



الصيغة التنفيذية على عقد الايجار والفرق بينها وبين اثبات التاريخ

جزى الله الخير لمن أعد هذا البحث وهو مجهول الاسم والهوية، وقد قمت فقط بتنقيحه
وتدقيقه وتنسيقه، ولمن يتفضل بالإضافة له الشكر.
عميد. د. خير/ برهامي أبو بكر عزمي



جازی اللہ الخیر لمن أعد هذا البحث وهو مجهول
الاسم، وقد قمت بتنقيحه وتدقيقه وتنسيقه
فقط، ولمن يتفضل بالإضافة له الشكر.
عمید. د. خبیر/ برہامی أبو بکر عزمی

الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار والفرق بينها وبين اثبات التاريخ

وجب التنويه ان هذا البحث ليس من مجهود صاحب المدونة ولكن للأسف لم اتوصل لاسم صاحبه نتمنى منكم تعويضه بالدعاء

التعليق على القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن إعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي

- العقود المطبق عليها القانون ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦.
- شروط إعمال القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦.
- إجراءات الحصول على الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار.
- الآثار المترتبة على توافر الشروط والمشكلات العملية التي تعترض القانون ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦.
- الإشكالات في تنفيذ مضمون تلك العقود.
- حالات استخدام المؤجر أو المستأجر لعقد الإيجار كسند تنفيذي.
- وما الحكم في حالة فقد عقد الإيجار المشتمل على الصيغة التنفيذية.

□

المبحث الأول

نطاق تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ و ١٣٧/٢٠٠٦

”ماهية عقود الإيجار الخاضعة للقانون المدني“

عقود الإيجار المعنية بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ هي تلك العقود الخاضعة لأحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ و القانون المدني وقد عالج المشرع المصري في المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ نطاق تطبيق أحكام القانون المدني على عقود إيجار الأماكن التي تخضع لأحكام المادة الثانية منه و ذلك اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ العمل بالقانون... فنص في م ١ ق ٤/٩٦ على انه:

....."لا تسرى أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون"

وفي م ٢ ق ٤/٩٦

....."تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خاليه أو مفروشه أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها".

البيان والتعليق:

عالج المشرع المصري في المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ نطاق تطبيق أحكام القانون المدني على عقود إيجار الأماكن التي تخضع لأحكام المادة الثانية منه. وذلك اعتباراً من تاريخ ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

وقد تناول النص حالات ثلاثة هي:

أولاً: الأماكن التي لم يسبق تأجيرها:

نص المشرع على أن جميع الأماكن المنشأة قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أي قبل ١٩٩٦/١/٣١

والتي لم يسبق تأجيرها لا تخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن وتخضع لأحكام الإيجار المنصوص عليها
بالقانون المدني .

والحال كذلك أيضا لجميع الأماكن التي تنشأ بعد تاريخ نفاذ القانون رقم ١٩٩٦/٤ وهو أمر بديهي بالتبعية
يستوي بعد ذلك أن تكون تلك الأماكن قد سبق شغلها بأي سند آخر غير عقد الإيجار كما لو كان الحال
بموجب عقد استغلال أو حكر... أو إلى غير ذلك .

وبشكل عام فان جميع الأماكن أيا كان تاريخ إنشائها والتي لم يسبق تأجيرها منذ إنشائها تخضع عند تأجيرها
لأحكام الإيجار المنصوص عليها بالقانون المدني .

ثانيا الأماكن التي انتهت عقود ايجارها قبل ١٩٩٦/١/٣١ (تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦):

ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي كانت مؤجره بموجب عقود خاضعه لأحكام قوانين ايجار الأماكن
الاستثنائية رقمي ٤٩ لسنة ١٣٦، ١٩٧٧ لسنة ١٩٨١. (أيأ كان غرض الإيجار) وانتهت عقود تلك الأماكن لأي
سبب كان يستوي في ذلك أن يكون انتهاء العقد المبرم لشغل العين كان جبريا بموجب حكم قضائي بالفسخ أو
الإخلاء والطرء أو الانتهاء العلاقة الإيجارية بأي سبب كوفاة المستأجر دون وريث أو كان انتهاء العقد المبرم
لشغل العين كان اختياريا بإرادة طرفيه بإنهاء التعاقد.

