجب ألا يخفى أن المشرع قد آثر وضع القوانين المتقدمة بما تفرضه من أمان واستقرار للمستأجر ، وبما تفرضه من ضريبة تصاعديّة على ملاك

(١) وحتى في حالة زيادة العرض عن الطلب فان القوانين المتقدمة لا تمنع من تنقيص الأجرة عن حدّها الأقصى المقرر في التشريع .

وتسقط الدعوى في جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق (١) .

ونرى الاعتداد بهذا الرأي الأخير ، مع ملاحظة أن مخالفة المادة الرابعة من قانون المساكن لا تنشئ جريمة وقتية كما لا تنشئ جريمة مستمرة ، وإنما تنشئ جريمة متكررة هي :

أولاً : الاتفاق على أجره تجاوز الحد المقرر في القانون ثم هي قبض أجره تجاوز هذا الحد عن عمد وعن ارادة (٢) . وهذا القبض يتم في نهاية كل فترة زمنية معينة - أي كل شهر أو كل ثلاثة أشهر مثلاً حسب الاتفاق ، بحيث تقع المخالفة ولو تم عقد الايجار مطابقاً للايجار المقرر في التشريع وإنما كان المستأجر يدفع كل شهر أجره تجاوز هذا الحد . وعلى أي حال فإن ملاحظتنا المتقدمة لا تؤثر في سلامة الرأي الأخير ، فما دامت الدعوى باسترداد الأجر الزائدة تعد من قبيل دعاوى استرداد ما دفع بغير حق ، ولا تعد من قبيل دعاوى التعويض عن العمل غير المشروع فإن تكيف جريمة المؤجر - ان كانت - لا يؤثر على وجه الاطلاق فيما انتهى اليه الرأي المتقدم .

(١) مذكرات الدكتور جلال العدوي في عقد الايجار - لم يطبع بعد .

(٢) وكل قبض للأجر الزائدة عن عمد وعن ارادة يعد في ذاته مخالفة للقانون ، وإنما لا يوقع الجزاء الجنائي على المؤجر إلا مرة واحدة وان تعددت المخالفات .

الاختصاص والاجراءات

في منازعات ايجار الأماكن

بمقتضى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له

٦ - الاجراءات المقررة بمقتضى المادة الخامسة عشر من قانون ايجار الأماكن :

تنص تلك المادة على أن ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة . وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالاً بتسلم الطلب وأن يرفع الطلب المذكور في خلال ٢٤ ساعة من تاريخ تسليمه إلى رئيس الدائرة المختصة الذى يحدد جلسة للنظر في النزاع .

ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفي الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .

ويفصل في النزاع على وجه الاستعجال ، والحكم الذى يصدر فيه لا يكون قابلاً لأى طعن .

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

٧ - نشرح - على التوالى - الاختصاص في صدد منازعات ايجار الأماكن ثم الاجراءات المقررة لرفع الدعوى واجراءات نظرها ، والحكم فيها ومدى قابليته للطعن فيه .

الفضيل الأول

الاختصاص في منازعات الايجار

٨ - الاختصاص النوعى بنظر منازعات الايجار مقرر للمحكمة الابتدائية وحدها ، وهو اختصاص من النظام العام بمراعاة أحكام القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ :

تختص المحكمة الابتدائية عملاً بالمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بنظر جميع المنازعات المتعلقة بتحديد الأجرة أو بتعديلها بالزيادة أو بالنقص وفقاً لأحكام القانون المتقدم ، وبحق المستأجر فى المطالبة بتقيص الأجرة إلى الحد القانونى ولو ادعى المؤجر أن الزيادة ليست أجرة بل تعويضاً فى مقابل الترخيص بالتأخير من الباطن وبحق المستأجر فى استرداد ما دفع زائداً عن الحد القانونى ولو فى صورة بدل اخلاء ، ولو كانت المطالبة بعد فسخ عقد الايجار .

كما تختص المحكمة الابتدائية بنظر دعاوى الاخلاء متى استند المؤجر إلى سبب من الأسباب المقررة فى قانون ايجار الأماكن ، ولو كان هذا السبب يعتبر أيضاً من الأسباب التى تجيز الفسخ والاخلاء عملاً بالقانون المدنى . كما تختص بدعاوى التعويض المرفوعة على المؤجر بسبب مخالفته أحكام قانون الايجار فى صدد وجوب الشروع فى هدم البناء فى خلال شهر من تاريخ الاخلاء واعادة البناء فوراً ، ووجوب شغل المؤجر للمسكن الذى طلب اخلاءه للضرورة .

ويشترط فى جميع الأحوال المتقدمة أن يكون المكان المؤجر مما يسرى عليه أحكام قانون الايجار ، كما يشترط أن يكون العقد المبرم بين الطرفين من عقود الايجار بحسب تكييفه القانونى ولو وصفه الخصوم بغير ذلك للتهرب من أحكام قانون الايجار . وينعقد الاختصاص للمحكمة متى كان المطلوب

في الدعوى هو أحد المسائل المتقدمة ، ولو تطلب الأمر للفصل فيه إعمال قواعد القانون المدني . وبعبارة أخرى ، قد لا يتصور أن تتمكن المحكمة من الفصل في أحد الأمور المقررة في قانون إيجار الأماكن دون أن تطبق قواعد القانون بصورة عامة سواء فيما يتصل باثبات الدعوى أو فيما يتصل بتفسير قواعد القانون ومصطلحاته .

وجدير بالذكر أن الاختصاص المتقدم لا يقوم على أساس قيمة الدعوى ؛ فالحكمة الابتدائية تختص بنظر المنازعات المتقدمة أيا كانت قيمتها - أي ولو لم تجاوز مائتين وخمسين جنيها . وإنما يقوم الاختصاص على أساس نوع الدعوى ، فدائرة المساكن هي وحدها التي تفصل في الدعاوى التي وردت في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على سبيل الحصر ، بحيث إذا رفعت دعوى من هذه الدعاوى الى القاضي الجزئي وجب عليه أن يحكم من تلقاء نفسه بعدم اختصاصه اختصاصا نوعيا ، ولو كانت من الدعاوى المقررة في المادة ١/٤٦ التي يختص استثناء بنظرها .

ويلاحظ أن القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ يقرر في المادة ١٣٢ و ١٣٤ أن الاختصاص القيمي لا يتصل بالنظام العام وأن الاختصاص النوعي يتصل بالنظام العام ، وهذا على خلاف القاعدة التي كانت مقررة بمقتضى قانون المرافعات الصادر سنة ١٩٤٩ والتي كانت تجعل قواعد الاختصاص النوعي والقيمي من النظام العام على السواء .

ومن ثم إذا رفعت دعوى من الدعاوى المحدد على سبيل الحصر في قانون إيجار الأماكن الى محكمة جزئية وجب على هذه المحكمة الحكم بعدم اختصاصها اختصاصا نوعيا من تلقاء نفسها ، ويجوز لأى خصم في الدعوى أن يتمسك بهذا الاختصاص في أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة في الاستئناف أو في النقض ، وإذا كانت النيابة ممثلة في الدعوى وجب عليها تنبيه المحكمة الى عدم اختصاصها .

وإذا كان لا يجوز الادلاء بطلب من الطلبات المقررة في قانون ايجار الأماكن بصورة أصلية أمام المحاكم الجزئية فإنه لا يجوز أيضاً الادلاء به على صورة طلب عارض أثناء نظر خصومة أخرى ، ففي هذه الحالة أيضاً يتعين على المحكمة الحكم بعدم اختصاصها بنظره من تلقاء نفسها ، ولأى خصم في الدعوى التمسك بعدم الاختصاص ولو لأول مرة في النقض .

هذا ويلاحظ أن توزيع العمل بين دوائر المحكمة يقتضى تخصيص دوائر لنظر مسائل الأحوال الشخصية ودوائر للمنازعات التجارية ... الخ — كما نعلم — ولقد اقتضى هذا التنظيم أيضاً تخصيص دوائر لنظر منازعات المساكن بالتطبيق لقانون ايجار الأماكن ، وذلك نظراً لكثرتها . ولما كان هذا التوزيع يتم بواسطة الجمعية العمومية لكل محكمة ، فهو مجرد عمل ادارى داخلى لا تترتب على مخالفته مخالفة لقواعد الاختصاص النوعى (١) ، ومن ثم الدوائر المتخصصة بنظر منازعات الايجار بالتطبيق للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٦٢ لا تحرم من نظر أى منازعات أخرى تقدم اليها بصورة عارضة على الدعوى الأصلية ولو لم تتعلق بتطبيق ذلك القانون ، بل ولو لم تتصل بالايجار مادام القانون يجيز الادلاء بها عملاً بالقواعد العامة فى الادلاء بالطلبات العارضة وفى التدخل واختصاص الغير . وهى تفصل فى الطلبات المقدمة أياً كانت قيمتها ، وذلك عملاً بالمادة ٥٢ من قانون المرافعات التى تقرر أن المحكمة الابتدائية تحكم فى الطلبات الوقتية والمستعجلة وطلب الضمان وسائر الطلبات العارضة مهما تكن قيمتها (٢) والحكم الصادر فى الطلب العارض يخضع للقواعد العامة فى الطعن فيه بالاستئناف ، ولا يسرى عليه مايسرى على الحكم الصادر فى منازعات الايجار الخاضعة لقانون المساكن ، وذلك متى كان صادراً فى غير هذه المنازعات (٣)

(١) القاهرة الابتدائية فى ٢٣ أكتوبر ١٩٥٤ الحاماة ٣٦ ص ٩٠٧ واستئناف القاهرة ٢٧ ديسمبر ١٩٥٤ رقم ٧٥٠ سنة ٧١ ق .

(٢) القاهرة الابتدائية ٨ نوفمبر ١٩٥٦ رقم ٢٧١٢ سنة ١٩٥٦ ، وقارن مرقص رقم ١٣١

(٣) قارن مرقص رقم ١٢٠ ص ٣٢٨

وسوف نعود الى هذا الموضوع عند دراسة الطعن في الحكم الصادر في تلك الطلبات العارضة .

ومن ناحية أخرى، تملك أية محكمة ابتدائية - في تشكيلها باعتبارها محكمة درجة أولى - أن تفصل في أى نزاع من المنازعات المقررة في قانون المساكن ولو كانت متخصصة بنظر نوع آخر من القضايا ، لأن تخصيص الدوائر لا يتم كما قدمنا بتطبيق قواعد الاختصاص النوعي ، وعلى المحكمة مراعاة قانون المساكن بطبيعة الحال ، والحكم الصادر منها من هذا الصدد يخضع للقواعد المقررة في قانون المساكن فلا يقبل أى طعن . وعادة تفصل المحكمة في النزاع المتقدم اذا رفع الى المحكمة الابتدائية بصورة عارضة على الدعوى الأصلية وكانت دواعي الارتباط وحسن سير العدالة تقتضيان حتما الفصل فيهما معا من محكمة واحدة . وفي العادة اذا رفع الى غير دائرة المساكن طلب - بصورة أصلية أو عارضة - و كان يتصل بقانون المساكن فان المحكمة لا تقضى فيه وانما تأمر باحالته الى الدائرة المتخصصة بالمحكمة ، ولا يكون ذلك بمقتضى اعمال المادة ١٣٥ (١) وانما يكون بالتطبيق لقرار الجمعية العمومية للمحكمة بالتوزيع الداخلى بين دوائرها المختلفة ، وذلك لأن المادة ١٣٥ لا تتصل الا باحالة الدعوى بعد الحكم بعدم اختصاص المحكمة .

واذا كانت المحكمة الابتدائية تنظر استئناف حكم صادر من المحاكم الجزئية ، فانها لا تملك الفصل في طلب عارض يتصل بإعمال قانون المساكن ، ولو كان مرتبطا بالدعوى الأصلية ، وذلك لأن تشكيلها يكون من ثلاثة قضاة ، لامن رئيس المحكمة ، وفقا لما ينص عليه قانون السلطة القضائية ، هذا على الرغم من أنه ليس في عرض الطلب عليها تفويت لدرجة من درجات التقاضى اذ الحكم الصادر فيه لا يقبل أى طعن بعدئذ . ومخالفة

(١) قارن مرقص رقم ١٢٥

القاعدة المتقدمة من قواعد الاختصاص النوعي توجب على المحكمة من تلقاء نفسها الحكم بعدم اختصاصها عملاً بالمادة ١٣٤ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ ، وتوجب عليها عندئذ الحكم بالأحالة الى دائرة المساكن بالمحكمة أو الى دائرة بالمحكمة الابتدائية بصفتها محكمة درجة أولى - وذلك عملاً بالمادة ١٣٥ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ التي توجب على المحكمة الاحالة الى المحكمة المختصة عندما تقضى بعدم اختصاصها . كما يكون لأى خصم فى الدعوى التمسك بعدم الاختصاص المتقدم فى أية حالة تكون عليها الاجراءات .

٩ - منازعات لاتدخل فى الاختصاص المقرر للمحكمة الابتدائية بمقتضى القانون رقم ١٢١ ، وانما تخضع فى هذا الصدد لحكم القواعد العامة من حيث الاختصاص والاجراءات :

١ - المنازعة فى صحة عقد الايجار ، أو فى صدوره من شخص له صفة فى التأجير (١) الخ ، أو المنازعة بصدد المفاضلة بين عدة مستأجرين لمسكن واحد .

٢ - مجرد المنازعة فى تكييف عقد ما ، وما اذا كان يعتبر من عقود الايجار أم من العقود المسماة الاخرى ، خاصة اذا ماجاء الالتزام بتقديم مسكن فى صورة تبعية لعقد ما ، كعقد العمل مثلاً ، ثم فصل العامل بعدئذ (٢) .

٣ - منازعات ايجار غير الاماكن التى يسرى عليها قانون الايجار . وقد قضت محكمة النقض فى هذا الصدد بأنه متى كانت العين المؤجرة بمقتضى العقد الذى يستند اليه الطاعن هى أرض فضاء ، فان دعواه

(١) طنطا ٢٠ يناير ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ - ١٥٧

(٢) محكمة القاهرة المختلطة ٢١ ديسمبر ١٩٤٤ مجلة التشريع والقضاء ٥٧ ص ٧١ وقد قضت محكمة النقض فى ١٠ نوفمبر ١٩٥٥ الحمام ٣٦ ص ٥٣٢ بأن عقد استغلال مقصف أحد محطات السكك الحديدية لا يعتبر عقد ايجار لأنه يتضح من نصوص العقد أنه قد قصد به فى الواقع تحقيق خدمة عامة للمسافرين .. الخ ، فهو التزام باداء خدمة عامة .

تخضع لقواعد القانون العام لا عبءة في هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض . أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبان ملكا للمؤجر من وقت انشائها فلا تأثير له في حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض فضاء ما دام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم يقمها مما يدل على أن المباني لم تكن هي محل العقد (١) .

وقضت محكمة النقض أيضا بأنه كان موضوع الدعوى نزاعا على بيع محل تجارى وعلى جواز حلول المشتري محل المستأجر ، فانه تسرى بصدده قواعد المرافعات العامة ولايسرى قانون الايجار (٢) .

وقضت أيضا بأن الضابط في شأن القاعدة القانونية التى تحكم مسألة الاختصاص بطلب الاخلاء على ماجرى به قضاء محكمة النقض هو وصف العين المؤجرة في عقد الايجار فاذا كان عقد الايجار واردا على أرض فضاء فان الدعوى بالاخلاء تخضع لقواعد القانون العام الخاصة بالاختصاص وذلك بصرف النظر عما اذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت انعقاد عقد الايجار أم لا — وان كانت الاجارة واردا على مكان معد للسكنى أو غير ذلك من الأغراض فان المنازعة على الاخلاء تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وترفع دائما الى المحكمة الابتدائية (٣) .

وقضت أيضا بأنه اذا طالب المؤجر بأجرة أرض فضاء مضاف إليها الزيادة المقررة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان هذه الزيادة في الأجرة

(١) نقض ١٨ يونيه ١٩٥٣ السنة ٥ ص ١١٥ وراجع أيضاً نقض ١٤ ديسمبر ١٩٥٠

المحامة ٣١ ص ٩٨١

(٢) نقض ١٢ يناير ١٩٥٠ السنة ١ ص ١٨٤

(٣) نقض ٢٣ أبريل ١٩٥٩ المحامة ٤٠ ص ٨٩١

تعتبر بمثابة تعديل لأحكام عقد الايجار المبرم بين الطرفين يتطلب توافق ارادتهما بشأنه اذ أن الأرض الفضاء لا تخضع لأحكام ذلك القانون (١) .

٤ - المنازعة في طلب اخلاء مسكن دون ماسند في القانون (٢) .

٥ - المنازعة في تفسير عقد ايجار في غير ما يتصل بتطبيق قانون ايجار الأماكن .

٦ - المنازعة في طلب التعويض بسبب اتلاف المستأجر للعين المؤجرة أو سبب مخالفته لشروط العقد ، ومن بينها شرط المنع من التأجير من الباطن (٣) .

٧ - المنازعة في طلب المستأجر تسليمه العين المؤجرة أو اجراء ترميمات ضرورية فيها أو رجوعه على المؤجر بضمان التعرض أو ضمان العيوب الخفية (٤) .

٨ - سائر المنازعات المتعلقة بتحديد ايجار الأماكن المعدة للسكنى أو غير ذلك من الاغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ في شأن خفض ايجار الأماكن ، وعند التطبيق للمادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن .

كما يسرى الحكم المتقدم على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه . فهذه الأمكنة كلها يحدد ايجارها لجنة التقدير ، ويحصل التظلم من قرارها أمام مجلس المراجعة المشكل برئاسة أحد القضاة وعضوية اثنين من مهندسي الادارات الهندسية المحلية بالمحافظة . ويكون قرار المجلس غير قابل لأي طريق من طرق

(١) نقض أول مارس ١٩٥٦ الحماية ٣٧ ص ٤٠٨

(٢) الأحكام المشار اليها في مؤلف الدكتور مرقص رقم ١٢٣

(٣) نقض ٢٧ مارس ١٩٥٢ الحماية ٣٣ ص ١٤٨٧

(٤) المرجع المتقدم رقم ١٢٣

الطنن أو التظلم عملاً بالمادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

٩ - المنازعة في طلب أجره متأخرة غير متنازع في صدها تحديدها
أو سبق هذا أن تم هذا التحديد بصدها وفقاً للقانون.

١٠ - المنازعة في طلب طرد المستأجر الذي أنهى العقد بإرادته
وفي ظل قانون الإيجار الذي يتيح له البقاء والاستقرار في العين المؤجرة .

١١ - قضت محكمة النقض بأن الحكم بالتعويض على المؤجر لا خلاله
بحكم القانون الذي حتم الهدم في ظرف شهر إنما يستند إلى القواعد العامة
وهو ليس من المنازعات التي نص قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧
على تنظيم الفصل فيها (١) .

١٢ - وقضت أيضاً في ١٨ أكتوبر ١٩٦٢ (٢) بأن المادة ٤ من القانون
رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها
في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ عن أجره شهر
أبريل سنة ١٩٤١ أو أجره المثل لذلك الشهر إلا بمقدار نسب معينة تختلف
 باختلاف نوع المحل المؤجر (أوضحها المادة المذكورة) على أن يدخل
في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجره المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد
لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف
في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر ، وتقضى المادة ١٥/٤ ق ١٢١ سنة
١٩٤٧ بأن المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون المذكور هي وحدها
التي ترفع إلى المحكمة الابتدائية المختصة وفقاً للإجراءات التي تضمنتها
المادة المذكورة .

(١) دائرة الفحص جلسة ٢٤ نوفمبر ١٩٥٩ في الطعن رقم ٣٩٨ سنة ٢٥ ق - وراجع أيضاً

نقض ٢٧ مارس ١٩٥٢ المحاماه ٣٣ عدد ٩ ص ١٤٨٧

(٢) في الطعن رقم ١١٥٠ سنة ٢٧ ق - لم ينشر بعد

أما المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر فإنها تظل خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي والاجراءات .

مؤدى هذين النصين ومن مفهوم المخالفة من أولهما : أن الشرط **الوارد** في عقد الايجار المبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والذي يضيف على عاتق المستأجر عبئا ماليا مستقلا عن الأجرة المحددة في ذلك العقد لا يدخل في تقويم الأجرة كما أن النزاع الذي يدور بين طرفي العقد حول صحة هذا الشرط يخرج بطبيعته عن نطاق أحكام القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ إذا لا يعتبر نزاعا في الأجرة ولا يدخل في تقويمها ومن ثم فإنه يكون خاضعا للقواعد القانونية العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي والاجراءات وفقا لنص المادة ١٥/٤ سالفه الذكر .

١٠ - الاختصاص المحلي في منازعات الإيجار :

لما كانت المادة ٦٣ من قانون المرافعات تنص على انه في المنازعات المتعلقة بالتوريدات والاشغال وأجور المساكن وأجور العمال والصناع يكون الاختصاص للمحكمة التي في دائرتها تم الاتفاق أو نفذ متى كان فيها موطن أحد الخصوم ، ولما كانت هذه المادة غير مقصورة - فيما قررته - على مجرد المنازعات بطلب أجور المساكن ، وإنما هي تطبق في صدد سائر **المنازعات المتعلقة** بأجور المساكن فمن الواجب إعمالها بصدد طلب زيادة الأجرة أو نقصها أو طلب استرداد ما دفع زائدا عن الأجرة المقررة في القانون .

أما طلب اخراج المستأجر وإنهاء عقد الإيجار في الأحوال المقررة في قانون المساكن، أو طلب الزام المؤجر بالتعويض لمخالفته أحكام المادة ٢/٥ والمادة ٣/٥ في صدد وجوب الشروع في هدم البناء في خلال شهر من تاريخ الاخلاء واعادة البناء فورا أو في وجوب شغل المؤجر للعين التي طلب اخلاءها للضرورة ، فان الدعوى في هذا الصدد ترفع الى محكمة

موطن المدعى عليه عملاً بالقواعد العامة في الاختصاص المحلى للدعوى الشخصية أو المنقولة (م ٥٥) . وفي حالة تعدد المدعى عليهم يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع في دائرتها موطن أحدهم (م ٥٥/٢).

وحتى ينعقد الاختصاص المحلى للمحكمة عملاً بالمادة ٦٣ يتعين أن يقع في دائرتها موطن أحد الخصوم ، ولو كان هو المدعى ، ويتعين فضلاً عن ذلك أن يكون في دائرتها قد تم الاتفاق أو نفذ . ولما كان المقصود من هذه المادة هو التيسير على رافع الدعوى فليس ثمة ما يمنع من رفع الدعوى أمام محكمة موطن المدعى عليه طبقاً للقواعد العامة ولو لم يكن في دائرتها قد تم الاتفاق أو نفذ (١) .

١١- ما تختص به دائرة المساكن بعد الحكم في النزاع :

إذا فصلت دائرة المساكن في النزاع لإعمالاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإذا أصدرت حكمها - وهو غير قابل لأى طعن عملاً بالمادة ١٥ من القانون المتقدم ، فإنها مع ذلك تملك نظر الطلبات الآتية :

١٢- (١) طلب نظر ما أغفلت المحكمة الفصل فيه :

إذا أغفلت دائرة المساكن نظر طلب موضوعى قدم إليها جاز للخصم صاحب المصلحة - أوالذى سبق له التقدم بالطلب - أن يحدده أمام ذات الدائرة . ويشترط في هذا الصدد أن يكون الطلب طلباً موضوعياً ، وأن يكون الاغفال اغفالا كلياً . وتقول المادة ٣٦٨ في هذا الصدد « إذا اغفلت المحكمة الحكم في بعض الطلبات الموضوعية جاز لصاحب الشأن أن يكلف خصمه الحضور أمامها لنظر هذا الطلب والحكم فيه » .

ويلاحظ أن إعادة تقديم الطلب إلى المحكمة بعد اغفالها الفصل فيه *infra petita* لا يعتبر من قبيل الطعن في حكمها مما يمنع عملاً بالمادة

(١) راجع كتاب المرافعات رقم ٢٩٧

١٥ من قانون المساكن ، وانما هو جائز لأنه لا يمس حجية الحكم الذى أغفل الفصل فى الطلب ويعد من قبيل تجريحه .

ويقدم الطلب الى دائرة المساكن بالاجراءات المقررة فى قانون المساكن .

١٣ - (٢) طلب تفسير منطوق الحكم :

يجوز للخصم صاحب المصلحة أن يتقدم إلى دائرة المساكن بطلب تفسير منطوق حكمها اذا ما كان به غموض أو ابهام . ويقدم الطلب بالأوضاع المقررة فى قانون المساكن ، ويجوز تقديمه بالاجراءات المعتادة لرفع الدعاوى عملاً بالمادة ٣٦٦

والحكم الصادر بالتفسير يعتبر من كل الوجوه متمماً للحكم الذى يفسره ويسرى عليه ما يسرى على هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية وغير العادية عملاً بالمادة ٣٦٧ ، ومن ثم هو لا يقبل أى طعن عملاً بالمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

ولما كان طلب التفسير لا يمس حجية الحكم الصادر من دائرة المساكن ، ولا يعتبر تقديمه تجريحاً للحكم فانه يقبل على الرغم من أن الحكم الصادر من الدائرة لا يقبل أى طعن . وكل هذا بشرط الا يتخذ تقديم هذا الطلب ذريعة للتوصل الى تعديل قضاء المحكمة ، وهذا مما لا تملكه لا بسبب عدم قابلية حكمها للطعن وانما بسبب استنفاد ولايتها بالنطق به ، وهذه قاعدة متصلة بالنظام العام (١) .

ويشترط لقبول طلب تفسير الحكم أن يكون منطوقه مشوباً بغموض أو ابهام أو شك فى تفسيره . **وإذا كان مطلوب**

(١) الطبعة السادسة من كتاب المرافعات رقم ٤٧٢ - وقد قلنا أن استناد سلطة المحكمة بمجرد النطق به أمر يتصل بالنظام العام ، بينما حجية الشئ المحكوم به عملاً بالمادة ٤٠٥ من القانون المدنى لا تتصل بالنظام العام . راجع أيضاً التعليق على نصوص قانون المرافعات عن المادة ٣٤٤ رقم (٢) .

الخصم هو في الواقع تعديل قضاء المحكمة فان طلبه لا يقبل (استئناف)
مختلط ١٧ مارس ١٩٣٢ مجلة التشريع والقضاء السنة ٤٤ ص ٢٣٥
واستئناف مختلط ١٩ يناير ١٩٣٣ السنة ٤٥ ص ١٣٧ .

١٤ - (٣) طلب تصحيح ما يقع في منطوق حكم دائرة المساكن
من أخطاء مادية بحجة كتابية أو حسابية :

تنص المادة ٣٦٤ على أن المحكمة تتولى تصحيح ما يقع في منطوق
حكمها من أخطاء مادية بحجة كتابية أو حسابية وذلك بقرار تصدره من تلقاء
نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مرافعة . ويجرى كاتب
المحكمة هذا التصحيح على نسخة الحكم الأصلية ويوقعه هو ورئيس الجلسة .

ولما كان تصحيح منطوق الحكم من أخطاء مادية بحجة كتابية أو حسابية
لا يعد من قبيل الطعن فيه ، فان طلب التصحيح يقبل بصدد حكم دائرة
المساكن . ويشترط أن يكون مشوباً - في منطوقه أو في الأسباب المكملة له -
بأخطاء مادية بحجة كتابية أو حسابية ، كالحطأ في شق من اسم أحد الخصوم
بشرط الا يكون هناك شك في حقيقة شخصيته أو صفته ، وكالحطأ
في عملية حسابية تم أثر الحكم بمبادئ معينة أو الحطأ في تاريخ معين (١)
ويشترط أن يكون الحطأ قد أثر في الحكم .

أما اذا كان خطأ المحكمة قد وقع في تقدير الوقائع أو ارساء القاعدة
القانونية عليها أو تفسيرها فانه لا سبيل إلى تصحيح الحكم لأنه لا يقبل
أى طعن عملاً بالمادة ١٥

ويتعين أن يكون تصحيح الحكم من واقع العناصر الثابتة فيه . وحكم
بأن القاضى الذى أصدر الحكم يملك تكلمة ما أغفل النص عليه من بيانات
بشرط أن يكون الاغفال مادياً تحتاً (٢) .

(١) استئناف مختلط ١٤ أبريل ١٩٣٨ مجلة التشريع والقضاء السنة ٥٠ ص ٢٣٦ وأحكام
محكمة الاستئناف المختلطة العديدة المشار إليها في الجدول العشرى لمجلة التشريع والقضاء ٢٨
١٩٣٨ ص ٣١٣ وما يليها .

(٢) نقض فرنسى ٢٠ يولييه ١٩٢٧ جازيت باليه ٣ أكتوبر ١٩٢٧ - موريل رقم ٥٧٢ .

ولما كان الحكم الأصلي غير قابل لأي طعن فإن القرار الصادر بالتصحيح أو برفضه لا يقبل هو الآخر أي طعن (راجع المادة ٣٦٥) .

١٥ - (٤) الاشكالات الموضوعية عند تنفيذ حكم دائرة المساكن :

لما كانت المادة ١/٤٧٩ من قانون المرافعات تنص على أن الاشكالات الموضوعية في تنفيذ حكم ما ترفع إلى ذات المحكمة التي أصدرته ، ولما كان الاشكال لا يعتبر من قبيل الطعن أو التظلم في الحكم المراد تنفيذه وإنما هو منازعة متعلقة بتنفيذه وما إذا كانت شروط هذا التنفيذ قد توافرت أم لم تتوافر فإن دائرة المساكن تختص بنظر سائر اشكالات تنفيذ الأحكام الصادرة منها عملاً بالمادة المتقدمة ، وذلك متى كانت موضوعية (١) . أما الاشكالات الوقتية فترفع إلى قاضي الأمور المستعجلة عملاً بالمادة ٤٩ والمادة ٤٧٩ من قانون المرافعات .

ومن أمثلة الاشكالات الموضوعية أن يطلب بطلان التنفيذ لأنه لم يسبقه المقدمات التي أوجها القانون أو بسبب تنفيذ على مال لا يجوز التنفيذ عليه ، أو بسبب انعدام الحكم المراد تنفيذه وفقاً لما سوف نراه (٢) .

١٦ - (٥) طلب انعدام حكم دائرة المساكن :

سوف نرى عند دراسة حكم دائرة المساكن - أنه إذا ما أصدرت حكماً معدوماً فإنها لا تكون قد استنفدت ولايتها بالنسبة للنزاع ، فالحكمة لا تنتهي مهمتها إلا بإصدار الحكم في الدعوى سواء أكان صحيحاً أم قابلاً للطعن ، إنما لا تنتهي مهمتها بأمر معدوم ، وإذا كانت الخصومة معدومة فتعد هي والحكم الصادر في حكم العدم . ومن ثم فالدعوى بطلب انعدام حكم ترفع إلى ذات المحكمة التي أصدرته بطلب صحبه وإعادة النظر في الموضوع - إذا شاء ذلك صاحب المصلحة وبشرط استيفاء ما كان سبباً في انعدام انعدام الحكم - وتستكمل الاجراءات من آخر اجراء صحيح تم في الخصومة ، أو تعاد الخصومة من جديد باجراء صحيح إذا كانت الأولى معدومة (٣) .

(١) القاهرة الابتدائية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٨ رقم ٣٩٣٤ سنة ١٩٥٧

(٢) أنظر الأمثلة العديدة في هذا الصدد في كتابنا « اجراءات التنفيذ » رقم ١٥٠ وما يليه .

(٣) كتابنا « نظرية الأحكام » رقم ١٤٥

١٧ - اختصاص القضاء المستعجل في صدد دعاوى الايجار :

يخطيء من يتصور أنه اذا خص المشرع محكمة معينة بالفصل في دعاوى معينة فان اختصاص القضاء المستعجل يزول ويتلاشى في هذا الصدد ، وذلك لأن القضاء المستعجل ينهض على أساس فكرة الحماية العاجلة التي لا تهدر حقاً ولا تكسبه . ولقد تطورت سلطة القاضى المستعجل نظراً لتطور الأحوال الاقتصادية والمالية والتجارية والاجتماعية في العالم ، وأصبحت له حرية كبيرة في التقدير ، وسوف تزداد هذه الحرية مع تطور المجتمع .

واذن ، فالقضاء المستعجل دعامة أساسية ، به يطمئن سائر المتقاضين إلى اسعافهم - عند الحاجة - بقرار سريع التنفيذ يفسد على المشاكس نواياه ويجنب خصمه مفاسده .

وأيا كانت الأحوال التي يجوز فيها انهاء عقد الايجار ، وسواء أكان منصوصاً عليها في القانون المدنى أم في قانون المساكن ، وأيا كانت المحكمة الموضوعية المختصة بنظر موضوع النزاع وسواء أكانت هى المحكمة الابتدائية في جميع الأحوال أم غيرها ، فان اختصاص القضاء المستعجل لا يتعدل ولا يتغير في هذا الصدد، اذ هو يمنح حمايته العاجلة لذى الحق الظاهر متى توافر ركن الاستعجال، وهذه الحماية لا تمس أصل الحق المدعى به . كل هذا ما لم ينص القانون على حرمان القضاء المستعجل من اختصاصه بنص صريح . وفيما يلي أحوال اختصاص القضاء المستعجل في صدد دعاوى الايجار ، وبعضها لا يتصل بإعمال ذات قانون المساكن ، وبعضها يتصل باثبات وقائع للاستناد اليها في نزاع موضوعى مستقبل قد يتصل بقانون المساكن ، وبعضها يتصل بما نص عليه قانون المساكن ، وبعضها يقوم عند انهاء العلاقة الايجارية بارادة المستأجر ، وبعضها يتصل بالاشكالات الوقتية التي تنشأ عن تنفيذ أحكام دائرة المساكن .

وجدير بالذكر أن اختصاص القضاء المستعجل مشروط بطبيعة الحال بعدم المساس بالقاعدة الموضوعية الواجبة التطبيق ، فمثلا اذا منع قانون

المساكن طرد المستأجر في أحوال تميز فيها نصوص القانون المدني هذا الطرد فان القاضي المستعجل لا يملك الطرد في هذه الأحوال والا فانه يكون قد أهدر القاعدة الموضوعية . كذلك اذا قيد المشرع أعمال القاعدة القانونية بقيد ما ، فان القاضي المستعجل لا يملك السماح للخصوم بالتحرر من القاعدة بالالتجاء اليه ، وفقاً لما سوف نراه .

١٨ - اختصاص القضاء المستعجل في أحوال لا تتعلق بقانون المساكن :

مما لا شبهة فيه ولا خلاف أن القضاء المستعجل يختص بسائر الدعاوى المستعجلة التي تخشى عليها من فوات الوقت متى كانت لا تتصل بقانون المساكن . فقد يحدث أن يمتنع المؤجر عن تسليم المستأجر العين المؤجرة في الوقت المتفق عليه . ويترتب على ذلك الأضرار بحقوق المستأجر بصورة يتعذر درؤها بالالتجاء الى القضاء العادي ، كأن يكون قد ترك العين التي كان يقيم فيها ونقل متقولاته في طريقه الى العين الجديدة ... الخ ، ويشترط في هذا الصدد أن يكون عقد الايجار مكتوباً أو غير محدود من جانب المؤجر (١).

كما يختص القضاء المستعجل بالمفاضلة بين ايجارين أو أكثر للفصل في النزاع على تسليم العين المؤجرة ، كل هذ بشرط عدم المساس بأصل الحق (٢).

و يملك القضاء المستعجل التصريح للمستأجر باجراء الاصلاحات الضرورية أو المتفق عليها في العقد قبل الدخول في العين المؤجرة اذا انضح من تقرير الخبير المعين عدم قيام المؤجر بها ، بل لقد قضت محكمة النقض بأن المادة ٥٨٥ مدني وان أوجبت على المستأجر أن يبادر الى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة أو ينكشف بها عيب ، فليس مؤدى هذا النص أن يكون لزاماً على المستأجر

(١) ، (٢) راتب ونصر الدين . كامل - قضاء الأمور المستعجلة رقم ٢١٢٠ وما يليه .

ان يرفع دعوى لاثبات حالة العين المؤجرة قبل قيامه بالاصلاحات (١). كما يملك القضاء المستعجل التصريح للمؤجر باجراء الترميمات الضرورية في العين المؤجرة .

هذا ويلاحظ أنه اذا ثار خلاف الخصوم أمام القضاء المستعجل حول اعتبار النزاع الموضوعي خاضعا لقانون المساكن أو غير خاضع له ، فان العبرة بكون هذا النزاع جديا أو غير جدي ، فاذا كان نزاعا غير جدي وكان الوضع القانوني ظاهرا لا يحتاج الى أى بحث أو تأويل جاز للقاضي المستعجل الاعتداد بالحالة الظاهرة . ولقد قضت محكمة النقض بأنه اذا كان الخلاف بين طرفي الدعوى على اختصاص القضاء المستعجل انما نشأ عن خلافهما على نوع الدعوى ، اذ يقول أحد طرفيها انها دعوى اخراج مستأجر من مكان مسكون يخضع لقانون المساكن ويقول الطرف الآخر انها دعوى اخراج مستأجر من عين لايجز عقد الايجار اعدادها للسكنى ، ثم اعتبر الحكم الدعوى دعوى اخراج مستأجر من مكان مسكون ورتب على هذا عدم اختصاص القضاء المستعجل بنظرها ، فانه يكون قد فصل في اختصاص مبناه نوع القضية (٢) .

١٩ - اختصاص القضاء المستعجل باثبات وقائع للاستناد اليها في نزاع موضوعي مستقبل ولو كان مما نص عليه قانون المساكن :

لما كان القضاء المستعجل مختص بنظر الدعاوى باثبات وقائع تمهيدا لرفع الدعوى الموضوعية في المستقبل ، وذلك متى توافرت الشروط المقررة ، فان هذا القضاء يختص ولو كان النزاع الموضوعي مما نص عليه قانون المساكن ، بل ولو كان هذا النزاع الموضوعي قد رفع بالفعل الى دائرة المساكن (٣) لأن رفع الدعوى الموضوعية لا ينزع الاختصاص من القاضي المستعجل عملا بالمادة ٤٩ من قانون المرافعات .

(١) نقض ١٧ مارس ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ ص ٧١١

(٢) نقض ١٢ ديسمبر ١٩٤٦ مجموعة القواعد القانونية ٥ ص ٢٧٨

(٢) راتب ونصر الدين كامل ٢١٠

٢٠ - اختصاص القضاء المستعجل فيما ورد في قانون اجار المساكن :

قدمنا أن اختصاص محكمة ما بنظر منازعات موضوعية معينة على أساس موضوعي معين لا ينفى اختصاص القضاء المستعجل بنظر المنازعات المستعجلة المتصلة بها ، وذلك لأن لكل نزاع وجهين ، وجه موضوعي ووجه مؤقت ، ويصدر في الحالة الاولى حكم موضوعي قطعي ويصدر في الحالة الثانية حكم مؤقت يحوز حجية مؤقتة . ولا يختلف هذا النظر ولو حدد المشرع الاختصاص الموضوعي لمحكمة معينة وخصها به وحدها ، أو وضع قواعد موضوعية خاصة في هذا الصدد .

واذن ليس ثمة ما يمنع القضاء المستعجل من الحكم بطرد المستأجر اذا توافر في طلب الطرد ركن الاستعجال على ما هو مقرر في هذا الصدد ، وحكمه يكون حكما وقتيا لا يز الحجية عند نظر الدعوى الموضوعية بالطرد أمام محكمة الموضوع (١) فالقاضي المستعجل يملك طرد المستأجر اذا استعمل العين المؤجرة استعمالا ضارا بها ضررا جسيما أو استخدمها للدعارة (٢) الخ ...

كما يملك القضاء المستعجل طرد المستأجر الذي قام بالتأجير من الباطن بغير اذن من المالك وبشرط توافر ركن الاستعجال (٣) .

ويملك القضاء المستعجل طرد المستأجر الذي يتخلف عن الالتزام بدفع الأجرة ، وانما يختلف الرأي فيما اذا كان يلزم تكليف المستأجر بوفاء الأجرة قبل رفع الدعوى بخمسة عشر يوما عملا بقانون المساكن ، على تقدير أنه لا يعتبر متخلفا عن الوفاء بحكم القانون الا اذا انقضى الميعاد المتقدم بعد تكليفه به . ويتجه رأى آخر الى أن التكليف بالوفاء وانقضاء الميعاد المتقدم هي شروط لقبول الدعوى الموضوعية بالطرد ، أما الدعوى

(١) أنظر في تأييد هذا الرأى راتب ونصر الدين كامل رقم ٢٣١

(٢) استئناف مختلط ١٧ يونيه ١٩٤٢ مجلة التشريع والقضاء ٥٤ ص ٢٣٩

(٣) المرجع السابق رقم ٢٢٦

المستعجلة فلا محل لاشتراط ذلك بصدها لانه يتنافى مع الاستعجال ويتنافر مع طبيعة الدعوى المستعجلة ، هذا فضلا عن أن الفسخ التلقائي لعقد الايجار انما يقع بمجرد وقع المخالفة المعلق عليها الشرط الصريح الفاسخ فتى علق هذا الشرط فى العقد على الامتناع عن وفاء الاجرة دون قيد آخر وقع الفسخ التلقائى بمجرد ارتكاب هذا التخلف عن الوفاء واصبحت يد المستأجر يد غضب تقضى المبادرة بالالتجاء الى القضاء المستعجل لرفع هذا الغضب (١) .

ومع ذلك نحن نتجه الى الرأى الأول ذلك لأن المشرع فى قانون المساكن قصد التيسير على المستأجر ، ومنحه فسحة زمنية دون الاعتداد بالفسخ التلقائى للعقد المقرر فى منصوصه . واذا كان هذا هو مايعنيه المشرع ، مخالفا بذلك القواعد المقررة فى القانون المدنى فانه يلزم الاحترام فى جميع الأحوال والا انتهى الأمر الى الالتجاء الى القضاء المستعجل فى كل الأحوال بمجرد التخلف عن الالتزام بدفع الاجرة فى الميعاد ، وبذا يتحلل المؤجرون من القواعد المقررة فى قانون المساكن ، وهى قواعد أمرة من النظام العام .

هذا ويلاحظ أن القضاء المستعجل لاينخص بالطرد فى صدد ما تضمنه قانون المساكن من قواعد تخالف القانون المدنى بالنسبة لامتداد عقود الايجار (٢) .

٢١ - اختصاص القضاء المستعجل بعد انتهاء العلاقة الايجارية بارادة المستأجر :

يحدث أن يتفق المستأجر مع المؤجر على انتهاء الايجار فى تاريخ معين ، بل يحدث أن ينذر المستأجر المؤجر بانتهاء الايجار فى تاريخ معين ، وهنا ينتهى أثر قانون الايجار . وفى هذه الصور يتعين على المستأجر ترك العين

(١) راتب ونصر الدين رقم ٢٣٨

(٢) المرجع السابق رقم ٢٥٣ ورقم ٢٥٧

المؤجرة في التاريخ الذي حدده هو بنفسه، ولا يملك التحدى بقانون المساكن ، فهو في ظله أنهى الإيجار ، وتخلي عن حماية المشرع له . فالمشرع حين أمر بامتداد عقود الإيجار جبرا عن المؤجر قد راعى جانب المستأجر قاصدا حمايته ، وباتفاق المستأجر على الاخلاء يكون قد تخلى المشرع له . ومتى انقضى الميعاد المحدد للاخلاء اعتبر المستأجر في حكم المعتصب وجاز طرده بحكم من القضاء المستعجل ، بعد التحقيق من سلامة الاتفاق . فاذا نشأ نزاع جدى بصدد حصول هذا الاتفاق أو عدم حصوله ، أو بصدد حصول الانذار المتقدم أو عدم حصوله ، أو تمسك المستأجر بانكار الاتفاق أو تزويره ... امتنع على القاضى المستعجل الحكم بالطرد .

٢٢ - اختصاص القضاء المستعجل بالاشكالات الوقتية عند تنفيذ أحكام دائرة المساكن :

لاشبهة في اختصاص القضاء المستعجل بنظر الاشكالات الوقتية عند تنفيذ أحكام المساكن ، فهذه الاشكالات لاتعد من قبيل الطعن في الحكم المراد تنفيذه ، وانما هي تتعلق بالمنازعات الوقتية بصدد توافر شروط التنفيذ أو عدم توافرها ، ويقضى في شأنها بوقف التنفيذ مؤقتا أو بالاستمرار فيه ريثما يفصل في أصل الحق وهو هنا الاشكال الموضعى في التنفيذ .

الفضائل الثاني

اجراءات رفع الدعوى ونظرها

٢٣ - الاجراءات المقررة - جواز اتباع القواعد العامة :

رسم قانون المساكن اجراءات استثنائية لرفع الدعوى قصد بها التيسير على الخصوم ، فنص في المادة ١٥ على أن يكون رفع الدعوى بطلب من ذوى الشأن الى قلم كتاب المحكمة . وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب ايصالا بتسلم الطلب وأن يرفع الطلب في خلال ٢٤ ساعة من تاريخ تسليمه الى رئيس الدائرة المختصة الذى يحدد جلسة للنظر في النزاع . ويقوم قلم الكتاب بابلاغ طرفي الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول ويفصل في النزاع على وجه الاستعجال (١) .

ولما كان المقصود من تلك الاجراءات الاستثنائية هو التيسير على المدعى فقد جرى العمل على اجازة رفع الدعوى بالطرق المعتادة ولو تعلقت

(١) يلاحظ أن القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ لايمس المادة ١٥ من قانون المساكن ، ذلك لأن المادة ٦٩ من قانون المرافعات تنص على أن الدعوى ترفع بتكليف بالخصوم ما لم ينص القانون على ما يخالف ذلك . أما المادة ١١٨ من القانون معدلة بالقانون رقم ١٠٠ فلا يقصد منها الا تقرير قاعدة عامة مقتضاها انه بالنسبة للدعاوى التي يوجب القانون الفصل فيها على وجه السرعة تتبع بصدها القواعد العامة في رفع الدعاوى دون أن تمس في هذا الصدد أى نص خاص يقرر قواعد استثنائية في رفع الدعوى . وبعبارة أخرى ، على ما تقرره المادة ١١٨ هو مجرد تقرير تلك القاعدة العامة المتقدمة ، أما حيث ينص أى قانون خاص على قاعدة استثنائية معينة سواء بصدد طريق رفع الدعوى أو ميعاد الطعن في الحكم فانها يجب أن تسرى ولا يتصور أن ينسخ القانون العام قاعدة خاصة في قانون خاص .

بتطبيق قانون المساكن ، فالمدعى بذلك ينزل عن الطريق السهل الذى حباه به المشرع (١) .

ومن الجائز ، من باب أولى ، احالة الدعوى المرفوعة بالطريق المعتاد الى دائرة المساكن ، ومتى رفعت الدعوى صحيحة وانعقدت الحصومة باعلان المدعى عليه ، فلا يتحتم بعدئذ على قلم الكتاب اتخاذ الاجراءات المقررة فى المادة ١٥ المتقدمة (٢) .

ولا يترتب على اختيار الطريق المعتاد لرفع الدعوى بدلا من الطريق السهل أن تتعدل طبيعة الدعوى أو الاجراءات الواجبة التطبيق ، فالحكم الذى يصدر فى الدعوى لا يقبل أى طعن على النحو المقرر فى المادة ١٥ (٣) .

ومن ناحية أخرى ، اذا رفعت الدعوى بالطريق المقرر فى قانون المساكن ثم رأت الدائرة أن الدعوى ليست ناشئة عن تطبيق قانون ايجار الاماكن فانها تنظرها بطبيعة الحال ، متى كانت مختصة بنظرها طبقا للقواعد العامة ، والعبرة فى هذا الشأن أن تنعقد الحصومة صحيحة وأن تتخذ بصددھا كامل الاجراءات المقررة فى رفع الدعوى سواء تلك التى نص عليها قانون المرافعات بمراعاة احكام القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ أم تلك التى نص عليها قانون المساكن .

وبعبارة أخرى ، اذا رفعت الدعوى عملا بالمادة ١٥ بطلب قدم الى قلم كتاب المحكمة ، فمن الواجب أن تستكمل الاجراءات بان تحدد جلسة بواسطة رئيس الدائرة المختصة ، وأن يعلن الخصوم بها قبل انعقادها بخمسة أيام على الاقل باعلان على يد محضر أو بكتاب موصى عليه بعلم وصول ، سواء بواسطة رافع الدعوى أم قلم الكتاب . واذا رفعت الدعوى عملا بالمادة ٦٩ وما يليها من قانون المرافعات ، وقدم المدعى الى قلم الكتاب صحيفتها عملا

(١) القاهرة الابتدائية ١٤ ابريل ١٩٥٦ القضية رقم ٤٣٦٩ سنة ١٩٥٥ كلى مصر ١٧ و مارس ١٩٥٧ رقم ٩٢٧ سنة ١٩٥٥ كلى مصر .

(٢) القاهرة الابتدائية ٢٠ فبراير ١٩٥٥ رقم ١١٤ لسنة ١٩٥٥

(٣) استئناف مختلط ١٤ يناير ١٩٤٧ السنة ٥٩ ص ٦١

بالمادة ٧٥ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ فمن الواجب أن تستكمل الاجراءات وفقا لاحكام قانون المرافعات ، ولاتستكمل وفقا لاحكام قانون ايجار الاماكن بمعنى أن عدم تكليف المدعى عليه بالحضور فى خلال ثلاثة أشهر من تقديم الصحيفة الى قلم المحضرين يترتب عليه اعتبار الدعوى كأن لم تكن عملا بالمادة ٧٨ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ ، وذلك لأن اختيار الطريق المقرر لرفع الدعاوى والنزول عن الطريق السهل من جانب المدعى يترتب عليه أن يتحمل هو مغبة اختيار الطريق الذى اختاره ، ولاملك التحدى بتلك القواعد السهلة فى رفع الدعوى والتى لم تقرر جزاء فى هذا الصدد ، لان محل التحدى بها أن تبدأ الاجراءات وتنتهى على وفقها .

٢٤ - كيف يرفع الطلب - بياناته - توقيع محام عليه - بطلانه - كيفية التمسك بالبطلان :

تنص المادة ١٥ على أن الدعوى ترفع بطلب يقدم الى قلم كتاب المحكمة . ولم تذكر المادة بيانات هذا الطلب ، وان كان المؤكد انها مادامت تقول « أن المنازعات ترفع بطلب ... » أن تكون بيانات هذا الطلب هي البيانات العامة الواجب توافرها فى صحيفة الدعوى مالم يستبعد أى بيان منها بصريح نص المادة ١٥ المذكورة ، أو باعتبار أن الطلب لا يعد من أوراق المحضرين . ومن ثم يتعين أن يشمل الطلب على البيانات الآتية :

١ - اسم المدعى ولقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه واسم من يمثله ولقبه ومهنته وموطنه كذلك إن كان يعمل لغيره .

٢ - اسم المدعى عليه ولقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه فان لم يكن معلوما وقت الاعلان فأخر موطن كان له .

٣ - وقائع الدعوى وأدلتها وطلبات المدعى واسانيدها .

٤ - موطن مختار للمدعى فى البلدة التى بها مقر المحكمة اذا لم يكن له موطن فيها .

٥ - المحكمة المرفوعة اليها الدعوى .

٦ - توقيع محام مقبول أمام المحكمة المرفوع اليها النزاع على نحو ماقررته المادة ٢٥ من قانون المحاماة (رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧) .

ويبطل الطلب اذا كان مجهل بالمدعى أو بالمدعى عليه أو بالمدعى به . وبعبارة أخرى المقصود بالبيانات المتصلة بالمدعى أو بالمدعى عليه هو التعريف بهذا أو ذاك معرفة نافيه للجهالة ، بحيث اذا ورد بها نقص أو خطأ فانه لا يؤدي الى البطلان الا اذا كان مجهل به ، ولعل هذا نادر بصدد دعاوى الاجبار .
ويكفى أن يكون مطلوب المدعى واضحاً بحيث اذا لم تذكر وقائع الدعوى تفصيلاً أو أدلتها فان ذلك لا يؤدي الى البطلان .

كذلك لا يبطل الطلب اذا لم يحدد المدعى له فيه موطناً مختاراً في البلدة التي بها مقر المحكمة ولو لم يكن له موطن فيها ، وعندئذ يصح اعلانه في قلم كتاب المحكمة بجميع الاوراق التي كان يصح اعلانه بها في الموطن المختار على النحو المقرر في المادة ١٣ من قانون المرافعات .

كما لا يبطل الطلب اذا لم يذكر فيه اسم المحكمة المرفوعة اليها الدعوى مادام هو مقدم بالفعل الى تلك المحكمة ، وما دام أن اعلان المدعى عليه بالجلسة يتضمن بيان تلك المحكمة .

أما اذا لم يوقع على الطلب أحد المحامين المقبولين أمام المحاكم الابتدائية فانه يكون باطلاً بطلاناً متعلقاً بالنظام العام (١) ، ولو كانت قيمة الدعوى لا تجاوز النصاب الانتهائي للقاضي الجزئي (٢) ، وذلك لأن المشرع قد نص في المادة ٢٥/٤ من قانون المحاماه على انه لا يجوز تقديم صحف الدعاوى للمحاكم الابتدائية الا إذا كانت موقعة من أحد المحامين المقررين أمامها ، واذا كان القانون في المادة ٢٥/٥ منه لا يوجب توقيع المحامي على صحف الدعاوى التي لا تجاوز قيمتها النصاب الانتهائي للقاضي الجزئي فان ذلك مشروط

(١) القاهرة الابتدائية ٢٦ أبريل ١٩٥٨ و ١٧ مايو ١٩٥٨ و ٢٢ مارس ١٩٥٨

و ٢٩ مارس ١٩٥٨ وقد اشار اليها مؤلف الدكتور سليمان مرقص رقم ١٢٩

(٢) القاهرة الابتدائية ١٤ نوفمبر ١٩٥٧ رقم ٢٧٥٩ سنة ١٩٥٧ كلى مصر .

بأن تقدم تلك الصحف الى المحاكم الجزئية ، أما اذا كانت الدعوى من اختصاص المحاكم الابتدائية وقدمت بالفعل اليها وجب توقيع المحامي والا كانت الصحيفة باطلة بطلانا متصلا بالنظام العام .

وغنى عن البيان أن محكمة النقض قد استقرت على أن جزاء عدم توقيع المحامي هو بطلان من النظام العام تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها (١) .

وانما لا يلزم أن يكون المحامي الذى يوقع الطلب موكلا عن المدعى لأن كل مقصود المشرع ضمانا لصياغته هو توقيع محام مقبول للمرافعة أمام المحكمة التى يرفع اليها الطلب (٢) .

ومن ثم من الجائز عملا أن يرفع الطلب باسم محام نيابة عن الاصيل ، ويوقعه محام آخر مقبول أمام المحكمة المرفوعة اليها الدعوى ، ومن الجائز أن يوقع الطلب محام وكل عن الخصم بعد رفع الدعوى .

والجدير بالذكر أنه إعمالا للقاعدة المستحدثة فى الفقرة الثانية من المادة ٢٥ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ التى تنص على جواز تصحيح الاجراء الباطل بشرط أن يتم ذلك فى الميعاد المقرر لاتخاذها ، يجوز استيفاء توقيع المحامى فى الجلسة ، وقد نصت على ذلك صراحة المذكورة التفسيرية للقانون رقم ١٠٠

ويتشكك البعض فى إعمال القاعدة المتقدمة بالنسبة لما نص عليه قانون المحاماة من بطلان مقرر فى المادة ٢٥ منه على اعتبار أن تلك المادة تنص صراحة على أنه لا يجوز تقديم صحف الدعاوى للمحاكم الابتدائية الا اذا كانت موقعة من أحد المحامين المقبولين أمامها ، ومن ثم يتخلف نهائيا

(١) راجع الأحكام العديدة المشار اليها فى كتاب نظرية الدفوع رقم ١٠١ وما يليه ورقم ١٥٦ وراجع الطبعة السادسة من كتاب المرافعات رقم ٧٣

(٢) أنظر دراسة تفصيلية لهذا الموضوع فى كتاب الأحكام رقم ٣٩٩ والأحكام العديدة المشار اليها فيه . وراجع المادة ٧ من قانون النقض معدله بمقتضى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٢

ما أمر به القانون ووقع الجزاء المتصل بالنظام العام بصدده بمجرد تقديم الصحيفة دون أن تكون موقعة من المحامى .

ولكن هذا القول خطأ ، وفيه مخالفة صريحة للقانون لأن أوامر القانون ونواهيه الأساسية التي يرتب جزاء البطلان لمخالفتها تكون قد أهدرت بمجرد اتخاذ الاجراء دون الاعتداد بها . ومع ذلك يجبر القانون فى المادة ٢٥/٢ تصحيحه متى كان ذلك فى خلال الميعاد المقرر ثم أن المذكورة التفسيرية للقانون رقم ١٠٠ تنص على المثال المتقدم صراحة .

وبالنسبة الى البيانات التي يوجب القانون توافرها فى أوراق المحضرين عملا بالمادة العاشرة من قانون المرافعات فانه لايلزم توافرها فى الطلب - بل لايتصور ذلك - لأن الطلب لا يعد من أوراق المحضرين .

وبالنسبة الى بيان جلسة نظر الطلب فانها لاتحدد الابدع تقديمه بواسطة رئيس الدائرة على النحو الذى نذكره فيما بعد .

واذ لايعتبر الطلب المتقدم من أوراق التكاليف بالحضور فان حضور المدعى عليه فى الجلسة لايسقط الحق فى التمسك بالبطلان لأى سبب من الاسباب . وعلى أى حال فان المادة ١٤٠ من قانون المرافعات معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ - والتي تنص على ان بطلان أوراق التكاليف بالحضور الناشئ عن عيب فى الاعلان أو فى بيان المحكمة أو تاريخ الجلسة يزول بحضور المعلن اليه فى الجلسة - هذه المادة لا محل لاعمالها فيما نحن بصدده ، لأن الطلب المتقدم لايتضمن بيان تاريخ الجلسة ، ولا يعلن هو فى ذاته ، ولا يبطله عدم ذكر المحكمة متى رفع بالفعل اليها وقبله قلم كتابها .

أما البطلان الذى يتصل باعلان المدعى عليه بالجلسة المحددة لنظر الدعوى فسوف ندرسه تفصلا فيما بعد .

واذن البطلان المتعلق بالطلب المتقدم لايزول بحضور المدعى عليه فى الجلسة ، وانما هو يملك التمسك به على صورة دفع شكلى يبدى قبل التكلم فى

الموضوع وقبل ابداء أى طلب أو دفع شكلى آخر ، والاسقط الحق فى الادلاء به .

وبعبارة أخرى توجب المادة ١٣٢ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ ابداء سائر الدفوع المتعلقة بالاجراءات معا قبل التكلم فى الموضوع والاسقط الحق فيما لم يبد منها . وحتى اذا ابدى الخصم دفعا شكليا متصلا بالنظام العام فى بدء النزاع فان هذا لايعفيه من ضرورة ابداء سائر الدفوع الشكلية معه والاسقط فيما لم يبد منها . وبعبارة ثالثة ، اذا كان من الجائز ابداء دفع شكلى فى أية حالة تكون عليها الاجراءات لاتصاله بالنظام العام فان هذا لاينحل بالقاعدة الاساسية التى توجب عند ابداء أى دفع شكلى التمسك بسائر الدفوع الشكلية الاخرى والاسقط الحق فيما لم يبد منها .

٢٥ - تحديد جلسة لنظر النزاع واعلان الخصوم بها وميعاد الحضور فى هذا الصدد :

تنص الفقرة الثانية من المادة ١٥ على أن على قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالا بتسلم الطلب وأن يرفع الطلب فى خلال ٢٤ ساعة من تاريخ تسليمه الى رئيس الدائرة المختصة الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع .

وتنص الفقرة الثالثة على أن يقوم قلم الكتاب بابلاغ طرفى الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الاقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .

وواضح من النصوص المتقدمة أنها تخالف القواعد المقررة فى قانون المرافعات سواء بالنسبة الى تحديد الجلسة أو بالنسبة الى اعلان الخصوم بها أو بالنسبة الى مواعيد التكليف بالحضور .

فاللادة ١٥ توجب على قلم الكتاب رفع الطلب الى رئيس الدائرة فى خلال ٢٤ ساعة من تاريخ تسلمه اليه ، وذلك ليحدد الجلسة ، ولايترتب ثمة بطلان اذا مارفع الطلب الى الرئيس بعد هذا الميعاد ، وان كان المخالف

يتعرض لجزاء ادارى . ولا يتطلب القانون أن تتحدد الجلسة في خلال
ميعاد معين من يوم تقديم الطلب .

ويوجب القانون أن يتولى قلم الكتاب ابلاغ اطراف الخصومة بمضمون
الطلب وتاريخ الجلسة . ولا يقصد من عبارة «مضمون الطلب» اعلان
الخصوم بصورة منه بل يكفي اعلانهم ببياناته الاساسية المتعلقة باسماء الخصوم
وموطن كل منهم ومطلوب المدعى وتاريخ الجلسة المحددة لنظره والمحكمة
المقدم الطلب اليها .

ويتم الاعلان بوساطة قلم الكتاب لا المدعى ، ويتم بكتاب موصى
عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون علم الوصول الموقع عليه من جانب المدعى عليه (أو ممن
تسلمه في موطنه وكانت له صفة في هذا الصدد) هو الدليل الوحيد على
حصول الاعلان (١) ، فلا يكفي في هذا الصدد ابراز ايصال مصلحة
البريد الذى يسلم الى الراسل عند تقديمه الرسالة اليها لانه لا يدل في ذاته
على حصول الاعلان وعلى تسلمه من جانب المراد اعلانه .

ويكفى أن يتسلم الخطاب الموصى عليه أحد المنتسبين الى موطن المرسل
ليه سواء أكان قريبا له أم صهرا أم أحد ابنائه (بشرط الاقامة معه) أم زوجه
أم خادما أم بوابا أم سائقا أم وكيلا ، على أن يوقع هذا بما يفيد تسلمه
الخطاب . وعند تمسك المرسل اليه بعدم تسلمه الرسالة بمقولة ان الذى
تسلمها لاعلاقة له به ولم يسلمها بدوره اليه فلا مفر من احالة هذا الطلب
الى التحقيق لاثبات هذه الواقعة المادية أو نفيها بشهادة الشهود (٢) .

ويجوز أن يتم الاعلان المتقدم على يد محضر ، وفي هذه الحالة يكون
أصل الاعلان هو الدليل على حصوله .

(١) أنظر في هذا المعنى استئناف الاسكندرية . ٢٤ أبريل ١٩٥٢ مجلة التشريع والقضاء

٥ عدد ٤ ص ٢٣

(٢) أنظر الطبعة الثالثة من كتاب التنفيذ رقم ٨٣ في صدد تحديد اصحاب الصفة في تسلم
الخطاب الموصى عليه بعلم الوصول وفي الاعتداد بتوقيعهم عليه .

وليس ثمة ما يمنع من أن يتم اعلان المدعى عليه بواسطة المدعى بخطاب موصى عليه بعلم وصول أو باعلان على يد محضر على النحو المتقدم . ولا يجوز للمحكمة بأى حال من الأحوال أن تنظر موضوع الدعوى عند غياب المدعى عليه الا بعد أن تتحقق من صحة اعلانه على النحو المتقدم ، والاوجب عليها تأجيل نظر الدعوى الى جلسة تالية يعلن بها بواسطة المدعى ، عملاً بالمادة ٩٥م مضافة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ وهى تقرر أنه اذا تبينت المحكمة عند غياب المدعى عليه بطلان تكليفه بالحضور وجب عليها تأجيل القضية الى جلسة تالية يعاد تكليفه بالحضور فيها تكليفاً صحيحاً بواسطة خصمه .

وليس ثمة ما يمنع المحكمة من الزام قلم الكتاب باجراء هذا الاعلان بخطاب موصى عليه بعلم وصول على النحو المقرر فى المادة ١٥/٣ من قانون المساكن . واذا كان الذى تخلف عن الحضور فى الجلسة الأولى هو المدعى وجب أيضاً تأجيل القضية الى جلسة تالية مع تكليف قلم الكتاب باعلان المدعى بها بمقتضى خطاب موصى عليه بعلم الوصول .

وميعاد التكليف بالحضور هو خمسة أيام على الأقل ، وهذا يخالف الميعاد المقرر فى المادة ٧٢ من قانون المرافعات معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ ، فهذه تحدد الميعاد بخمسة عشر يوماً على الأقل .

ولما كان القانون رقم ١٠٠ لا يرتب ثمة بطلانا عند مخالفة مواعيد الحضور عملاً بالمادة ٨٠ معدلة ، فان هذه القاعدة العامة واجبة التطبيق فيما نحن بصدده ، وذلك بغير اخلال بحق المعلن اليه فى التأجيل لاستكمال الميعاد (م ٨٠ معدلة من قانون المرافعات) .

والذى يتمسك بالتأجيل لاستكمال الميعاد هو المدعى عليه أو من فى حكمه أما المدعى فنن الطبيعى أنه ما أقام الدعوى الا بعد أن استكمل بحثها ودراستها بواسطة وبواسطة محاميه ، ومن ثم لا يملك التمسك بالتأجيل لاستكمال ميعاد الحضور .

ويضاف الى الميعاد المتقدم ميعاد مسافة على النحو المقرر فى قانون المرافعات ويجب أن يحترم هذا الميعاد بالنسبة لكل من المدعى والمدعى عليه .

٢٦- بطلان الاعلان أو عدم حصوله وكيفية التمسك بالبطلان :

لما كان الاعلان بخطاب موصى عليه بعلم وصول لا يتم باعلان على يد محضر عملا بالمادة ٣/١٥ المتقدمة ، فانه لايعتبر من قبيل أوراق التكاليف بالحضور ، لان المقصود بالاوراق فى قانون المرافعات هى تلك الاجراءات المكتوبة والتي تم بوساطة رجال القضاء أو مساعديهم ، هذا على الرغم من أن المقصود من الخطاب الموصى عليه فى المادة ٣/١٥ هو تكليف المدعى عليه الحضور فى يوم معين أمام محكمة معينة لسماع الحكم عليه فى دعوى مرفوعة عليه . ومن ثم حضور المدعى عليه فى الجلسة لا يسقط حقه فى التمسك ببطلان الاعلان لأن المادة ١٤٠ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ لاتطبق فى هذا الصدد - وهى تنص على أن بطلان أوراق التكاليف بالحضور الناشء عن عيب فى الاعلان أو فى بيان المحكمة أو تاريخ الجلسة يزول بحضور المعلن اليه فى الجلسة .

وليس صحيحا اتجاه الرأى الذى يبرر القاعدة المتقدمة بمقولة أنه اذا كانت الدعوى التى أعلن بها المدعى عليه خاضعة لقانون خاص يجعل الحكم فيها غير قابل لأى طعن كما هو شأن دعاوى الاجارات الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فان المعلن اليه لا يكون له حق المعارضة اذا تغيب ولايبقى له الا أن يحضر فى الدعوى ليتمسك فيها بالبطلان . فاذا حضر ودفع بالبطلان فلا يجوز رد دفعه بان حضوره قد أزال البطلان بل يحقق دفعه ويحكم له عند ثبوت صحته بعدم قبول الدعوى شكلا (١) .

نقول أن التبرير المتقدم غير صحيح ، لأنه اذا كان سليما واذا استقام لوجب فى جميع الأحوال التى يكون فيها الحكم غير قابل للطعن بالمعارضة والاستئناف الاخلال بالقاعدة الاساسية فى التشريع التى تقرر أن حضور

(١) قارن سليمان مرقص رقم ١٣٢ والقاهرة الابتدائية ٢٩ يناير ١٩٥٥ المحاماة ٣٦

المدعى عليه في الجلسة يسقط حقه في التمسك ببطلان ورقه التكليف بالحضور عملاً بالمادة ١٤٠ .

فالسبب الوحيد الذي لا يعتبر الحضور بمقتضى المادة ٣/١٥ من قانون المساكن مسقطاً للتمسك بالبطلان ، هو أن ذلك البطلان لا يعترى ورقة من أوراق المحضرين ، وإنما يتصل بخطاب موصى عليه ، ولو كان الغرض المقصود منه هو دعوة الخصم للحضور أمام محكمة معينة في يوم معين لسماح الحكم عليه في دعوى مرفوعة عليه .

ولما كانت المادة ٢/٢٥ مضافة مئة تضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ تجيز تصحيح الاجراء الباطل ولو بعد التمسك بالبطلان على أن يتم ذلك في الميعاد المقرر قانوناً لاتخاذ الاجراء ، وتجزى اذا لم يكن للاجراء ميعاد مقرر في القانون أن تحدد المحكمة ميعادا مناسباً لتصحيحه ، فان المدعى يملك طلب التأجيل لتصحيح الاعلان أو استكمالها ، كما يملك في حضور المدعى عليه الادلاء بالبيانات الناقصة أو غير الصحيحة ، وعندئذ يجب أن يجاب المدعى عليه اذا ما تمسك بالتأجيل للاستعداد عملاً بالمادة ١٠٨ والمادة ١٤٠ .

٢٧- اجراءات نظر الدعوى :

توجب المادة ٤/١٥ من قانون اجراء الاماكن الفصل في النزاع على وجه الاستعجال ، ولما كان كل المقصود من هذا التعبير - بعد تعديل قانون المرافعات بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ - هو مجرد حث المحكمة على تعجيل نظر الدعوى ، فان هذا الاصطلاح - وهو لا يختلف في وضعه القانوني عن اصلاح نظر الدعوى على وجه السرعة - لا يؤثر في طريقة رفع الدعوى أو نظرها عملاً بالمادة ١١٨ المعدلة .

وإذا تخلف المدعى والمدعى عليه عن الحضور في أية جلسة محددة لنظر الدعوى وجب على المحكمة شطب الدعوى ، وهذا الشطب لا يؤثر في قيامها ، وإنما هي تعتبر كأن لم تكن وتزول الآثار القانونية المرتبة على قيامها متى بقيت مشطوبة ستة أشهر عملاً بالمادة ٩١ من قانون المرافعات .
وإذا تخلف المدعى عن الحضور في الجلسة الأولى وحضر المدعى عليه وحده ، وجب إعمال المادة ٩٣ ، فان أبدى الأخير طلبات ما أو دفع أجلت

المحكمة القضية الى جلسة أخرى يعلنه بها المدعى عليه . فان لم يحضر كان للمدعى عليه الخيار بين أن يطلب اعتبار الدعوى كأن لم تكن وبين أن يطلب الحكم في موضوعها . ويعتبر هذا الحكم حضوريا في حقه . ويلاحظ أن الفقه والقضاء قبل العمل بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ كان يرى بالنسبة للدعوى التي يمنع القانون المعارضة في الاحكام الصادرة فيها أنه لا يكون تأجيل الدعوى واجبا اذا تخلف المدعى أو المدعى عليه عن الحضور في أول جلسة ، بل كان يجوز الفصل فيها بغير تأجيل ، على اعتبار أن الحكم الذي يصدر فيها لا تجوز المعارضة فيه ، فعلة التأجيل - وهي تفادى صدور حكم غيابي على الخصم يصعب منعه من الطعن فيه بالمعارضة - تنتفي في هذا الصدد (١) . ومما لا شك فيه أنه بعد العمل بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ أصبح تأجيل الدعوى واجبا في كل الدعوى عند تخلف المدعى وذلك عملا بالمادة ٩٣ . أما اذا كان المدعى عليه هو الذي تخلف عن الحضور في الجلسة الأولى فان التأجيل أيضا واجب بالنسبة الى كل الدعوى عدا المستعجلة عملا بالمادة ٩٥ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠

وبعبارة عامة ، عند غياب الخصوم يجب إعمال قواعد قانون المرافعات (المادة ٩١ وما يليها) معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ ، هذا مع ملاحظة أنه اذا حضر المدعى أو المدعى عليه في أية جلسة أو أودع مذكرة بدفاعه اعتبرت الخصومة حضورية في حقه ولو تخلف بعد ذلك (م ٩٢ معدلة) .

ولما كان الغرض المقصود من القواعد الخاصة المقررة في المادة ١٥ من قانون المساكن هو تعجيل نظر الدعوى والفصل فيها ، ولما كان القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ قد استحدث قواعد لنظر الدعوى قصد بها

(١) كتاب المرافعات رقم ٣٧٨ والأحكام المشار اليها فيه والمذكرة التفسيرية للقانون .

هذا التعجيل ، فن الواجب إعمال هذه القواعد الأخيرة بصدد منازعات المساكن .

فالمادة ١٠٨ معدلة تنص على أن المرافعة تجرى في أول جلسة . وتنص على أنه مع مراعاة حكم المادة ٧١ (التي توجب على المدعى أن يرفق بصحيفة دعواه جميع المستندات التي تؤيدها) اذا قدم المدعى مستنداً كان في امكانه تقديمه وقت ايداع الصحيفة قلم كتاب المحكمة ، جاز الزامه بغرامة لا تتجاوز خمسة جنيهات بحكم لا يقبل الطعن . ومع ذلك يجوز له أن يقدم مستندات رداً على دفاع خصمه أو طلباته العارضة .

أما نص الفقرة الثانية من المادة ١٠٨ التي توجب على المدعى عليه في سائر الدعاوى عدا المستعجلة أن يودع قلم الكتاب مذكرة بدفاعه يرفق بها مستنداته قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى بثلاثة أيام على الأقل ، هذه الفقرة لا يجوز إعمالها في صدد منازعات المساكن لأن ميعاد الحضور في شأنها هو خمسة أيام فقط ، فلا يتمكن من اعداد دفاعه في يومين ، بينما ميعاد الحضور في الدعاوى الأخرى عملاً بالأصل العام في التشريع هو خمسة عشر يوماً (م ٧٢ معدلة)

وليس ثمة ما يمنع المحكمة من إعمال الجزاءات المقررة في المادة ١٠٩ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ .

٢٨- متى تسرى الآثار المترتبة على رفع الدعوى بمقتضى قانون ايجار الأماكن :

لما كانت المادة ١٥ من قانون ايجار الأماكن تجيز رفع الدعوى بطلب يقدم الى المحكمة المختصة ، كما قدمنا ، ثم بعدئذ يعلن الخصوم بالجلسة التي يحددها رئيس الدائرة بعد عرض الطلب عليه ، فان مجرد تقديم الطلب الى المحكمة يقطع التقادم على وفق ما تقرره المادة ٣/٧٥ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ ، أما باقى الآثار القانونية المترتبة على رفع الدعوى فلا تسرى الا باعلان المدعى عليه بها وبالجلسة المحددة لنظرها ،

وذلك على اعتبار أن المشرع في القانون رقم ١٠٠ قد ارتأى أن يترتب قطع التقادم لصالح المدعى بمجرد تقديم الطلب الى المحكمة حتى لا يضار مما قد يترتب على عدم التمكن من إعلان خصمه على الفور لسبب قد يخرج عن إرادته ، ولا يتصور أن يفيد المدعى من هذا الأثر اذا ما باشر الدعوى على مقتضى قواعد قانون المرافعات ولا يفيد منه باتباع القواعد المبسطة السريعة في قانون المساكن . أما باقى الآثار القانونية المترتبة على رفع الدعوى فلا تسرى في حق المدعى عليه إلا من تاريخ إعلانه بالمدعى وبالجلسة المحددة لنظرها ، سواء باتباع القواعد العامة أم تلك المقررة في قانون المساكن .

٢٩- الصفة الواجبة في رافع الدعوى وفيمن ترفع عليه :

لما كان عقد الإيجار يترتب بين طرفيه مجرد التزامات شخصية فان الدعاوى المتعلقة به لا ترفع إلا من جانب أحد هذين الطرفين في مواجهة الآخر ، على اعتبار أنها من الدعاوى الشخصية المنقولة .

وللسبب المتقدم لا يذكر قانون إيجار الأماكن عبارة المالك وإنما يذكر في غالبية نصوصه عبارة «المؤجر» لأنه هو طرف عقد الإيجار في جميع الأحوال (١) وقد يكون المؤجر غير المالك ، كما هو الحال بالنسبة الى المستأجر الأصلي اذا كان يملك التآجير من الباطن وبالنسبة الى صاحب حق الانتفاع أو مؤجر مال غيره (٢) .

ولا يعتد بالاجراءات التي تصدر عن المالك غير المؤجر (٣) ، وله كان شريكاً للمؤجر في العين المؤجرة اذا لم يكن من الممكن اعتبار المؤجر نائباً عنه .

(١) قارن المادة ٢ فقرة ٥ من قانون المساكن .

(٢) القاهرة الابتدائية ٢٣ سبتمبر ١٩٤٥ المحاماه ٢٧ ص ٦٣٨

(٣) القاهرة الابتدائية ١٣ سبتمبر ١٩٤٥ و ١٨ أكتوبر ١٩٤٥ المحاماه ٢٧ ص ٦٣٧ و ٥ مارس ١٩٥٣ القضية رقم ٣٥٤٥ لسنة ١٩٥٣ . وأنظر أيضاً الاسكندرية الابتدائية في ٢٣ أبريل ١٩٦٢ القضية رقم ٣٦٧ لسنة ٦٢ والاسكندرية الابتدائية في ١٦ أبريل ١٩٦٢ القضية رقم ٢٩٢ لسنة ٦٢

وإذا تعدد المؤجرون وجب أن تتخذ الاجراءات منهم جميعاً أو على الأقل من مملكون منهم أغلبية الأنصبة في العين المؤجرة ، فالمادة ٨٢٨ من القانون المدنى (في باب الملكية الشائعة) تقرر أن العبرة في ادارة المال الشائع برأى الشركاء الذين لهم أغلبية الأنصبة ، أما اذا انفرد أحدهم بالادارة دون أن يمثل تلك الأغلبية فان ادارته تنفذ اذا لم يعترض الباقيون على ذلك ، ويعتبر بمثابة وكيل عنهم (١) ومن ثم اذا تملك اثنان عقاراً على الشيوع مناصفة ، وتولى أحدهما فقط تأجيره دون اعتراض من جانب الآخر صحته في هذا الصدد . وانما لا تثبت له صفة موالاته الاجراءات في مواجهة المستأجر بعدئذ الا إذا استبان للمحكمة بقاء الوكالة المتقدمة عن الشريك الآخر . واذا تملك اثنان عقاراً على الشيوع وكان أحدهما مملك أكثر من النصف جاز له تولى أعمال الادارة وحده من اجاره أو موالاته أية اجراءات في مواجهة المستأجر واذا تعدد الشركاء على الشيوع فيكفى أن تصدر أعمال الادارة من يمثلون أغلبية الأنصبة ، وتثبت الصفة بعدئذ في انهاء العقد أو فسخه لمن يمثل تلك الأغلبية ولو لم يكن من بينهم بعض ممن أبرموا عقد الإيجار .

(١) قضت محكمة الاسكندرية بأنه اذا كان عقد الإيجار صادراً من أحد الشركاء جاز له وحده أن يتقدم بطلب الاخلاء للضرورة (الاسكندرية الابتدائية في ١٩ مارس ١٩٦٢ القضية رقم ١٢٤ لسنة ٦٢ والاسكندرية الابتدائية في ١٥ يناير ١٩٦٢ رقم ٢٠١٠ لسنة ٦١ . وقضت أيضاً بأن دعوى الاخلاء تقبل اذا رفعت من جانب شريك غير مؤجر متى كان ذلك بموافقة الشريك المؤجر (الاسكندرية الابتدائية في ١٩ مارس ١٩٦٢ القضية رقم ١٢٤ لسنة ٦٢) .

وقضت محكمة الاسكندرية الابتدائية بأنه اذا اعترف المستأجر في اذار له على يد محضر عرض فيه الأجرة - بأنها من حق شريك واحد دون سواه بصفته مؤجراً فلا يملك بعدئذ التمسك بانتفاء صفته خاصة اذا قدم الشريك ما يدل على موافقة الشركاء على قبضه وحده للايجار (الاسكندرية الابتدائية في ١٥ يناير ١٩٦١ القضية رقم ٢٠١٠ لسنة ٦١ مدنى كلى) .