ثالثا: الأماكن التي تنتهي عقود ايجار بعد ١٩٩٦/١/٣١ لأي سبب:

ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي كانت مؤجره بموجب عقود ايجار خاضعه لأحكام قوانين ايجار
الأماكن الاستثنائية. وظلت خاضعه لأحكامها حتى بعد ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ثم
انتهت تلك العقود لأي سبب كان جبرا بموجب حكم قضائي أو اختياريا بإرادة طرفي التعاقد.

الا أن ذلك مشروط في هذه الحالة بالألا يكون لأحد الحق في البقاء بالعين المؤجرة بعد انتهاء العقد

لأي سبب من الاسباب المنصوص عليها في قوانين ايجار الأماكن ١٣٦/٤٩، ١٩٨١/٧٧،

ومن أمثلة ذلك :

— ما نصت عليه المادة ١/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بشأن الامتداد القانوني لعقود الإيجار وتعديلاتها
بموجب القانون لسنة ١٩٩٧. في الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكن.

— كذلك ما نصبت عليه المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن التنازل عن الإيجار وفقا لأحكام البيع بالجدك.

حتى ولو ثبت حق البقاء في العين في تاريخ لاحق على ١٩٩٦/١/٣١ كذلك الحال في حالات التنازل عن الإيجار بموافقة المالك.

وبشكل عام يمكن القول بأن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يشمل:

- أ. جميع الأماكن التي تتم تأجيرها بعد ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤/٩٦. ما دامت كانت خاليه وقت التأجير. و يستوي بعد ذلك أن تكون سبق شغلها بموجب عقد ايجار قبل أو بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ما دام قد انتهى العمل بأحكام ذلك العقد..
- ب. استبعاد جميع الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٧٧ والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١^(١).
- ج. يستوي الغرض من تأجير العين أو المكان الخاضع لأحكام القانون رقم ٤/١٩٩٦ فلا يحول تحديد غرض استعمال العين الخاضعة لأحكام القانون المدني ما دام كان محررا بعد ١٩٩٦/١/٣١ سواء كان لغرض السكن أو غير السكن أو أرض فضاء أو زراعية.....

□

١ - ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي يتم شغلها بموجب عقود ايجار سابقه في تاريخ تحريرها على تاريخ نفاذ القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ أي قبل ١٩٩٦/١/٣١؛ فمتى كان العقد محرر قبل ١٩٩٦/١/٣١ فإنه يخضع لأحكام قوانين الإيجار الاستثنائية، ويستبعد خضوعه لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، يستوي أن تكون عقود الإيجار المبرمة قبل ١٩٩٦/١/٣١ مؤجرة لأغراض السكن أو لغير السكن.

المبحث الثاني

شروط تطبيق وإعمال القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦

ينص القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ على أنه: " يكون للمحركات المثبتة للعلاقة الإيجارية و شروطها و انتهائها قوة السند التنفيذي بعد إثبات تاريخها بحضور الطرفين "

وقد حدد النص لإعمال أثره وإعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي شروط ثلاثة:-

الشرط الأول:-

أن يكون هناك محرر مثبت للعلاقة الإيجارية و شروطها و انتهائها :

فيتعين أن تكون العلاقة الإيجارية ثابتة بالكتابة فلا يصح أن تكون شفوية. كما يتعين أن يتضمن المحرر المثبت للعلاقة الإيجارية شروط و أحكام عقد الإيجار من حيث الالتزامات الواقعة على كل طرف و حقوق كل طرف تجاه الآخر و تاريخ انتهاء العلاقة الإيجارية و الآثار المترتبة على إخلال أي من طرفي العلاقة الإيجارية لأي التزام واقع عليه.