وكقاعدة عامة يجوز رفع دعوى الاخلاء للضرورة من جانب أحد الشركاء ولو لم يملك أغلبية الأنصبة ما دام قد تدم الى المحكمة ما يثبت موافقة باقي الشركاء على اخلاء الشقة لصالح ذلك الشريك (راجع الاسكندرية الابتدائية ٢٩ يناير ١٩٦٢ القضية رقم ١٧٠٤ لسنة ٦١ مدنى كل و ٣١ مارس سنة ١٩٦٢ القضية رقم ٢١٠٢ لسنة ٦١ ق ، والاسكندرية الابتدائية في ١٧ فبراير ١٩٦٢ القضية رقم ١٩٣ سنة ٦٢ والاسكندرية الابتدائية في ١٦ ابريل ١٩٦٢ القضية رقم ٢٩٢ لسنة ٦٢ والاسكندرية الابتدائية في ٢٣ ابريل ١٩٦٢ القضية رقم ٣٦٧ لسنة ٦٢)

ويستقيم كل ماتقدم ولو طلب اخلاء المسكن بسبب الضرورة ؛
فاذا تعدد الشركاء على الشيوخ ، وجب أن يصدر طلب الاخلاء للضرورة
التي يقررها قانون الاجار للمؤجر- من جانب من يمثل أغلبية الأنصبة ،
ولو كان المقصود من الطلب هو الاخلاء لاقامة أحدهم فقط ، لأن الادارة
لا تثبت الا هؤلاء فقط ، واذا باشر الدعوى ذلك الشريك الذي تلجؤه
الضرورة لاستعمال العين وحده دون أن يمثل أغلبية الأنصبة وجب اقرار
من يكمل تلك الأغلبية لو كالتة عملاً بالمادة ٨٢٨ من القانون المدني المتقدمة
الاشارة اليها .

ومن ناحية أخرى لا يلزم أن يصدر طلب الاخلاء من جميع الشركاء
عملاً بالمادة ٨٢٨ المستحدثة في القانون المدني .

واذا كان قانون ايجار الأماكن يتطلب اتخاذ الاجراءات في أكثر
الأحوال من جانب المؤجر ، إلا أنه يتطلب في أحوال أخرى أن تتخذ
من جانب المالك نفسه ، كما هو الحال بالنسبة إلى طلب الاخلاء للهدم
واعادة البناء ، فالمادة الثانية فقرة هـ من ذلك القانون تجيز للمالك الاخلاء
بما وضعته من شروط في هذا الصدد ، ويجب على المالك تقديم دليل ملكيته
حتى تقبل دعواه (١).

واذا توفي المستأجر فان صفته لا يباشرها إلا جميع الورثة مالم يثبت
أن أحدهم هو وحده الذي كان يقيم دون غيره مع مورثه لأن الحق في مد
الاجار مدأ قانونياً لا يثبت إلا لمن كان يقيم مع مورثه المستأجر في العين
المستأجرة (٢) . واذا تعدد المقيمون مع المورث واستقروا جميعاً في المسكن
بعد وفاته فان الصفة تثبت لهم جميعاً .

هذا ويلاحظ أخيراً أن طلب الاخلاء بسبب الاجار من الباطن
دون اذن كتابي صريح من المالك (عملاً بالمادة ٢ فقرة ب) لا يوجه الا

(١) أنظر مؤلف الدكتور سليمان مرقص رقم ٧٨ وما يليه والأحكام العديدة المشار اليها .

(٢) المرجع السابق رقم ٥٩

الى المستأجر الأصلي لانعدام أية علاقة تعاقدية بين المالك والمستأجر من الباطن ولأن موضوع الدعوى هو فسخ العقد المبرم بين ذلك المالك والمستأجر الأصلي (١).

٣٠- جواز ابداء طلبات عارضة ولو لم تتصل بتطبيق قانون المساكن مادامت مرتبطة بالدعوى الأصلية - كيفية تقدير نصاب استئناف الحكم الصادر فيها :

مادامت دائرة المساكن هي من دوائر المحكمة الابتدائية التي لها الولاية العامة في الفصل في سائر الطلبات العارضة أيا كان مقدمها ، وأيا كانت قيمتها ، وذلك عملا بصريح المادة ٥٢ من قانون المرافعات ، وما دام تخصيص دوائر لنظر منازعات ما هو مجرد عمل ادارى داخلى في المحاكم لا يترتب على مخالفته مخالفة لقواعد الاختصاص النوعى (٢) ، فان دائرة المساكن تملك الفصل في سائر الطلبات العارضة ولو لم تتصل بتطبيق قانون المساكن مادامت مرتبطة بالدعوى الأصلية ومن الجائز الادلاء بها عملا بالمادة ١٤٣ ومايلها من قانون المرافعات .

واذن تختص دائرة المساكن بالطلبات الاضافية المقدمة من المدعى ودعاوى المدعى عليه وطلبات التدخل بنوعيه واختصاص الغير وإدخال ضامن ، وذلك متى كان من الجائز الادلاء بهذه الطلبات بصورة عارضة على الدعوى الأصلية عملا بالمادة ١٤٣ من قانون المرافعات ومايلها ، أيا كانت قيمتها ، وذلك عملا بصريح نص المادة ٥٢ من قانون المرافعات التي تنص على أن المحكمة الابتدائية تحكم في الطلبات الوقتية والمستعجلة وطلب الضمان وسائر الطلبات العارضة مهما تكن قيمتها ، ولو لم تتصل بتطبيق قانون المساكن ، لأن المحكمة الابتدائية هي المحكمة ذات الاختصاص العام . كل هذا بمراعاة أحكام القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ الذى يجعل قواعد الاختصاص النوعى من النظام العام دون

(١) القاهرة الابتدائية أول ديسمبر ١٩٥٧ القضية رقم ٤٥١ سنة ١٩٥٧

(٢) القاهرة الابتدائية في ٢٣ أكتوبر ١٩٥٤ المحاماه ٣٦ ص ٩٠٧ واستئناف القاهرة

٢٨ ديسمبر ١٩٥٤ رقم ٧٥٠ سنة ٧١ ق .

الاختصاص القيمي التي لا تعتبر من النظام العام ، فالمادة ٥٢ تقرر استثناء من القواعد العامة بمقتضاه يكون للمحكمة الابتدائية وهي المحكمة ذات الاختصاص العام سلطة الفصل في سائر الطلبات العارضة على الدعوى الأصلية أيا كانت قيمتها ، وأيا كان مقدمها (١) .

أما اذا كان الطلب العارض يخرج عن اختصاص المحكمة الابتدائية لسبب يتصل بنوعه فان هذه المحكمة لا تملك الفصل فيه (٢) .

والحكم الصادر في الطلب العارض يخضع للقواعد العامة في الطعن فيه بالاستئناف اذا لم يكن متصلاً باعمال قانون المساكن ، ولا يسرى عليه ما يسرى على الحكم الصادر في منازعات الايجار الخاضعة لهذا القانون .

ويخضع الطلب العارض من ناحية تقدير نصاب استئناف الحكم الصادر فيه لقيمته هو دون اعتداد بقيمة الدعوى الأصلية ، اذ يعد من هذه الناحية مستقلاً تمام الاستقلال عن تلك الدعوى . واذا كان المشرع في باب الاستئناف قد قرر قواعد خاصة لتقدير نصاب الاستئناف عندما يكون المدعى أو المدعى عليه قد أبدى طلباً عارضاً ، فيضاف الى قيمة الدعوى الأصلية إذا كان كل منهما يقوم على سبب قانوني واحد أو لا يضاف اليه اذا لم يقوما على سبب قانوني واحد عملاً بالمادة ٤١ ، فان كل هذه القواعد وغيرها (٣) لا يجوز ولوجها اذا منع المشرع الطعن في الحكم الصادر في الدعوى الأصلية ، وذلك لأن ارتباط الطلب العارض بالطلب الأصلي هو الذي يقتضى تقرير قاعدة واحدة متناسقة في صدد استئناف الحكم الصادر في كل منهما (٤) .

(١) قارن مرقص رقم ١٣١ ، وراجع كتاب التعليق على نصوص قانون المرافعات عن المادة ٥٢ وأنظر في جواز التدخل أمام دائرة المساكن الاسكندرية الابتدائية ١٧ فبراير ١٩٦٢ القضية رقم ١٨٣١ لسنة ٦٢ والاسكندرية الابتدائية في ٢٩ يناير ١٩٦٢ القضية رقم ١٦٩٢ لسنة ٦١ ق .

(٢) التعليق على نصوص قانون المرافعات رقم (٤) عن المادة ٥٢

(٣) راجع أيضاً المادة ٣٩٨ والمادة ٣٩٩ وما يليها .

(٤) أنظر الطبعة السادسة من كتاب المرافعات رقم ٥٠٧

٣١- الاجراءات الواجبة الاتباع قبل رفع الدعوى وجزاء عدم مراعاتها أو عدم مراعاة الميعاد الواجب انقضاؤه قبل رفعها في قبولها .
يوجب قانون ايجار الأماكن في بعض الأحوال اتخاذ اذنارات معينة ، وانقضاء ميعاد يبدأ من تاريخ اتخاذ هذه الانذارات يجب أن ينقضى قبل رفع الدعوى .

فمثلا تنص المادة الثانية من القانون المتقدم على جواز طلب الاخلاء بسبب عدم دفع الأجرة ، وإنما تشترط لذلك أن يكون قد تم تكليف المستأجر بالوفاء باعلان على يد محضر أو بخطاب موصى عليه بعلم وصول ، وتجزئ بعدئذ رفع طلب الاخلاء اذا لم يقم المستأجر بالوفاء في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التكليف المتقدم .

والمادة الثالثة من القانون تجيز أيضاً للمؤجر فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى ، عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديرية أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية ، أن ينبه على المستأجر بالاخلاء في نهاية المدة اذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . و يعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الاجارة السارية أو التي صار امتدادها أيهما أطول . فاذا عارض المستأجر في الاخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد جاز للمؤجر رفع الأمر الى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالاخلاء ... الخ .

واذن يشترط في مثل الأحوال المتقدمة لقبول الطلب أن يسبقه الانذار المقرر ، على أن يصدر هذا الانذار من ذى صفة على ذى صفة ، وأن يكون صحيحاً في ذاته ، وأن ينقضى الميعاد المقرر قبل رفع الطلب ، وهذا الميعاد يبدأ من تاريخ اتخاذ الاجراء ويجب أن ينتهى قبل رفع الدعوى ، ويضاف اليه ميعاد مسافة عملاً بالأصل العام في التشريع .

ويشترط لصحة التكليف أو التنبيه أو الانذار أن يتضمن بوضوح مطلوب الخصم ، فيبين فيه الأجرة التي تأخر المستأجر عن أدائها مثلا محددًا أشهر التخلف عن الدفع ومجموع المطلوب من المستأجر ، أو يبين - إذا كان المؤجر بصدد تنبيهه بالاخلاء - أسباب الضرورة الملجئة للاخلاء والباعث القوي على الطلب حتى يتمكن المستأجر من تكوين رأى ومن اتخاذ موقف له ازاء طلب الاخلاء ، على أساس جديته أو عدم جديته ، فثلا يجب أن يبين المؤجر أن المقصود من اخلاء المسكن هو تمكين ولده من الاقامة فيه بسبب زواجه مع ذكر اسم الولد ، ودون حاجة الى ذكر رقم وثيقة الزواج (١) والا كان التنبيه باطلا . خاصة وان المشرع يستلزم أن تظل حالة الضرورة قائمة من وقت التنبيه الى وقت صدور الحكم ، فن ثم يجب أن يتحقق من أن تلك الضرورة كانت قائمة وقت التنبيه ، ولاشك أن شرحها بوضوح في صلب التنبيه يؤكد جديتها (٢) . ولايلزم تحديد مهلة الاخلاء في التنبيه على اعتبار أن المشرع يتكفل بيان ذلك في قانون الاجار .

ويشترط القانون أن يتم التكليف أو الانذار بخطاب موصى عليه بعلم الوصول (٣) ، أو باعلان على يد محضر . وقد حكم بأن قيام المؤجر بتوقيع الحجز التحفظى على منقولات المستأجر وفاء للأجرة المستحقة هو اجراء أقوى من مجرد التكليف بالوفاء ، ومن ثم يعتد به في هذا الصدد (٤) . كما يعتد بأمر الأداء الصادر وفاء للأجرة (٥) .

(١) مصر الابتدائية ٢١ فبراير ١٩٥٧ القضية رقم ٤٦٥٩ لسنة ١٩٥٦ والاسكندرية الابتدائية في ١٥ يناير ١٩٦٢ القضية رقم ٢٠١٠ سنة ٦١ مدنى كلى .

(٢) الاسكندرية الابتدائية في ١٠ فبراير ١٩٦٢ القضية رقم ١٩٢ لسنة ٦٢ مدنى كلى .

(٣) راجع ما قلناه في صدد اثبات وصول الخطاب الموصى عليه بعلم الوصول في رقم ٢٥

(٤) القاهرة الابتدائية في ١٤ ديسمبر ١٩٥٧ القضية رقم ٢٥٢٥ لسنة ٥٧ ، والاسكندرية الابتدائية في ٥ مارس ١٩٦٢ القضية رقم ٩٧ لسنة ٦٢ ق و ٢٩ أبريل ١٩٦٢ رقم ٣٤٨ لسنة ٦٢ ، ٢٥ ديسمبر ١٩٦١ القضية رقم ٢٠٥٨ لسنة ٦١

(٥) الاسكندرية الابتدائية في ٣١ مارس ١٩٦٢ القضية رقم ١٥١ لسنة ١٩٦٢ و ٢٨ أبريل

سنة ١٩٦٢ رقم ٣٤٧ لسنة ٦٢ والاسكندرية الابتدائية في ٢٥ ديسمبر ١٩٦١ القضية رقم ٢٠٥٨ لسنة ٦١

ومن الطبيعي أنه يشترط أن يصدر التكليف أو الانذار من صاحب الصفة في توجيه الدعوى ، وأن يوجه الى صاحب الصفة في رفع الدعوى عليه . وإذا كان التكليف أو الانذار باطلا فان دعوى الاخلاء تكون غير مقبولة . وقد حكم بأنه اذا وقع التكليف باطلا لتوجيهه الى مدعى عليه قاصر ، فحضر الوصى بالجلسة ودفع ببطلان التكليف بسبب نقص أهلية المعلن اليه ، وثبتت صحة هذا الدفع ، فان الدعوى تكون غير مقبولة ، ولا يغير من هذا الموقف أن يكون المدعى قد وجه طلباته الى الوصى الحاضر بالجلسة لأن هذا التوجيه لم يسبقه تكليف صحيح بالوفاء (١).

وإذا أعذر المستأجر لوفاء أجرة مدة معينة فقام بوفائها ثم تأخر في وفاء أجرة مدة تالية تعين إعادة اعداره قبل رفع دعوى الاخلاء وإلا كانت غير مقبولة (٢)

وإذا وجه المؤجر تكليفاً بالوفاء ثم أقام دعوى مستعجلة لم يقض له فيها بطلباته جاز له بمقتضى ذات هذا التكليف اقامة دعوى موضوعية عملاً بقانون الأيجار . وإنما اذا خصص التكليف بأن ذكر أنه في حالة عدم الوفاء سوف يقيم دعوى مستعجلة بالاخلاء أمام القاضى المستعجل ، فان مثل هذا هذا التكليف لا يصلح بعدئذ لاقامة الدعوى الموضوعية (٣) .

وإذا تعدد التكليف بالوفاء فان كل تكليف يجيز في ذاته اقامة دعوى الاخلاء بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ حصه له ، ومن ثم تقبل الدعوى ولو حصل تكليف بالوفاء آخر في خلال الخمسة عشر يوماً السابقة على رفعها ، وليس بصحيح ما يقال بأن كل تكليف ينسخ ما قبله ويفسد أثره (٤)

(١) القاهرة الابتدائية ١٤ أبريل ١٩٥٨ رقم ٢٦٢٣ سنة ٥٥ كلى مصر .

(٢) القاهرة الابتدائية ٢٦ مارس ١٩٥٣ رقم ٢٧٠٣ لسنة ١٩٥٢ و ١٩ مارس ١٩٥٣ رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٢

(٣) القاهرة الابتدائية ٣٠ أكتوبر ١٩٥٤ الخمامة ٣٦ ص ١٣٨١

(٤) قارن القاهرة الابتدائية ٢٦ مايو ١٩٥٦ رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥٦ كلى مصر .

ويبطل أثر التكليف بالوفاء اذا قام المستأجر بوفاء الأجرة المطلوبة في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ حصوله . ويتعين أن يتم هذا الوفاء للمؤجر أو لمن يقوم مقامه . ويصح أن يتم بتسليم الأجرة الى المؤجر شخصياً أو أى صاحب صفة في استلامها نيابة عنه ، ويصح أن يتم الوفاء بحوالة بريديّة ، أو بعرضها على المؤجر على يد محضر عملاً بالمادة ٧٨٦ من قانون المرافعات ومايلها .

ولم يحدد المشرع في المادة الثانية من قانون اجار الأماكن طريقة معينة ليم بها الوفاء ، وكل ما اشترطه هو أن يتم في خلال الخمسة عشر يوماً التالية لحصول التكليف به ، فمن ثم يجوز هذا الوفاء بأى طريق بشرط أن يتم في خلال الميعاد المتقدم . ومن ناحية أخرى ، متى أثبت المستأجر أنه قد عرض على المؤجر الأجرة وأنه قد رفضها هذا الأخير فلا يمكن القول بأن المدعى عليه قد تأخر في سداد الأجرة ، فاذا كان الوفاء بطريق الحوالات البريديّة لا يقوم مقام العرض الفعلي والایداع الذي جعله القانون طريقاً للوفاء والابراء ، إلا أن المحكمة وهي بسبيل الفصل في دعوى الاخلاء للتأخير في سداد الأجرة انما تستوحى هدف المشرع وحسن النية في المعاملات ، خاصة وأن المشرع يهدف بالتشريع الى التسهيل والتيسير على المتقاضين مادام الهدف هو وصول صاحب الحق الى حقه ، واذا ثبت أن المستأجر قد أرسل الأجرة بحوالة بريديه فانه يكون قد أظهر حسن نية وأنه لا يريد حبس الحق عن صاحبه بل لجأ الى طريق سريع لإبراء ذمته ، وهو طريق درج عليه غالبية الناس حتى أصبح مألوفاً لديهم ، ولا يمكن أن يقال أن مثل هذا المستأجر طالما لم يعرض الأجرة عرضاً فعلياً يكون متأخراً عن الوفاء في حكم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (١).

وانما اذا أنكر المؤجر وصول الحوالة اليه وصرفها فلا مفر من أن يثبت المستأجر عن طريق شهادة رسمية من مصلحة البريد حصول الصرف

(١) راجع في هذا المعنى القاهرة الابتدائية ٢٩ مارس ١٩٥٨ رقم ٣٠٧٧ لسنة ١٩٥٧

و١٥ مارس ١٩٥٨ رقم ٧٦٤ لسنة ٥٧ وقارن ١٤ ديسمبر ١٩٥٧ رقم ٢٥٢٥ لسنة ١٩٥٧

الى المؤجر ، وانما كل هذا لا يمنع من اعتبار المستأجر غير ممتنع عن الوفاء متى قدم كعب الحوالة الدال على دفعه للأجرة في خلال الميعاد ، مما لا يجوز معه الحكم عليه بالاخلاء (١) . والعبارة أن تصل الحوالة بالفعل الى المؤجر في خلال الميعاد المتقدم وأن تكون قابلة للصرف في خلال ذلك الميعاد . ويضاف اليه ميعاد مسافة على أساس المسافة بين موطن المستأجر الذي أعلن فيه بالتكليف والمكان الذي يتعين فيه الوفاء طبقاً لاتفاق الطرفين .

ويتجه قضاء المحاكم الى الزام المؤجر برفع دعوى الاخلاء بعد انقضاء الميعاد المتقدم على اعتبار أنه من المواعيد الكاملة التي يجب أن تنقضي قبل رفع الدعوى ، وبحيث اذا رفعت الدعوى في خلاله وجب الحكم بعدم قبولها ولو انقضى الميعاد دون وفاء المستأجر بالأجرة ، لأن الدعوى تكون قد رفعت في وقت تكون فيه غير مقبولة ، والقاعدة أن العبارة يوم رفع الدعوى لمعرفة ما اذا كانت الدعوى مقبولة أو غير مقبولة .

وإذا كانت القاعدة في فقه المرافعات أنه إذا استكملت الدعوى شروط قبولها بعد رفعها ، فإنها تقبل ولو كانت هذه الشروط لم تتوافر بعد وقت رفعها ، وذلك على اعتبار أن حسن سير العدالة يقتضي ذلك حتى لا يتحمل المدعى مصاريف دعوى جديدة يجوز له أن يرفعها في نفس الوقت الذي يقضى فيه بعدم قبول دعواه ، وعلى اعتبار أن القاعدة التي تقر أن العبارة بوقت رفع الدعوى لمعرفة ما اذا كانت الدعوى مقبولة أو غير مقبولة لا يجوز الاحتجاج بها ضد المدعى لأنها مقررة لمصلحته حتى لا يضار من تأخير الاجراءات القضائية أو مشاكسة خصمه (٢) ، نقول أنه إذا كان الفقه والقضاء يقرر القاعدة المتقدمة ، الا أن القضاء قد امتنع عن تطبيقها بصدد دعاوى الابطال رعاية للمستأجر ، ولأن في رفع دعوى الاخلاء قبل أن يتحقق تخلف المستأجر عن أداء التزامه على النحو المقرر في قانون ايجار

(١) قارن القاهرة الابتدائية في ١٦ فبراير ١٩٤٧ رقم ٣٣٤٢ لسنة ١٩٥٦

(٢) نظرية المصلحة في الدعوى للدكتور الشرقاوي رقم ١٦٠ ص ١٨٠ والحكم الذي أشار اليه ، وراجع أيضاً كتابنا في المرافعات رقم ٩٨ واستئناف مصر ٢٠ مايو ١٩١٣ مجلة الحقوق السنة ٢٨ ص ٢١٨

الاماكن يعد دليلا على المشاكسة والتحدى . وهذا السبب بعينه هو الذى أدى إلى اعتبار الدفع بعدم القبول المتقدم من النظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها بمجرد التحقق من رفع الدعوى قبل الميعاد (١) .

٣٢ - ليس ثمة ميعاد واجب لرفع الدعوى فى خلاله :

ينص قانون اجبار الأماكن فى بعض الأحوال على رفع الدعوى فى خلال فترة تعقب الانذار أو التنبيه ، ومع ذلك يتجه الفقه والقضاء إلى أن القانون لا يستوجب فى واقع الأمر تحديد ميعاد حتمى (ميعاد ناقص) يتعين فى خلاله رفع الدعوى وإلا كانت غير مقبولة . فمثلا تنص المادة الثالثة من القانون على جواز الاخلاء للضرورة على أن ينبه على المستأجر بالاخلاء فى نهاية المدة ويعطى فى هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو مهمل المدة الباقية من الاجارة السارية أو التى صار امتدادها أيهما أطول . فإذا عارض المستأجر فى الاخلاء أو أنقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء فى خلال المدة المعينة فى الفقرة السابقة للحصول، على حكم بالاخلاء ... الخ .

ولقد اتجه رأى فى صدد ما تقدم يوجب رفع الدعوى فى خلال الميعاد المقرر فى المادة والاكات الدعوى غير مقبولة (٢) . واتجه الرأى الصحيح إلى القول بأن المشرع لم يرتب جزاء عدم قبول الدعوى بسبب تأخير رفعها ، وأنه - أى المشرع لا يقصد فى واقع الأمر من النص المتقدم. الا رعاية مصلحة المستأجر بتحديد المهلة اللازمة له ، بل كلما طال ميعاد رفع الدعوى كلما أفاد المستأجر من الميعاد ، والمشرع فضلا عن كل هذا يمنح المستأجر ميعادا آخر بعد الحكم بالاخلاء (٣) .

(١) القاهرة الابتدائية فى ٢٧ نوفمبر ١٩٥٤ المحاماه ٣٦ ص ١٣٨١ والقاهرة الابتدائية فى ٧ يونيه ١٩٥٣ رقم ١٠٨٠ لسنة ١٩٥٣

(٢) القاهرة الابتدائية فى ٤ مارس ١٩٥١ المحاماه ٣١ ص ١٧٢٥

(٣) سليمان مرقص ١٠٤ والقاهرة الابتدائية ٢٨ سبتمبر ١٩٤٨ المحاماه ٢٨ ص ٦٠٧ و ١٥ يناير ١٩٤٩ المحاماه ٢٨ ص ١٠٨٤ والاسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر ١٩٤٦ مجلة التشريع والقضاء ٥٩ ص ٣٥ والقاهرة الابتدائية ٢١ فبراير ١٩٥٧ رقم ٥٦٥٩ سنة ٥٦ كلى مصر والاسكندرية الابتدائية أول أبريل ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ ص ٥٠٠

و اذن متى وجه المؤجر للمستأجر التنبيه بالانخلاء جاز رفع الدعوى ولو بعد فوات الميعاد المقرر فى المادة ٣ دون حاجة إلى ارسال تنبيه جديد إلى المستأجر .

وما قلناه فى صدد ما تقدم يقال أيضاً بصدد الميعاد المقرر لرفع دعوى الاخلاء بسبب الرغبة فى الهدم (١) .

(١) القاهرة الابتدائية ٢٣ مارس ١٩٥٣ رقم ١٤١١ لسنة ١٩٥٢ و ١٠ مارس ١٩٥٦

رقم ٣٧٦٨ لسنة ١٩٥٤

الفضل الثالث

عدم قابلية الحكم الصادر في منازعات الايجار لأى طعن

٣٣ - الحكم الصادر في نزاع الايجار لا يقبل أى طعن :

تنص المادة ٤/١٥ من قانون ايجار الأماكن على أن الحكم الذى يصدر في النزاع المتعلق به لا يكون قابلاً لأى طعن .

وقد قصد النص المتقدم تعجيل حسم الخلافات الناشئة عن أعمال القانون المتقدم ، باختصار درجة من درجات التقاضى فضلاً عن اختصاص أى مرحلة أخرى من مراحل المعارضة او التماس اعادة النظر أو النقض . ولما تقدم لم يأت النص مقررأً اعتبار الحكم الصادر في المنازعة انتهاياً غير قابل للاستئناف فحسب انما جاء مانعاً أى طعن بلفظه حتى يصبح النص شاملاً الحرمان من أى طعن أياً كان سبب هذا الطعن أو نوعه .

ومن ثم يمتنع الطعن في الحكم بالمعارضة ولو صدر في غيبة الخصم ، ويمتنع الطعن في الحكم بالاستئناف ولو كان باطلاً أو مبنياً على اجراءات باطله (راجع المادة ٣٩٦) ويمتنع الطعن في الحكم بالتماس اعادة النظر ولو صدر بناء على غش أو اعتماد على ورقة قضى بعدئذ بتزويرها... الخ (راجع المادة ٤١٧) ويمتنع الطعن في الحكم بالنقض ولو كان قد أخطأ في تطبيق القانون .

وحتى اذا كان المشرع يجيز الطعن بالنقض في الأحكام الانتهائية الصادرة من المحاكم الابتدائية (كما هو الحال عند صدور قانون المرافعات سنة ١٩٤٩ وقبل تعديل المادة ٤٢٥ بما لا يسمح باجازة الطعن فيها بالنقض الا في أحوال خاصة مستثناة) (١) ، نقول حتى في الوقت الذى كان يجوز

(١) حلت المادة الأولى من قانون النقض محل المادة ٤٢٥

فيه الطعن بالنقض في الأحكام الانتهائية الصادرة من المحاكم الابتدائية قضت محكمة النقض بعدم قبول الطعن في أحكام دائرة المساكن على اعتبار، أن قانون المساكن وهو تشريع خاص تضمن نصاً يعتبر استثناء من القواعد العامة ، وهو نص صريح في اطلاقه ولا يصح تقييده عن طريق الاجتهاد . ورفضت المحكمة ما تمسك به الطاعنون من أن قانون المساكن قد صدر سنة ٤٧ وقت أن كان قانون انشاء محكمة النقض لا يجيز الطعن بالنقض في أحكام المحاكم الابتدائية الانتهائية ثم صدر قانون المرافعات سنة ١٩٤٩ مبيحاً هذا الطعن فمن ثم يعتبر قانون المرافعات ناسخاً للمادة ١٥ ، ويكون هو الواجب التطبيق - نقول أن محكمة النقض رفضت هذا القول على اعتبار أن قانون المساكن هو وحده الواجب التطبيق ، ويجب الرجوع الى ما نصت عليه المادة ١٥ ، ولا يعتد بنصوص قانون المرافعات في هذا الصدد أيا كانت القاعدة المطبقة فيه ، وبعبارة أخرى ، لولا نص المادة ١٥ لنخضع الحكم للقواعد العامة في الطعن (١)

ويمنع الطعن في الحكم ولو لم يكن المقصود من الطعن تجريحه وإنما مجرد سحبه والتماس اعادة النظر في الموضوع من جديد (٢) Voie de retraction

ويشترط لاعمال النص المتقدم :

- ١ - أن يرفع النزاع الى محكمة ابتدائية .
- ٢ - أن يصدر فيه حكم تطبيقاً لقانون ايجار الأماكن .

أما اذا كان الحكم صادراً من محكمة جزئية فانه يقبل الطعن فيه بحكم القواعد العامة ولو كان صادراً في طلب اقتضى لإعمال قانون ايجار بصدده . واذا كان صادراً من محكمة ابتدائية في منازعة مدنية أخرى نشأت بين

(١) نقض ٢٧ مارس ١٩٥٢ السنة ٣ ص ٦٩٣ ونقض ١٢ يونية سنة ١٩٥٢ السنة ٣

ص ١١٩٧

(٢) المرافعات رقم ٤٨٥

المؤجر والمستأجر خاصة للقواعد العامة فانه يقبل الطعن بحكم القواعد العامة أيضاً (م ١٥/٥ من قانون ايجار الأماكن) . وتملك محكمة الاستئناف بما لها من ولاية ناتجة عن انتقال النزاع اليها في حدود ما رفع عنه الاستئناف من قضاء محكمة الدرجة الأولى ، تملك اعادة نظره ولو اقتضى الأمر أعمال قانون ايجار الأماكن لأول مرة في الاستئناف . وعندئذ يقبل حكمها الطعن فيه بحكم القواعد العامة .

وإذا كان الحكم صادراً في طلب عارض فانه أيضاً يخضع لحكم القواعد العامة من حيث الطعن فيه ولو كان الحكم في موضوع الدعوى الأصلية غير قابل للطعن تطبيقاً للمادة ١٥ المتقدمة .

وإذا كان الحكم صادراً في مسألة اختصاص أو احالة فانه يقبل الاستئناف استثناء عملاً بالمادة ٢/٤٠١ ولو كان الموضوع مما يستوجب اعمال قانون المساكن بصدده .

وإذا كان الحكم صادراً في مادة مستعجلة فانه أيضاً يقبل الطعن بحكم القواعد العامة سواء أكان صادراً من محكمة الموضوع أم من قاضي الأمور المستعجلة (م ٣٩٥) .

ومنع الطعن في الحكم الصادر في موضوع منازعة تستوجب اعمال قانون ايجار الأماكن يستتبع حما منع الطعن في سائر الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع سواء أكانت متصلة بسير الاجراءات (كالحكم الصادر ببطلان صحيفة الدعوى) أم متصلة باثبات الدعوى ، أم كانت صادرة في دفع من الدفع بعدم القبول .

ولما كان المنع يتعلق فقط بالطعن في الحكم الصادر في المنازعة فانه لا يمتنع الاعتراض على الحكم بطريق اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها عملاً بالمادة ٤٥٠ وما يليها ، لأن هذا الاعتراض لا يعتبر طريقاً من طرق الطعن في الأحكام ، كما لا يمتنع رفع دعوى مبتدأة بطلب انعدام الحكم - لا بطلانه .

ولا يمتنع أيضاً بأي حال من الأحوال أن يطلب من المحكمة التي أصدرت الحكم تفسيره أو تصحيح أخطاء مادية بحتة وقعت في منطوقه أو الفصل فيما أغفلت الفصل فيه من طلبات موضوعية أو الفصل في اشكال موضوعي نشأ عند تنفيذه .

وفيما يلي دراسة تفصيلية لكل ما تقدم :

٣٤ - شروط منع الطعن (١) أن يرفع النزاع الى محكمة ابتدائية :

يجب أن يرفع النزاع الى محكمة ابتدائية بوصفها من محاكم الدرجة الأولى بمعنى أنه اذا رفع النزاع الى محكمة جزئية وقضت فيه باعمال قانون ايجار الأماكن ، فان حكمها على الرغم من ذلك يكون قابلا للاستئناف من ناحية القضاء الضمني باختصاصها .

وبعبارة أخرى ، اذا رفع طلب الى محكمة جزئية ، وكان الأمر يقضى اعمال قانون ايجار الأماكن بصدده ، ولم يتمسك أحد الخصوم بعدم اختصاصها وهذا الدفع من النظام العام يبدى في أية حالة تكون عليها الاجراءات لأنه يتصل باختصاص نوعي (راجع المادة ١٣٤ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠) ولم تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها ، فان حكمها الضمني بالاختصاص يقبل الاستئناف مهما تكن قيمة الدعوى عملا بالمادة ٢/٤٠١ من قانون المرافعات . واذا قضت المحكمة الابتدائية بتأييد الحكم الصادر من المحكمة الجزئية باعمال قانون ايجار الأماكن أو بالغائه ، فان حكمها - في الحالتين يخضع للقواعد العامة ، في الطعن (١) ، ويكون قابلا للطعن فيه بالتماس اعادة النظر اذا ما تحقق سبب من الأسباب التي تبرر ولوج هذا الطعن . وذلك لأن حقيقة المقصود من منع الطعن في الحكم الصادر في المنازعة عملا بالمادة ١٥ هو اختصار مراحل التقاضي ودرجاته بالنسبة الى تلك التي ترفع

(١) وكان مثل هذا الحكم قابلا للطعن بالنقض عملا بقانون المرافعات الصادر سنة ١٩٤٩ ثم الغيت بعدئذ القاعدة التي كانت تجيز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية ، ومع ذلك يبقى في التشريع أسباب تبرر الطعن فيه بالنقض (راجع م ٢ و ٣ من قانون النقض) .

اولا الى المحكمة الابتدائية بوصفها من محاكم الدرجة الأولى. ولا يتحقق المنع الا في هذه الصورة وحدها، أما حيث يخطيء الخصوم برفع الدعوى الى محكمة جزئية وحيث تخطيء تلك المحكمة، فان الضمانات المقررة للخصوم أنفسهم تكون قد انهارت، ولما كانت قواعد الاختصاص النوعي ما زالت من النظام العام، ولما كان المشرع ما منع الطعن في الحكم في المنازعة إلا على اعتبار أن تفصل فيه محكمة ابتدائية بصفتها من محاكم الدرجة الأولى فان الحكم الصادر من محكمة جزئية في تطبيق قانون ايجار الأماكن يخضع للقواعد العامة للطعن فاذا الغته المحكمة الابتدائية فانها لا تفصل في الموضوع (وهي المشكلة بهيئة استئنافية من ثلاثة قضاة)، وانما تحيل النزاع الى المحكمة الابتدائية لتفصل فيه بوصفها من محاكم الدرجة الأولى، وعندئذ يكون الحكم الصادر من هذه الأخيرة غير قابل للطعن عملاً باحكام المادة ١٥ المتقدمة.

وقد قضت محكمة النقض بأنه اذا اقام المدعى دعواه بطلب اخلاء المدعى عليه من العين المؤجرة لعدم وفاء الأجرة استناداً الى المادة ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ورفضت المحكمة طلب الاخلاء تأسيساً على أن علاقة الايجار التي كانت قائمة بين الطرفين قد انتهت بشراء المستأجر للعين المؤجرة فان هذا الذي قرره المحكمة ليس تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانما هو وفقاً لقواعد القانون العام (١). وقضت أيضاً بأنه اذا كان الحكم الصادر في الدفع بعدم اختصاص دائرة المساكن لأن العقد أساس الدعوى ليس في حقيقته عقد ايجار هو حكم صادر في نزاع خارج عن نطاق تطبيق أحكام قانون المساكن، وكان هذا الحكم وفقاً لما جرى عليه قضاء محكمة النقض قابلاً للطعن فيه بطريق الاستئناف، فانه لا يجوز الطعن فيه ابتداءً بطريق النقض عملاً بالمادة ٤٢٥ قبل الغائها سنة ١٩٥٢ (٢)

(١) نقض ٣٠ نوفمبر ١٩٥٢ السنة ٤ ص ١٢٥. وأنظر أيضاً نقض ٥ فبراير ١٩٥٣

السنة ٤ ص ٥٦

(٢) نقض ٢٤ يونية ١٩٥٤ السنة ٥ ص ٩٨٧

وإذا رفع النزاع الى محكمة ابتدائية وقضت فيه باعتباره غير خاضع لأحكام قانون ايجار الأماكن ، فإنه أيضاً يخضع لحكم القواعد العامة في الطعن فيه عملاً بالفقرة الأخيرة من المادة ١٥ من القانون المتقدم (١) . وإذا ألغت محكمة الاستئناف ذلك الحكم فإنها تملك بمالها من ولاية ناتجة عن انتقال النزاع اليها في حدود ما رفع عنه الاستئناف من قضاء محكمة الدرجة الأولى - تملك الفصل في الدعوى على مقتضى أحكام قانون ايجار الأماكن وعندئذ يكون حكمها خاضعاً للقواعد العامة من حيث الطعن فيه بالنقض أو التماس إعادة النظر ، وذلك لأن المنوع من الطعن فيه هو وحده الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التطبيق لأحكام قانون ايجار على ما قدمناه : (نقض ٢٩ أكتوبر ١٩٥٣ السنة ٥ ص ١١٥) ومن ناحية أخرى ، اذا صدر حكم من المحكمة الابتدائية تطبيقاً لقانون المساكن واستؤنف على اعتبار إن القانون لا يقتضى أعمال هذا التشريع ، وإنما يقتضى أعمال القواعد العامة في ايجار ، وأيدت محكمة الاستئناف هذا الحكم من ناحية وجوب تطبيق قانون المساكن فإنها لا تملك بعدئذ تناول الموضوع للفصل فيه ولو كانت المحكمة الابتدائية قد أخطأت في تقدير الوقائع أو في تطبيق جزئيات قانون ايجار اذ متى أيدت محكمة الاستئناف حكم المحكمة الابتدائية من ناحية صدوره في نزاع خاضع لقانون ايجار الأماكن وجب على الفور أعمال المادة ١٥ منه التي تمنع الطعن في الحكم الصادر في هذا النزاع (٢)

٣٥- (٢) أن يصدر في النزاع حكم تطبيقاً لقانون ايجار الأماكن :

ولا يعتد في هذا الصدد بارادة الخصوم وبتكليف المدعى للدعوى أو باعتراض المدعى عليه ، وإنما العبرة بالتكليف الصحيح تطبيقاً لأحكام

(١) استئناف أسيوط في ١٠ فبراير ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ ص ١٩٨ واستئناف المنصورة في ٢٠ ديسمبر ١٩٥٦ رقم ١٣٦ سنة ٨ ق واستئناف القاهرة ٢٣ ديسمبر ١٩٥٢ مجلة قضايا الحكومة السنة الأولى ص ١٧٨ واستئناف القاهرة في ٢٠ أبريل ١٩٥٧ مجلة قضايا الحكومة السنة الأولى ص ١٨٧ و ٢٠ أبريل ١٩٥٧ ذات المجلة ص ١٨٧

(٢) راجع حكم محكمة استئناف القاهرة في ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ ص ٥٥٦

القانون (١)، بمعنى أنه إذا رفع المدعى دعواه الى المحكمة الابتدائية متمسكاً بأعمال قانون ايجار الأماكن ثم اتضح للمحكمة انها غير خاضعة لأحكام هذا القانون وهي تملك التحقق من تلقاء نفسها في مدى اختصاصها بنظر النزاع اختصاصاً نوعياً لأن هذا الاختصاص متعلقاً بالنظام العام (م ١٣٤ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠) - فانها تملك الحكم من تلقاء نفسها بعدم اختصاصها اختصاصاً نوعياً، كما تملك عدم تطبيق قانون المساكن واعمال القواعد العامة في الايجار اذا كانت مختصة اختصاصاً نوعياً بنظر النزاع وكان لا يقتضى اعمال ذلك القانون . وهي تملك كل هذا أيضاً من تلقاء نفسها على اعتبار أنه متى رفع النزاع اليها صار من واجبها أن تأخذ عن القانون القاعدة الواجبة التطبيق أخذاً صحيحاً ، ولو لم يشر الطالب الى نص القانون الواجب التطبيق ، وهو لا يلزم بهذا لأن وظيفة المحكمة أن تعمل حكم القانون ولأن هذا يستشف ضمناً من سائر طلبات الخصوم ودفعهم (٢) فلا يلزم أن يذكر المدعى في طلبه وجوب تطبيق قانون ايجار الأماكن ، كما لا يلزم من باب أولى مواد القانون التي يستند اليها ، وانما يكفي أن يذكر مطلوبه والتزام خصمه في هذا الصدد (٣) ، ويكون على المحكمة تفسير قانون ايجار الأماكن وتطبيق أحكامه على موضوع الدعوى (٤) .

واذن يبين مما تقدم أن الطلب قد يكون متصلاً باعمال قانون ايجار الأماكن وقد لا يكون ، وفي الحالتين لا يعتد بتكليف المدعى لدعواه أو باعتراض المدعى عليه على هذا التكليف ، بل لا يعتد باغفال المدعى لإعمال القانون الواجب التطبيق . ومن ثم الحكم الصادر في طلب التعويض يكون قابلاً

(١) استئناف مختلط ٢٢ فبراير ١٩٤٩ مجلة التشريع والقضاء ٦١ ص ٥٨ والقاهرة الابتدائية ٢٣ أكتوبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ ص ٩٠٧ وكتاب الأحكام رقم ١٥١ والأحكام المشار اليها .
(٢) نظرية الأحكام رقم ١١٥ والأحكام العديدة المشار اليها وحامد فهمي ومحمد حامد فهمي في الطعن بالنقض رقم ١٣٩ وما يليه .

(٣) راجع نقض فرنسي ٢٧ ابريل ١٩٣١ دالوز ١٩٣١ ص ٣٤٨ ونقض فرنسي ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٣٤ دالوز ١٩٣٤ ص ٥٢٣

(٤) استئناف مختلط ٢٢ فبراير ١٩٤٩ مجلة التشريع والقضاء ٦١ ص ٥٨

للطعن اذا كان مبناه اخلال المدعى عليه بالتزاماته الناشئة عن العقد ، ولا يكون قابلاً لأي طعن اذا كان مبناه اخلال المؤجر بالالتزامات التي يفرضها عليه قانون اجار الأماكن في صدد الاخلاء للضرورة او للهدم (١).

ويمتنع الطعن في الحكم متى كان المطلوب في الدعوى هو احد المسائل التي تناولها قانون اجار الأماكن ، ولو تطلب الأمر للفصل فيه اعمال قواعد القانون المدني . وبعبارة اخرى ، قد لا يتصور أن تتمكن المحكمة من الفصل في احد الأمور المقررة في قانون اجار الأماكن دون أن تطبق قواعد القانون بصورة عامة سواء فيما يتصل باثبات الدعوى أو فيما يتصل بتفسير قواعد القانون ومصطلحاته .

٣٣٦ - نطاق المنع من الطعن - عدم جوازه ولو باتفاق الطرفين بينما يجوز النزول عن الحكم وتجديد النزاع :

متى توافرت الشروط المتقدمة امتنع الطعن في الحكم الصادر في الدعوى ، سواء بطرق الطعن العادية أو غير العادية ، وسواء من جانب المؤجر أو المستأجر ، وسواء توافر سبب عام للطعن أو توافر سبب خاص له .

واذن يمتنع الاستئناف ولو بمقوله ان الحكم باطل أو انه مبني على اجراءات باطلة - وفقاً لما نراه في الفقرة التالية .

ويمتنع الطعن بالتماس اعادة النظر ولو بسبب بناء الحكم على غش أو على ورقة حكم فيما بعد بتزويرها (راجع المادة ٤١٧) ، أو بناء على ان الحكم قد قضى بما لم يطلبه الخصم أو أكثر مما طلبه (٢) .

(١) راجع القاهرة الابتدائية ١٠ مارس ١٩٥٦ رقم ١٥٦٠ لسنة ١٩٥٥

(٢) راجع نقض ٢٧ مارس ١٩٥٢ المحاماة ٣٣ ص ١٤٨٧ ، وقد قضت بوجوب اعمال المادة ١٥ من قانون المساكن التي تمنع صراحة أي طعن على وجه الاطلاق ، وأنه متى كان النص صريحاً على اطلاقه فلا يصح تقييده عن طريق الاجتهاد .

وأنظر أيضاً في تأكيد ما تقدم مصر الابتدائية في ٦ نوفمبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ ص ٩١١
وقرن مصر الابتدائية في ٢٧ فبراير ١٩٥٤ رقم ٧١٧ لسنة ٥٣

وإذا فرض جدلاً أن الحكم الصادر من دائرة المساكن لم يلق رضاء وقبولاً من جانب كل من المدعى والمدعى عليه - كما إذا صدر محققاً بعض ماطلبه المدعى دون البعض الآخر ، فإنه مع ذلك لا يقبل أى طعن ولو باتفاق الطرفين ، لأن كل ما اتصل بتحديد الحالات التى يجوز فيها الطعن فى الحكم أو لا يجوز تتعلق بالنظام العام . ويكون على محكمة الدرجة الثانية الحكم من تلقاء نفسها بعدم قبول الاستئناف (١) .

وانما يجوز للمحكوم له أن ينزل عن الحكم الصادر لمصلحته ، فالمادة ٣١٢ من قانون المرافعات تنص على أن النزول عن الحكم يستتبع النزول عن الحق الثابت به . ويجرى الفقه والقضاء على اجازة اتفاق الخصوم على طرح النزاع من جديد على القضاء أو على التحكيم مع تنازل المحكوم له عن التمسك بحجية الحكم ، وذلك لأن حجية الشيء المقضى به لا تتعلق بالنظام العام ولا يجوز للمحكمة أن تأخذ بهذه القرينة من تلقاء نفسها (م ٢/٤٠٥ مدنى) (٢) .

هذا مع ملاحظة أن ذات المحكمة التى أصدرت حكماً فى النزاع ، لا تملك إعادة النظر فيه ، وعليها من تلقاء نفسها أن تحكم بعدم قبول الدعوى بسبب استفاد سلطتها وخروج النزاع من ولايتها (٣) .

٣٧ - عدم جواز استئناف الأحكام الصادرة بمقتضى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولو كانت باطلة أو مبنية على اجراءات باطلة :

ذهبت بعض المحاكم الى اجازة استئناف الأحكام الصادرة تطبيقاً لقانون ايجار الأماكن متى كانت باطلة أو مبنية على اجراءات باطلة عملاً بالمادة ٣٩٦ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ ، هذا على الرغم من أن المادة ١٥ من ذلك القانون تنص صراحة كما قدمنا على أن الحكم الذى يصدر فى المنازعة لا يكون قابلاً لأى طعن . وقالت تلك الأحكام لحمل

(١) كتاب التعليق على نصوص قانون المرافعات الجزء الثانى عن المادة ٣٧٧ وما يليها .

(٢) أنظر كتاب التعليق الجزء الثانى عن المادة ٣١٢

(٣) راجع التعليق على نصوص قانون المرافعات الجزء الثانى رقم (٢) عن المادة ٣٤٤

قضائها المتقدم — قالت أنه اذا كان الحكم الذى لا يجوز الطعن فيه بالاستئناف طبقاً للقاعدة العامة التى تحدد نصاب الاستئناف يجوز استئنافه اذا شابه بطلان فن باب أولى يجوز استئناف هذا الحكم اذا صدر فى موضوع يقبل الاستئناف طبقاً للقواعد العامة وانما منع المشرع استئنافه استثناء من القواعد العامة وقالت أيضاً أن الالتجاء الى طريق الاستئناف فى هذه الحالة هو الوسيلة الوحيدة لتظلم المحكوم عليه من حكم باطل (١) .

ويقول البعض فى تأكيد ما تقدم أن نص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على عدم جواز الطعن فى الأحكام الصادرة فى دعاوى الإيجار ، نص عام يمنع الاستئناف فى هذه الدعاوى أياً كان سببه ، فهو لا يحول دون تطبيق قاعدة خاصة بحالة الاستئناف المبني على بطلان الحكم أو بطلان الاجراءات التى بنى عليها الحكم ، وهى القاعدة التى نصت عليها المادة ٣٩٦ مرافعات . ويقرر أن مبنى البطلان فى الأحكام المتقدمة هو عدم اتباع الاجراءات التى رسمها القانون المذكور لرفع الدعوى أو عدم اتباع الاجراءات التى أوجب القانون اتباعها قبل رفع الدعوى كالتنبية على المستأجر بالوفاء بالطريقة التى نص عليها القانون (٢) والواقع أن وقوع بطلان فى الحكم أو فى الاجراءات أثر فى الحكم لا يمنع الخطر الوارد فى المادة ١٥/٤ من القانون المتقدم من حيث عدم قابلية الحكم لأى طعن ، ذلك لأن القانون المذكور انما هو تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون المرافعات فلا سبيل الى استثناء أى حكم منها الا بتشريع خاص يتضمن هذا الاستثناء ، أما النص العام فلا يمكن أن يلغى ضمناً النص الوارد فى قانون خاص .

(١) استئناف القاهرة ٦ فبراير ١٩٦٠ القضية رقم ١٤٠٠ سنة ٧٦ ق واستئناف القاهرة ٢٦ يناير ١٩٥٧ و ٢٣ فبراير ١٩٥٧ و ٢٠ أبريل ١٩٥٧ و ١٢ مايو ١٩٥٧ وهى منشورة بمجلة ادارة قضايا الحكومة السنة الأولى العدد الثالث ص ١٨٢ وما يليها .

(٢) رمزى سيف الوسيط رقم ٦٥٩ ص ٨٤٠

ولا يصح القول بأن نص المادة ٤/١٥ من قانون المساكن المتقدم هو النص العام ، وأن نص المادة ٣٩٦ هو النص الخاص في هذا الصدد ، لأن نصوص قانون المرافعات في الطعن في الأحكام تعد كلها من النصوص العامة في الاجراءات ، بينما قانون المساكن لا يتضمن الا نصوصا خاصة قصد بها المشرع تحقيق مصالح معينة من بينها حسم الخلافات في درجة واحدة من درجات التقاضى .

وإذا كان النقد الفقهي الموجه الى القاعدة المتقدمة شديدا فانه مع ذلك لا يمكن أن يرتقى ويرتفع الى قدر المساس بها . وانى لاتساءل اذا شاء المشرع أن يمنع أى طعن في حكم ما فهل من المتصور أن يختار غير العبارة التى ذكرها في المادة ٤/١٥ من القانون المتقدم .

واذن ، يمتنع الطعن في الحكم الصادر في منازعات المساكن لأن المشرع قد منع الطعن بلفظه . وانما اذا لم يمنع المشرع الطعن بلفظه واكتفى باعتبار الحكم الصادر في الدعوى انتهائياً فكان من الجائر التحدى بنص المادة ٣٩٦ على اعتبار أنه انما يقرر استثناء من الأصل العام في التشريع ، وعلى اعتبار أنه يعمل بهذا الاستثناء متى كان الحكم انتهائياً سواء بسبب قيمة الدعوى أو بسبب نوعها . ومع ذلك يظل هذا النص محتفظاً بوصفه نصا عاما يقرر استثناء من القاعدة العامة في التشريع كلما كان هناك بطلان في الحكم أو في الاجراءات اثر فيه ، ولا يعمل به بأى حال من الأحوال متى منع المشرع الطعن بلفظه بل لا يعمل به اذا ورد هذا المنع في ذات قانون المرافعات (١)

ولقد رأينا (٢) أن محكمة النقض قضت بعدم قبول الطعن بالنقض في حكم دائرة المساكن في وقت كان فيه الطعن بالنقض مقبولا بالنسبة الى

(١) راجع في تأييد رأى هذا الرأى استئناف القاهرة في ١٧ مايو ١٩٦٠ رقم ٦٢٣ سنة ٧٧ق واستئناف القاهرة في ٨ مارس ١٩٦٠ المجموعة الرسمية السنة ٥٩ ص ١٨٣ واستئناف القاهرة في ٢٦ يناير ١٩٦٠ المجموعة الرسمية السنة ٥٩ ص ١٠٥

(٢) في رقم ٣٣ وأحكام النقض المشار اليها .

الاحكام الانتهاية الصادرة من المحاكم الابتدائية تطبيقا للمادة ٤٢٥ قبل تعديلها (١) واستندت محكمتنا العليا في هذا الصدد الى نص المادة ١٥ من قانون المساكن مقرره أنه هو وحده الواجب التطبيق ، أيا كانت القاعدة المقررة في التشريع بالنسبة لجواز الطعن في الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية ، وذلك لأنه نص مانع لا يصح تقييده من طريق الاجتهاد .

ويستوى الطعن بالاستئناف (استثناء بحكم المادة ٣٩٦) مع الطعن بالنقض، فيما نحن بصدده ، وفي أنه متى نص المشرع على منع الطعن في حكم ما فان هذا المنع يسرى في جميع الأحوال ولو كانت القاعدة أن مثل هذا الحكم لو صدر في موضوع آخر ومن ذات المحكمة التي أصدرته فان الطعن فيه يكون مقبولا شكلا ، أو كانت القاعدة أنه اذا توافر سبب ما كان الطعن في الحكم مقبولا ، ذلك لأن المشرع قد منع الطعن بلفظه ، وهذه القاعدة تسرى في جميع الأحوال .

على أن ما تقدم لا يخل بحق الخصم في طلب انعدام الحكم اذا فقد ركنا من أركانه الأساسية وعندئذ يفقد صفته كحكم (٢) ، وفقا لما سوف نراه .

كل هذا من ناحية ، ومن ناحية أخرى اذا أوجب القانون التنبيه على المستأجر بالوفاء بالطريقة التي رسمها المشرع لذلك وامتنع المؤجر عن اتباع ذلك قبل رفع الدعوى ، أو رفعها دون احترام الميعاد الواجب انقضاؤه بين التنبيه ورفع الدعوى ، فان دعواه تكون غير مقبولة ، كما قدمنا ، وانما لا تعد اجراءاتها باطلة ، ومن ثم لا يتصور ثمة مجال في هذا الصدد لاعمال المادة ٣٩٦ (٣)

(١) حلت المادة الأولى من قانون النقص محل المادة ٤٢٥

(٢) راجع كتاب نظرية الأحكام رقم ١٣٦

(٣) قارن رمزي سيف المرجع السابق .

ومثال ما تقدم أن المدعى عليه في دعوى الحيازة ممنوع من المطالبة بالحق ما لم ينزل عن الحيازة لخصمه (م ٤٨ مرافعات) ، فتكون دعواه غير مقبولة ما لم ينزل عن الحيازة لخصمه ولكن لا تكون اجراءاتها باطلة . والمادة ٥٦٥ و٥٦٦ في حيز ما للمدين لدى الغير توجب اتخاذ اجراء ما قبل رفع الدعوى والا كانت غير مقبولة وانما لا تكون اجراءاتها باطلة في هذا الصدد . وإذا رفعت دعوى للمطالبة بدین تتوافر فيه شروط استصدار امر الأداء فانها تكون غير مقبولة ولا تكون اجراءاتها باطلة .. الخ ..

٣٨ - يمتد منع الطعن الى سائر الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع (الفرعية) سواء أكانت متعلقة بسير الاجراءات أم متصلة باثبات الدعوى أم كانت صادرة في دفع من الدفع بعدم القبول :

لما كانت المادة ٤٠١ تنص على أن جميع الأحكام الصادرة قبل الفصل في موضوع الدعوى يراعى في تقدير نصاب استثنائها قيمة الدعوى ، فإن سائر الأحكام الفرعية الصادرة في منازعات ايجار الأماكن تطبيقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تقبل الاستئناف . بل بعبارة أعم إذا منع المشرع الطعن بأى طريق في حكم ما امتنع الطعن في سائر الأحكام الفرعية ما لم ينص القانون على ما يخالف ذلك (١) ، لأن المصلحة في الطعن في الحكم الفرعى لا تتحقق إلا إذا كان من مقتضى الغاء الحكم الفرعى الغاء الحكم الموضوعى المبني عليه ، وما دام القانون يمنع الطعن في الحكم الموضوعى بأى طريق فيكون من الطبيعى أيضاً منع الطعن في الأحكام الفرعية الصادرة في القضية .

وتطبق القاعدة المتقدمة بالنسبة لسائر الأحكام الفرعية سواء أكانت قطعية أم غير قطعية ، وسواء أكانت صادرة لمصلحة المؤجر أم المستأجر ، وسواء أكانت متصلة بسير الاجراءات كالحكم ببطلان ورقة التكليف

(١) المرافعات رقم ٤٥٨ ، والتعليق على نصوص قانون المرافعات الجزء الثانى عن المادة ٣٧٨

بالحضور (١) أو باعتبار الخصومة كأن لم تكن (٢) أو بسقوطها (٣) أو بالاعتداد بتركها (٤) أو بوقف السير فيها (٥) أو بانقطاعها (٦) أو بانقضائها بالتقدم (٧) أم كانت متصلة باثبات الدعوى كالحكم بجواز اثبات وقائع معينة بشهادة الشهود أو عدم جوازه أو كالحكم باحالة الدعوى على التحقيق أو بتدب خير أو بتوجيه اليمين الحاسمة أو المتممة .

ويمتنع الطعن في سائر الأحكام المتقدمة ولو كانت المحكمة التي أصدرت الحكم قد أخطأت فعلا في تطبيق القانون ، بل ولو اتفق الخصوم على الطعن في الحكم صراحة . ففي كل هذه الأحوال يتعين على محكمة الطعن أن تحكم من تلقاء نفسها بعدم قبوله لأنه من القواعد الأساسية في التشريع أنه لا يجوز ولوج أى طريق من طرق الطعن الا في الأحوال التي نص عليها المشرع ، وهذه القاعدة من النظام العام ، وقد قصد بها استقرار الحقوق (٨)

(١) أنظر في هذا المعنى نقض ٢٤ يونيه ١٩٥٤ السنة ٥ ص ٩٨٧ ونقض ٢٤ فبراير ١٩٥٥

لسنة ٦ ص ٧٣٢

(٢) تعتبر الدعوى كأن لم تكن اذا ظلت مشطوبة ستة أشهر عملا بالمادة ٩١ أو اذا تخلف المدعى عليه عن الحضور في الجلسة الأولى ثم أعلن بواسطة خصمه للحضور الى جلسة تالية تخلف فيها أيضاً عن الحضور ، فهنا يكون للمدعى عليه طلب الحكم في الموضوع أو طلب اعتبار الدعوى كأن لم تكن - مادة ٩٣ . كما يصح الحكم باعتبار الخصومة كأن لم تكن عملا بالمادة ١٠٩

(٣) تسقط الخصومة عملا بالمادة ٣٠١ اذا وقف السير فيها بفعل المدعى أو امتناعه مدة سنة .

(٤) يحكم بترك الخصومة اذا نزل عنها المدعى عملا بالمادة ٣٠٨ وما يليها أو اذا اتفق طرفاها على وقف السير فيها مدة لا تتجاوز ستة أشهر ثم لم يعجل المدعى دعوه في ثمانية الأيام التالية لانقضاء مدة الوقف عملا بالمادة ٢٩٢

(٥) يجوز الحكم بوقف الخصومة عملا بالمادة ٢٩٣ أو المادة ٢٩٢ أو المادة ١٠٩

(٦) تنقطع الخصومة عملا بالمادة ٢٩٤ لقيام بسبب أسباب الوقف التي وردت في تلك المادة على سبيل الحصر .

(٧) تنقضى الخصومة بالتقدم اذا وقف السير فيها مدة خمس سنوات .

(٨) المرافعات رقم ٤٩١ م ، والتعليق على نصوص قانون المرافعات الجزء الثاني باب الطعن في الأحكام .

وما قلناه بضدد الأحكام الفرعية المتعلقة بسير الإجراءات أو اثبات الدعوى يقال أيضاً بالنسبة للأحكام الصادرة في الدفع بعدم قبول الدعوى ، سواء صدرت بقبول الدعوى أو عدم قبولها ، أو صدرت بعدم قبول الدفع وسواء أكان الدفع متصلاً بالنظام العام أم غير متصل به هذا ولو أخطأت المحكمة بالفعل في تطبيق القانون عند الحكم بقبول الدعوى أو بعدم قبولها . وتسرى القاعدة المتقدمة عند الحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الميعاد (١) أو بسبب عدم اتخاذ الاجراء السابق على رفعها والمطلوب بمقتضى قانون ايجار الأماكن كما تسرى عند الحكم برفض الدفع بعدم قبول الدعوى اذا كان الدفع مبناه انتفاء الصفة المطلوبة في رافع الدعوى أو في المرفوعة عليه أو انتفاء المصلحة القائمة الحالة أو المصلحة القانونية .

ويدق الأمر اذا صدر الحكم بعدم القبول دون الاستناد على وجه الاطلاق الى قانون ايجار الأماكن ، فهنا لا يتصور أن يعقبه حكم موضوعي بالتطبيق الى ذلك القانون ، ومن ثم يكون الحكم بعدم القبول الذى انتهى الخصومة أمام المحكمة قابلاً للطعن بحكم القواعد العامة ، كالحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها ممن لا يمت الى النزاع بأية صلة .

ويلاحظ بداهة أن الحكم الصادر في الدفع بعدم القبول هو من الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع (الفرعية) (٢)

٣٩- جواز الطعن في الحكم الصادر في مسائل الاختصاص والاحالة :

تنص الفقرة الثانية من المادة ٤٠١ على جواز استئناف الاحكام الصادرة في مسائل الاختصاص والاحالة مهما تكن قيمة الدعوى ، وعلى الرغم من أن مفهوم هذا النص يستشف منه أن مجال الاستثناء فيها عندما يكون المشرع قد منع استئناف الحكم في الموضوع نظراً لقيمته ، وليس

(١) نقض ١٢ فبراير ١٩٥٣ السنة ٤ ص ٤٨٢

(٢) راجع المذكرة التفسيرية عن المادة ٣٧٨ ، وكتاب التعليق على نصوص قانون المرافعات

الجزء الثاني عن المادة ٣٧٨

نظراً لنوعه الا ان الفقه والقضاء قد جرى' على تطبيق النص في كل الأحوال، وعلّة ذلك أن المشرع ما أجاز استئناف الأحكام الصادرة في مسائل الاختصاص والاحالة بصفة استثنائية الا تأسيساً على أنها مسائل دقيقة يتشعب الرأي بصددتها مما يستوجب أن يكون للخصوم دائماً فرصة استئناف الحكم الصادر فيها ، وهذه الحكمة تتوافر في جميع الأحوال سواء أكان الحكم في الموضوع لا يقبل الاستئناف نظراً لقيمته أم نظراً لنوعه ، وبعبارة أخرى منع استئناف حكم في موضوع ما نظراً لنوعه ، لا يمنع من توافر علته وحكمة استئناف الحكم الصادر في مسألة الاختصاص أو الاحالة قبل نظر ذلك الموضوع (١) ومن ثم يجوز - في جميع الأحوال ومهما تكن قيمة الدعوى - الطعن في الحكم الصادر باختصاص دائرة المساكن بنظر الدعوى أو بعدم اختصاصها بنظره ، كما يجوز الطعن في الحكم الصادر باحالة النزاع الى محكمة أخرى أو رفض هذه الاحالة (٢) .

وجدير بالذكر أن الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع بعدم الاختصاص أو بالاحالة يقبل الطعن المباشر (أى فور صدوره) عملاً بالمادة ٣٧٨ ، لأنه ينهى الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم ، بينما الحكم الصادر برفض الدفع بعدم الاختصاص أو الاحالة أو عدم قبول الدفع لا يترتب عليه انقضاء الخصومة أمام المحكمة التي أصدرته ومن ثم لا يقبل الطعن الا بعد صدور الحكم في الموضوع (٣)

هذا ويلاحظ كما قدمنا (٤) أنه إذا رفع نزاع الى المحكمة الابتدائية وفصلت فيه على اعتبار أنه لا يخضع لقانون ايجار الأماكن ، ثم طعن في الحكم الصادر فيه بالاستئناف وقضت محكمة الاستئناف بأنه خاضع

(١) كتاب نظرية الأحكام رقم ٢٢٥ ونقض ١٠ مارس ١٩٥٥ القضية رقم ٣١٦ سنة ٢١ ق

(٢) نقض ٢٤ يونيه ١٩٥٤ السنة ٥ ص ٩٨٧ ونقض ٣ يناير ١٩٥٢ المحاماة ٣٢ ص ٨٤٧

واستئناف القاهرة ٨ مايو ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ ص ٨٥١ . ونقض ٢٩ أكتوبر ١٩٥٣ السنة ٥

ص ١١٥

(٣) راجع كتاب التعليق على نصوص قانون المرافعات الجزء الثاني عن المادة ٣٧٨ .

(٤) في الفقرة رقم ٣٤

لذلك القانون والغت الحكم الابتدائي فانها تملك نظر الموضوع من جديد ، وعندئذ يكون حكمها خاضعاً للقواعد العامة من حيث الطعن فيه بالنقض أو بالتأس إعادة النظر (١)

٤٠- جواز الطعن في الحكم المستعجل ولو كان صادراً من دائرة المساكن :

قلنا عند دراسة اختصاص القضاء المستعجل في صدد دعاوى الأيجار أنه اذا خص المشرع محكمة معينة بالفصل في دعاوى معينة فان اختصاص القضاء المستعجل لا يسلب في هذا الصدد ، وحددنا نطاق اختصاص ذلك القضاء (٢) ، ونضيف أن اختصاص القضاء المستعجل بما يختص به لا يسلب اختصاص محكمة الموضوع من نظر المسائل المستعجلة المتعلقة به ، اذا رفعت إليها بطريق التبعية وذلك عملاً بالمادة ٤٩ من قانون المرافعات ولا يصح في هذا الصدد التحدى بعدم اختصاص دائرة المساكن على اعتبار أن الاجراءات المتبعة أمامها بطبيعتها مستعجلة ، وذلك لأن اختصاصها بالمسائل المستعجلة المتفرعة عن النزاع الأصلي والمرفوعة إليها بطريق التبعية هو اختصاص ثابت لها بمقتضى القواعد العامة (م ٤٩ وم ٥٢ مرافعات) ولا يمس على وجه الاطلاق قانون ايجار الأماكن ولا يعطل نصوصه .

ومتى كان الأمر على هذا النحو فان الحكم المستعجل الصادر من دائرة المساكن يقبل الاستئناف في جميع الأحوال عملاً بالمادة ٣٩٥ التي تنص على جواز استئناف الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة أيا كانت المحكمة التي أصدرتها مع عدم الاخلال بما نص عليه في الفقرة الأولى من المادة ٣٩ .

ولما كان موضوع الطلب المستعجل كيان مستقل عن النزاع الأصلي فان الحكم الصادر فيه يقبل الطعن المباشر عملاً بالمادة ٣٧٨ من قانون المرافعات .

(١) نقض ٢٩ أكتوبر ١٩٥٣ السنة ٥ ص ١١٥

(٢) راجع الفقرة رقم ١٧ وما يليها .

٤١ - جواز الطعن في الحكم الصادر في الطلبات العارضة ولو كان الحكم الصادر في النزاع الأصلي مما لا يقبل أى طعن :

قدمنا أن اختصاص دائرة المساكن بما نص عليه قانون الأيجار لا يسلب المحكمة الاختصاص بنظر الطلبات العارضة ولو لم تتعلق بأعمال ذلك القانون متى كان يجوز الادلاء بها وكانت المحكمة مختصة بها اختصاصاً نوعياً (راجع المادة ٥٢) .

ولما كان المشرع لم يمنع الطعن الا في الحكم الصادر بالتطبيق الى قانون الأيجار ، فان الحكم الصادر في تلك الطلبات العارضة يقبل عملاً بالقواعد العامة شأنه شأن أى نزاع يرفع بصورة أصلية ولا يتعلق بقانون الأيجار ولو كان متصلًا بحالة من حالات الأيجار في غير ما نص عليه هذا القانون (راجع الفقرة الأخيرة من المادة ١٥) (١) .

ويخضع الطلب العارض من ناحية تقدير نصاب استئناف الحكم الصادر فيه لقيمته هو دون اعتداد بقيمة الدعوى الأصلية اذ يعد من هذه الناحية مستقلاً تمام الاستقلال عن تلك الدعوى (٢)

٤٢ - جواز الطعن بالنقض في حكم دائرة المساكن اذا صدر على خلاف حكم سابق فصل في ذات النزاع بين نفس الخصوم عملاً بالمادة ٣ من قانون النقض - عدم جواز الاستئناف بالمادة ٣٩٧ :

قضت محكمة النقض بحق بأنه وإن كانت أحكام دائرة المساكن غير قابلة لأى طعن ، الا أنه اذا صدر حكم منها تطبيقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ خلاف الحكم سابق صدر في نفس الموضوع وبين الخصوم انفسهم وحاز قوة الشئ المقضى به سواء أذفع بهذا الدفع أم لم يدفع ، فإنه يجوز الطعن بالنقض في ذلك الحكم عملاً بالمادة ٤٢٦ (التي حلت محلها المادة ٣ من قانون النقض)

(١) راجع الأحكام العديدة المشار إليها في الفقرة رقم ٣٤

(٢) راجع ما قلناه تفصيلاً في رقم ٣٠ والمراجع المشار إليها .

وهي تجيز الطعن بالنقض في أى حكم انتهائى - أيا كانت المحكمة التى أصدرته - فصل فى نزاع خلافاً للحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الشئء المحكوم به سواء أَدفع بهذا أم لم يدفع - كل هذا بشرط أن يكون الطعن مقصوراً على خطأ الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بحكم صادر فى دعوى كانت قائمة بين نفس الخصوم ، فإعمالاً للنص المتقدم المطلق يلزم سريانه ولو كان الحكم المطعون فيه صادراً من محكمة ابتدائية بالتطبيق للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (١) . والطعن المتقدم لا يمس عن قريب أو عن بعيد النص فى قانون الأماكن ، وإنما قصد به مجرد تفادى الأحكام المتناقضة الصادرة فى موضوع واحد بين نفس الخصوم ، دون الطعن فى ذات قضاء الحكم الموضوعى وإنما لا يجوز استئناف حكم دائرة المساكن إعمالاً للمادة ٣٩٧ التى تجيز استئناف جميع الأحكام الصادرة فى حدود النصاب الانتهاى اذا كان الحكم صادراً على خلاف حكم سابق لم يحز قوة الشئء المحكوم به ، وذلك لأن حكم دائرة المساكن لا يتصور أن يصدر على خلاف حكم آخر من دائرة المساكن لم يحز قوة الشئء المحكوم به ، لأن هذا الأخير يصدر دائماً حائزاً لقوة الشئء المحكوم به - فهو لا يقبل أى طعن .

٤٣- جواز الاعتراض على ذات الحكم الصادر من دائرة المساكن بطريق اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها عملاً بالمادة ٤٥٠ ومايلها :

لما كان الاعتراض على الحكم ممن يعتبر الحكم حجة عليه ، ولم يكن قد أدخل أو تدخل فى الدعوى التى صدر فيها هذا الحكم بشرط غش من كان مثله أو تواطئه أو اهماله الحسيم لا يعتبر من قبيل الطعن فى الحكم ، وإنما هو تظلم من نوع خاص ، ولهذا أفرد القانون له باباً مستقلاً عن الباب المتعلق بالطعن فى الأحكام - هو الباب السابع عشر ، ولقد وضحت المذكرة التفسيرية للقانون ذلك صراحة ، وقالت أن الغرض المقصود من الاعتراض هو مجرد دفع الضرر الذى يصيب المعارض من حكم لا حجية له عليه ولا يمتد أثره اليه قانوناً ، لما كان كل هذا وكانت المادة

(١) نقض ٢٦ ماوس ١٩٥٣ السنة ٤ ص ٧٨١

١٥ من قانون المساكن لا تمنع إلا الطعن بأى طريق فى الحكم الصادر فى المنازعة فإنه لا مفر من اجازته اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها ولو كانت متصلة باعمال قانون ايجار الأماكن مع مراعاة سائر الأوضاع والاجراءات المقررة فى المادة ٤٥٠ وما يليها ، ومع مراعاة جواز الاعتراض على الأحكام الفرعية الصادرة قبله (١) .

٤٤- جواز الادلاء بطلب تفسير حكم دائرة المساكن أو تصحيح ما وقع فى منطوقه من أخطاء مادية بحتة أو حسابية أو الفصل فيما أغفلت الدائرة الفصل فيه من طلبات موضوعية (عملاً بالمادة ٣٦٤ وما يليها) :

منع أى طعن فى الحكم الصادر من دائرة المساكن لا يمنع الادلاء بطلب تفسير الحكم أو تصحيح ما وقع فى منطوقه من أخطاء مادية بحتة أو حسابية أو الفصل فيما أغفلت الدائرة الفصل فيه من طلبات موضوعية بشرط أن يكون الاغفال اغفالا كلياً والطلب طلباً موضوعياً (٢) .

٤٥- جواز الادلاء بطلب انعدام حكم دائرة المساكن دون الادلاء بطلب بطلانه :

فما لا شك فيه أنه متى صدر حكم وأغلق كل سبيل للطعن فيه ، فلا يجوز أن ترفع بصدده دعوى مبتدأة بطلب بطلانه ، كذلك لا يجوز رفع تلك الدعوى المبتدأة - من باب أولى - متى منع المشرع الطعن فى الحكم بأى طريق من طرقه ، وذلك حتى تستقر الحقوق لدى أصحابها ، ولأنه متى انقضت مواعيد الطعن (أو كان غير قابل له من الأصل) عد فى نظر المشرع عنواناً للحقيقة والصحة وأغلق كل سبيل لاعادة النظر فيه . واذا كان المشرع يمنع الطعن فى الحكم بطرق الطعن التى ترفع فى مواعيد مقررة وبطرق واجراءات خاصة فإنه من باب أولى يمتنع رفع دعوى مبتدأة بطلب بطلان

(١) أنظر فى تفصيل كل هذا كتاب التعليق على نصوص المرافعات الجزء الثانى عن المادة ٤٥٠ وما يليها .

(٢) راجع ما قلناه تفصيلاً فى رقم ١١ وما يليه .

الحكم ، وذلك البطلان شأن أى عيب يعترى الحكم - كالحطأ فى تطبيق القانون مثلاً - يغلق بصده سبيل التصحيح حرصاً على تلك القاعدة الأساسية المتقدمة الاشارة اليها .

ولقد عز على القضاء المصرى- فى بعض الصور - أن يصدر أحكاماً تجافى العدالة فأهدر مبادئ أساسية مضحياً بها مقابل صيانة العدالة على وجهها الأكمل . ومن أمثله ذلك ما أصدرته بعض المحاكم من أحكام تجيز رفع دعوى مبتدأة بطلب بطلان الحكم الذى يصدر انتهائياً ، غير قابل لأى طعن ، مقرررة أنه لا محل مطلقاً للقول بأن دعوى البطلان الأصلية لا ترفع أمام دائرة الايجار بحجة أنها قد استنفدت ولايتها بالحكم فى الموضوع وهو غير قابل لأى طعن طبقاً لقانون الايجار ، وأنه لا مجال مطلقاً لهذا القول لأن صدور الحكم الذى تستنفد به هذه المحكمة ولايتها يشترط فيه صحة الاجراءات المتبعة فيه من وجهة نظرها ، فضلاً عن أن موضوع دعوى البطلان يختلف عن موضوع النزاع الأصلى الصادر فيه الحكم المطعون فيه ، هو ما لم ينص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تحريم نظره (١) .

ومع ذلك حكم بعدئذ بأنه اذا كان الطعن فى الحكم غير جائز فلا وسيلة عندئذ للتخلص منه ، ولو كان باطلا لعيب شكلى فيه يتعلق باصداره أو تحريره أو تشكيل المحكمة التى أصدرته أو فى البيانات الواجب ذكرها فيه أو كان مبنياً على اجراء باطل لم يسقط الحق فى التمسك ببطلانه . ففى كل هذه الصور لا تقبل دعوى البطلان أصلياً متى امتنع الطعن فى الحكم كلية بنص القانون ، ويبقى بعدئذ الحكم بمنجى من أى طعن أو سحب أو الغاء ، ولا يجوز التعلل والتحدى بالحطأ الذى تقع فيه بعض الأحكام والذى يكون وليد غش أو تزوير لأنه مهما تكن أهمية البواعث العادلة التى قد تدعو الى تعديل وتصويب تلك الأحكام ، فإن المصلحة العامة التى ابتغاها المشرع بتقرير مبدأ عدم جواز الطعن تقتضى تضحية المصالح

(١) القاهرة الابتدائية فى ٢٣ فبراير ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ ص ١٣٠٠

الخاصة من حالات نادرة الوقوع كى تستقر الحقوق والمراكز القانونية وهذه تعلق عن تلك المصالح الخاصة (١) .

وبعدئذ جاءت ذات المحكمة مقررة التفرقة بين الأحكام الباطلة والأحكام المعدومة وأجازت التمسك بانعدام الحكم دون بطلانه (٢) وهذا هو الاتجاه الصحيح فى هذا الصدد . فالمعدوم لا تلحقه حصانة ، ولا يزول عنه عيبه بفوات ميعاد الطعن فيه ، ولا يغلق أى سبيل للطعن فيه وإذا كان المشرع فى قانون ايجار الأماكن يمنع الطعن بأى طريق فى الحكم الصادر فى المنازعة ، فان الأمر حتماً يختلف اذا لم يتصور ثمة حكم فى المنازعة فرفع الدعوى بانعدام الحكم لا تمس على وجه الاطلاق القاعدة المقررة فى المادة ١٥ من القانون المتقدم ، ولا تمس القاعدة الأساسية التى تقرر عدم جواز التظلم من الأحكام بدعوى مبتدأ لأنه لا يتصور ثمة حكم ، ولا يتصور وجود حق تجب له الحماية والرعاية ويجب له الاستقرار .

واذن من الأهمية التفرقة بين العيب المبطل للحكم والعيب المعدم له ، فالأول لا يبرر رفع الدعوى المبتدأة بالبطلان بينما العيب الثانى يبرر ذلك .

وحالات الانعدام هى أعنف من حالات البطلان ، وأمعن فى الخروج على القانون ، وكثيراً ما تدق التفرقة بينهما ، وتظهر أهميتها فى أن الحكم الباطل يعد قائماً مرتباً كل آثاره القانونية الى أن يحكم ببطلانه بولوج طرق الطعن فى الأحكام المقررة فى التشريع ، أما الحكم المعدوم فهو والعدم سواء ولا يرتب أى أثر قانونى ويجوز انكاره عند التمسك بما اشتمل عليه من قضاء ، وإن كان الأمر يقتضى عملاً فى كثير من الأحوال رفع دعوى مبتدأة بطلب انعدام الحكم حتى يتحلل صاحب المصلحة من الاجراء المهدد به . ولا تزول حالة انعدام الحكم بالرد عليه بما يدل على اعتباره صحيحاً أو بالقيام بعمل أو اجراء باعتباره كذلك (راجع المادة ٢٦ مرافعات) . أما حالة بطلان

(١) القاهرة الابتدائية فى ٦ نوفمبر ١٩٥٤ الحماية ٣٦ ص ٩١١

(٢) القاهرة الابتدائية فى ١٧ نوفمبر ١٩٥٦ رقم ١٣٩٥ لسنة ١٩٥٦ كل مصر .