وتأسيساً على ذلك:

- (١) يجب في المحرر أن يتضمن البيانات الأساسية لعقد الإيجار من حيث وجود محل للعقد و مدة و أجرة .
- (٢) يجب أن يثبت بالمحرر ما يؤكد أن تكون الالتزامات الواردة بعقد الإيجار مما يجوز تنفيذها جبراً و أن يكون الالتزام محقق الوجود و معين المقدار و حال الأداء.

بمعنى أنه يتعين أن ما يتضمنه عقد الإيجار من التزامات مما يمكن اقتضاؤه جبراً مما يجعل لها هذه

المثابة قوة تنفيذية تجبر لصاحب الحق الثابت فيها أن ينفذها دون حاجة للالتجاء إلى القضاء^(٢)

الشرط الثاني:

أن يتم إثبات تاريخ المحرر المثبت للعلاقة الإيجارية بالشهر العقاري . و ألا تزيد مدته على تسع سنوات

تنص المادة ((١١)) من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على أنه: " يجب تسجيل الإيجارات و السندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات و المخالصات و الحوالات من.....

و يترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجار
ات و السندات.....

كما نصت المادة ١٢ مكررا ١ على أنه: " لا يقبل إثبات تاريخ المحررات الواجب شهرها طبقاً للمواد السابقة".

كما نصت المادة ١٢ من قانون رقم ١٩٤٧/٦٨ على انه: "تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي:- ١.....٢.....٣وضع
الصيغة التنفيذية على صور المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ.....٧.....٨-إثبات تاريخ المحررات.

و قد قررت محكمة النقض في الطعن رقم ٤٦٦٥ لسنة ٦١ ق الصادر بجلسة ١٩٩٥/٧/٩ :

"النص في المادة ١١٥ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ١٩٧٦/٢٥ مؤداه أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار و كانت مدته تزيد على ٩ سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مسجلاً وفقاً لإجراءات و قواعد التسجيل التي انتظمتها نصوص هذا القانون و من ثم لا يكفي لنفاذ مدته الزائدة عن هذا الحد في حق الغير أن يكون ثابت و التاريخ بحجة أن هذا المقصود من التسجيل أو الاهتداء بحكمة التشريع متى كانت نصوص القانون واضحة جلية بالبحث عن قصد الشارع أو حكمة التشريع و دواعيه لا يكون له محل إنما يكون ذلك عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يكون معه القاضي مضطراً في سبيل تعرف الحكم الصحيح إلى تقضي الغرض الذي رعى إليه و القصد الذي أملاه.

و على ضوء ذلك يتعين أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وفقاً لأحكام قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ و قانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ و ليس وفقاً لنص المادة ١٥ من قانون الاثبات.

و من ثم فإنه يشترط لإثبات تاريخ عقد الإيجار أن يكون مدته لا تزيد عن تسع سنوات و إلا امتنع الموثق عن إجراء إثبات تاريخه اعمالاً للمادة ١١، ١٢ مكررا من القانون ١٩٤٦/١١٤.

أما إذا زادت مدة عقد الإيجار عن تسع سنوات فإن النص لن يطبق لأن عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن تسع سنوات يتم تسجيلها و لا يجوز إثبات تاريخها كما قررت المادة ١٢ مكرر من ق ١١٤ / ١٩٤٦ و من ثم لا يستفيد عقد الإيجار الزائد مدته عن ٩ سنوات من نص القانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧.

- و نرى أن ذلك هو قصد المشرع في القانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧ و هو حماية عقود الإيجار محددة المدة بمدد قصيرة فأسبغ لها نص خاص يحميها من بيروقراطية إجراءات التقاضي و ببطء التقاضي فأعطاه قوة السند التنفيذي.

- ونرى أنه لا يجوز إعمال القانون ٢٠٠٦/١٣٧ على عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ٩ سنوات لأن مثل تلك العقود يتعين لنفاذها في مواجهة الغير أن يتم تسجيلها وهو ما أكده المشرع في قوله ((بعد إثبات تاريخها ولم يقل تسجيلها أو شهرها.....