الحكم فانها تزول بالرد عليه بما يدل على اعتباره صحيحاً شأنها شأن أية حالة أخرى من حالات البطلان .

والبطلان المتصل بالنظام العام لا يعدم الحكم ولا يفقده كيانه (١) .

ولما كان للحكم أركان أساسية ثلاثة هي (١) أن يصدر من محكمة تتبع جهة قضائية (٢) وأن يصدر بما لها من سلطة قضائية - أى في خصومة ، (٣) وأن يكون مكتوباً شأنه أية ورقة من أوراق المرافعات ، فان الحكم يفقد صفته كحكم اذا فقد أى ركن من هذه الأركان الثلاثة ، وتزول عنه كل حصانة ويكون من الخائز التمسك بانعدامه عن طريق رفع دعوى مبتدأة ولو كان صادراً تطبيقاً لقانون المساكن .

ومن ثم يعتبر معدوماً الحكم الصادر من قاض موقوف بصفة مؤقتة عن عمله (٢) ، وانما لا يعد معدوماً الحكم الذى يصدر من قاض ندب الى المحكمة التى أصدرت الحكم فيها بطريقة غير صحيحة . ولا يعتبر معدوماً الحكم الصادر من قاض غير صالح لنظر الدعوى عملاً بالمادة ٣١٣ و ٣٣٧ ، كما يعتبر باطلاً وليس معدوماً الحكم الصادر من قاض يجوز رده عملاً بالمادة ٣١٥ ، بافترض أن طالب الرد لم يعلم بأسبابه إلا بعد صدور الحكم (راجع المادة ٣١٩) .

ويعتبر معدوماً الحكم الصادر على من لم يعلن إطلاقاً بصحيفة الدعوى أو على من تم اعلانه باجراء معدوم - كما اذا ثبت بحكم من القضاء تزوير محضر الاعلان فقد الاعلان كيانه ووجوده (٣)

(١) كتاب الأحكام رقم ١٣٦ وما يليه والتعليق على نصوص قانون المرافعات الجزء الثانى - باب الطعن فى الأحكام .

(٢) جلاسون وتسييه ٣ رقم ٧٥١ ص ٥٨

(٣) أنظر ما قلناه فى كتاب الدفوع الطبعة الثانية رقم ١٣٥ م (١) ص ٣١١

ويعتبر معدوماً الحكم الصادر على من أخرجته المحكمة من الخصومة قبل صدور الحكم فيها ، وحسبه أن ينكر حججته عليه لأنه لم يكن طرفاً في الخصومة التي انتهت بصدور الحكم لا بشخصه ولا بمن يمثله (١) .

ويعتبر معدوماً الحكم الصادر على من توفي أو فقد أهليته قبل رفع الدعوى عليه . كما يعتبر معدوماً الحكم الذى لم يوقع عليه رئيس الهيئة التي أصدرته والكتاب أو الذى لم يذكر فيه اطلاقاً اسم المحكوم له أو المحكوم عليه (٢) .

ولقد اختلف الرأى بصدد تقدير قيمة الدعوى بطلب انعدام الحكم ، ونكتفى في هذا المقام بالقول بأن المحكمة بإصدار حكم معدوم لا تستنفذ ولايتها بالنسبة للزراع ، وبعبارة أخرى لا تنتهى مهمة المحكمة إلا بإصدار الحكم في الدعوى سواء أكان صحيحاً أم قابلاً للبطلان انما لا تنتهى مهمتها بأمر معدوم ، واذا كانت الخصومة معدومة فتعد هى والحكم الصادر فى حكم العدم ، ومن ثم فالدعوى بطلب انعدام حكم ترفع الى ذات المحكمة التي أصدرته بطلب سحبه واعادة النظر فى الموضوع إن شاء ذلك صاحب المصلحة وبشرط استيفاء ما كان سبباً فى الانعدام ، وتستكمل الاجراءات من آخر إجراء صحيح تم فى الخصومة ، أو تعاد الخصومة من جديد باجراء صحيح اذا كانت الأولى معدومة .

وتملك المحكمة الحكم من تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى التي ترفع بطلب بطلان الحكم فى غير حالات الانعدام (٣) .

(١) نظرية الأحكام رقم ٣٠ م .

(٢) أنظر دراسة تفصيلية فى هذا الموضوع ومزیداً من الأمثلة والأحكام العديدة فى كتاب نظرية الأحكام رقم ١٣٦ وما يليه .

(٣) أنظر فى هذا الموضوع دراسة تفصيلية فى كتاب الأحكام رقم ١٤٥ ورقم ١٤٦ .

٤٦- هل تقبل دعوى التنصل بقصد الغاء حكم صادر من دائرة المساكن؟

نعلم أن التنصل désaveu هو الطلب الذى يوجهه من تم باسمه تصرف بغير توكيل أو تفويض منه الى من باشر ذلك التصرف والى كل من تتعلق له مصلحة فيه بقصد الغائه والتخلص من سائر الآثار القانونية المترتبة عليه بما فى ذلك الغاء الاجراءات والأحكام المؤسسة عليه ، فطلب التنصل يوجهه صاحب المصلحة ، إما لأن من باشر الاجراء المراد التنصل منه لم يكن وكيلاً عنه ، وأما لأن وكيله قد اتخذ الاجراء بغير تفويض منه .

ونعلم أيضاً أن التنصل جائز ولو كان بعمل بنى عليه أصبح غير جائز للطعن بالاستئناف (م ٨١٥ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢) (١) بشرط أن ترفع دعوى التنصل فى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صيرورة الحكم غير قابل للاستئناف .

فهل يجوز التنصل من عمل بنى عليه حكم صادر من دائرة المساكن بقصد الغاء هذا العمل والحكم الصادر بناء عليه ، على الرغم من أن المادة ١٥ من قانون المساكن تمنع أى طعن فى الحكم وعلى الرغم من أن المادة ٨١٥ تجيز التنصل ولو عن عمل صدر بمقتضاه حكم ولو أصبح هذا الحكم غير قابل للاستئناف .

لا مفر من قبول التنصل فى هذا الصدد ، لأنه لا يعتبر فى واقع الأمر من قبيل الطعن فى الحكم الممنوع بمقتضى المادة ١٥ المتقدمة ، وانما هو طلب جائز القبول بمقتضى المادة ١٥٨ مرافعات ، ولأنه اذا قبل بالفعل طلب التنصل فان معنى ذلك أن الحكم قد صدر فى دعوى على من لم يكن مثلاً فيها على وجه الاطلاق . ولقد رأينا من بين حالات انعدام الحكم صدوره

(١) وهذا جائز أيضاً فى فرنسا عملاً بالمادة ٣٦٢ من القانون الفرنسى راجع موريل رقم ٣٤٢

على من لم يكن خصماً في الدعوى أو صدوره على شخص أخرجه المحكمة على الخصومة قبل صدور حكمها فيها .

٤٧ - هل يجوز التحكيم بصدد منازعات الأيجار :

انشاء محاكم معينة دوائر أو لجان من جانب المشرع وتخصيصها بالفصل في دعاوى من نوع معين لا يمنع كقاعدة عامة من الاتفاق على التحكيم فيما يدخل في اختصاص هذه المحاكم أو تلك الدوائر أو اللجان ما لم يتصل الأمر بالنظام العام . ومن ثم يجوز الاتفاق على التحكيم بصدد منازعات ايجار الأماكن التي يحكمها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كل هذا من الناحية المدنية بطبيعة الحال ، وبعبارة أخرى ، الصلح أو التحكيم في تلك المنازعات لا يؤثر في الدعوى الجنائية المترتبة على مخالفة القانون أو في السير فيها .

وانما اذا كان من الجائر مخالفة أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في صدد الصلح أو التحكيم مع تفويض المحكمين بالصلح - وهم عندئذ معفون من التقيد بأوضاع المرافعات وقواعد القانون عملاً بالمادة ٨٣٥ مرافعات فانه لا يجوز بأى حال من الأحوال التحلل من القواعد المتعلقة بالنظام العام - سواء أكانت متصلة بالشكل أو بالموضوع - تلك التي عنى قانون الأيجار ترتيبها بقصدا اعتبارات أساسية تتصل بأوضاعنا الاجتماعية والاقتصادية ، وفقاً لما درسناه تفصيلاً في المقدمة .

كما لا يجوز الاتفاق على التحكيم بعد التظلم أو استئناف حكم دائرة المساكن لأن في ذلك تحللاً من المادة ١٥ من قانون المساكن ، وهذا لا يجوز ولو باتفاق الطرفين ، وإن كان يجوز تجديد النزاع أمام المحكم اذ أن حجية الشيء المقضى به لا تتصل بالنظام العام على النحو المقرر في المادة ٤٠٥ من القانون المدني (١) .

(١) راجع ما قدمناه في رقم ٣٦

الفضل الرابع

القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

وأثره في اختصاص دائرة المساكن

٤٧ م - من القانون رقم ٤٦ :

شاء المشرع بمقتضى أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتجديد إيجار الأماكن أن يحدد لكل مكان قيمة إيجارية ثابتة أيا كان المالك أو المستأجر ، وبذا يحسم النزاع على القيمة بمجرد الانتهاء من البناء .

وقصد المشرع أن يكون تحديد الإيجار بمقتضى لجان إدارية تحصل التظلم من قرارها بواسطة المالك أو المستأجر أمام مجلس المراجعة (أ) المنصوص عليه في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية على أن يعدل تشكيله بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم الى عضوية المجلس اثنان من مهندسى الادارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر بتعيينهما قرار من المحافظ ويكون قرار المجلس غير قابل لأى طريق من طرق الطعن ، ولا يترتب على الطعن فى قرارات اللجان وقف تنفيذها . ومتى صار تحديد الأجرة نهائياً فإنه

(١) تشكل اللجنة عملاً بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وبمراعاة القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من ست أعضاء اثنان من موظفى الحكومة واثنان من مالكى العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البلد الذى يتم فيه التقدير يعينهما سنويا وزير الخزانة أو من ينيبه عنه ، واثنان من مهندسى الادارة الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة ويشكل المجلس من تسع أعضاء برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة وعضوية ثلاثة من موظفى الحكومة يعينهم وزير الخزانة وثلاثة من كبار ملاك المباني بالمدينة أو البلد الذى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة به يعينهم وزير الخزانة أيضاً ، واثنان من مهندسى الادارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر بتعيينهما قرار من المحافظ .

لا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى أجرة الوحدة السكنية (م ٥ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) .

ولم يكتف المشرع بمقتضى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد قيمة الأرض والبناء والقيمة التجارية له ، وإنما هو أوجب أن تقوم اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقاً للمادتين الثانية والثالثة ، على وحدات المبنى المختلفة على أساس نسبة مساحتها الى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها .

واذن لا يملك القضاء النظر فى أى نزاع يتصل بتحديد القيمة التجارية للمسكن بالنسبة للمباني التى تخضع لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . واذ رفع الى المحاكم أى نزاع من هذا القبيل وجب عليها الحكم بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها لتعلق الأمر باختصاص يتصل بوظيفة المحاكم . ويكون لأى خصم فى الدعوى التمسك بعدم الاختصاص فى أية حالة تكون عليها الاجراءات ولو لأول مرة فى النقض . ويكون على النيابة العمومية أن تملك بعدم الاختصاص متى كانت ممثلة فى الدعوى .

ومن باب أولى لا يجوز التظلم أو الطعن فى قرار مجلس المراجعة سواء أمام القضاء العادى أو أمام القضاء الادارى .

وإنما اذا فقد القرار ركناً أساسياً من أركانه مما ترتب عليه انعدام القرار جاز للقضاء المستعجل عدم الاعتداد به بشرط توافر الاستعجال فى المنازعة . وعلى أى حال لا تملك أية محكمة تحديد الأيجار ولو كان قرار مجلس المراجعة معدوما ، كما لا تملك هذا ولو باتفاق المالك وسائر المستأجرين ، بل ولو قامت المحكمة بالتقدير معتده بالضوابط الموضوعية المقررة فى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وذلك لأن تحديد ايجار الأماكن الخاضعة لهذا القانون لم يعد مما تخصص به المحاكم اختصاصاً متصلاً بوظيفتها .

٤٨ - الأماكن التي تختص بتحديد إيجارها اللجان المتقدمة ،
ولا تختص بها دائرة المساكن :

تنص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن تلك الأماكن هي المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ الخاص بخفض إيجار الأماكن . هذا مع ملاحظة أن القانون رقم ١٦٨ نص صراحة على أن نصوصه لا تسرى على المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل به .

ويدق الأمر بالنسبة الى المباني التي أنشئت قبل العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ولكن لم يتم البناء الا بعد العمل به ، فهذه لا تستبعد من نطاق القانون رقم ١٦٨ لأنه لم يستثن الا المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكامه ، ولان هذا القانون قد نص صراحة على أنه اذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المشار إليها في القانون على أساس أجره المثل عند العمل بأحكام القانون رقم ١٦٨

وجاء القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ مقررأ تطبيق نصوصه على تلك المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١

والرأى الصحيح في هذا الصدد أنه بالنسبة الى المباني التي انشئت قبل العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ والتي لم تستكمل الا بعد العمل به شاء المشرع في القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الا تطبق بصدها أحكام القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وإنما تسرى عليها أحكام ذلك القانون الأخير ، فيعتبر هذا الأخير ناسخاً لأحكام الآخر .

وانما الحدير بالاشارة أن المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تنص على سريان أحكامه على المباني التي تؤجر أو تشغل لأول مرة ، بمعنى أنه اذا لم تؤجر جميع الوحدات السكنية أو لم تشغل فن الواجب إعمال القانون الأخير . فهل يعمل بالمادة الأولى ولو كان المبنى قد تم تأجير بعض وحداته السكنية وتم تخفيض إيجارها بمقتضى القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١

نرى أن المقصود بالمادة الأولى هو إعمال نصوصها على المباني الكاملة التي لم تؤجر أو لم تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، أما إذا كان قد تم تأجير بعضها فن الواجب اخضاع البعض الآخر لأجر المثل عملاً بالقانون رقم ١٦٨ وتخفيضه عملاً بأحكامه ، حتى لا يخضع المبنى الواحد في تحديد إيجار وحداته السكنية لأكثر من قانون هذا فضلاً عن أن القانن رقم ٤٦ يفرق في الاصطلاح بين المباني والوحدة السكنية ، فيطلق العبارة الأولى على كامل المكان في حين تطلق العبارة الثانية على مجرد الوحدة السكنية في المبنى .

وفضلاً عن كل ما تقدم فإن حقيقة المقصود من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ هو مجرد تحديد وتقييد ربح مالك الأماكن الخاضعة لهذا القانون ، وفي سبيل تحقيق هذا الغرض أوجب القانون بعد تقدير قيمة العقار توزيع إيجاره على وحداته المختلفة . والعملية المتقدمة لا تقبل التجزئة من حيث الغرض المقصود منها ، ومن حيث طبيعتها ، ومن ثم يبدو غريباً وغير متمشى مع القانون أن يتم تقدير مبنى ، ثم يوزع إيجاره على وحداته المختلفة ثم لا يسرى بعدئذ هذا التقدير على كل هذه الوحدات ، فتبقى الوحدات التي سبق تأجيرها على ما كانت عليه من حيث قيمتها التجارية دون اعتداد بتوزيع اللجنة المتقدم سواء أكانت هذه القيمة أقل من تلك أو أكثر ، بينما تخضع الأخرى لتقدير اللجنة ، وينتهي الأمر الى غير مانحا اليه المشرع في القانون رقم ٤٦ ، لأن مجموع إيجار الوحدات السكنية للمبنى لن يتطابق مع التقدير المقرر في هذا القانون . وبعبارة أخرى ، الالتزام بتقدير الوحدة السكنية في المبنى يتطلب حتماً الالتزام بالتقدير المقرر بالنسبة لسائر الوحدات الأخرى فيه ، فاذا كان من المستحيل الاعتداد بهذا التقدير نظراً لخضوعه لقانون آخر ، فلا تتصور علة للالتزام بتقدير الوحدة الأخرى .

وبداهة ، لا يتصور الاعتداد بالقيمة التجارية للوحدات التي تم تأجيرها قبل العمل بالقانون الجديد ثم يضاف اليه تقدير اللجنة بالنسبة للوحدة التي لم يكن قد تم تأجيرها بحيث يتكون من هذا المجموع إيجار المبنى

بأكمله - نقول لا يتصور هذا اذ قد يترتب عليه تقدير تلك الوحدة الأخيرة
تقديراً غير جدى قد لا يتناسب على وجه الاطلاق مع حالتها .

٤٩ - تختص المحاكم الابتدائية بكل ما قرره القانون رقم ١٢١ لسنة
لسنة ١٩٤٧ عدا ما اتصل بتحديد ايجار الأماكن المتقدمة :

فيما عدا المنازعات المتعلقة بتحديد ايجار الأماكن المشار إليها في القانون
رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تختص دائرة المساكن في صدد هذه الأماكن بسائر
المنازعات الأخرى المشار إليها في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بينها
الحكم بالاخلاء للأسباب المشار إليها في القانون أو الحكم برد ما دفع زائداً
عن الأجرة المقررة بمقتضى القانون .

ويكون للمحاكم الابتدائية وحدها ولاية الفصل في طلب رد الزائد
عن الأجرة المحددة بمقتضى اللجان المشار إليها في القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢
على ألا تمس التحديد المقرر بمقتضى تلك اللجان . واذا فرض أن رفعت
دعوى الى دائرة المساكن بطلب الزائد عن الأجرة المقررة ، ولم يكن قد
تم البت نهائياً في أمر التقدير من اللجنة والمجلس عملاً بالقانون رقم ٤٦ لسنة
١٩٦٢ فمن الواجب وقف الدعوى الأصلية حتى يصدر قرار المجلس النهائى
وذلك عملاً بالمادة ٢٩٣ من قانون المرافعات .

وغنى عن البيان أن تلك اللجان لا تملك بأى حال من الأحوال الفصل
في أى طلب غير ما تعلق بتحديد الايجار على النحو المقرر في القانون رقم ٤٦
لسنة ١٩٦٢ وإلا كان قرارها معدوماً في صدد ما يخرج عن اختصاصها ،
ولو تم باتفاق الطرفين .

واذن اذا خالف المؤجر قرار تحديد الايجار وتوزيعه وجب الالتجاء
الى المحاكم ، سواء في صدد الدعوى المدنية أو الدعوى الجنائية عملاً بالمادة
٧ من القانون .

٥٠ - تلزم لجنة التقدير ومجلس المراجعة بتوفير الضمانات الأساسية في التقاضى :

لما كانت القاعدة الأساسية توجب إعمال قواعد قانون المرافعات كلما شاب أى قانون اجرائى آخر نقص أو غموض أو إبهام ، بوصفه القانون العام للاجراءات القضائية وغير القضائية ، ولما كانت هذه القاعدة ثابتة فى كثير من الأحوال بنصوص خاصة كما هو الحال فى قانون مجلس الدولة والقانون رقم ٤٦٢ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الغاء المحاكم الشرعية والمجالس المليية ، وكما هو الحال فى شأن القرارات المنظمة للاجراءات أمام لجان الطعن بمصلحة الضرائب ولما كانت لجان التقدير ومجالس المراجعة انما تباشر فى واقع الأمر اختصاصاً دقيقاً لم يكن مخلوا فى الأصل للمحاكم أو لغيرها من اللجان ، بل كان المالك يحدد ايجار ما يؤجره مما يملكه دون ما قيد أو شرط ، ثم تتولى بعدئذ التشريعات انقاص هذا التقدير بنسبة ثابتة وبصورة عامة ، ولما كان الاختصاص المتقدم هو فى حقيقته فصلا فى منازعة ، فمن الواجب لكل ما تقدم أن تنقيد لجان التقدير ومجالس المراجعة بالمبادئ الأساسية فى التقاضى .

ومن الواضح أنه لا يتطلب منها أن تلزم حرفية نصوص قانون المرافعات ، والا التمس عليها الأمر وتعقد ، كما لا يتصور أن يجرى عملها بغير أصول أو ضوابط ، وانما يتطلب منها أن تستلهم القواعد الكلية فى تحقيق ضمانات التقاضى وتوفير الاطمئنان لذوى الشأن ، والحفاظة على مظهر الحميدة الذى يجب أن تتحلّى به فى سائر المراحل .

وتلك المبادئ مستقرة فى الفقه والقضاء ، وتلزمها المحاكم الادارية (١)

وللمبادئ الأساسية المتقدمة شعاب ، منها ما يتصل بتشكيل اللجنة أو المجلس المتقدم ، ومنها ما يتصل بطبيعة الاجراءات الواجبة الاتباع ،

(١) محكمة القضاء الادارى فى ٣١ يناير ١٩٥٦ - السنة ١٠ ص ١٨٠ ، ٢٨ مارس ١٩٥٦
السنة ١٠ ص ١٦٠٢٦٧ نوفمبر ١٩٥٠ السنة ٥ ص ١٥٤ وحكم المحكمة الادارية العليا فى ٢٤ مارس ١٩٥٦ السنة الأولى ص ٦١٢

ومنها ما يتصل بما يجب أن يتوافر في قراراتها ، ومنها ما يتصل بمدى عدم قابلية تلك القرارات للطعن .

٥١ - أسباب لعدم صلاحية أعضاء اللجنة أو المجلس لنظر الطلب :

ثمة قاعدة مستقرة في الضمير تمليها العدالة المثلى ، ولا تحتاج الى نص يقررها أو الى دراسة في القانون ليفطن اليها العقل ، هي أن من يجلس مجلس القضاء يجب ألا تربطه بأحد طرفي النزاع رابطة دم أو مودة أو عداوة وذلك حتى تصفو نفسه من كل ما يمكن أن يستشف منه رأيه، وحتى لا يدرك الخصم مصيره مقدما بين يديه فتزعزع الثقة فيه أو يقضى على اطمئنانه اليه .

واذن يكون عضو اللجنة أو المجلس غير صالح لعمله ولو لم يرده أحد الخصوم اذا كان قريباً أو صهراً لأحدهم الى الدرجة الرابعة ، أو اذا كان له أو لزوجته خصومة قائمة مع أحد الخصوم أو مع زوجته مثلاً .

وبعبارة عامة ، يجب رد الأمر الى قواعد العدالة لتحديد أسباب عدم الصلاحية ، بالقدر الذي يتوافر فيه الضمان للمتقاضين ، ومراعاة أحكام قانون المرافعات فيما يتصل بعدم صلاحية القاضي لنظر الدعوى وبما يتصل بالرد .

هذا مع تأكيد أنه اذا نظر العضو الطلب بوصفه من أعضاء لجنة التقدير ، فإنه لا يملك بأى حال من الأحوال نظر التظلم الموجه للقرار بوصفه من أعضاء مجلس المراجعة ، حتى لا يجلس من المتظلم مجلس الحكم وفي نفسه عقيدة سبق أن كونها ، وحتى يطمئن المتظلم الى تجرد أعضاء المجلس من الميل أو التأثير . (راجع المادة ٣١٣ من قانون المرافعات) (١) .

٥٢ - طبيعة الاجراءات الواجبة الاتباع أمام اللجنة أو المجلس :

دون بحث تفصيل الاجراءات الواجبة الاتباع أمام اللجنة أو المجلس ، نكتفى بتقرير أن تلك الاجراءات يجب أن تتخذ في مواجهة الخصوم ،

(١) راجع حكم المحكمة الادارية العليا في ٢٤ مارس ١٩٥٦ السنة الأولى ص ٦١٣

كى يتمكّن كل خصم من الدفاع عن مصالحه ، ويجب أن يمكن الخصم من الاطلاع على الأوراق التى يقدمها الخصم الآخر ، والا تبنى اللجنة أو المجلس قرارها على مقتضى الأدلة التى تمت مواجهة الخصوم بها .

وعند تحديد المواعيد المقررة فى القانون يجب مراعاة أحكام قانون المرافعات فى احتسابها ، وفى ضرورة اضافة مواعيد مسافة بصددتها ، حتى يقف كل خصم موقفاً متعادلاً مع زميله أمام اللجنة أو المجلس .

فثلاً فى احتساب الميعاد المقرر فى المادة ٢/٥ ، لا يبدأ الميعاد إلا من اليوم الذى يصل فيه قرار اللجنة الى المالك بالكتاب الموصى عليه بعلم الوصول . ولا يعتد الا بعلم الوصول الموقع عليه من المالك أو من يقوم مقامه فى تحديد هذا اليوم ، ولا عبرة بيوم ارسال الخطاب ، أو بالايصال الذى يتسلمه الراسل من مصلحة البريد (١) .

ويجب اضافة ميعاد مسافة الى الميعاد المتقدم حتى يفيد المالك من الميعاد الأصيل كاملاً .

٥٣ - قرار اللجنة أو المجلس وتنفيذه :

يجب أن يصدر القرار متضمناً سائر البيانات الأساسية ومجيباً على كل ما يتطلبه القانون رقم ٤٦ فى نصوصه المختلفة . ويجب أن يكون واضحاً بغير لبس أو غموض ، وأن يكون مسبباً - لأن القانون وان لم يتطلب هذا التسيب صراحة الا أنه يتطلب التقدير والتوزيع وفقاً لأسس مقررة فيه لا يجوز اغفالها أو التجاوز عنها . كما يجب أن يجيب القرار على ما أدلى به الخصوم من طلبات أو دفعوع أساسية حتى يكون ناطقاً بعدالته ويجب أن ينفذ قرار اللجنة أو المجلس على الفور ، ولا يترتب على التظلم من قرار اللجنة وقف تنفيذه .

(١) استئناف الاسكندرية ٢٤ أبريل ١٩٥٢ مجلة التشريع والقضاء ٥ عدد ٤ ص ٢٣

وانما لا يسأل المالك جنائياً عن عدم تنفيذه للقرار إلا اذا ثبت علمه به بصورة قاطعة ، كأن يكن قد أعلن به من جانب خصمه أو من جانب الادارة المختصة .

ولا يتطلب بطبيعة الحال ثمة اجراء لاتمام التنفيذ .

ولا تملك أية هيئة قضائية وقف تنفيذ القرار المتقدم ، وإن كان يملك القضاء المستعجل عدم الاعتراف به اذا كان معدوماً وبشرط توافر الاستعجال في المنازعة، عملاً بالقواعد العامة .

٥٤ - جواز طلب تفسير القرار أو تصحيح الأخطاء المادية في منطوقه كتابية كانت أم حسابية - جواز طلب ما أغفلت اللجنة أو المجلس تقديره :

اذا كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ينص في المادة الخامسة منه على أن قرار المجلس يكون غير قابل لأي طعن فإن ذلك لا ينفى جواز الالتجاء الى المجلس أو الى اللجنة بطلب تفسير القرار بشرط ألا تمس حجتيه، وليس هناك ميعاد في هذا الصدد .

كما يجوز تصحيح ما يقع في منطوق القرار من أخطاء مادية بحته كتابية أو حسابية ، وذلك بقرار تصدره اللجنة أو المجلس من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم ، ويشترط لذلك ألا تتجاوز اللجنة أو المجلس الاجراء المتقدم ، مع عدم التزام ميعاد خاص في هذا الصدد وبطبيعة الحال اذا ما حصل التظلم في قرار اللجنة أمام المجلس فإنه لا يجدي طلب التفسير أو التصحيح فالمصلحة تقتضي - لتوفير الوقت والجهد - التقدم بما يعن للخصوم من طلبات أمام ذلك المجلس .

واذا أغفلت اللجنة أو المجلس تقدير وحدة سكنية أو أكثر جاز للمالك أو المستأجر تجديد الطلب الى اللجنة أو المجلس - بحسب الأحوال - دون التزام ميعاد خاص في هذا الصدد ، بشرط أن يكون الاغفال أغفالا كلياً ، ولم يتم تقدير الوحدة السكنية بصورة ضمنية ، ولو ترتب على ذلك ضرورة اعادة التوزيع (راجع المادة ٣٦٨ من قانون المرافعات) .

٥٥ - عدم قابلية القرار للطعن مشروط بكونه غير معدوم :

لما كانت القاعدة الأساسية أن المعدم لا تلحقه حصانة ، ولا يزول عنه عيبه بفوات ميعاد الطعن فيه ، ولا يعلق أى سبيل للتظلم منه ، فان قرار المجلس اذا فقد ركناً أساسياً من أركانه فإنه يفقد صفته كقرار من مجلس المراجعة ، ويعتبر والعدم سواء .

وانما هذا الانعدام لا يبيح لأية محكمة القيام بما يختص به المجلس ولو باتفاق الخصوم - وان كان يتيح للقاضى المستعجل سلطة اعتبار القرار معدوماً بشرط توافر الاستعجال فى المنازعة القائمة أمامه عملاً بالقواعد العامة ، هذا فضلاً عن أن محكمة الموضوع تملك وقف الدعوى بطلب رد الزائد عن الأجرة ، حتى يستصدر الخصوم من اللجنة أو المجلس قراراً بدلا من القرار المعدوم (١) .

ومتى اعتبر القرار معدوماً ، فإن مجلس المراجعة يملك إعادة النظر فى التقدير ، لأن المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ اذا كانت تقرر عدم قبول الطعن فى قرار المجلس الا أنه يشترط بداهة لتطبيقها أن يتوافر بالفعل قرار للمجلس ، ولو كان قد خالف فى التقدير نصوص القانون المتقدم . انما اذا كان رئيسه مثلاً قد زالت عنه ولاية القضاء قبل اصدار القرار ، أو أن أحد أعضائه قد فصل من عمله ، فلا يتصور ثمة قرار لمجلس المراجعة واجب الاحترام وله الحصانة .

كذلك الحال اذا صدر القرار من مجلس لم يشكل وفق العدد المقرر فى التشريع أو لم يرأسه أحد القضاة ... الخ .

وتترك تحديد أركان القرار الأساسية لدراسة القانون الادارى .

(١) أنظر دراسة تفصيلية فى أثر القرار المعدوم فى كتاب التنفيذ ١٥٩ م (٣) ، وكتاب قضاء الأمور المستعجلة لراتب ونصر الدين كامل رقم ١٤٧ و١٤٨

٥٦ - عدم جواز الاتفاق على التحكيم بقصد تحديد الأيجار فيما يدخل في اختصاص لجنة التقدير :

مما هو غنى عن البيان أن لجنة التقدير هي لجنة إدارية لا ينزع اختصاصها بأي حال من الأحوال ولو باتفاق الخصوم ، ومن ثم لا يجوز الاتفاق على التحكيم لتقدير ما يدخل في اختصاص تلك اللجنة من عقارات .

الاختصاص والاجراءات فى منازعات ايجار الاراضى الزراعية

بمقتضى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢

بانشاء لجان الفصل فى المنازعات الزراعية

تمهيد :

٥٧ - أهمية المنازعات الزراعية :

قلنا فى المقدمة أن الغرض الأساسى من قيام ثورة سنة ١٩٥٢ هو القضاء على الظلم الاجتماعى ، وأن من أهم ما عنيت به تلك الثورة فى بدئها هو فرض قيود على الملكية الزراعية وحماية مستأجرى الأراضى الزراعية حتى لا يكونوا مهددين بانهاء ايجار أو بزيادته، وقلنا إن فى حماية هؤلاء حماية لطبقة بأكملها ازاء طبقة أخرى . وهكذا تبدو بوضوح أهمية تنظيم المنازعات الزراعية .

وقلنا ان حماية المشرع للمستأجر لا تقتصر على ميعاد معين وانما هى تمتد طوال فترة تنفيذ عقد ايجار .

ومن ثم يبطل بطلاناً متصلًا بالنظام العام كل اتفاق ولو لاحق للعقد ايجار يرمى الى زيادة ايجار عن الحد الأقصى المقرر فى التشريع ، كما يبطل كل صلح يتم بتخفيض الأجرة المتفق عليها فى عقد ايجار بقدر معين دون أن تصل الى الحد المقرر فى التشريع .

ويجوز تجاهل الشرط بزيادة الأجرة ، كما يجوز طلب رد الأجرة الزائدة .

وقلنا أيضاً فى المقدمة ، ان أداء الأجرة مدة طويلة بما يزيد عن الحد الأقصى المقرر فى التشريع لا يعد قبولاً صمناً بالزيادة ولا يسقط الحق فى طلبها ، وان الحق فى طلب الزائد عن الحد الأقصى لا يسقط الا بانقضاء

ثلاث سنوات من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى استردادها، على أن يسقط هذا الحق فى جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذى ينشأ فيه .

ولقد عنى تشريع الثورة بتنظيم استقرار للمستأجر الزراعى منذ قيامها . وتطورت القوانين التى تنظم لجان الفصل فى المنازعات الناشئة عن امتداد عقود الأراضى الزراعية الى أن صدر القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ فى ٣ ديسمبر ١٩٦٢ ، بإنشاء لجان الفصل فى المنازعات الزراعية ، وخصها بالفصل مؤقتاً فى الدعاوى التى وردت على سبيل الحصر فى المادة الثالثة منه .

وأوجب القانون قبل الالتجاء الى القضاء طرح النزاع على اللجنة المختصة وإلا كانت الدعوى غير مقبولة أمام المحاكم . ومن ثم لا يترتب على ما تضمنه القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ نزع اختصاص المحاكم فيما اشتمل عليه وحرمانها منه ، وإنما هذا القانون ينشئ دفعا بعدم قبول الدعوى الى أن تبث اللجنة بقرارها فى الموضوع .

ولقد وضحت المذكرة التفسيرية للقانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ - وهو أول قانون ينظم المنازعات الزراعية - وضحت أن المقصود منه هو التخفيف عن المحاكم وعدم ائقالتها بمنازعات كثيرة متنوعة خاصة فيما يتعلق بتوافر الشروط المقررة لامتداد الأيجار ، هذا فضلا عن حماية الأمن والنظام ودرء الجرائم قبل وقوعها بحسم النزاع على وجه السرعة .

وقالت المذكرة التفسيرية أيضاً « إنه لما كانت مهمة هذه اللجان هى الفصل بصفة وقتية فى كل نزاع ينشأ عن تطبيق القانون المتقدم الذكر تحقيقاً للأهداف التى قصد إليها حتى يرفع أصحاب الشأن النزاع الى الجهات المختصة من جديد اذا لم يرضوا بقرارات اللجان فقد ضمن نص المادة الثانية من المشروع هذا الحكم كما تضمن تحقيقاً للعلة ذاتها أن تكون قرارات اللجان غير قابلة لأى طعن فيما أمرت به .. وأن تظل قراراتها نافذة حتى يصدر حكم من الجهة القضائية المختصة » .

وفيما يلي دراسة تفصيلية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ ، من ناحية تشكيل لجنة الفصل في المنازعات الزراعية واختصاصاتها ، ومن ناحية الاجراءات الواجبة الاتباع أمامها ، ومن ناحية قرارها ومدى نفاذه وحجيته والطعن فيه .

هذا ويلاحظ أنه يجب إعمال قواعد قانون المرافعات ومبادئه الأساسية عند عدم وجود نص خاص في القانون المتقدم ، وذلك للأسباب التي تقدمت الإشارة إليها في رقم ٥٠ وسوف نرى تطبيق هذه القاعدة الأساسية في نواحي البحث المختلفة .

الفصل الأول

تشكيل لجنة الفصل في المنازعات الزراعية واختصاصها

٥٨ - تشكيل اللجنة :

تنص المادة الأولى من القانون على أن تنشأ بدائرة كل مركز بلخنة تسمى « لجنة الفصل في المنازعات الزراعية » تشكل على الوجه الآتي :

- ١ - قاض يندبه وزير العدل .
- ٢ - عضو نيابة يندبه النائب العام .
- ٣ - مفتش الزراعة بالمركز .

ويحضر اجتماع اللجنة مندوبون عن وزارة الاصلاح الزراعي واصلاح الأراضي ووزارة الأشغال ومصالحة المساحة والجمعية التعاونية الزراعية المشتركة بالمركز .

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور اثنين من المندوبين المذكورين على الأقل ، ويشترك المندوبون في المداولات ولا يكون لهم صوت محدود فيها . ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ ، ويعين المحافظ العدد الكافي من الموظفين للقيام بالأعمال الادارية والكتابية للجنة .

ولما كان نص المادة الأولى المتقدم يوجب أن يكون القاضي منتدباً من وزير العدل ، وعضو النيابة منتدباً من النائب العام ، فإنه لا يجوز أن يحل محل هذا أو ذاك زميل له في العمل دون أن يكون قد صدر نذب بخصوصه . ومن ثم يجب أن يندب اثنان من القضاة وأعضاء النيابة في كل مركز حتى يحل أحدهما محل الآخر عند غيابه بسبب المرض أو النقل أو النذب الى جهة أخرى أو الأجازة . مع مراعاة أن تكون الهيئة التي تسمع المرافعة هي التي تصدر القرار على النحو المقرر في القانون (راجع المادة ٣٣٩ مرافعات وما يلها) .

أما مفتش الزراعة بالمركز فمن الجائز أن يحل محله عند غيابه من يقوم مقامه بحكم القانون واللوائح ، لأن المادة الأولى لا تشترط أن يصدر بصدده قرار ندب .

والحدير بالذكر أن المادة المتقدمة لم تحدد رئيس اللجنة ، في حين أن مواد القانون التالية قد أشارت الى ما يجب على الرئيس القيام به في بعض الأحوال وفي حين أن سائر القوانين التي تسبق القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ إنما كانت تحدد دائماً رئيس تلك اللجنة .

ولا شك أن رئاسة تلك اللجنة تكون للقاضي ، لأنه جاء في رأس التشكيل ، ولا يعتد على وجه الاطلاق بالدرجة المالية للعضوين الآخرين ، كما لا يعتد بوضع عضو النيابة وأقدميته بالنسبة للقاضي إن كانت ، كل هذا فضلاً عن أن هذه اللجنة هي هيئة قضائية (١) وليست مجرد لجنة ادارية ومن ثم لا جدال في أن يتولى رئاستها القاضي .

وتوجب المادة الأولى أن يحضر اجتماع اللجنة مندوبون عن وزارة الاصلاح الزراعي ووزارة الأشغال ومصلحة المساحة والجمعية التعاونية الزراعية المشتركة بالمركز ، وتشترط لصحة انعقادها حضور اثنين من المتقدمين على الأقل ، على أن يكون لهم الحق في حضور المداولات والاشتراك فيها دون أن يعتد بصوتهم .
ولا يلزم في المندوب أن يكون معيناً في الجهة التي ندبته ، بل يكفي أن يكون منتدبا إليها .

كما لا يلزم أن يكون المندوب الذي سمع المرافعة هو الذي اشترك في المداولة ، كما هو الحال بالنسبة إلى القضاء عملاً بالمادة ٣٣٩ مرافعات ، بل يصح أن يشترك فيها من لم يحضر جلسة المرافعة ، بل تصح المداولة ولو لم يحضرها أى مندوب ممن تقدم ذكرهم ، لأن كل ما تتطلبه المادة الأولى هو حضور المندوبين لصحة انعقاد اللجنة . والمقصود بانعقاد اللجنة انعقادها في هيئة جلسة عملاً بالمادة الثانية من القانون .

(١) أنظر راتب ونصر الدين كامل في القضاء المستعجل رقم ١٤٩ والمرجع المشار إليها فيه .

واذن يكفي لصحة انعقاد اللجنة حضور اثنين من المندوبين ، ولو كانوا متغيرين في كل جلسة .

وعلى الرئيس من تلقاء نفسه التأجيل كلما تبين عدم حضور مندوبين ممن تقدم ذكرهم .

ويلاحظ أن القانون لا يتطلب حضور كاتب في الجلسة ، ولم ينص على بطلان انعقاد اللجنة دون حضوره ، وان كان قد نص على أن المحافظ يعين العدد الكافي من الموظفين للقيام بالأعمال الادارية والكتابية للجنة . ومع ذلك يتعين حضور الكاتب عملاً بالأصول العامة ويترتب البطلان اذا لم يحضر الجلسة ويلزم بطبيعة الحال كتابة محضر يدون فيه حضور الخصوم وغيابهم وحضور من ينوب عنهم بمقتضى المادة ٨ من القانون ، وما أدلى به كل منهم من طلبات أو دفعات ، وما صدر من قرارات ، وما تم من اجراءات الاثبات .