الشرط الثالث

أن يكون إثبات تاريخ عقد الإيجار بمعرفة جميع أطراف العلاقة الإيجارية وبوجودهم.

فيتعين أن يتم يقوم بإثبات تاريخ عقد الإيجار كلاً من المؤجر والمستأجر معاً وبوجودهما سوياً فلا يكفي أحدهما و غياب الآخر بل يتعين أن يكون الطرفين متواجدين سوياً وفقاً لما قرره النص و حكمه المشرع المصري من هذا أن وجود طرفي العلاقة الإيجارية أمام الموثق أبان وخلال فترة إثبات تاريخ عقد الإيجار و ما حواه من حقوق و إلتزامات ؛ ليثبت ذلك صحة العقد ولا يجعل منه محلاً لثمة مطعن فيما بعد من أي من طرفيه في مواجهة الآخر في أي بند من بنود العقد و أي التزم واقع على أي طرف من أطراف العقد.

كما أن توثيق و إثبات تاريخ العقد يجعله نافذاً في مواجهه كلاً طرفيه وفي حق الغير أيضاً و لا يستطيع أن يتحجج أحدهما في مواجهة الآخر بإنكار أي بند من بنود العقد فيما بعد بل وفي حق الغير أيضاً الذي قد ينتقل العقد إليه فيما بعد بموجب حوالة حق من أي من طرفي العقد أو بموجب أحكام الخلافة العامة. و يتلاحظ أن مسألة تواجد طرفي العقد يشمل جميع أفرادهم بمعنى لو كان أحد أطراف العقد أكثر من فرد كما لو كان المستأجر فردين فيتعين تواجدهم جميعاً مختلف أحدهما يسقط الأثر النافذ للقانون ٢٠٠٦/١٣٧.

و ينتقل العقد المثبت التاريخ بكافة حقوقه للخلف العام و الخلف الخاص. فإذا ما تنازل المستأجر عن عقد الإيجار – في حالة عدم وجود شرط مانع – فإن أحكام العقد بما انطوى عليه من إسباغ عليه قوة السند التنفيذي نسري في مواجهة الخلف الخاص.

كذلك الحال لو قام المؤجر بحوالة عقد الإيجار إلى الغير استفاد الغير من أحكام العقد بالحالة التي عليها. كذلك إثبات تاريخ عقد الإيجار بوجود طرفيه لا يشترط أن يكون وقت تحرير العقد بل يجوز خلال فترة سريانه و لو تم تنفيذ جزء منه بالفعل.

الشرط الرابع:-

يجب ألا تزيد مدة عقد الإيجار عن تسع سنوات وأن يتضمن عقد الإيجار عند إثبات تاريخه الصيغة التنفيذية.

حيث أن القانون ٢٠٠٦/١٣٧ قصد في حمايته لعقد الإيجار أن يكون ثابت التاريخ و إثبات تاريخ عقد الإيجار لا يكون إلا إذا قلت مدته عن تسع سنوات حسبما نصت المادة ١١، ١٢ مكرراً من قانون تنظيم الشهر العقاري ، ١١/١٩٤٦.

كذلك يتعين أن يشمل عقد الإيجار عند إثبات تاريخه على الصيغة التنفيذية و هو ما نصت عليه المادة ٣/٢٨٠ مرافعات ((لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ)).

□

المبحث الثالث

الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار

المطلب الأول

إجراءات الحصول على الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار

وفقاً لنص المادة ٢٨٠ مرافعات والتي نصت على أنه: ".... ولا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ التالية:-

"على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها وعلى السلطات المختصة أن تعين على اجرائه ولو باستعمال القوة متى طلب إليها ذلك".

هذا ولما كان إعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي هو استثناء على القواعد العامة الخاصة بالسندات التنفيذية و من ثم يتعين لكي يكون لعقد الإيجار قوة السند التنفيذي أن يشتمل على الصيغة التنفيذية.

وقد تناول قانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ في مادته الثانية كيفية إعطاء عقد الإيجار الصيغة التنفيذية حيث نصت على: أنه: "تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي:-

١.... ٢، ٣. وضع الصيغة التنفيذية على صور المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ ، ٤،..... ٥،..... ٦... إعطاء صورة من المحررات الموثق و مرفقاتها ، ٧،.... ٨... إثبات تاريخ المحررات.

و على ذلك عند لجوء طرفي العلاقة الإيجارية إلى مكاتب التوثيق بالشهر العقاري لإثبات تاريخ عقد الإيجار متى توافرت بشأنهم الشروط العامة لذلك من توافر الأهلية و خلافه.

يقوم الموثق بإعطاء المحرر "عقد الإيجار" الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار بذات المضمون المنصوص عليه في المادة ٢٨٠ مرافعات.

ويجب أن يكون عقد الإيجار واضحاً في بنوده متضمناً لحق واجب التنفيذ حتى لا يمتنع الموثق عن وضع الصيغة التنفيذية على العقد وهو أمر طبيعي لأن وضع الصيغة التنفيذية على المحرر مرتبط بأن المحرر يعود به منفعه منه عند تنفيذه قياساً على الأحكام القضائية.

فمثلاً يجب أن يتضمن بنود العقد ترتيب أثر محدد كفسخ العقد أو تسليم العين المؤجرة عند إخلال أي من طرفيه بأي التزام به أو تضمين العقد بند إلزام المستأجر بأداء الأجرة عند التأخر فيها و حق المؤجر في اقتضاء الأجرة جبراً بالحجز و إلى غير ذلك من أحكام...

لكن ماذا لو امتنع الموثق عن وضع الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار؟

في هذه الحالة ووفقاً لنص المادة (٧) من قانون التوثيق ١٩٤٧/٦٨ يجوز لصاحب الشأن أن يلجأ إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة التابع لها مكتب التوثيق بطلب أمر على عريضة بتسليمه الصورة التنفيذية و ذلك خلال عشرة أيام من تاريخ رفض مكتب التوثيق توثيق محرره.

و لصاحب الشأن أن يطعن على قرار قاضي الأمور الوقتية أمام غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية.

المطلب الثاني

ما الحكم في حالة ضياع عقد الإيجار

المتضمن الصيغة التنفيذية

تناول المشرع المصري في المادة التاسعة من قانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ فرض ضياع العقد المتضمن الصيغة التنفيذية والتي نصت على أنه: " لا يجوز تسليم صورة تنفيذية من المحرر الموثق لصاحب الشأن الذي تسلم الصورة التنفيذية الأولى إلا بحكم من محكمة المواد الجزئية التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها و تحكم المحكمة في المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر. "

و هو ما نصت عليه المادة ١٨٣ مرافعات أيضاً: " لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية لذات الخصم إلا في حالة ضياع الصورة الأولى و تحكم المحكمة التي أصدرت الحكم في المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية عند ضياع الأولى بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر.

و على ذلك في حالة ضياع العقد المنطوي على الصورة التنفيذية الأولى يجوز لصاحب الشأن أن يلجأ إلى المحكمة الجزئية التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها مختصماً الطرف الآخر في عقد الإيجار ومكتب التوثيق المختص.

إلا أنه في هذه الحالة لا بد أن يقدم أمام المحكمة الأسباب و الأدلة على طلب الصورة التنفيذية الثانية و ما يفيد أنه لم يستخدم الصورة التنفيذية الأولى في اقتضاء حق معين حتى لا يتطرق الأمر إلى تنفيذ و اقتضاء الحق مرتين. و إذا ما اقتنع القاضي بوجاهة الأسباب جاز له أن يحكم بتسليمه صورة تنفيذية ثانية من هذا المحرر.