٥٩ - لا يجوز أن يكون من بين أعضاء اللجنة من يقوم به سبب من أسباب عدم الصلاحية أو الرد :

قلنا (١) إن اللجان الادارية أو الهيئات القضائية يتعين عليها أن تستلهم القواعد الكلية في تحقيق ضمانات التقاضي وتوفير الاطمئنان لذوى الشأن ، والحفاظة على مظهر الحيدة الذى يجب أن يتحلى به أعضاء اللجنة في سائر المراحل . وقلنا أيضاً أن تلك المبادئ مستقرة في الفقه والقضاء وتلتزمها المحاكم الادارية .

ونضيف أن على رئيس اللجنة أن ينبه عضويتها الى ضرورة اخطاره على الفور اذا قام سبب من أسباب عدم الصلاحية أو الرد بالنسبة لاحد منهم ، وذلك حتى يعفيه من مباشرة العمل في خصوص النزاع المتصل بذلك .

(١) في رقم ٤٩ و ٥٠

وإذا كان عضو النيابة أو مفتش الزراعة قد سبق أن أدلى برأى له في شأن النزاع - بحكم وظيفته الأصلية - فإن عليه أن يتنحى من تلقاء نفسه عملاً بالمادة ٥/٣١٣ مرافعات ، ولو كان هذا الرأى لا يستشف بصورة صريحة ، وذلك لأن من يجلس مجلس القضاء يجب ألا يكون قد كتب أو استمع أو تكلم حتى تصفو نفسه من كل ما يمكن أن يستشف منه رأيه .

وما قلناه بالنسبة إلى أعضاء اللجنة يقال أيضاً بالنسبة إلى المندوبين عن الوزارات والمصالح المقررة في المادة الأولى ، وذلك لأن لهؤلاء حق الاشتراك في المداولات ، فقد يتأثر قرار اللجنة بقول لهم ، وإن كان ليس لهم صوت معدود فيها .

٦٠ - اختصاص اللجنة النوعى والمحلى :

تختص بنظر جميع المنازعات القائمة أمام اللجان المشكلة طبقاً للقانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ وتحال إليها تلك المنازعات بغير اجراءات ، أى بقوة القانون . كما تختص بالفصل في المسائل الآتية :

(١) المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكرراً «١» من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى والقوانين المعدلة له ، وهى الخاصة بمد عقود ايجار الأراضى الزراعية بقوة القانون بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته .

وهذه المادة معدلة بمقتضى القانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٦٢ (الصادر فى ٤ أكتوبر ١٩٦٢) تنص على أن تمتد إلى نهاية سنة ١٩٦٤/١٩٦٥ الزراعية عقود ايجار التى تنتهى بنهاية سنة ١٩٦١/١٩٦٢ الزراعية سواء لانقضاء المدة المتفق عليها فى العقد ، أو التى امتد إليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون ،

كما تمتد إلى نهاية السنة الزراعية ١٩٦٥/٦٤ عقود الإيجار التي تنهى مدتها خلال فترة الامتداد . ولا يجوز للمؤجر المطالبة بفسخ عقود الإيجار المشار إليها الا اذا أخل المستأجر بأى من التزاماته عن السنة الزراعية السابقة مباشرة على الامتداد أو خلال فترة الامتداد ، وفي هاتين الحالتين يعتبر العقد منتهيا من تلقاء ذاته ، دون حاجة إلى اعداد أو التجاء إلى القضاء .

(ب) كل خلاف ينشأ حول مقدار المساحة المؤجرة ، ويخصها من المنافع أو حول تكاليف وأجور الري والتطهير واستعمال الآلات الميكانيكية في أعمال الزراعة وغير ذلك من المصروفات التي يجوز قانونا اضافتها إلى الإيجار النقدي . وقصد المشروع بتحويل اللجنة الاختصاص المتقدم حتى يحسم على الفور وبصورة سريعة أى خلاف في شأن المصروفات الواجب اضافتها الى الإيجار النقدي ، حتى لاتتخذ القاعدة القانونية التي توجب ذلك ذريعة لزيادة الإيجار النقدي دون مقتضى .

(ج) كل خلاف يثور حول الالتزامات التي يتحملها كل من المالك أو المستأجر في نظام المزارعة .

(د) كل خلاف ينشأ حول استخدام السلف النقدية أو العينية في خدمة الأرض المؤجرة بواسطة طرف عقد المزارعة المثبتة ببيانات الحيازة باسمه . وللجنة متى ثبت لها سوء استخدام هذه السلف أن تقضى بنقل بيانات الحيازة باسم الطرف الآخر فضلا عن الزام الطرف المسئول عن سوء الاستخدام وحده بكافة السلف التي لم توجه لخدمة الأرض المؤجرة .

وتختص اللجنة في الأحوال المقدمة أيا كانت قيمة النزاع وواضح أن جميع المنازعات المقدمة مما يتعين أن يطبق بصدها قانون الاصلاح الزراعى . وفيما عدا ما تقدم لا تملك اللجنة الفصل فيه والا كان قرارها معدوما لا ينتج أى أثر ، وفقا لما سوف نراه ، ولا يجوز تنفيذه ، ويملك القضاء المستعجل وقف هذا التنفيذ أو الحكم بعدم الاعتداد بالقرار .

ولا نرى ما يمنع اللجنة من اقرار الصلح بين الخصوم عملا بالمادة ١٢٤ من قانون المرافعات ، بشرط أن يكون موضوعه مما تختص به وبشرط ألا يتضمن ما يخالف النظام العام . وينفذ الصلح متى أقرته اللجنة بمثل ما ينفذ به قرارها .

ومن ناحية الاختصاص المحلى لكل لجنة فالواضح أن المشرع يعنيه أن تختص كل لجنة بالمنازعات الزراعية المتعلقة بالأراضي المؤجرة التي في دائرة المركز التابعة له اللجنة . ففتش الزراعة عضو اللجنة هو ذلك المفتش الذى يعمل في المركز التابعة له اللجنة . ومن ثم لا يجوز مخالفة قواعد هذا الاختصاص المحلى ولو باتفاق الطرفين ، وعلى اللجنة الحكم بعدم اختصاصها محليا ، من تلقاء نفسها ، مع احالة النزاع - بغير اجراءات - إلى اللجنة المختصة محليا ، مع التنبيه على الخصوم بذلك . (راجع المادة ١٣٥ مرافعات معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢) .

٦٠م - أحكام وقتية - الدعاوى القائمة أمام اللجنة أو أمام المحاكم قبل العمل بالقانون الجديد :

إذا كان النزاع قائما أمام اللجنة في تشكيلها القديم ، فان عليها أن تحيله بدون اجراءات إلى اللجنة في تشكيلها الجديد بدون اجراءات ، وذلك عملا بالمادة الثالثة من القانون .

أما اذا كانت الدعوى قد رفعت إلى محكمة قبل صدور القانون الجديد الذى أوجب رفعها أولا إلى اللجنة ، فإنها تظل تنظرها على الرغم من صدور هذا القانون ، وذلك لأن هذا القانون انما ينشئ دفعا بعدم قبول الدعوى بالنسبة لتلك الدعاوى المحددة في المادة الأولى منه ، ولاينزع الاختصاص في شأنها من جهة القضاء ، ومن ثم إذا رفعت الدعوى قبل العمل بالقانون

الجديد ، فإنها تكون قد رفعت في وقت كانت فيه مقبولة ، ولما كانت القاعدة أن العبرة بيوم رفع الدعوى لمعرفة ما إذا كانت مقبولة أو غير مقبولة فإن المحكمة تظل تنظر الدعوى ولو كان قد نشأ بعد رفعها ذلك السبب الذي يوجب عدم قبولها .

كل هذا مع ملاحظة أن صدر المادة الأولى - الذي يوجب سريان قوانين المرافعات على ما لم يكن قد فصل فيه من الدعاوى أو تم من الاجراءات قبل تاريخ العمل بها - لا يطبق فيما نحن بصدده ، وذلك لأن ما تعلق بقبول الدعاوى أو عدم قبولها لا يتصل بشكل الاجراءات وإنما مسم صميم أصل الحق في صدد مدى الحماية المقررة في القانون للمنفعة التي يمنحها لصاحبه (١) .

كذلك لا تطبق الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون المرافعات ، وذلك لأنها إنما تتعلق بالاختصاص النوعي أو المحلي ، ولا محل لاعمالها عندما تكون المحكمة مختصة بالفعل بنظر الدعوى ، وإنما نشأ بعد قيامها سبب يوجب عدم قبولها (٢) .

ولقد اعتد القانون الجديد بكل المبادئ المتقدمة فلم يوجب إلا إحالة الدعاوى التي كانت قائمة أمام اللجان القديمة إلى اللجان الجديدة ، أما الدعاوى القائمة أمام المحاكم فلم يتعرض لها على اعتبار أنها كانت مقبولة وقت رفعها وقبل العمل بالقانون الجديد ، وعلى اعتبار أن أعمال القانون الجديد في صدها يؤخر نظرها ولا يحقق ما ابتغاه المشرع بالفعل من ذلك القانون (٣) ، كل هذا فضلاً عن أنه لا تصور ثمة إحالة من محكمة تتبع جهة قضائية إلى لجنة ولو كان اختصاصها قضائياً (٤) ، ولهذا لم يوجب القانون الجديد إلا إحالة الدعاوى القائمة أمام اللجان القديمة بعد الغائها .

أما إذا رفعت الدعوى إلى محكمة ما بعد نفاذ القانون الجديد الذي يوجب طرحها أولاً على اللجنة وإلا كانت غير مقبولة ، فإن تلك المحكمة

(١) (٢) راجع دراسة تفصيلية في هذا الموضوع في كتاب التعليق على نصوص قانون المرافعات - الجزء الأول - عن المادة الأولى ، وقارن حكم المحكمة العليا المشار إليه .

(٣) راجع المذكرة التفسيرية المشار إليها في رقم ٥٥

(٤) أنظر كتاب التعليق في صدد المادة ١٣٧ و ١٣٨ - وذلك لاختلاف الاجراءات المتبعة أمام كل جهة في رفع الدعوى أو نظرها .

تقضى بعدم قبولها ، ولا تملك الإحالة إلى اللجنة (عملا بالمادة ١٣٥) لأن محل أعمال هذه المادة عندما تقضى المحكمة بعدم الاختصاص النوعي أو المحلي ، ولا تجوز الاحالة الا بعد الحكم بعدم الاختصاص لا الحكم بعدم القبول ، كما لا تملك المحكمة وقف السير في الدعوى عملا بالمادة ٢٩٣ حتى يستصدر الخصوم حكماً من اللجنة المختصة ، وذلك لان وقف الدعوى للفصل في مسألة أولية مشروط بأن الدعوى الأصلية يجب أن تكون مقبولة أمام المحكمة التي تنظرها .

والعبرة في تحديد الوقت الذي تعتبر فيه الدعوى مرفوعة أو غير مرفوعة هو بتاريخ تقديمها إلى قلم المحضرين بعد أداء الرسم عنها كاملاً عملاً عملاً بالمادة ٧٥ من قانون المرافعات معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ ، ولو كان قد تم إعلان صحيفتها للمدعى عليه بعد نفاذ القانون الجديد ، وذلك لأن القانون رقم ١٠٠ قد قصد ألا يعتد إلا بتاريخ تقديم الصحيفة إلى قلم المحضرين بعد أداء الرسم عنها كاملاً عند تحديد الوقت الذي تعتبر فيه الدعوى قد رفعت .

٦١ - أثر اختصاص اللجنة في ولاية المحاكم لا يعتد بأى اتفاق ينزع اختصاص اللجنة :

لا يترتب على تحديد الاختصاص المتقدم للجنة عملاً بالمادة الثانية من القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ نزع الاختصاص به من المحاكم ، وإنما هذا الاختصاص ينشئ مجرد دفع بعدم قبول الدعوى أمام المحاكم ، لأنها لا تملك الفصل فيما تختص به اللجنة إلا بعد صدور قرارها في صدره . فالمادة الخامسة من القانون المتقدم تنص على أنه لا يجوز لذوى الشأن الالتجاء الى الجهات القضائية قبل طرح النزاع على اللجنة وصدور قرارها فيه . كما تنص على أن قرار اللجنة لا يحول دون طرح النزاع أمام الجهات القضائية المختصة .

ومن ثم لا يجوز طرح النزاع أمام المحاكم إلا بعد رفعه أولاً الى اللجنة وبعد صدور قرار موضوعي في شأنه . ولا يلزم تنفيذ القرار لقبول الدعوى أمام المحاكم ، بلى يكفي مجرد صدور القرار الموضوعي من اللجنة ولو لم يعلن الى الخصوم .

وإذا رفع النزاع الى المحكمة المختصة وجب عليها الحكم بعدم قبول الدعوى .
وعلى المحكمة الحكم بعدم القبول من تلقاء نفسها ، ولكل خصم في الدعوى
أن يدلى بالدفع في أية حالة تكون عليها الاجراءات ولو لأول مرة أمام
محكمة الدرجة الثانية (المادة ١٤٢ من قانون المرافعات) . وهذا الدفع يتصل
بالنظام العام لأن المشرع قد قصد بتشكيل اللجنة المتقدمة وبتحديد اختصاصها
على ذلك النحو التخفيف على المحاكم ، كما قصد به رعاية الأمن والنظام
و حمايته ودرء الجرائم قبل وقوعها ، بحسم النزاع على وجه السرعة (راجع
المذكرة التفسيرية للقانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣) . ثم قد يرتضى الخصوم
بقرار اللجنة فلا يتصور ثمة ما يدعو بعدئذ للالتجاء الى القضاء ، فلا تتصور
مصلحة اذن في الالتجاء اليه أول الأمر . وجدير بالذكر أنه لا يعتد بأى
اتفاق ينزع اختصاص اللجنة المتقدمة ، سواء تم هذا الاتفاق في صلب عقد
الايجار أم بعده ، لأنه يخالف النظام العام على ما قدمناه ، وعلى ما ذكرناه
في المقدمة .

وإذا لجأ شخص الى اللجنة ثم نزل عن الخصومة في الطلب (أى ترك
الخصومة أمامها دون أن ينزل عن أصل الحق الذى يدعيه) فإنه لا يملك
بعدئذ الالتجاء الى المحاكم ، إذ لا تقبل دعواه إلا اذا قدم طلبه الى اللجنة
وأصدرت اللجنة قرارها الموضوعى في صدره .

وإذا رفع شخص دعوى الى القضاء أثناء نظر ذات الطلب المرفوعة
به الدعوى أمام اللجنة فان على المحكمة الحكم بعدم قبول الدعوى ، على الرغم
من أن الطلب معروض على اللجنة ، لأن نص المادة الخامسة من القانون
يقرر صراحة عدم جواز الالتجاء الى القضاء قبل طرح النزاع على اللجنة
وصدور قرارها فيه .

وإذا رفع شخص دعواه الى القضاء أثناء نظر ذات الطلب المرفوعة
به الدعوى أمام اللجنة ، وفي اليوم المحدد لنظر الدعوى كان قد صدر قرار
اللجنة ، فان الدعوى لا تقبل على الرغم من ذلك ، لأن العبرة بيوم رفعها
لمعرفة ما اذا كانت مقبولة أو غير مقبولة ، ولأن المشرع يتطلب صراحة
أن يكون قد صدر قرار اللجنة قبل الالتجاء الى القضاء ، ولأن هذه القاعدة
متصلة بالنظام العام . كل هذا على الرغم من أن الفقه والقضاء يتجه الى قبول

الدعوى اذا استكملت أثناء نظرها شروط قبولها ، ولو كانت قد رفعت دعوى دون استكمال هذه الشروط ، وذلك على اعتبار أن القاعدة التي تقرر أن العبرة بوقت رفع الدعوى لمعرفة ما اذا كانت مقبولة أو غير مقبولة لا يجوز الاحتجاج بها ضد المدعى لأنها مقررة لمصلحته حتى لا يضار من تأخير الاجراءات القضائية أو مشاكسة خصمه ، وعلى اعتبار أنه ليس من حسن العدالة أن يتحمل المدعى مصاريف دعوى جديدة يجوز له أنه يرفعها في نفس الوقت الذي يقضى فيه بعدم قبول دعواه (١) .

واذا رفعت الدعوى أمام القضاء بطلبات متعددة ، وكان من بينها ما يجب عرضه أولا على اللجنة لاصدار قرار فيه فإن المحكمة لا تقضى إلا بعدم قبول تلك الطلبات دون باقى الطلبات الأخرى .

ولذا رفعت الدعوى مباشرة إلى المحكمة ، ثم نزل عنها المدعى متنبها الى وجوب رفعها أولا الى اللجنة ، وتمسك المدعى عليه بالحكم بعدم قبولها معترضا على الترك ، فان المحكمة لا تعند باعتراضه عملا بالمادة ٣٠٩ وتقضى باعتماد الترك ، وبذا يتمكن المدعى من استرداد الرسوم في الاحوال التي يجيز فيها المشرع ذلك .

واذا رفعت الدعوى مباشرة الى المحكمة ، وتقدم الطرفان بمشروع صالح لإقراره من المحكمة عملا بالمادة ١٢٤ من قانون المرافعات ، فان المحكمة تملك اقرار الصلح على الرغم من أن الدعوى غير مقبولة أمامها بسبب وجوب رفعها أولا الى اللجنة ، وذلك لأنه لا يشترط لاعمال المادة ١٢٤ أن يكون موضوع الصلح نما تختص به المحكمة ، أو مما طرح بالفعل أمامها ، أو مما يقبل نظره ، كل هذا بشرط ألا يتضمن ما يخالف النظام العام (٢) .

واختصار الاجراءات وتفادى الخصومة على الوضع المتقدم هو الغرض الذى يسعى اليه المشرع فى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ ، فلا يتصور أن يكون اقرار الصلح من جانب المحكمة معطلا لهذا القانون ، أو متنافيا معه .

(١) انظر كتاب التعليق على نصوص قانون المرافعات الجزء الأول فى صدد المادة الرابعة والمراجع والأحكام المشار اليها .

(٢) نظرية الاحكام رقم ٢٨

ومتى رفع الطلب الى اللجنة ، وصدر فيه قرارها الموضوعى ، يجوز الالتجاء الى القضاء ورفع النزاع الى محكمة الدرجة الأولى ، على أن يجدد الطلب أمامها ، دون أن يطعن فى قرار اللجنة على النحو الذى ندرسه فى الفقرة التالية .

وجدير بالذكر أنه يجب أن يرفع الى المحكمة بعد صدور قرار اللجنة ذات الطلب الذى سبق الأدلاء به أمامها ، بمعنى أن يتحدد هذا وذاك من حيث الموضوع والسبب والأطراف ، فاذا رفع المؤجر دعوى على أحد المستأجرين أمام اللجنة وأصدرت فيها قرارها ، فإنه لا يملك بعدئذ الا رفع الدعوى أمام المحكمة على هذا المستأجر وحده ، ودون اختصاص من لم يختصمه أمام اللجنة . واذا رفع شخص دعوى أمام اللجنة ، فأصدرت قرارها فيها ، فإنه لا يملك عند رفع الدعوى الى القضاء الادلاء بطلب آخر غير الذى كان قد تقدم به الى اللجنة وإلا قضت المحكمة بعدم قبوله ، كذلك يجب أن يتطابق الطلبان من حيث سبب كل منهما .

ونرى أن العدالة تقتضى عدم الالتزام بحرفية المقرر فى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ اذا ما استجد ، بعد صدور قرار اللجنة ، وأثناء نظر الدعوى أمام القضاء ما يبرر تعديل نطاق الطلب الذى كان مقدماً الى اللجنة أو الاضافة اليه أو تعديل سببه والاضافة اليه لظروف جدت . ولا نرى عندئذ الحكم بعدم قبول الطلب ، وانما يحكم فيه بسبب دواعى الارتباط وما يقتضيه وبسبب عدم تقطيع أوصال القضية الواحدة ولأن الاعتبارات التى تستوجب رفع النزاع الى اللجنة قبل الالتجاء الى القضاء غير متوافرة فيما نحن بصدده (١).

وجدير بالذكر أنه اذا رفع النزاع أولاً الى المحكمة فإنها لا تملك وقف الدعوى عملاً بالمادة ٢٩٣ حتى يفصل فى النزاع أولاً من اللجنة ، لأن الوقف للفصل فى مسألة أولية لا يجرز الا اذا كانت الدعوى مقبولة أمام المحكمة كما أنه اذا قضت المحكمة بعدم القبول فإنها لا تملك احالة النزاع الى اللجنة لأن الاحالة عملاً بالمادة ١٣٥ لا تجوز الا عند الحكم بعدم الاختصاص النوعى

(١) راجع ماقلناه فى رقم ٥٧

أو المحلى - وليس عند الحكم بعدم القبول - هذا فضلا عن أن الاحالة لا تجوز من محكمة تتبع جهة قضائية الى لجنة ولو قضائية لاختلاف الاجراءات المتبعة أمام كل منهما (١)

٦٢ - أثر اختصاص اللجنة في ولاية القضاء المستعجل - طبيعة اللجنة وكونها هيئة قضائية وليست هيئة ادارية :

قبل أن نتناول دراسة أثر اختصاص اللجنة في ولاية القضاء المستعجل والقضاء من قبل نؤكد ما قرره الفقه والقضاء من أن تلك اللجنة انما هي في واقع الأمر هيئة قضائية (٢) وليست هيئة ادارية ، لأنها تباشر اختصاصاً هوفى واقع الأمر يتصل بحسم خصومة بين طرفين على مسألة قانونية ، وان كان قرارها فيه لا نحوز إلا حجبية مؤقتة ، ولأن تشكيلها تغلب عليه الصفة القضائية ، ولأن التبعية تعدم بينه وبين أية هيئة ادارية ، فالمحافظ بمقتضى المادة الأولى من القانون لا يملك إلا مجرد إصدار القرار بتشكيل اللجنة وتعيين العدد الكافى من الموظفين للقيام بالأعمال الادارية والكتابية للجنة ، وليس له أى سلطان في اختيار هؤلاء الأعضاء لأن نذب القاضى وعضو النيابة يتم عن طريق وزير العدل والنائب العام ، على التوالى ، ولأن مفتش الزراعة بالمركز يعين في الأصل بوساطة وزير الزراعة ، ويتولى حتما عمله في اللجنة بحكم وظيفته وصفته وفضلا عن كل ما تقدم فإن المشرع قد اختار في صياغة القانون عبارات تقطع في الدلالة على أن تلك اللجنة هي في الواقع هيئة قضائية ، فهو يقرر على سبيل أن المنازعة ترفع الى اللجنة بطلب وأن تكون جلساتها علنية . وأن يكون حضور الخصوم بأنفسهم أو بوكلاء عنهم من المحامين . وأن يكون للجنة التحقق من صحة الاعلان . وأن يكون لها سماع أقوال من ترى ضرورة سماع أقواله من غير الخصوم بعد حلف اليمين (٣) ، (٤)

(١) راجع ما قدمناه تفصيلا في هذا الصدد في رقم ٦٠ م .

(٢) راتب ونصر الدين كامل رقم ١٤٩

(٣) راجع حكم محكمة الزقازيق الابتدائية بهيئة استئنافية في القضية رقم ٤ لسنة ١٩٥٧

في ٢٣ فبراير ١٩٥٧ - والحكم أشار اليه كتاب راتب ونصر الدين كامل رقم ١٤٩

(٤) واضح أن الرأى الثابت في المتن قد اعتد في مجال التفرقة بين القرار الادارى والقرار القضائى بالمعيار الموضوعى والمعيار الشكلى معا ، فضلا عن الاعتداد بالقرائن المتصلة بذات نصوص القانون .

وبطبيعة الحال ، لا يعتبر الفصل في الطلب من اللجنة استنفاد لدرجة من درجات التقاضي ، فكون اللجنة بمثابة هيئة قضائية ليس معناه أنها تعتبر بمثابة محكمة من محاكم الدرجة الأولى التابعة لجهة القضاء العادي . كما أن الالتجاء الى القضاء بعد صدور قرار اللجنة لا يعد في واقع الأمر بمثابة تظلم أو طعن في قرار تلك اللجنة وإنما هو بمثابة إدلاء بطلب يرفع الى المحاكم للمرة الأولى ، ويصدر فيه حكم نخضع للقواعد العامة في الطعن ويكون قابلاً للاستئناف بحسب القواعد العامة .

ولما تقدم يتضح أن القضاء المستعجل باعتباره فرعاً من جهة القضاء المدني يملك الأمر بالاجراءات الوقتية التي تتصل بالقرار القضائي الصادر من اللجنة في الحدود المرسومة لاختصاصه الوقي (١) ، على النحو الذي نراه تفصيلاً فيما يلي .

كل هذا على الرغم من أن القانون رقم ١٤٨ يقرر صراحة أن قرار اللجنة مؤقت حتى يصدر الحكم الموضوعي من المحكمة وعلى الرغم من أن الاجراءات المقررة أمام اللجنة هي في الحقيقة اجراءات تتسم بطابع السرعة ، وذلك لأن تلك الأسباب لا تنفي اختصاص القضاء المستعجل ، وهو دعامة أساسية تطمئن سائر المتقاضين على السواء . فاللجنة وان كان قرارها وقتياً إلا أن حقيقة الطلب المقدم اليها موضوعي في أكثر حالات اختصاصها، هذا فضلاً عن أن اجراءاتها السريعة لا تتسم على الرغم من ذلك بطابع سرعة الاجراءات المستعجلة .

وإذا كان المشرع قد قصد باختصاص اللجنة بما اختصت به توفير جهد المحاكم بالإقلال من القضايا المطروحة عليها فإن ذلك لا يتعلق إلا بالقضايا الموضوعية ، أما القضايا المستعجلة فإنه لا يغني عنها الالتجاء الى اللجنة ، ولا يغني عنها صدور قرار منها ، بل لا يغني عنها صدور حكم من محكمة الموضوع ، وفقاً لما سوف نراه .

ويتجه التطبيق العملي الى تثبيت اختصاص القضاء المستعجل على الوجه التالي .

(١) المرجع السابق رقم ١٤٨

ولما كان الأصل أيضاً أن جهة القضاء العادى هى المختصة فى كل ما اتصل بالمنازعات الزراعية ، فإن القضاء المستعجل بوصفه فرعاً منها يملك اختصاصاً كاملاً فى هذا الصدد .

٦٣ - اختصاص القضاء المستعجل فى أحوال لا تتصل بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ :

مما لا شبهة فيه ولاخلاف أن القضاء المستعجل يختص بسائر الدعاوى المستعجلة التى يخشى عليها من فوات الوقت متى كانت لا تتصل بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ ، كما اذا امتنع المالك عن تسليم الأرض المؤجرة فى الوقت المتفق عليه، بشرط توافر شروط الاختصاص ، كما يختص بالمفاضلة بين اجارتين أو أكثر للفصل فى النزاع على تسليم الأرض المؤجرة ، بشرط عدم المساس بأصل الحق .

وإذا رفع الى القضاء المستعجل طلب وقى ، وحصل التمسك بعدم اختصاص القضاء المستعجل لتعلق النزاع بما يدخل فى اختصاص اللجنة عملاً بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ فإن العبرة بكون هذا النزاع جدياً أو غير جدى ، فإذا كان نزاع غير جدى وكان الوضع القانونى ظاهراً لا يحتاج الى أى بحث أو تأويل جاز للقضاء المستعجل الاعتداد بالحالة الظاهرة .

٦٤ - اختصاص القضاء المستعجل بإثبات وقائع للاستناد إليها فى نزاع موضوعى مستقبل ولو كان مما تختص به اللجنة :

لما كانت القاعدة الأساسية فى التشريع أن القضاء المستعجل يملك نظر الدعاوى بطلب اثبات وقائع للاستناد إليها فى نزاع موضوعى مستقبل ، فإن هذا القضاء يختص ، متى توافرت الشروط المقررة ، ولو كان ذلك النزاع الموضوعى مما يدخل فى اختصاص اللجنة ، بل ولو طرح النزاع بالفعل عليها ، لأن رفع النزاع الموضوعى لا ينزع اختصاص القاضى المستعجل عملاً بالمادة ٤٩ مرافعات ، ولأن اختصاص القضاء المستعجل المتقدم لا يمس على وجه الاطلاق اختصاص اللجنة . فمثلاً يجوز الالتجاء الى القضاء المستعجل لإثبات سوء حالة الأرض المؤجرة تمهيداً للحكم الموضوعى بنقل الحيازة لسوء استخدام السلف النقدية عملاً بالفقرة (د) من المادة الثالثة من القانون رقم ١٤٨

٦٥ - اختصاص القضاء المستعجل فيما ورد في القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ :

رأينا أن اختصاص محكمة ما بنظر منازعات موضوعية معينة لا ينزع اختصاص القضاء المستعجل بنظر الأمور الوقتية ، ومتى اعتبرت اللجنة المتقدمة من قبيل الهيئات القضائية على النحو المتقدمة دراسته (١) ، فإن القضاء المستعجل يكون له الاختصاص الوقتي الكامل ولو في صدد ما قرره القانون المتقدم فليس ثمة ما يمنع القاضى المستعجل من الحكم بطرد المستأجر اذا تضمن العقد نصاً على الشرط الفاسخ الصريح اذا خالف المستأجر الالتزامات الملقاة عليه ، وكان قد أجر من الباطن مخالفاً النص الأمر المتصل بالنظام العام . بعدم جواز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه (الفقرة الأولى من المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى) وكل هذا مشروط باحترام الضوابط المقررة ، بحيث يكون التأجير من الباطن منطوياً على مخالفة من شأنها أن تحقق الشرط الفاسخ الصريح فتجعل العقد مفسوخاً تلقائياً (٢)

كما عمك القضاء المستعجل الحكم بطرد المستأجر الذى نحل بالتزامه بالوفاء بالأجرة المحددة طبقاً للقانون ولو كان العقد غفلاً من النص على الشرط الصريح الفاسخ ، وذلك متى كان عقد الاجار ممتداً بقوة قانون الاصلاح الزراعى ومتى ثبت إخلال المستأجر بالوفاء طبقاً للقانون (٣) . وكقاعدة عامة انشاء اللجنة المتقدمة لا يمنع اختصاص القضاء المستعجل بالمنازعات الخاصة بطرد المستأجر عند انتهاء العقد متى توافر الاستعجال وانعدام النزاع الحدى فى واقعة انتهاء العقد . ومن ثم اذا رفع المؤجر دعواه ضد المستأجر طالباً طرده استناداً الى انتهاء العقد ، فتمسك المستأجر أن العقد قد امتد عملاً بالمادة ٣٩ م (١) من قانون الاصلاح الزراعى (معدلة بالقانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٦٢) وأصر المؤجر أن العقد انتهى بسبب عدم الوفاء بالأجرة طبقاً للقانون أو بسبب أن العقد لا تسرى عليه المادة ٣٩ م (١) لأنه لا يتعلق بأرض زراعية ، بل يتعلق مثلاً بأرض داخل كردون المدنية ، فإن القاضى المستعجل يفحص هذا النقاش من ظاهر المستندات ، فإن استبان له جدية ما يقرره المؤجر قضى بطرد المستأجر (٤) .

(١) فى رقم ٦٢

(٢) راتب ونصر الدين كامل رقم ٢٢٧

(٣) ، (٤) المرجع السابق رقم ٢٤٠ ورقم ٢٦٢ والأحكام المشار إليها .

هذا مع ملاحظة أن القانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٦٢ الصادر في ٤ أكتوبر سنة ١٩٦٢ ، لا ينص على أنه عند إخلال المستأجر بالتزاماته يعتبر العقد منتهياً من تلقاء ذاته فحسب ، بل ينص أيضاً على أن ذلك دون حاجة الى أعدار أو التجاء الى القضاء .

٦٦ - اختصاص القضاء المستعجل بعد إنهاء العلاقة التجارية بارادة المستأجر :

إذا امتد عقد الإيجار بقوة قانون الإصلاح الزراعي ، وعلى الرغم من ذلك اتفق المستأجر مع المؤجر على إنهاء الإيجار في تاريخ معين ، وكان ذلك الاتفاق قد تم بطبيعة الحال بعد صدور القانون بمد الإيجار بقوته فإن المستأجر لا يملك بعدئذ التحدى بقانون الإصلاح الزراعي الذي يوجب المد بقوته ، ويكون قد تخلى عن حماية المشرع له ، وعندئذ يملك القضاء المستعجل الحكم بطرده ، بشرط التحقق من أن النزول عن الإيجار قد تم بعد صدور القانون بمد الإيجار وذلك لأن المشرع حين يأمر بامتداد عقود الإيجار جبراً إنما يراعى جانب المستأجر قاصداً حمايته ورعايته ، وبنزوله عن هذا الحق تزول صفته كمستأجر مما يحق طرده متى انقضى الميعاد المحدد لإنهاء العقد . إنما اذا نشأ نزاع جدى حول حصول الاتفاق المتقدم أو عدم حصوله بأن أنكره المستأجر أو ادعى تزويره ، امتنع على القاضى المستعجل الحكم بالطرد .

٦٧ - اختصاص القضاء المستعجل بالاشكالات الوقية عند تنفيذ قرارات اللجنة ، أو بعدم الاعتداد بقرارها المعلوم :

لا شبهة في اختصاص القضاء المستعجل بنظر الاشكالات الوقية عند تنفيذ قرارات اللجنة ، فهذه الاشكالات لا تعد من قبيل التنظيم من القرار المراد تنفيذه ، وإنما هي تتعلق بالنازعات الوقية بصدد توافر شروط التنفيذ أو عدم توافرها ، ويقضى في شأنها بوقف التنفيذ مؤقتاً أو بالاستمرار فيه ريثما يفصل في أصل الحق وهو هنا الاشكال الموضوعى في التنفيذ (١)

(١) راجع كتاب اجراءات التنفيذ رقم ١٥٠ وما يليه والمراجع والأحكام المشار اليها .

والحدير بالذكر أن وقف التنفيذ يتم أمام القضاء المستعجل بماله من ولاية عامة في هذا الصدد ، ولا يتصل عن قريب أو بعيد بذلك الحق الخول للمحكمة التي تنظر النزاع في وقت تنفيذ قرار اللجنة عملاً بالمادة الخامسة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ فهذه المحكمة لا تملك الحكم بوقف التنفيذ إلا إذا تم الإدلاء بالطلب في صحيفة الدعوى الموضوعية ولا تحكم به المحكمة إلا إذا كان يترتب على التنفيذ أضرار لا يمكن تلافيها ، ويعتبر حكم وقف التنفيذ كأن لم يكن بقوة القانون متى وقف سر الدعوى بفعل المدعى أو إذا نزل عنها أو شطبت . كل هذا بينما وقف التنفيذ أمام القضاء المستعجل لا يشترط فيه ما تقدم ، بل لا يقبل الطلب أمام ذلك القضاء إذا كان مبناه أن التنفيذ يترتب عليه ضرر لا يمكن تلافيه ، وإنما يقبل الطلب إذا تبين للقاضي المستعجل تخلف شرط من شروط التنفيذ على النحو المتقدم ذكره .

ومما لا شك فيه أن القاضي المستعجل يملك وقف تنفيذ القرار إذا استبان له أنه معدوم ، أيا كانت وجهة النظر في تكييف طبيعة قرار اللجنة وكونه قضائياً أم إدارياً ، ويملك الحكم بعدم الاعتداد به (١) .

كما يملك القاضي المستعجل وقف التنفيذ إذا تبين له أن القرار باطل ، على اعتبار أنه صادر من هيئة قضائية وفقاً لما قدمناه (٢) .

ومن باب أولى يملك القضاء المستعجل وقف تنفيذ القرار ، أو عدم الاعتداد به إذا استبان له أن اللجنة قد فصلت فيما لا يدخل في اختصاصها على وجه الإطلاق .

٦٨ - ما تختص به اللجنة على الرغم من صدور قرارها في النزاع :

إذا أصدرت اللجنة قرارها عملاً بالقانون المتقدم ، وعلى الرغم من عدم قابليته لأي طعن ، فإنها مع ذلك تملك نظر الطلبات الآتية بصدد عملاً بالأصول العامة :

(١) (٢) راجع ما قدمناه في رقم ٦٢ - وأنظر حكم محكمة الزقازيق الابتدائية بهيئة استئنافية ٢٩ أكتوبر ١٩٦١ في الاستئناف رقم ٤٨٩ سنة ١٩٦٠

٦٩ - (١) طلب تفسير منطوق القرار :

يجوز لكل ذي مصلحة من الخصوم أن يطلب من اللجنة تفسير منطوق قرارها اذا شابه لبس أو غموض . ويقدم الطلب بالاجراءات المقررة . ويعتبر القرار الصادر بالتفسير من كل الوجوه متمماً للقرار الذي يفسره ويسرى عليه ما يسرى على هذا القرار من حظر يتصل بعدم قابليته لأى تظلم . كل هذا بشرط إلا يتخذ تقديم هذا الطلب ذريعة للتوصل الى تعديل قرار اللجنة الأصيل وهذا مما لا تملكه هى بسبب استنفاد ولايتها بالنطق به واذا كان مطلوب الخصم هو فى الواقع تعديل قرار اللجنة فإنها تأمر بعدم قبول طلب التفسير .

٧٠ - (٢) طلب تصحيح ما يقع فى منطوق قرار اللجنة من أخطاء مادية بحتة حسابية أو كتابية مؤثرة فى التنفيذ :

مما لاشك فيه أن اللجنة عملاً بالقواعد الأساسية فى المرافعات (راجع المادة ٣٦٤) تملك تصحيح ما يقع فى منطوق قرارها من أخطاء مادية بحتة ، كتابية أو حسابية ، وذلك بقرار تصدره من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مرافعة ، ويجرى كاتب اللجنة هذا التصحيح على نسخة القرار الأصلية ويوقعه هو ورئيس اللجنة .

ولما كان التصحيح المتقدم لا يعد من قبيل الطعن فى القرار فإن طلب التصحيح يقبل على الرغم من عدم قابلية القرار لأى طعن ، بشرط أن المنطوق أو الأسباب ، المكلمة له مشوبة بخطأ مادي - كتابي أو حسابي - كالحطأ فى عملية حسابية مثلاً .

وكل هذا مشروط بعدم المساس بحجية القرار الأصيل بتعديله أو تعديل الأسس التى قامت عليه .

٧١ - (٣) طلب نظر ما أغفلت اللجنة الفصل فيه :

اذا تقدم شخص الى اللجنة بعدة طلبات ، ثم أغفلت الفصل فى احداها جاز له إعادة تجديد الطلب لها . بشرط أن يكون الطلب طلباً أصلياً والإغفال إغفالاً كلياً ، بحيث لا تكون اللجنة قد فصلت ، فى الطلب بصورة

ضمنية كأن تكرر رفضته ، وكان هذا واضحاً من قولها مثلاً « ورفض فيما عدا هذا من الطلبات ... الخ .. » كذلك اذا تقدم الشخص بدفع ، لم تشر اليه اللجنة ، فغنى هذا انها رفضته بصورة ضمنية ، ولا يجوز بصدده اعادة تجديد النزاع .

وصورة اغفال أحد الطلبات الموضوعية أن يتقدم المدعى مثلاً بطلب حسم الخلاف حول مساحة الأرض المؤجرة وطلب تحديد المصرفوات التي يجوز قانوناً اضافتها الى الايجار النقدي ، فتفصل اللجنة في أحد الطرفين دون الطلب الآخر .

والقاعدة المتقدمة مقررة بنص المادة ٣٦٨ من قانون المرافعات .

وبداهة لا يعتبر إعادة تقديم ما أغفلت اللجنة نظره من الطلبات من قبيل الطعن في قرارها ، وانما هو جائر لأنه لا يمس حجية ذلك القرار الذي أغفل الفصل في الطلب عن غير قصد ، ولا يعد من قبيل تجريحه .

يقدم الطلب بالاجراءات المقررة أمام اللجنة .