كذلك نقول إن حكم هذا الأمر لا يتعرض فقط لأمر فقدان العقد بل لكل حالة يكون هناك معها استحالة لاستخدام عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية كأن يكون العقد قد تم إرفاقه في دعوى قضائية أخرى و يصعب استرداده إلا بعد انتهاء الخصومة مثلاً.

المطلب الثالث

تضمين عقد الإيجار الصيغة التنفيذية

لا يحول دون حق طرفي العلاقة الإيجارية اللجوء إلى القضاء الموضوعي والمستعجل

تضمين عقد الإيجار للصيغة التنفيذية لا يمنع أطراف العقد من الحق في اللجوء إلى القضاء الموضوعي بشأن أي منازعة تثور بخصوص تنفيذ عقد الإيجار و بيان ما تضمنه من حقوق و التزامات نظراً لتجدد أمر ما حال تنفيذه.

و على سبيل المثال منازعة المستأجر في مقدار الأجرة بطلب إنقاصها نظراً لانتقاص المنفعة من العين المؤجرة. أو طلب المؤجر بطلان بند من بنود العقد . قد يكون فيه مخالفة للنظام العام أو الآداب أو قيام أحد أطراف العقد بمخالفة بند من بنود عقد الإيجار يحتاج إلى أدلة و إثبات قضائي.

كما لو استخدم المستأجر العين المؤجرة في أعمال منافية للآداب لا أقام أعمال بنائية أو هدم جزء من العين أو أساء استخدامها بشكل عام و يحتاج الأمر إلى دعوى قضائية فإن تضمين العقد صورة تنفيذية لا يحول دون اللجوء للقضاء. كذلك الحال في حالة أحقية أحد طرفي العلاقة الإيجارية في طلب التعويض.....

المطلب الرابع

الآثار المترتبة على تضمين عقد الإيجار

الصيغة التنفيذية

أولاً: أن عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية يكون له قوة السند التنفيذي و يخضع لذات الأحكام المقررة للسندات التنفيذية المنصوص عليها بقانون المرافعات رقم ١٣/١٩٦٨ و تعديلاته في الباب الأول من الكتاب الثاني منه.

و من ثم حتى يلجأ أحد طرفي العلاقة الإيجارية إلى استخدام عقد الإيجار كسند تنفيذي أن يتبع الإجراءات المقررة لذلك و هي:-

١. أن يقوم طالب التنفيذ ((المؤجر أو المستأجر)) بإعلان الطرف الآخر بالسند التنفيذي قبل الشروع في التنفيذ.

٢. تكليف المدين بالوفاء بالالتزام الواقع عليه و الثابت بعقد الإيجار كأداء الأجرة أو تسليم العين أو فسخ عقد الإيجار أو تجديده.

٣. أن يتضمن الإعلان بيان المطلوب من المدين تحديداً في حالة فقد المنفذ ضده أهليته أو زوال صفته الثابتة بعد بدء التنفيذ فلا يحدث هنا انقطاع خصومة و إنما يجب توجيه الإجراءات اللاحقة على تحقق هذه الحالة إلى من يحل محله^٢.

ثانياً: بعد إجراء الإعلان بالسند التنفيذي ((عقد الإيجار)) و تكليف المدين بالوفاء بالالتزام الواقع عليه و تحديد المطلوب منه يحق للطرف طالب التنفيذ اللجوء إلى قلم المحضرين التابع للمحكمة الواقع في دائرتها العقار محل التعاقد لاتخاذ إجراءات التنفيذ وفقاً لما يجري عليه العمل كما لو كان لدى طالب التنفيذ حكماً قضائياً. كذلك يجوز له أن يتبع نظام حجز ما للمدين لدى الغير إذا كان المطلوب تنفيذه مبالغ نقدية.

المطلب الخامس

حق المدين المنفذ ضده في الاستشكال بالمنازعة

في تنفيذ الحق المراد اقتضاؤه بعقد الإيجار

لما كان عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية يعتبر من السندات التنفيذية المقررة قانوناً . و من ثم يخضع لجميع الأحكام التي تخص السند التنفيذي و إجراءات تنفيذه و معوقاته، فقد نص المشرع في المادة ٣١٢ مرافعات على حالات الاستشكال في التنفيذ و منازعات التنفيذ و قرر لكل ذي شأن الحق في أن ينازع في التنفيذ سواء كان أحد أطراف التنفيذ أو من الغير متى اختصم الدائن و المدين في السند التنفيذي.

و منازعات التنفيذ قد تكون موضوعية و قد تكون وقتية بطلب وقف إجراءات التنفيذ لحين الفصل في موضوع المنازعة.

و يترتب على الإشكال الوقي فقط وقف تنفيذ السند التنفيذي مؤقتاً أما الاشكالات الموضوعية لا يترتب على رفعها وقف التنفيذ بل لا بد من صدور حكم فيها لصالح رافعها . و يستثنى من ذلك دعوى استرداد المنقولات المحجوزة الأولى.

و يشترط لقبول الإشكال في التنفيذ لوقف التنفيذ:-

١. أن يكون المطلوب إجراءً وقتياً لا يمس أصل الحق.

^٢ - نقض ٨٢/١٠/٣٠ - طعن ٥١/١٩٥٧ ق

٢. توافر الاستعجال و رفع الإشكال قبل تمام التنفيذ.

٣. ألا يتضمن الإشكال طعنًا على السند التنفيذي (عقد الإيجار).

و يرجع في ذلك تفصيلاً للقواعد العامة في إشكالات التنفيذ من كون الإشكال الأول فقط الذي يوقف التنفيذ و إلى غير ذلك من أحكام.

و في الطالب الأعم أن إشكالات التنفيذ المتعلقة بعقود الإيجار ذات قوة السند التنفيذي تكون إشكالات موضوعية حيث أنها سوف تتطرق لحق موضوعي، و إن كان يجوز أن يطلب المنفذ ضده وقف التنفيذ وقتياً لحين الفصل في دعوى موضوعية هامة بالفصل في موضوع الحق . إلا أن وقف التنفيذ من القاضي يكون مستبعداً لأن من شروط الإشكال الوقفي هو عدم التعرض الأصل الحق.

أما الإشكال الموضوعي يتم الفصل فيه كما لو كان منازعة موضوعية حول أصل الحق تماماً.

و استئناف الحكم الصادر في الإشكال الموضوعي يكون أمام المحكمة الابتدائية إذا كان قيمة موضوع المنازعة تزيد عن ألفي جنيه و لا تتجاوز عشرة آلاف جنيه أمام محكمة الاستئناف إذا زادت على ذلك.

أما المنازعات الوقتية يكون أمام المحكمة الابتدائية.