٧٢ - لا تملك اللجنة نظر الاشكالات الموضوعية عند تنفيذ قرارها أو الحكم ببطلانه أو انعدامه اذا كانت المادة ٤٧٩/١ من قانون المرافعات تنص على أن الاشكالات الموضوعية في تنفيذ حكم ما يرفع الى ذات المحكمة التي أصدرته ، فان هذا مشروط بان تكون تلك المحكمة مختصة بها اختصاصاً متعلقاً بوظيفتها ، ولما كانت اللجنة المتقدمة لا تختص الا بما قرره القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ فإنها لا تملك بأى حال من الأحوال نظرتك الاشكالات كل هذا مع التسليم بأن تلك الاشكالات لا تعد من قبيل التظلم في القرار المراد تنفيذه .

كما لا تملك اللجنة للأسباب المتقدمة الحكم ببطلان قرار صادر منها أو من غيرها من اللجان ، أو الحكم بانعدامه .

الفضل الثاني

الاجراءات المقررة امام اللجنة

٧٣ - رفع الطلب إلى اللجنة - بياناته - أثر رفعه :

تنص المادة السادسة من القانون على أن المنازعة ترفع إلى اللجنة بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى سكرتاريتها دون رسوم .

ويتعين أن يحجر الطلب من أصل وعدد من الصور بقدر عدد المدعى عليهم وعدد أعضاء اللجنة ، سواء الاعضاء الاصلين أم أولئك المندوبون عن الوزارات والمصالح المشار إليها في المادة الأولى .

ولا يترتب ثمة بطلان اذا لم يقدم المدعى العدد المتقدم من الصورة بما يكفي أعضاء اللجنة ، ويكون على سكرتارية اللجنة أن تكلفه باستكمال العدد المطلوب ، ولو كان ذلك بعد رفع المنازعة .

وانما لا يقبل الطلب إذا لم يقدم المدعى الصور الكافية لاعلان المدعى عليهم بها . ويجب أن يشتمل على البيانات العامة المتعلقة بأسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم ، وموطن مختار للمدعى في البلدة التي بها مقر اللجنة ، وموضوع الطلب وقائع الدعوى وادلتها والمستندات المؤيدة لكل ذلك .

ومن ثم يتعين أن يذكر في الطلب البيانات الآتية :

١ - اسم المدعى ولقبه واسم الشهرة ان كان ، والصفة التي يعمل بها واسم من يمثله وموطنه .

٢ - اسم المدعى عليه ولقبه واسم الشهرة إن كان وموطنه واسم من يمثله ولقبه ومهنته وموطنه الخ....

٣ - موطن مختار للمدعى فى البلدة التى بها مقر اللجنة إذا لم يكن بها موطنه الأصلى .

٤ - وقائع الدعوى وادلتها وطلبات المدعى واسانيدها .

ويجب أن ترفق بالطلب سائر المستندات المؤيدة له .

ولما كان المقصود من البيانات المتعلقة بكل من المدعى والمدعى عليه هو التعريف بهذا أو ذاك ، فلا يترتب ثمة بطلان الا إذا كانت تجهل به .

ولا يترتب ثمة بطلان إذا لم يحدد المدعى له موطناً مختاراً على النحو المتقدم

كألا يترتب ثمة بطلان إذا لم يذكر المدعى موضوع المنازعة بالتفصيل مكتفياً بذكر مطلوبه والمستندات التى تؤيده .

وعلى أى حال إذا حضر المدعى عليه فى الجلسة جاز استكمال البيانات فى مواجهته وتصحيحها (راجع الفقرة الثانية من المادة ٢٥ من قانون المرافعات مضافة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ التى تجيز تصحيح الاجراء الباطل بشرط أن يتم التصحيح فى خلال الميعاد المقرر لاتخاذها) .

وعلى سكرتارية اللجنة أن تعطى الطالب إيصالاً بتاريخ تقديم الطلب ما أرفق به من مستندات .

والجدير بالذكر إن تقديم الطلب على النحو المتقدم يقطع مدة التقادم السارية لمصاححة المدعى عليه ، لأن القانون يوجب الالتجاء إلى هذا الطريق قبل رفع الدعوى إلى القضاء .

ويجب عرض الطلب على رئيس اللجنة خلال ٢٤ ساعة من تاريخ تقديمه لتحديد جلسة لنظر المنازعة فى موعد لايجاوز أسبوعاً من تاريخ تقديم الطلب .

ولما كان هذا الميعاد أو ذاك قد قصد به مجرد تعجيل الفصل فى المنازعة فإنه لا يترتب ثمة بطلان عند مخالفته .

وتنص المادة ٢/٧ على أن يتولى سكرتارية اللجنة اعلان الخصوم بالطريق الادارى بصورة من الطلب وبتاريخ الجلسة قبل موعدها بأربع وعشرين ساعة على الأقل .

وإذا تمسك المدعى عليه أمام اللجنة بأنه لم يمنح الميعاد المتقدم للحضور وجب تأجيل نظر المنازعة إلى جلسة تالية احتراماً لحقوق الدفاع .

وإذا كان المدعى عليه يقيم في غير البلدة التي بها مقر اللجنة وجب أن تراعى سكرتاريتها اضافة ميعاد مسافة إلى الميعاد المتقدم حتى يفيد من الميعاد كاملاً ، وحتى تحترم الاصول العامة في التقاضى ، ذلك لأن القانون يوجب اضافة ميعاد مسافة إلى سائر المواعيد المقررة للحضور أولاًتخاذ الاجراءات (راجع المادة ٢١) .

ويحتسب الميعاد المتقدم بالساعات عملاً بالمادة ٢٠ ، ولايحتسب اليوم ، ومن ثم لم تحتسب الساعة المقررة للحضور ، ويحتسب أربع وعشرون ساعة قبلها ، فاذا كان حضور الخصم واجبا مثلاً الساعة العاشرة من يوم ما جاز اعلانه في الساعة الثامنة من اليوم السابق عليه ، أما إذا احتسب الميعاد باليوم فلايكون من الجائز اعلان الخصم في اليوم السابق لتاريخ الجلسة (١) .

وليس ثمة ما يمنع اللجنة من تأجيل نظر المنازعة وتمكين المدعى عليه من الاستعداد بمنحه ميعاداً أطول من الميعاد المتقدم .

٧٤ - لايلزم توقيع أحد المحامين على الطلب وإن كان لايجوز للخصوم توكيل غير المحامين في الحضور عنهم أمام اللجنة :

لايوجب القانون توقيع محام على الطلب المتقدم ، ومن ثم يكون صحيحاً بغير هذا التوقيع . كما لايوجب ذلك قانون المحاماه . وإن كانت المادة ٨ التي تجيز حضور الخصوم بانفسهم لتجيز توكيل غير المحامين

(١) أنظر كتاب التعليق على نصوص قانون المرافعات عن المادة ٢٠

في الحضور عنهم أمام اللجنة ماعدا الاقارب والاصهار إلى الدرجة الثالثة .
وهذه القاعدة منقولة عن المادة ٨١ من قانون المرافعات :

٧٥ - جلسات اللجنة علنية - وجوب التحقق من صحة اعلان من يتخلف عن الحضور من الخصوم :

تنص المادة الثامنة على أن جلسات اللجنة علنية . وعملا بالاصل العام في التشريع يجوز أن تأمر بنظر المنازعة في جلسة سرية - من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم - إذا كانت اعتبارات النظام العام تقتضى ذلك ، على أن يصدر قرار اللجنة في جميع الأحوال في جلسة علنية والا كان باطلا ، ولأن المشرع عندما يوجب أن تكون الجلسة علنية إنما يقرر ضمانات هامة للمتقاضين حتى يشرف الشعب على عمل اللجنة ويكون رقيبا عليها (١)

ويوجب القانون على اللجنة قبل الفصل في الطلب في غيبه من يتخلف عن الحضور من الخصوم التحقق من صحة اعلانه من تلقاء نفسها .

٧٦ - اجراءات الاثبات :

يجير القانون للجنة سماع أقوال من ترى سماع أقوالهم من الشهود ، وذلك بعد حلف اليمين ، هذا مع مراعاة قواعد القانون في صدد مايجوز اثباته بشهادة الشهود ، ومالا يجوز . وبعبارة أخرى ، يتعين على اللجنة أن تأخذ قواعد الاثبات الموضوعية عن القانون المدنى أخذًا صحيحًا ، سواء فيما يتصل بقبول دليل الاثبات أو عدم قبوله ، أو فيما يتصل بقوة ذلك الدليل .

ويتعين على اللجنة أيضا الاعتماد بقواعد قانون المرافعات فيما يتصل بما لايجوز سماع شهادته (راجع المادة ٢٠٣ ومايلها) (٢).

(١) المرجع المتقدم عن المادة ١٢١

(٢) المرجع المتقدم عن المادة ٢٠٣ وما يليها .

وتنص المادة الثامنة من القانون على أن اللجنة تملك من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم أن تقرر الانتقال لمعاينة الارض موضوع النزاع أو تندب لذلك أحد أعضائها أو غيرهم ويحجر محضر يبين فيه جميع الاعمال المتعلقة بالمعاينة ونتيجتها .

واذن يكون للجنة عملا بالنص المتقدم الانتقال الى أرض النزاع للمعاينة بنفسها أو بوساطة أحد أعضائها أو أحد ممن هو منتدب من الوزارات والمصالح المشار إليها في المادة الأولى من القانون أو أحد من الخبراء .

كما تجيز المادة الثامنة أيضا استجواب الخصوم .

وتجيز الفقرة الثانية من المادة الرابعة للجنة أن تستعين بمن ترى الاستعانة بهم من ذوى الخبرة من غير أعضائها ، سواء ممن له صوت معدود في المداولة أو ممن ليس له هذا الصوت .

وبعبارة عامة ، يكون للجنة اتخاذ ما ترى اتخاذه من اجراءات الاثبات سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم ، أو بناء على طلب أولئك المندوبين عن الوزارات أو المصالح المشار اليهم في المادة الأولى ، وذلك بقصد أن تستنبر وتكون اقناعها على أساس صحيح من القانون ، مراعية في ذلك ما يقبل من أدلة الاثبات وما لا يجوز قبوله عملا بقواعد القانون المدنى .

هذا ويلاحظ أن المادة الرابعة من القانون تلزم الطرف الخاسر في النزاع باتعاب الخيرة ، وهى بهذا تضع قاعدة تخالف ما يقرره قانون المرافعات فى الفصل المتعلق بمصاريف الدعوى ، فالمادة ٣٥٨ تنص على أن للمحكمة أن تحكم بالزام الخصم الذى كسب الدعوى بالمصاريف كلها أو بعضها اذا كان الحق مسلما به من المحكوم عليه أو كان المحكوم له قد تسبب فى انفاق مصاريف لا فائدة فيها أو كان قد ترك خصمه على جهل بما كان فى يده من المستندات القاطعة فى الدعوى أو مضمون تلك المستندات ، والمادة ٣٥٩ تنص على أنه اذا أخفق كل من الخصمين فى بعض الطلبات جاز الحكم بان يتحمل كل خصم مادفعه من المصاريف أو بتقسيم المصاريف بين الخصمين على حسب ما تقدره المحكمة فى حكمها كما يجوز لها أن تحكم بجميعها على أحدهما .

ونرى أنه يجوز للجنة الا تلزم حرفية الفقرة الثانية من المادة الرابعة ، ذلك لأنها لا تقصد في الواقع الا تقرير القاعدة العامة في هذا الصدد ، دون اخلال بما تقتضيه الاعتبارات المقررة في المادة ٣٥٨ أو المادة ٣٥٩ من قانون المرافعات .

٧٧ - جواز ابداء طلبات عارضة :

يجوز لكل خصم ابداء طلبات عارضة بشرط أن تكون اللجنة مختصة بها ، وبشرط أن تكون مرتبطة بالنزاع الأصلي حتى لا يتعطل الفصل فيه ، وذلك في الحدود والحالات المقررة في قانون المرافعات ، سواء بالنسبة للطلبات الاضافية التي يملك المدعى الادلاء بها بعد رفع الدعوى أو بالنسبة لدعاوى المدعى عليه ، أو حالات التدخل أو اختصام الغير . (راجع المادة ١٤٣ من قانون المرافعات وما يليها) .

٧٨ - انعقاد اللجنة :

تنص المادة الثانية على أن تعقد اللجنة جلساتها مرة كل أسبوع على الأقل خلال الشهرين السابقين على بدء السنة الزراعية والشهر الأول منها ثم تعقد جلساتها بعد ذلك في المواعيد التي يحددها رئيس اللجنة طبقاً لاحتياجات العمل .

الفضل الثالث

قرار اللجنة

صدوره - عدم قابليته للطعن - تنفيذه وحجيته

٧٩ - صدور القرار - بياناته - لا يصدر باسم الأمة :

رأينا أن قرار اللجنة يجب أن يصدر في جلسة علنية والا كان باطلا (١).

ونضيف أن القانون في المادة الرابعة منه يوجب أن يصدر القرار بأغلبية آراء أعضائها ، وإذن لا يلزم أن يصدر باجماعهم . ولا يكون للأعضاء المندوبين من الوزارات والمصالح المذكورة في المادة الأولى صوت معدود ، وأن كان يجوز اشتراكهم في المداولات التي يجب أن تتم سرّاً بين سائر الأعضاء وحدهم دون أن يشترك معهم أى خبير ولو كان منتدباً لاجراء عمل من أعمال الخبرة أمام اللجنة . فاذا اشترك في المداولة غير المتقدم ذكرهم كانت باطلة ، وتلغى سائر قرارات اللجنة الصادرة إثرها .

وإذا كان القانون يوجب صدور القرار في مدة لا تتجاوز ثلاثة أسابيع من تاريخ أول جلسة ، فانه لا يترتب ثمة بطلان عند مخالفة هذا الميعاد ، فمن الخير أن يصدر قرار اللجنة ناطقاً بعدالته ولو تجاوزت الميعاد المتقدم ، من أن يصدر محترماً الميعاد مجافياً العدالة .

والمقصود بالجلسة الأولى في المادة الرابعة ، هي الجلسة التي بدأت فيها المرافعة لا الجلسة التي تؤجل إليها لاعادة اعلان من لم يعلن من الخصوم أو من أعلن منهم باجراء باطل ، اذ لا تملك اللجنة نظر الموضوع في هذه الجلسة ، فلا يصح أن تحاسب من بدء تاريخها .

(١) راجع رقم ٧٥

والمقصود بإصدار القرار في المادة الرابعة هو النطق به وكتابته على السواء (راجع المادة ٣٤٦ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢).

ويجب أن تتم كتابة القرار وفقاً للقواعد المقررة بالنسبة لكتابته الاحكام . وهذه القاعدة ليست في حاجة الى نص يقررها ، فهى من الأسس الجوهرية في التقاضى . فلا يتصور قرار قابل للتنفيذ صادر في المنازعات المقررة في القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ دون أن يثبت به أتهماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم وموضوع المنازعة وما أدلى به كل منهم من طلبات ودفع و اجراءات الاثبات التى أمرت بها اللجنة ، وما أسفر عنه التحقيق فيها ، والمستندات التى قدمها الخصوم ، وما تمسك به هؤلاء في جلسات اللجنة ، ومنطوق القرار والأسباب الواقعية والقانونية التى تبرره .

فيما يلي تفصيل لبيانات القرار :

١ - أسماء الخصوم وصفاتهم وحضورهم أو غيابهم واسم من حضر نيابة عنهم وصفته ، وموطن كل هؤلاء .

٢ - موضوع المنازعة ومطلوب كل خصم فيها .

٣ - ما أدلى به كل خصم من دفع أو طلبات وما قدمه من مستندات أو أوراق .

٤ - ما أمرت به اللجنة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم من اجراءات الاثبات وما أسفر عنه التحقيق في كل منها .

٥ - منطوق القرار .

٦ - أسباب القرار الواقعية والقانونية . وهذه لا تكتب الا بعد ذكر خلاصة ما قدمه الخصوم من طلبات أو دفاع أو دفع وخلاصة ما استندوا اليه من الأدلة الواقعية والحجج القانونية ومراحل الدعوى ، والحجج القانونية والأدلة الواقعية التى بنى عليها القرار .

٧ - تاريخ صدور القرار واللجنة التي أصدرته .

٨ - توقيع الرئيس وعضوى اللجنة دون توقيع المندوبين المشار إليهم في المادة الأولى . ويجب أن يوقع الكاتب على القرار أيضاً ، مع بيان أسماء أعضاء اللجنة والمندوبين والكاتب .

ويبطل القرار إذا كان مجهول باسماء الخصوم أو إذا لم يتضمن أسماء أعضاء اللجنة الذين أصدروا القرار ، أو توقيع الرئيس أو تاريخ صدور القرار ، فهذه كلها من البيانات الجوهرية .

كما يبطل إذا لم يشتمل على أسبابه أو كانت هذه الأسباب مشوبة بقصور واضح . فالمرشح إذا كان يتطلب عقد جلسات اللجنة علنية حتى يشرف الشعب على عملها ، ويكون رقيباً عليها ، وإذا كان يجز للجنة أن تأمر بما يعين لها من اجراءات الاثبات فإن الغرض من كل هذا أن تصدر اللجنة قرارها مسبباً ناطقاً بعدالته حتى تتحقق رقابة الشعب وحتى يطمئن الخصوم الى عدالة اللجنة ، وحتى يضمن المشرع عناية اللجنة في تقدير ادعاءات الخصوم وفهم ما أحاط بها من مسائل قانونية (راجع المادة ٣٤٩ من قانون المرافعات ، في صدد بيانات الحكم وبطلانه) (١) .

هذا ويلاحظ أن قرار اللجنة لا يصدر باسم الأمة ، لأن الذي يتعين أن يصدر باسم الأمة هو الأحكام الصادرة من المحاكم فقط طبقاً لقانون السلطة القضائية ، وليست القرارات الصادرة من اللجان ولو كانت قضائية

٨٠ - عدم قابلية القرار للطعن مشروط بكونه غير معدوم :

تنص المادة الخامسة على عدم قابلية القرار للطعن .

وقدمنا أن هذا النص لا يمنع اللجنة من تفسير قرارها أو تصحيح ما شابها من أخطاء مادية محتمة كتابية كانت أم حسابية ، كما لا يمنعها من الفصل فيما أغفلت نظره من طلبات موضوعية كانت مقدمة إليها ولم تفصل فيها عن غير عمد .

(١) التعليق على نصوص قانون المرافعات الجزء الثاني عن المادة ٣٤٩

هذا ويلاحظ أنه إذا فقد القرار ركناً جوهرياً من أركانه الأساسية فإنه يفقد صفته ولا تلحقه أى حصانه .

فمثلا يكون القرار معدوماً اذا صدر عن لجنة مشكلة من عضوين بدلا من الثلاثة المشار اليهم فى المادة الأولى ، أو اذا صدر منهم بعد أن زالت صفة أحدهم بالإحالة الى المعاش أو الفصل أو النقل الى وظيفة لم يحتفظ فيها بصفته التى تخول له الاشتراك فى عضوية اللجنة . كما يعتبر معدوماً القرار الصادر من اللجنة اذا كان أحد أعضائها قد أوقف عن عمله .. الخ .

ويعتبر معدوماً القرار الصادر على شخص توفى قبل رفع النزاع ، أو الصادر على قاصر غير ممثل فى الدعوى ، أو على من لم يعلن على وجه الاطلاق بالنزاع .

ويعتبر معدوماً القرار غير المكتوب أو غير الموقع عليه من الرئيس .

ونحيل على وجه العموم الى ما قدمناه تفصيلا (١) .

ويملك القضاء المستعجل عدم الاعتداد بالقرار المعدم ، كما تملك المحاكم تجاهله .

ومتى اعتبر قرار اللجنة صادراً من هيئة قضائية يكون من الجائز رفع دعوى بانعدامه أمام جهة القضاء المدنى ، اذا أمكن تصور مصلحة فى هذا الصدد ، اذ يكفى أن يرفع صاحب المصلحة دعواه أمام القضاء طالباً الحكم فيما يدعيه ، متمسكاً بوقف تنفيذ قرار اللجنة المعدوم عملاً بالمادة ٥ من القانون .

٨١ - تنفيذ القرار :

تقرر المادة الرابعة أن قرار اللجنة نهائياً واجب النفاذ . وتقرر المادة التاسعة أن الجهات الادارية - كل فى حدود اختصاصها - تتولى تنفيذ

(١) فى رقم ٤٥ ، والمراجع والأحكام المشار اليها .

قرارات اللجنة بنسخة مؤشر عليها من رئيسها وذلك دون حاجة الى اعلان الخصوم .

وهكذا يتبين مما تقدم أن المشرع بالنصوص المتقدمة يخالف القواعد المقررة التي توجب اعلان السند التنفيذي قبل التنفيذ ، والتي توجب التنفيذ بمقتضى صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ (راجع المادة ٤٥٧ وما يليها) .

كل هذا فضلا عن أن تنفيذ القرار يتم بوساطة الجهات الادارية ، كل في حدود اختصاصها .

٨٢ - شروط وقف تنفيذ قرار اللجنة :

تنص المادة الخامسة على أن يظل قرار اللجنة نافذاً حتى يصدر حكم انتهائي من المحكمة المختصة أى غير قابل للاستئناف ، سواء بسبب صدوره في حدود النصاب الانتهائي لمحكمة الدرجة الأولى أو بسبب عدم الطعن فيه بالاستئناف في الميعاد ، أو بسبب حصول هذا الطعن صدور الحكم في الاستئناف . وعندئذ يكون حكم المحكمة الحائز لقوة الأمر المقضى به أولى بالتنفيذ من قرار اللجنة (١) .

وواضح مما تقدم أن المشرع يجتهد بالبقاء على قرار اللجنة وتنفيذه ولو صدر من المحكمة حكم ابتدائي مشمول بالنفاذ المعجل ، وذلك على اعتبار أن النفاذ المعجل حالة استثنائية قد تزول بمقتضى حكم المادة ٤٧٢ ، كل هذا ما لم تحكم المحكمة بوقف تنفيذ قرار اللجنة عملاً بالمادة الخامسة .

وبشترط لقبول طلب وقف تنفيذ قرار اللجنة ما يلي :

١ - أن يرفع النزاع الى المحكمة المختصة باجراءات صحيحة ، فلا يعتد بالطلب اذا قضت المحكمة بعدم اختصاصها أو بعدم قبول الدعوى الأصلية

(١) جدير بالإشارة أن الحكم الذي يقبل التنفيذ هو الحائز لقوة الأمر المقضى به ما لم يكن النفاذ المعجل جائزاً بقوة القانون أو حكم المحكمة .

لأى سبب من الأسباب كانتفاء الصفة مثلاً ، أوقضت ببطلان صحيفة الدعوى أو باعتبارها كأن لم تكن لأى سبب من الأسباب .

٢ - يجب الادلاء بطلب وقف التنفيذ فى عريضة الدعوى ، وفى هذا تنص المادة ٣/٥ على أنه يجب أن يكون طلب وقف التنفيذ مقترناً بطرح النزاع الموضوعى فى عريضة الدعوى وإلا قضت المحكمة بعدم قبوله .

واذن لا يكفى الادلاء به فى أول جلسة ، أو فى مذكرة تقدم فى هذه الجلسة أو فى صحيفة الاستئناف . بل يتعين الادلاء به فى صحيفة الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى والا افترض المشرع عدم جدية الطلب . فالقصد من هذا الطلب هو فى الواقع الحكم مؤقتاً بعدم الاعتداد بقرار اللجنة حتى يصدر حكم المحكمة ، ومن ثم أوجب المشرع أن يحصل التمسك بالطلب فى صلب عريضة افتتاح الدعوى وإذا لم يرد فيها فلا يجوز التمسك به لأول مرة ولو أعلن الخصم بالطلب مع عريضة الدعوى ، إذ يلاحظ أن الدعوى ترفع - بعد صدور القانون رقم ١٠٠ - بعريضة تقدم الى قلم كتاب المحكمة ويؤدى عنها الرسم كاملاً قبل إعلانها ، وتعد قاطعة للتقادم من وقت تقديم صحيفةها الى قلم المحضرين بعد أداء الرسم كاملاً (راجع المادة ٦٩ ومايلها) .

ولا يلزم ذكر أسباب طلب وقف التنفيذ فى عريضة الدعوى .

٣ - يشترط حتى تحكم المحكمة بوقف التنفيذ أن تترتب عليه أضرار لا يمكن تلافياها ، كما إذا كان من مقتضى ذلك اخراج المستأجر وانهاء عقده ، وقد يتسلم الأرض بعدئذ مستأجر آخر مما يصعب معه والحال كذلك من إعادة الوضع القانونى الى ما كان عليه .

ويوجب القانون على المحكمة إذا ما أمرت بوقف التنفيذ أن تصدر حكمها فى النزاع على وجه السرعة . وهذا التعبير لا يترتب عليه الا مجرد حث المحكمة على سرعة انجاز الدعوى دون أن تترتب عليه أى نتائج بالنسبة الى الاجراءات أو قدر المواعيد المقررة (راجع المادة ١١٨ معدلة بمقتضى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢) .

ولقد رأينا عند دراسة اختصاص القضاء المستعجل بالاشكالات الوقوتية عند تنفيذ قرارات اللجنة أنه لا يملك وقف التنفيذ بمقتضى المادة الخامسة ،

وأن هذا الموقف مختلف من حيث طبيعته ومن حيث شروطه عن وقف التنفيذ عند رفع الأشكالات الوقتية .

٨٣ - استئناف الحكم الصادر في طلب وقف التنفيذ عملاً بالمادة الخامسة :

لما كان طلب وقف تنفيذ قرار اللجنة مؤقتاً عملاً بالمادة الخامسة يعتبر من الطلبات الوقتية ، فإن الحكم الصادر فيه يعتبر أيضاً وقتياً ، ومن ثم يجوز استثنائه في جميع الأحوال مهما تكن قيمة الدعوى الأصلية ، وذلك عملاً بالمادة ٣٩٥ من قانون المرافعات ، كما أنه يقبل الطعن المباشر عملاً بالمادة ٣٧٨ واستثناء من القاعدة العامة المقررة بالنسبة الى الأحكام الفرعية .

هذا ويلاحظ أن محكمة النقض تتجه الى نحو آخر في أحكامها ، فقد قضت بأن الحكم الصادر برفض طلب وقف النفاذ (في التطبيق للمادة ٤٧٢) لا يقبل الطعن استقلاً عملاً بالمادة ٣٧٨ (١) ، وقضت بأن الحكم برفض التظلم من قضاء محكمة الدرجة الأولى بشمول حكمها بالنفاذ (في التطبيق للمادة ٤٧١) لا يقبل الطعن بالنقض على استقلال ، وبأنه لا يغير من هذا النظر كون المادة ٤٧١ تجزئ الطعن استقلاً في التظلم من الوصف لأن ذلك قد أتى على خلاف الأصل المقرر في المادة ٣٧٨ (٢) .

ونحن نرى أن الحكم في طلب وقف النفاذ أو في التظلم من الوصف هو حكم في صميم طلبات الخصم ، ويحسم النزاع في صدد هذه الطلبات ومن ثم يقبل الطعن المباشر دون أن تخضع لحكم المادة ٣٧٨ التي تتصل فقط بالأحكام الفرعية تلك التي لا تصدر ، في صميم مطلوب الخصوم (٣) ومثل ما تقدم مثل من يتقدم الى المحكمة بعدة طلبات تقضى المحكمة في أحدها فان الحكم فيه يعتبر موضوعياً ، ولا يصح بعدئذ بحث ما اذا كان منهيماً للخصومة أو غير منه لها ، فهذا البحث لا يتدرج اليه إلا اذا كان الحكم فرعياً (٤) .

(١) نقض ٢٩ ديسمبر ١٩٥٥ السنة ٦ ص ١٦٤٤

(٢) نقض ٣٠ يونية ١٩٥٣ السنة ٤ ص ١٢٥٧

(٣) كتاب نظرية الأحكام رقم ٢١٩ ، وقارن رمزي سيف الوسيط رقم ٦٢٢

(٤) أنظر في تفسير القاعدة على وجه تفصيل كتاب نظرية الأحكام رقم ٣٤٦ م .

٨٤ - جواز الاستشكال في تنفيذ قرار اللجنة من الناحية الموضوعية والوقتية :

النص على منع الطعن في قرار اللجنة ، أو النص على أنه يقبل التنفيذ فوراً لا يحرم صاحب المصلحة من الاستشكال عند تنفيذ ذلك القرار ، سواء من الناحية الموضوعية أو من الناحية الوقتية ، ذلك لأن هذه الاشكالات لا تعد من قبيل التظلم في القرار المراد تنفيذه ، وإنما هي تتعلق بمدى توافر شروط تنفيذه أو عدم توافرها ، ويقضى في شأنها ببطلان التنفيذ أو بصحته أو بجوازه أو عدم جوازه ، إن كان الاشكال موضوعياً ، ويقضى بوقف التنفيذ أو بالاستمرار فيه إن كان الاشكال وقتياً .

ويرفع الاشكال الوقتي الى قاضي الأمور المستعجلة بالاجراءات المقررة في المادة ٤٨٠ وما يليها ، بينما لا يرفع الاشكال الموضوعي الى اللجنة التي أصدرت القرار المراد تنفيذه لأن اختصاصها محدد على سبيل الحصر وليس من بينه نظر هذا الاشكال ، ومن ثم لا يعمل في هذا الصدد بنص المادة ٤٧٩ ، وإنما يرفع الى المحكمة المختصة أصلاً بنظر النزاع ، وهذه القاعدة هي المتبعة أيضاً بالنسبة الى أحكام المحكمين ، فإشكالات تنفيذها ترفع الى المحكمة المختصة أصلاً بنظر النزاع الموضوعي عملاً بالمادة ٨٤٥ من قانون المرافعات . وهذه المحكمة أجدد المحاكم على الفصل في الاشكال الموضوعي خاصة وأنه قد يرفع اليها بعدئذ النزاع ، وتصدر فيه حكماً في موضوعه وفي طلب وقف تنفيذ القرار .

٨٥ - متى يعتبر حكم وقف التنفيذ كأن لم يكن :

تنص المادة ٤/٥ على أنه اذا أمرت المحكمة بوقف التنفيذ وجب أن تصدر حكماً في النزاع على وجه السرعة ، ويعتبر أمر وقف التنفيذ كأن لم يكن اذا أوقف نظر الدعوى لأسباب راجعة للمدعى أو تنازل عنها أو ترك الخصومة فيها أو شطبت .

ولقد قصد المشرع بالنص المتقدم تفادي النتائج المترتبة على مشاكسة المدعى اذا رفع الدعوى الموضوعية بقصد الادلاء بطلب وقف تنفيذ قرار اللجنة ،

ثم صدر الحكم بوقف التنفيذ محققاً ما يبتغيه ، وبعدها ينزل عن الدعوى الأصلية ويتركها فيضار الخصم الآخر ، لعودته الى مركزه القانوني السابق على صدور القرار .

واذن متى أوجب المدعى الى طلب وقف تنفيذ قرار اللجنة ، وجب عليه السير في الدعوى حتى يصدر الحكم في موضوعها ، فاذا وقف السير فيها بفعله أو بامتناعه ، أو اذا نزل عنها وتركها فان الحكم الصادر بوقف تنفيذ القرار يصبح كأن لم يكن بقوة القانون وغير حاجة الى صدور أى حكم يقرر ذلك .

ونشرح فيما يلي حالات وقف الدعوى التي ترجع الى فعل المدعى وحالات انقضاء الخصومة بغير حكم في موضوعها التي ترجع أيضا الى ارادته واهماله . و متى توافرت حالة من هذه الحالات فإن حكم وقف تنفيذ القرار يعتبر كأن لم يكن ولو كان صادراً من محكمة الدرجة الثانية وثمة حالات أخرى يكون فيها الوقف باتفاق الطرفين ، وهنا لا يعتبر وقف الخصومة قد تم بفعل المدعى أو امتناعه أو اهماله ، وإنما يكون ، قد تم بموافقة المدعى عليه ، ومن ثم لا يجوز له أن يفيد بعدئذ من الوقف ويتمسك بتنفيذ قرار اللجنة .

١ - إذا شطبت الدعوى عملاً بالمادة ٩١ بسبب تغيب كل من المدعى والمدعى عليه فانه يجوز على الفور تنفيذ قرار اللجنة ويعتبر الحكم بوقفة كأن لم يكن ، كذلك من باب أولى إذا لم يعجل المدعى دعواه في خلال ستة أشهر من تاريخ الشطب ، فإنها تعتبر كأن لم تكن أيضاً عملاً بالمادة ٩١ .

٢ - إذا اتفق الطرفان على وقف السير في الدعوى عملاً بالمادة ٢٩٢ ، فلا يجوز للمدعى عليه المطالبة بتنفيذ القرار ، كما قدمنا ، وإنما إذا انقضت مدة الرقف ، ولم تعجل الدعوى في ثمانية الأيام التالية لانقضاء مدة الرقف فإن المدعى يعتبر تاركاً دعواه عملاً بالمادة المتقدمة ، ومن ثم يجوز تنفيذ قرار اللجنة ، ويعتبر الحكم بوقف التنفيذ كأن لم يكن .

٣ - إذا وقف السير في الدعوى بفعل المدعى أو امتناعه أياً كانت مدة الوقف ، فإن المدعى عليه يملك السير في تنفيذ قرار اللجنة ، ولولم يحكم بعد بسقوط الخصومة عملاً بالمادة ٣٠١

٤ - إذا أوجبت المحكمة على المدعى تقديم مستند معين أو اتخاذ اجراء ما وامتنع عن تنفيذ ما أمرته به المحكمة ، وقضت عليه بوقف الدعوى عملاً بالمادة ١٠٩ ، فإن المدعى عليه يملك على الفور السير في تنفيذ قرار اللجنة ، ولو كان الحكم بوقف الدعوى قابلاً للاستئناف بل ولو طعن فيه المدعى بالفعل بهذا الطريق .

ومن باب أولى يجوز السير في تنفيذ قرار اللجنة إذا حكم باعتبار الخصومة كأن لم تكن عملاً بالمادة ١٠٩

٥ - إذا قضت المحكمة بوقف الدعوى حتى يستصدر المدعى حكماً في مسألة أولية من محكمة أخرى عملاً بالمادة ٢٩٣ ، ولم يتم هذا برفع النزاع على الفور في تلك المسألة الأولية فإن خصمه يحق له على الفور السير في تنفيذ قرار اللجنة .

٦ - إذا ترك المدعى الخصومة - أى تنازل عن اجراءاتها - عملاً بالمادة ٣٠٨ من قانون المرافعات فإنه يحق لخصمه على الفور السير في تنفيذ قرار اللجنة .

كذلك إذا نزل المدعى عن أصل الحق الذى يدعيه وانقضت لذلك الدعوى الأصلية دون حكم في موضوعها .

٧ - إذا صدر في الدعوى حكم لمصلحة المدعى ثم نزل عن هذا الحكم ، فإنه لما كان النزول عن الحكم يستتبع النزول عن الحق الثابت به عملاً بالمادة ٣١٢ ، فإن المدعى عليه يملك على الفور السير في تنفيذ قرار اللجنة .

وانما إذا قام بالمدعى سبب من أسباب انقطاع الخصومة - وهى أسباب ثلاثة وردت فى التشريع على سبيل الحصر هى وفاة الخصم أو زوال صفته أو فقد أهليته - وترتب على ذلك وقف السير فى الدعوى بقوة القانون فإن ذلك لا يعتبر بفعل المدعى واردة ، ومن ثم لا يجوز السير فى تنفيذ القرار إلا إذا قام المدعى عليه ، باعلان ورثة خصمه (١) بقيام الخصومة ، وتراخى هؤلاء فى السير فى الدعوى التى رفعها مورثهم .

كذلك إذا تصالح الخصوم أثناء نظر الدعوى وتم ذلك بحضور الجلسة على النحو المقرر فى المادة ١٢٤ فإن هذا الصلح هو الذى يعتد به بعدئذ ، وترتب على أساسه حقوق الخصوم والتزاماتهم ، بشرط أن يتم فيما يجوز فيه الصلح . وعندئذ لا يملك المدعى عليه السير فى تنفيذ قرار اللجنة ، و لو تراخى خصمه فى تنفيذ ما قرره عقد الصلح ، ذلك لأن هذا العقد يعتبر سنداً تنفيذياً وإن كانت قابلاً للتنفيذ الفورى عملاً بالمادة ١٢٤ من قانون المرافعات .

٨٦ - لا تنقيد المحكمة بقرار اللجنة عند اصدار حكمها فى الموضوع وإن كانت تنقيد فى صدد شموله بالنفاذ المعجل :

لا يجوز قرار اللجنة حجية الشيء المقضى به عند نظر الدعوى الموضوعية ، والمحكمة لا تلتزم بالرد على الأسباب التى بنى عليها القرار ، كما أن المدعى ، كما قدمنا ، عند طرحه للخصومه أمام المحكمة لا يطعن على القرار للطعن فيه ، وانما هو يتقدم بالطلبات التى سبق أن أدلى بها أمام اللجنة دون إضافة أو تعديل أو تغيير سواء من ناحية الموضوع أو السبب أو الاطراف ، اللهم إلا لظروف تجدد بعد صدور قرار اللجنة (٢) .

وإذا لم يطلب وقف تنفيذ قرار اللجنة أو إذا طلب صدور حكم بعدم قبول الطلب أو برفضه ، فإن محكمة الدرجة الأولى لا تملك شمول حكمها بالنفاذ المعجل ما لم يكن متطابقاً مع قرار اللجنة ، ذلك لأن

(١) أو من يقوم مقام من فقد أهليته أو زالت صفته .

(٢) راجع ما قلناه فى رقم ٦١

احترام القانون رقم ١٤٨ يستوجب حتماً الابقاء على قرار اللجنة وعدم المساس بنفاذه وتنفيذه حتى صدور الحكم النهائي من المحكمة عملاً بالمادة ٢/٥ من القانون المتقدم .

وإذا طلب وقف التنفيذ وقضت المحكمة به مؤقتاً على النحو المقرر في المادة ٤/٥ ، فإن المحكمة تملك بعدئذ شمول حكمها بالنفاذ المعجل وفقاً للقواعد المقررة ولو تعارض حكمها مع قرار اللجنة .

وإنما يدق الأمر اذا قضت المحكمة بوقف تنفيذ قرار اللجنة مؤقتاً ، ثم شملت حكمها بالنفاذ المعجل ، دون أن يتطابق هذا مع ذلك ، ووقف بعدئذ سير الاستئناف بفعل المدعى ، وهنا الاعتبارات العملية هي التي تعجل بانتهاء هذه الحالة القانونية الشاذة ، فإن تغلبت مصلحة المدعى في تنفيذ حكم محكمة الدرجة الأولى فانه سوف يعجل الاستئناف على الفور ، حتى لا يعتبر الحكم بوقف تنفيذ قرار اللجنة كأن لم يكن عملاً بالمادة ٤/٥ ، وإلا فانه سوف يتراخى في السير في الاستئناف ، ومتى وقف السير فيه المدة المقررة لسقوط الخصومة ، فإن الاستئناف يسقط عملاً بالمادة ٣٠١ من قانون المرافعات ، ويصير الحكم الابتدائي انتهاياً قابلاً للتنفيذ بحكم القواعد العامة (راجع المادة ٣٠٥) .

٨٧ - جواز الاتفاق على التحكيم بصدد المنازعات المشار إليها في القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ :

لما كانت منازعات الأيجار المشار إليها في القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ لا تنسم بطابع ادارى على وجه الاطلاق ، ولما كانت اللجنة كما قدمنا هي في الواقع لجنة قضائية تفصل في نزاع بين طرفين ، فإنه يجوز الاتفاق على التحكيم بصدد هذه المنازعات بشرط أن يطبق المحكم أحكام قانون الاصلاح الزراعى ولا يخرج عنها لتعلقها بالنظام العام .

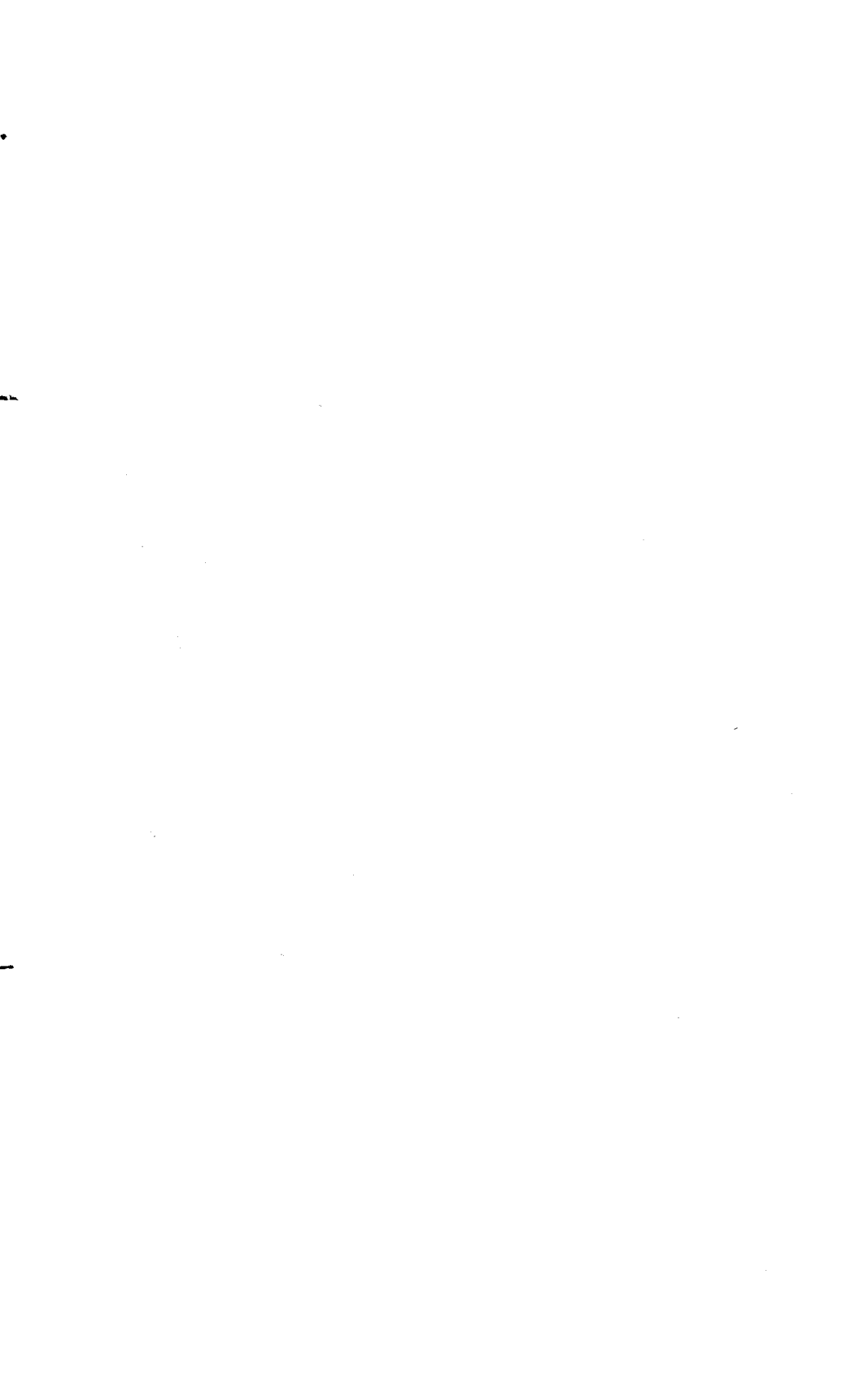
وبعبارة أخرى ، كون النزاع مما يتعين أن تطبق بصدده قاعدة موضوعية معينة متصلة بالنظام العام لا يحرم الخصوم من جواز الاتفاق

على التحكيم بصددها ، لأنه لا يجعل ذات النزاع متصلا بالنظام العام .
ومن ثم يجوز التحكيم بالصلح في المنازعات المتقدمة ، ويجوز التحكيم
بالقضاء ، سواء اذا كانت الدعوى قائمة أمام اللجنة أم أمام محكمة الدرجة
الأولى أم أمام محكمة الدرجة الثانية ، أم لم تطرح بعد على اللجنة .

وإذا جاء التحكيم بعبارة عامة ، فانه يحل محل اختصاص اللجنة
ومحكمة الدرجة الأولى فقط ، ويكون حكم المحكم قابلا للاستئناف بحسب
قيمة الدعوى عملا بالتواعد العامة (راجع المادة ٨٤٧ من قانون المرافعات)
وإذا جاء الاتفاق على التحكيم بعد صدور قرار اللجنة ، وجب على المحكم
أن يطبق القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ في كل ما اتصل بتنفيذ
قرار اللجنة أو جواز وقف هذا التنفيذ أو اعتبار القرار بوقف التنفيذ
كأن لم يكن .

٨٨ - الاختصاص في الاشراف على الخصومة في التحكيم يكون
للمحكمة وليس للجنة :

جدير بالذكر أن قانون المرافعات يخول - في باب التحكيم -
للمحكمة المختصة أصلا بنظر النزاع اختصاصاً خاصاً في كثير من الأحوال ،
وذلك للاشراف على سير الخصومة في التحكيم ، وهذا الاختصاص لا يجوز
منحه بأي حال من الأحوال للجنة المتقدمة ، وذلك لأن اختصاصها كما
قدمنا قد ورد على سبيل الاستثناء ولا يجوز القياس عليه ، وانما يكون
دأماً للمحكمة المختصة .



تذييل

بشرح الاجراءات المقررة فى القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ بتعديل أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعى

٨٩ - شروط قبول الدعاوى الناشئة عن الايجار :

رأى المشرع استكمالاً لحماية مستأجرى الأراضى الزراعية اضافة لمبادئ هامة أساسية فى قانون الاصلاح الزراعى ، وذلك رعاية لهم ، ولأخذ بيدهم ليتجهوا نحو حياة أفضل ، وليتحرروا مما قبع عليهم منذ عهود طويلة . وبعض هذه المبادئ يتصل بالموضوع ، وبعضها يتصل بالشكل ، وهو الذى نشره فيما يلى :

نصت المادة ٣٦ من قانون الاصلاح الزراعى معدلة بمقتضى القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ على أنه يجب أن يكون عقد الايجار نقداً أو مزارعة ، ثابتاً بالكتابة مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من ثلاث نسخ ، على الأقل تسلم احداها لكل من المتعاقدين ، وتودع نسخة أخرى مقر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بالقرية ، فان لم توجد أودعت مقر الجمعية التعاونية الزراعية المشتركة بالمركز ، التابعة له القرية الكائنة بها الأيطان موضوع التعاقد ويقع عبء الالتزام بالايدياع على المؤجر ما لم يتفق الطرفان على أن يتولى المستأجر الايدياع ويثبتا اتفاقهما فى العقد .

وتنص المادة ٣٦ مكررا على أنه اذا امتنع أحد الطرفين عن توقيع العقد ، وجب على الطرف الآخر أن يبلغ ذلك الى رئيس مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، وعلى الجمعية أن تتحقق بكل الطرق ، من قيام العلاقة التأجيرية ، وعليها الاستعانة بأعضاء اللجنة القومية ، وشماع الشهود من الجيران وغيرهم فان ثبت للجمعية قيام هذه العلاقة كلفت الطرف الممتنع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بتحرير عقد وتوقيعه خلال خمسة

عشر يوماً من تاريخ تسلمه الكتاب . فان لم يدعن قامت الجمعية بكتابة العقد من ثلاث نسخ وسلمت كلا من الطرفين احداها واحتفظت بالثالثة . ويكون هذا العقد ملزماً للطرفين .

وفى هذه الحالة يلزم الطرف الممتنع عن التوقيع بان يؤدي الى الجمعية مصاريف ادارية ، بنسبة واحد في المائة من الأجرة السنوية للعين المؤجرة ، محسوبة بسبعة أمثال الضريبة الأصلية ، وبشرط الا تقل المصاريف الادارية عن جنيه والا تجاوز عشرة جنيهاً وتحصل بطريق الحجز الادارى .

وتنص المادة ١٣٦ على أنه لا تسمع الدعاوى الناشئة عن الايجار مزارعة أو نقداً ، أمام أية جهة قضائية ، أو ادارية ، اذا لم يكن العقد ثابتاً بالكتابة فاذا كان عقد الايجار مكتوباً ، ولم تودع منه نسخة مقر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة فلا تسمع الدعاوى الناشئة عن هذا العقد ممن أخل بالالتزام بالايدياع . فاذا رفعت الدعوى من الطرف الآخر ، وجب على الجهة المختصة بالفصل فيها أن تقضى على من أخل بالالتزام بالايدياع بغرامة لا تجاوز نصف القيمة التجارية مقدرة بسبعة أمثال الضريبة الأصلية للاطيان محل العقد عن سنة واحدة .

وواضح من النصوص المتقدمة أن المشرع قد أوجب أن يكون عقد الايجار نقداً أو مزارعة ثابتاً بالكتابة مهما كانت قيمة ، وأوجب ايدياع نسخة منه مقر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، وأوجب الكتابة والايدياع كشرط لقبول أية دعوى ناشئة عن الايجار .

ويجب أن تودع صورة طبق الأصل من عقد الايجار موقعا عليها من طرفيه ، فلا يعتد بالايدياع اذا لم تكن الصورة موقعا عليها من الطرفين أو كانت غير مطابقة للأصل ، فى بيانات جوهرية متصلة باسئماء الحصوم ، أو مساحة الأرض المستأجرة ، أو فى بيان تعيينها واذا تم الايدياع بصدد جزء من الأرض المستأجرة فلا تسمع دعوى الايجار الا بصدد هذا الجزء وحده .

ولا يعتد بالايدياع الذى يتم فى مقر جمعية تعاونية زراعية غير مختصة وذلك لأنه لا يتصور جهل المواطن بمقر الجمعية فى القرية أو بالمركز ، فيكون الاخلال بالاختصاص قد قصد به الكيد ، هذا فضلا عن أن نصوص القانون لا تعتد الا بالايدياع الذى يتم فى الجمعية المختصة .

وعند امتناع أحد طرفى العقد عن التوقيع عليه وجب على الطرف الآخر اتخاذ اجراءات تؤدى به الى كتابة عقده ، وفقا لنص المادة ٣٦ مكررا المتقدمة ، فاذا أهمل فى هذا الصدد ولم يقوم باتخاذ هذه الاجراءات امتنع عليه الالتجاء الى القضاء أو أية جهة ادارية للمطالبة بأى حق يخوله عقد الايجار ، ولا يلومن الانفسه . وبعبارة أخرى ، يشترط القانون لسماح دعوى الايجار كتابة العقد ، وفضلا عن هذا الشرط يوجب ايدياع نسخة منه مقر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، بحيث لا تسمع الدعوى بأى حال من الأحوال اذا لم يكن عقد الايجار مكتوبا وانما اذا كان مكتوبا ولم تودع نسخة منه مقر الجمعية — فان الدعوى تسمع فى هذه الحالة بشرط أن تكون مرفوعة ممن لم يخل بالالتزام بالايدياع . ولهذا جاءت المادة ٣٦ مكررا توجب على الخصم وتلزمه باتخاذ الاجراءات التى تؤدى به الى الحصول على كتابة مثبتة للايجار وذلك عند امتناع خصمه عن التوقيع على العقد . وعندئذ يكون العقد ملزما للطرفين ، وتعتد بهذا أية جهة قضائية أو ادارية ، كل هذا فضلا عن أن الجمعية تودع من تلقاء نفسها نسخة من العقد بمقرها .

واذن ، نكرر القول بأن ثمة شرطين لقبول الدعوى الناشئة عن ايجار الأراضى الزراعية :

الأول : أن يكون العقد مكتوبا ، ولا استثناء على هذا الشرط ، لأن خصم الممتنع عن التوقيع على العقد يجب عليه بمقتضى المادة ٣٦ مكرراً اتخاذ الاجراءات التى تصل به الى الحصول على عقد مكتوب فى هذا الصدد .

والشرط الثانى : أن يكون العقد مودعا مقر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، وهناك استثناء بصدد هذا الشرط ، فخصم الملتزم بالايدياع يملك

رفع الدعوى وعندئذ تسمع ويحكم على من أخل بالالتزام بالاليداع بالغرامة المقررة في المادة ١٣٦ .

ويشترط لأعمال الخزاء الخاص بعدم قبول الدعوى ما يلي :

١ - أن تكون الدعوى ناشئة عن الأيجار مزارعة أو نقداً .

وهذا يقتضى من المحكمة أو الهيئة التى تنظر الدعوى تكييف العقد والاعتداد به بوصفه من عقود الأيجار ، أيا كانت القاعدة الموضوعية الواجبة التطبيق وسواء أكان منصوصاً عليها فى قانون الإصلاح الزراعى أم فى القانون المدنى أم فى غيره من القوانين .

وإذا ثبت أن العقد هو بيع ثمرات حديقة ، فلا محل لأعمال الخزاء بطبيعة الحال ، هذا ولو كان مشترى الثمرات ملزماً بحراسة الحديقة أو باقتطاف الثمرات .

٢ - أن تكون الدعوى ناشئة بطريق مباشر عن الأيجار .

فمثلاً إذا باع ألى ب قطعة أرض زراعية ، واشترط البائع حتى سداد باقى الثمن أن يؤجرها للمشترى ، ثم نشأ نزاع بصدد ما تم تسديده من الثمن ومالم يتم ، فإن هذا النزاع يعتبر فى الواقع متعلقاً بعقد الأيجار متى كان الأمر لا يستلزم تطبيق قاعدة من قواعده .

وإذا تعرض الغير للمستأجر ، فرفع هذا الأخير عليه دعوى منع التعرض أو أية دعوى من دعاوى الحيازة عملاً بالمادة ٥٧٥ من القانون المدنى ، فإن هذه الدعوى لا تعتبر بطبيعة الحال من دعاوى الأيجار . وإنما إذا رفع المستأجر الدعوى على المؤجر فإن الذى يكيف العلاقة بينهما هو عقد الأيجار ومن ثم تعتبر من دعاوى الأيجار ولو كان موضوعها طلب عدم التعرض أو استرداد الحيازة (١)

(١) راجع ماقلناه فى هذا الصدد فى كتاب المرافعات رقم ١٢٧ ونقض ٨ يناير ١٩٥٩

٣ - أن تكون الدعوى قائمة بين أطراف عقد الأيجار ، أى بين المؤجر والمستأجر ، لأن هذا العقد لا يرتب الا مجرد حقوق شخصية ، ولما كان الحق الشخصى هو رابطة بين شخصين ، فالدعوى الشخصية لا يمكن أن يرفعها الا أحد طرفى هذه الرابطة فى مواجهة الآخر .

ومتى توافرت الشروط المتقدمة وجب على المحكمة أو اللجنة القضائية المختصة بنظر منازعات الأيجار بمقتضى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ أو أية هيئة ادارية أو هيئة تحكيم أن تحكم من تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليه بهذا الدفع ، بل ولو كان قابلا نظر الدعوى على الرغم من تخالف شرط قبولها ، أو كان قد أقر بحصول هذا الأيجار وذلك لأن القانون صريح فى عدم قبول الدعوى فى هذا الصدد ، تحقيقا لاعتبارات تتصل بالمصلحة العامة مقتضاها رعاية طائفة مستأجرى الأراضى الزراعية ، فلا يتعلق الأمر اذن بشخص يملك النزول عن حقه ، وانما يتصل بتنظيم جوهرى يقتضيه مجتمعا (١) .

كل هذا فضلا عن أن المادة ٣٦ مكررا تنص صراحة على أنه مع عدم الاخلال بالعقوبة المنصوص عليها فى المادة ٣٤ يقع باطلا كل شرط أو اتفاق يخالف لأحكام المواد السابقة فى هذا الباب ، ويبقى العقد نافذا فيما عدا ذلك : واذن ، يجب إعمال الجزاء ولو اتفق الخصوم على عدم ايداع نسخة من عقد الأيجار مقر الجمعية التعاونية الزراعية ، أو اتفقوا صراحة فى جلسة المرافعة على نظر الدعوى دون أن يكون عقد الأيجار مكتوبا . كل هذا فضلا عن وجوب إعمال الجزاء ولو فى حالة عدم انكار التعاقد ، لأن نص القانون عام لا يجوز تخصيصه بغير مخصص (٢) ويملك المدعى عليه الدفع

(١) راجع المقدمة .

(٢) قارن اللائحة الشرعية التى تمنع عند الانكار سماع دعوى الزوجية أو الاقرار بها الا إذا كانت ثابتة بوثيقة زواج رسمية فى الحوادث الواقعة من أول أغسطس سنة ١٩٣١ م (٩٩ من اللائحة الشرعية) .

بعدم قبول الدعوى فى أية حالة تكون عليها الاجراءات عملا بالمادة ١٤٢ ولتعلق هذا الدفع بالنظام العام .

ويجب الحكم بعدم قبول الدعوى ولو أبدى الخصم رغبته فى الايداع وطلب تأجيل الدعوى حتى يتمكن من هذا الايداع ، وذلك لأن العبرة بيوم رفع الدعوى لمعرفة ما اذا كانت الدعوى مقبولة أو غير مقبولة . كذلك لا تقبل الدعوى متى ثبت ان عقد الايجار لم يكن مكتوبا وقت رفعها ولو أبدى الخصوم استعدادهم لكتابته بعدئذ .

وبداهة ، يجب إعمال الجزاء ولو كان عقد الايجار قد فسخ أو انقضى لأى سبب من أسباب انقضائه ، اذ العبرة أن تكون الدعوى ناشئة عن عقد الايجار ، ففى تطلب الأمر تطبيق قاعدة من قواعده ووجب أن يكون الايجار مكتوبا وأن تودع نسخة من العقد مقر الجمعية التعاونية الزراعية ويستوى بعدئذ أن يكون المطلوب فى الدعوى هو فسخ العقد أو بطلانه أو أو التعويض لأى سبب من الأسباب الناشئة عن الاخلال بالالتزامات المقررة فى العقد أو فى القانون .

كل هذا مع ملاحظة أن الأثر الفورى للقانون الجديد يقتضى حتما كتابة عقود ايجار ، اذا لم يكن الايجار ثابتا بالكتابة ، ويقتضى ايداع نسخة من العقد مقر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة . وبعبارة أخرى ، ما دام الايجار كان قائما وقت صدور القانون الجديد ، ورفعت الدعوى بعد نفاذه ووجب الايداع والا كانت الدعوى غير مقبولة .

وانما اذا رفعت الدعوى قبل نفاذ القانون الجديد ، فلا تشترط الكتابة أو الايداع لقبول الدعوى لأن العبرة فى قانون المرافعات بيوم رفع الدعوى لمعرفة ما اذا كانت الدعوى مقبولة أو غير مقبولة . كذلك اذا رفع طعن ولو بعد صدور القانون الجديد — عن حكم صادر فى منازعة ايجارية فانه

لا يلزم أن يكون عقد الأيجار مودعاً متى كانت الدعوى قد رفعت قبل العمل بالقانون الجديد (١).

ويجب لإعمال الجزاء المتقدم ولو تعددت دعاوى من أخل بالالتزام بالإيداع ، وبمجرد الأيداع تقبل الدعوى التي ترفع بعد حصوله ، ولو كانت عن مدد سابقة على الأيداع .

وإذا رفعت الدعوى قبل الأيداع الذي تم قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى ، فإنها تقبل وفقاً للرأى الراجح فى المرافعات - الذى يقرر قبول الدعوى التى تخلف شرط قبولها وقت رفعها وإنما تحقق قبل الجلسة المحددة لنظرها حتى لا يضار المدعى فيتحمل مصاريف دعوى جديدة يجوز قبولها فى ذات الوقت الذى يقضى فيه بعدم قبول دعواه : ومع ذلك التمشى مع وجهات النظر المتقدمة يقتضى حتماً عدم قبول الدعوى كجزء صارم لإهمال المدعى فى احترام ما تطلبه المشرع .

ولقد وفق المشرع بالنص على عدم إعمال الجزاء المتقدم إذا كان رافع الدعوى غير ملتزم بإيداع عقد الأيجار ، وذلك حتى لا يتحمل نتيجة المخالفة التى ارتكبها خصمه . وعندئذ يتعين على المحكمة أو اللجنة من تلقاء نفسها الحكم على المدعى عليه بغرامة لا تتجاوز نصف القيمة الأيجارية مقدرة بسبعة أمثال الضريبة الأصلية محل العقد عن سنة واحدة .

هذا ويلاحظ أن سماع الدعوة المرفوعة ممن يكون غير ملتزم بإيداع عقد الأيجار ، لا يجرم الخصم الآخر الذى أخل بالالتزام بالإيداع من الأدلاء مما يعن له من الدفوع أياً كان نوعها ، سواء أكانت موضوعية أم شكلية أم متصلة بعدم القبول ، بل أن ذلك لا يجرمه أيضاً من الأدلاء بالطلبات العارضة (دعاوى المدعى عليه) متى كانت تعد من قبيل الدفاع فى الدعوى الأصلية ، لأن إخلال الخصم بالالتزام بالإيداع ليس معناه حرمانه من عدالة المحكمة .

(١) راجع فى أثر القوانين الجديدة التى تنشأ دفعاً بعدم القبول كتاب المرافعات رقم ١ مكرراً.

٩٠ - اجراءات العرض والايدياع عند امتناع المؤجر عن تسليم

الايجار :

تنص المادة ٣٦ هـ من القانون المتقدم على أنه مع عدم الاخلال بالقواعد المقررة قانونا في اثبات الالتزامات ، يجب على المؤجر أن يسلم المستأجر مخالصة مكتوبة عن كل مبلغ يؤديه ، خصما من الايجار ، والا كان للمستأجر أن يبرىء ذمته ، بايدياع المبلغ امانة في صندوق الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، مقابل ايصال . وعلى رئيس الجمعية أو من ينوب عنه أن يعرض المبلغ على المؤجر ، أو من يمثله في التحصيل خلال خمسة عشر يوما ، من تاريخ الايدياع ، فاذا رفض تسلمه أودع المبلغ خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ العرض خزانة المحكمة المختصة ، وأخطر المؤجر بذلك بكتاب موصى عليه .

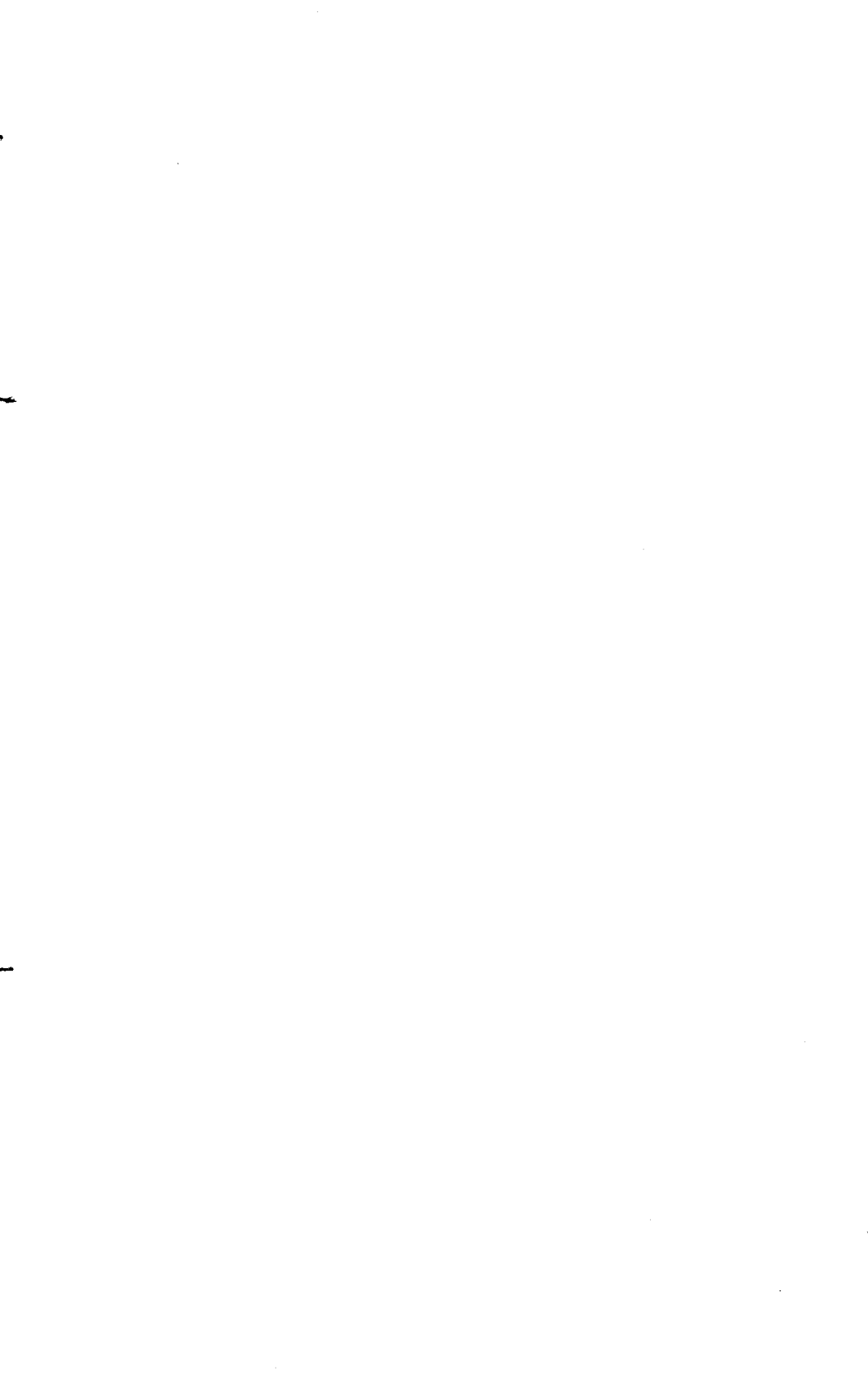
وواضح من النص المتقدم أن المشرع شاء أن يبرىء ذمة المستأجر بمجرد ايداع الايجار على سبيل الامانة في صندوق الجمعية التعاونية الزراعية وهو لا يحاسب بعدئذ عن أى اهمال . وهذا النص يخالف بطبيعة الحال القواعد المقررة في قانون المرافعات للعرض والايدياع عملا بالمادة ٧٨٦ وما يليها .

ويعتبر المستأجر قد قام بالوفاء بمجرد اتخاذ الاجراء المتقدم ولو أهمل رئيس الجمعية في اتخاذ الاجراءات المقررة في المادة السابقة أو أهمل في مراعاة المواعيد المذكورة بها ، بشرط أن يكون الوفاء قد حصل بكامل القيمة التجارية .

ويلاحظ أن عرض رئيس الجمعية يجب أن يتم على يد محضر عملا بالمادة ٧٨٧ من قانون المرافعات . أما باقى الاجراءات التالية على العرض فلا يترتب ثمة بطلان عند عدم احترامها ، أو عند عدم احترام الميعاد المقرر بصدددها .

هذا ويلاحظ اخيراً ، أن النص المتقدم وقد قصد به التيسير على المستأجر لا يمنعه من اتخاذ الاجراءات العامة في العرض والايدياع المقررة في القانون المدنى وقانون المرافعات .

كما أن النص المتقدم لا يمنع المؤجر من المنازعة في العرض والايدياع
وفقاً للقواعد العامة ، بأن يدعى مثلاً أن المستأجر لم يودع كل القيمة التجارية
المطلوبة منه ، كل هذا مع مراعاة أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ .



ترتيب البحث

صفحة	مقدمة	فقرة
٢٢٧	المقصود من تنظيم العلاقة الإيجارية تنظيمياً خاصاً مستقراً	١ -
٢٣٠	بطلان كل اتفاق ولو لاحق لمقد الإيجار بزيادة الأجرة عن حدها الأقصى	٢ -
٢٣٥	رد الأجرة الزائدة - وجواز تجاهل الشرط بزيادة الأجرة	٣ -
٢٣٦	أداء الأجرة ولو لمدة طويلة بما يزيد عن الحد الأقصى المقرر في التشريع لا يعد قبولاً ضمنياً بالزيادة ولا يسقط الحق في طلبها	٤ -
٢٣٨	متى يسقط الحق في طلب الزائد عن الحد الأقصى للأجرة ؟	٥ -

الاختصاص والاجراءات في منازعات إيجار الأماكن

٢٤١	الاجراءات المقررة بمقتضى المادة الخامسة عشر من قانون إيجار الأماكن	٦ -
٢٤١	خطة البحث	٧ -

الفصل الأول

الاختصاص في منازعات الإيجار

٢٤٢	الاختصاص النوعي بمراعاة أحكام القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢	٨ -
٢٤٦	منازعات لا تدخل في الاختصاص المقرر للمحكمة الابتدائية بمقتضى القانون رقم ١٢١ ، وإنما تخضع لحكم القواعد العامة من حيث الاختصاص والاجراءات	٩ -
٢٥٠	الاختصاص المحلى في منازعات الإيجار	١٠ -
٢٥١	ما تختص به دائرة المساكن بعد الحكم في النزاع	١١ -
٢٥١	(١) طلب نظر ما أغفلت المحكمة الفصل فيه	١٢ -
٢٥٢	(٢) طلب تفسير منطوق الحكم	١٣ -

- ١٤ - (٣) طلب تصحيح ما يقع في منطوق حكم دائرة المساكن من أخطاء مادية بحتة ٢٥٣
- ١٥ - (٤) الاشكالات الموضوعية عند تنفيذ حكم دائرة المساكن ٢٥٤
- ١٦ - (٥) طلب انعدام حكم دائرة المساكن ٢٥٤
- ١٧ - اختصاص القضاء المستعجل في صدد دعاوى الايجار ٢٥٥
- ١٨ - اختصاص القضاء المستعجل في أحوال لا تتعلق بقانون المساكن ٢٥٦
- ١٩ - اختصاص القضاء المستعجل باثبات وقائع للاستناد اليها في نزاع موضوعي مستعجل ولو كان مما نص عليه قانون المساكن ٢٥٧
- ٢٠ - اختصاص القضاء المستعجل فيما ورد في قانون ايجار المساكن ٢٥٨
- ٢١ - اختصاص القضاء المستعجل بعد انتهاء العلاقة الايجارية بإعادة المستأجر ٢٥٩

الفصل الثاني

اجراءات رفع الدعوى ونظرها

- ٢٢ - اختصاص القضاء المستعجل بالاشكالات الوقتية عند تنفيذ أحكام دائرة المساكن ٢٦٠
- ٢٣ - الاجراءات المقررة - جواز اتباع القواعد العامة ٢٦١
- ٢٤ - كيف يرفع الطلب - بياناته - توقيع محام عليه - بطلانه - كيفية التمسك بالبطلان ٢٦٣
- ٢٥ - تحديد جلسة لنظر النزاع واعلان الخصوم بها وميعاد الحضور في هذا الصدد ٢٦٧
- ٢٦ - بطلان الاعلان أو عدم حصوله وكيفية التمسك بالبطلان ٢٧٠
- ٢٧ - اجراءات نظر الدعوى ٢٧١
- ٢٨ - متى تسرى الآثار المترتبة على رفع الدعوى بمقتضى قانون ايجار الأماكن ٢٧٣
- ٢٩ - الصفة الواجبة في رافع الدعوى ، وفيمن ترفع عليه ٢٧٤
- ٣٠ - جواز ابداء طلبات عارضة ولو لم تتصل بتطبيق قانون المساكن ما دامت مرتبطة بالدعوى الأصلية - كيفية تقدير نصاب استئناف الحكم الصادر فيها ٢٧٧
- ٣١ - الاجراءات الواجبة الاتباع قبل رفع الدعوى وجزاء عدم مراعاتها أو عدم مراعاة والميعاد الواجب انقضاؤه قبل رفعها في قبولها ٢٧٩
- ٣٢ - ليس ثمة ميعاد واجب لرفع الدعوى في خلاله ٢٨٤

الفصل الثالث

عدم قابلية الحكم الصادر في منازعة الإيجار لأى طعن

فقرة	صفحة
٣٣ -	الحكم الصادر في نزاع الإيجار لا يقبل أى طعن ٢٨٦
٣٤ -	شروط منع الطعن (١) أن يرفع النزاع الى محكمة ابتدائية ٢٨٩
٣٥ -	(٢) أن يصدر في النزاع حكم تطبيقاً لقانون إيجار الأماكن. ٢٩١
٣٦ -	نطاق المنع من الطعن - عدم جوازه ولو باتفاق الخصوم بينما يجوز الزول عن الحكم وتجديد النزاع ٢٩٣
٣٧ -	عدم جواز استئناف الأحكام الصادرة بمقتضى القانون رقم ١٢١ ولو كانت باطلة أو مبنية على اجراءات باطلة ٢٩٤
٣٨ -	يتمتع الطعن الى سائر الأحكام الفرعية سواء أكانت متعلقة بسير الاجراءات أم متصلة باثبات الدعوى أم كانت صادرة في دفع من الدفع بعدم القبول . . . ٢٩٨
٣٩ -	جواز الطعن في الحكم الصادر في مسائل الاختصاص والاحالة ٣٠٠
٤٠ -	جواز الطعن في الحكم المستعجل ولو كان صادراً من دائرة المساكن. ٣٠٢
٤١ -	جواز الطعن في الحكم الصادر في الطلبات العارضة ولو كان الحكم الصادر في النزاع الأصيل مما لا يقبل أى طعن ٣٠٣
٤٢ -	جواز الطعن بالنقض في حكم دائرة المساكن اذا صدر على خلاف حكم سابق فصل في ذات النزاع بين نفس الخصوم عملاً بالمادة ٣ من قانون النقض - عدم جواز الاستئناف عملاً بالمادة ٣٩٧ ٣٠٣
٤٣ -	جواز الاعتراض على ذات الحكم الصادر من دائرة المساكن بطريق اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها عملاً بالمادة ٤٥٠ ٣٠٤
٤٤ -	جواز الادلاء بطلب تفسير حكم دائرة المساكن أو تصحيحه أو الفصل فيما أغفلت المحكمة الفصل فيه ٣٠٥
٤٥ -	جواز الادلاء بطلب انعدام حكم دائرة المساكن دون الادلاء بطلانه ٣٠٥
٤٦ -	هل تقبل دعوى التفصل بقصد الغاء حكم صادر من دائرة المساكن ٣١٠
٤٧ -	هل يجوز التحكيم بصدد منازعات الإيجار ٣١١
	٣٧٧

الفصل الرابع

القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢

وأثره في اختصاص دائرة المساكن

صفحة	فقرة
٣١٢	٤٧م - المقصود من القانون رقم ٤٦
٣١٤	٤٨ - الأماكن التي تختص بتحديد إيجارها اللجنة ولا تختص بها دائرة المساكن
	٤٩ - تختص المحاكم الابتدائية بكل ما قرره القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧
٣١٦	عدا ما اتصل بتحديد إيجار الأماكن المتقدمة
٣١٧	٥٠ - تلزم لجنة التقدير ومجلس المراجعة بتوفير الضمانات الأساسية في التقاضي
٣١٨	٥١ - أسباب لمدم صلاحية أعضاء اللجنة أو المجلس لنظر الطلب
٣١٨	٥٢ - طبيعة الاجراءات الواجبة الاتباع أمام اللجنة أو المجلس
٣١٩	٥٣ - قرار اللجنة أو المجلس وتنفيذه
	٥٤ - جواز طلب تفسير القرار أو تصحيح الأخطاء المادية في منطوقه كتابية كانت أم حسابية - جواز طلب ما أغفلت اللجنة أو المجلس تقديره
٣٢٠	٥٥ - عدم قابلية القرار للطن مشروط بكونه غير معدوم
٣٢١	٥٦ - عدم جواز الاتفاق على التحكيم بقصد تحديد الإيجار فيما يدخل في اختصاص لجنة التقدير
٣٢٢	

الاختصاصات والاجراءات في منازعات إيجار الأراضي الزراعية

بمقتضى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢

بانشاء لجان الفصل في المنازعات الزراعية

تمهيد

٣٢٢	٥٧ - أهمية المنازعات الزراعية
-----	---

الفصل الأول

تشكيل لجنة الفصل في المنازعات الزراعية واختصاصها

صفحة	فقره
٣٢٦	٥٨ - تشكيل اللجنة
٣٢٨	٥٩ - لا يجوز أن يكون من بين أعضاء اللجنة من يقوم به سبب من أسباب عدم الصلاحية أو الرد
٣٢٩	٦٠ - اختصاص اللجنة النوعي والمحلي
٣٣١	٦٠م - أحكام
٣٣٣	٦١ - أثر اختصاص اللجنة في ولاية المحاكم - لا يعتد بأى اتفاق ينزع اختصاص اللجنة
٣٣٧	٦٢ - أثر اختصاص اللجنة في ولاية القضاء المستعجل - طبيعة اللجنة وكونها هيئة قضائية وليست إدارية
٣٣٩	٦٣ - اختصاص القضاء المستعجل في أحوال لا تتصل بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢
٣٣٩	٦٤ - اختصاص القضاء المستعجل بإثبات وقائع للاستناد إليها في نزاع موضوعي مستقبل ولو كان مما تختص به اللجنة
٣٤٠	٦٥ - اختصاص القضاء المستعجل فيها ورد في القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢
٣٤١	٦٦ - اختصاص القضاء المستعجل بعد إنهاء العلاقة الإيجارية بإعادة المستأجر
٣٤١	٦٧ - اختصاص القضاء المستعجل بالاشكالات الوقتية عند تنفيذ قرارات اللجنة أو بعدم الاعتداد بقرارها المعدوم
٣٤٢	٦٨ - ما تختص به اللجنة على الرغم من صدور قرارها في النزاع
٣٤٣	٦٩ - (١) طلب تفسير منطوق القرار
٣٤٣	٧٠ - (٢) طلب تصحيح ما يقع في منطوق القرار من أخطاء مادية
٣٤٣	٧١ - (٣) طلب نظر ما أغفلت اللجنة الفصل فيه
٣٤٤	٧٢ - لا تملك اللجنة نظر الاشكالات الموضوعية بعد تنفيذ قرارها أو الحكم بطلانه أو انعدامه

الفصل الثاني

الاجراءات المقررة أمام اللجنة

فقرة	صفحة
٧٣ - رفع الطلب الى اللجنة - بياناته - أثر رفعه	٣٤٥
٧٤ - لا يلزم توقيع أحد المحامين على الطلب وان كان لا يجوز للخصوم توكيل غير المحامين في الحضور عنهم أمام اللجنة	٣٤٧
٧٥ - جلسات اللجنة علنية - وجوب التحقق من صحة اعلان من يتخلف عن الحضور من الخصوم	٣٤٨
٧٦ - اجراءات الاثبات	٣٤٨
٧٧ - جواز ابداء طلبات عارضة	٣٥٠
٧٨ - انعقاد اللجنة	٣٥٠

الفصل الثالث

قرار اللجنة

صدوره - عدم قابليته للطعن - تنفيذه وحجتيه

٧٩ - صدور القرار - بياناته - لا يصدر باسم الأمة	٣٥٣
٨٠ - عدم قابلية القرار للطعن مشروط بكونه غير معدوم	٣٥٤
٨١ - تنفيذ القرار	٣٥٥
٨٢ - شروط وقف تنفيذ قرار اللجنة	٣٥٧
٨٣ - استئناف الحكم الصادر في طلب وقف التنفيذ عملاً بالمادة الخامسة	٣٥٨
٨٤ - جواز الاستشكال في تنفيذ قرار اللجنة من الناحية الموضوعية والوقتيه	٣٥٨
٨٥ - متى يعتبر حكم وقف التنفيذ كأن لم يكن	٣٦١
٨٦ - لا تقيد المحكمة بقرار اللجنة عند اصدار حكمها في الموضوع وان كانت تنقيد في صدد شموله بالنفاذ المعجل	٣٦١

- ٨٧ - جواز الاتفاق على التحكيم بصدد المنازعات المشار إليها في القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ ٣٦٢
- ٨٨ - الاختصاص في الاشراف على الخصومة في التحكيم يكون للمحكمة وليس للجنة ٣٦٣

تذييل

- بشرح الاجراءات المقررة في القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣
- بتعديل أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعي
- ٨٩ - شروط قبول الدعاوى الناشئة عن الايجار ٣٦٥