المبحث الرابع

حالات استخدام المؤجر لعقد الإيجار كسند تنفيذي

المطلب الأول

الحالات التي يستخدم فيها المؤجر عقد إيجار كسند تنفيذي

- ١- حالة انتهاء مدة عقد الإيجار و امتناع المستأجر عن تسليم العين إلا أنه يجب تكون بنود العقد متضمنة أثر التسليم للعين عند نهاية العقد و عدم وجود منازعة حول تجديد العقد كجملة ((... قابلة للتجديد لمدة أخرى)) فإن المؤجر لا يجوز له إخلاء المستأجر و استلام العين عند نهاية مدة العقد إذا كان العقد متضمن بند تجديد العقد لمدة أخرى فبقاء المستأجر عند نهاية العقد يعد تجديداً لمدة أخرى بعدها لا يحق له البقاء في العين و يحق للمؤجر استلام العين المؤجرة مباشرة.
- أما إذا استمر المستأجر في العين دون اعتراض من المؤجر فإن بقاء المستأجر في العين يكون للمدة المحددة لدفع الأجرة.
- ٢- حالة امتناع المستأجر عن سداد الأجرة وتضمن العقد بند ينص على أنه يحق للمؤجر طلب الفسخ فيحق للمؤجر اللجوء لـ قلم المحضرين بطلب تسليم العين كأثر مترتب على الفسخ.
- كما يحق للمؤجر أن يطلب بموجب عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية أن يحجز على منقولات المستأجر وفاءً لدين الأجرة.
- و في حالة اعتراض المستأجر على ذلك بادعاء أنه قام بسداد الأجرة أو باستخدام حق الحبس ما لم يكن هناك شرط مانع أن يستشكل أمام قاضي التنفيذ.:
- أ- بإشكال وقي بوقت التنفيذ لحين انتهاء مدة عقد الإيجار .
- ب- أو بإشكال موضوعي ببطلان إجراءات الحجز لكون الأجرة مسددة ووقف إجراءات التنفيذ متى أمام الدليل على ذلك.
- ٣- حق المؤجر في طلب فسخ العقد لإخلاء المستأجر بأي بند أو شرط مانع مقرر لصالح المؤجر . كترتيب الفسخ على إخلاء المستأجر بالالتزام الواقع عليه بعدم تغيير غرض استعمال العين المؤجرة أو إحداث تغييرات بالعين المؤجرة أو التصرف في العين بالتأجير من الباطن أو المتنازل دون موافقة المؤجر.
- و إلى غير ذلك من شروط و أحكام.

فالخلاصة أن عقد الإيجار إذا كان يتضمن الحق المراد تنفيذه و الجزاء المترتب على الإخلال بالتزام معين

كان كالحكم القضائي تماماً.

المطلب الثاني

الحالات التي يستخدم فيها المستأجر عقد الإيجار كسند تنفيذي

- ٤- التمكين من الانتفاع من العين المؤجرة بكافة مقوماته ((تسليم - مرافق.....))
- ٥- إجراء الترميمات التأجيرية و الضرورية.
- ٦- منع تعرض المؤجر و الغير للمستأجر في الانتفاع بالعين.

الفرق بين الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار واثبات التاريخ:

تقوم مكاتب التوثيق بعد أداء الرسم المقرر بإثبات تاريخ المحرر العرفي وكتابة (محضر) يثبت فيه تاريخ تقديمه ورقم إدراجه بدفتر إثبات التاريخ. ويختتم بخاتم المثلث وخاتم شعار الدولة الخاص بمكتب التوثيق , فإثبات التاريخ يكفى له حضور طرف واحد من اطراف العقد امام موظف الشهر العقاري , فهو لا يثبت أي حقوق وإضفاء إثبات التاريخ على عقود الإيجار لا نرى له أي قيمة قانونية فيما يتعلق بضمان المؤجر لحقوقه , ويكون رسمه ١٥ جنهماً مصرياً بخلاف رسوم الميكروفيلم.

اما عن الصيغة التنفيذية على عقود الإيجار فهي قد تكون مجحفة مادياً لأن رسمها يكون نسبة من القيمة الكلية لعقد الإيجار ولكنه له قيمة قانونية لا يستهان بها , وأخذ الصيغة التنفيذية على عقود الإيجار لا يجوز إلا بحضور طرفي التعاقد أمام موظف الشهر العقاري ولا يمكن استكمال إجراءاتها بحضور طرف واحد.

وفي حالة إخلال المستأجر بالتزاماته الواردة في عقد الإيجار المزيل بالصيغة التنفيذية فإن المؤجر يلجأ مباشرة إلى تنفيذ بنود العقد دون اللجوء الى القضاء, وهناك خطأ شائع عند العامة وهو الاعتقاد أن مجرد النص في العقود على ان بنود العقد تنفذ دون اللجوء للقضاء ان هذا كافي لعدم اللجوء للقضاء واللجوء مباشرة الى التنفيذ , ولكن الواقع العملي يختلف كثيراً عن هذا التصور , فالصيغة التنفيذية هي الطريق الى ذلك فقط , ويفضل كتابة العقود المزيل بالصيغة التنفيذية بعبارات واضحة وجازمة حتى لا يخضع الى تفسيرات مختلفة قد تؤدي في النهاية أيضاً الى اللجوء الى القضاء.