



قانون

السياسة الاخلاقية في قوانين الجوارح

في ضوء الفقه وأحكام النقص الدستورية العليا

الجزء الأول

الإخلاء للهديم الكلى أو الجزئي

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وتكرار عدم الوفاء بها

المستشار

السيد خلف محمد

نائب رئيس محكمة النقض



الطبعة الرابعة

٢٠١٠م

مَوْسُوعَتُهُ

السَّيِّدُ الْإِخْلَافِيُّ قَوَانِينُ تَجَارِ الْإِمَارَاتِ

فِي ضَوْءِ الْفَقْهِ وَأَحْكَامِ النِّقْضِ وَالدِّسْتُورِيَةِ الْعَلِيَّاءِ

الْجُزْءُ الْأَوَّلُ

الْإِخْلَاءُ لِلْهَدْمِ الْكُلِّيِّ أَوِ الْجُزْئِيِّ

الْإِخْلَاءُ لِعَدَمِ الْوَفَاءِ بِالْأَجْرَةِ وَتَكَرُّرِ عَدَمِ الْوَفَاءِ بِهَا

المستشار

السَّيِّدُ خَلْفُ مُحَمَّدٍ

نائب رئيس محكمة النقض

الطبعة الرابعة

٢٠١٠م

بسم الله الرحمن الرحيم

تقديم الطبعة الثالثة

تحظى قوانين إيجار الأماكن بأهمية بالغة لتعلقها بحاجة الإنسان إلى مسكن يأويه وأفراد أسرته، ومكان قد يباشر فيه نشاطه التجارى أو المهنى أو الحرفى، كما أن المشرع بعد أن رأى مد العلاقة الإيجارية بحكم القانون بالنسبة لإيجار الأماكن لمدة غير معينة- وذلك بالنسبة للأماكن المؤجرة قبل صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦- أراد حماية المستأجرين من الضغوط التى تقع عليهم من المؤجرين، فوضع القيود على حق المؤجر فى طلب الإخلاء وأورد الحالات التى يجوز له فيها إستعمال هذا الحق وذلك على النحو المبين بقانونى إيجار الأماكن رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقد تضمنت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أسباب إخلاء المكان المؤجر وذلك للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط، وعدم الوفاء بالأجرة وتكرار عدم الوفاء بها، والتنازل عن المكان المؤجر أو تأجيره من الباطن أو تركه، وإستعمال المكان المؤجر أو السماح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب العامة.

كما استهدف المشرع بالمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ توفير وحدات سكنية نظراً لوجود الكثير منها مؤجرة لغير المصريين غير المقيمين بالبلاد وغير مستغلة مما أقتضى أن تنتهى عقود تأجيرها بإنهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد، وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون الذى استحدث هذا النص أجازت المادة للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما أنتهت إقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد.

كما استهدف المشرع فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تحقيق نوع من التوازن بين مصلحة كل من طرفى العلاقة الإيجارية، فارتأى أنه مما يحقق العدل أن يخير المستأجر - الذى يقيم مبنى يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لا حق لإستجاره - بين الإستغناء عن المسكن الذى يستأجره والاستعاضة عنه بآخر فى المبنى الذى أقامة أو الاحتفاظ به وتنفيذ إلتزامه بتوفير مسكن ملائم فى ذلك المبنى لأحد المستفيدين الذين حددتهم المادة سالفه الإشارة، فإذا لم يستعمل المستأجر هذا الخيار الذى منحه له المشرع فإن ذلك يؤدى إلى الحكم بإنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة له بناء على طلب مؤجرها.

وسنعرض لأسباب الإخلاء سالفه البيان ونخصص لكل منها فصلاً مستقلاً، ثم نفرّد لبعض المبادئ القانونية المتنوعة المتعلقة بدعاوى وأسباب الإخلاء الفصل الأخير.

ولقد صدرت الطبعة الأولى من هذا الكتاب فى شهر إبريل سنة ٢٠٠٤ ثم صدرت الطبعة الثانية فى سنة ٢٠٠٧ وقد حظيت الطبعتان بقبول السادة الزملاء المشتغلين بالقانون مما أدى إلى نفاذهما فى وقت قياسي الأمر الذى دفعنا إلى إصدار هذه الطبعة المزيدة بأحكام النقض الحديثة.

وبعد ... فهذه خطوة أخرى على الطريق أقدمها للزملاء المشتغلين بالقانون راجياً أن يكون هذا الجهد محل تقدير، أما عن التوفيق فإنه من عند الله، إنه ولى التوفيق.

المستشار

السيد خلف محمد

الفصل الأول

إخلاء المكان المؤجر للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط

- ٩ - يشترط لقبول دعوى الإخلاء أن يكون الهدم قد
تقرر وفقاً لأحكام القوانين السارية .
- ١٧ - دعوى الإخلاء للهدم الكلى أو الجزئى لا تتسع
لبحث أسباب ما يكون قد شاب القرار النهائى
من عوار .
- ١٩ - يقتصر الحق فى طلب الإخلاء على المؤجر المالك
للعين المؤجرة .
- ٢٠ - إذا امتنع المؤجر عن تنفيذ القرار الهندسى النهائى
الصادر بالإزالة وقام بترميم العقار ، فلا يجوز
للمحكمة تمكين المستأجر من العودة إليه .
- ٢٢ - هل يجوز للجهة الإدارية سحب القرار الصادر
منها بإزالة العقار ؟
- ٢٤ - إذا خلصت المحكمة الابتدائية إلى أن قرار لجنة
المنشآت الآيلة للسقوط قد أصبح نهائياً بما
يتمتع معه سحبه أو إلغاؤه ، فإن ذلك يدخل فى
حدود اختصاصها الولائى .
- مجرد رفع الطعن فى قرار الإزالة أمام محكمة
القضاء الإدارى لا يحوز قانوناً بين المحكمة
المدنية المختصة بنظر دعوى الإخلاء المستتدة إلى

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٢٦ هذا القرار وبين البحث فى نهائيته .
 . المحكمة الابتدائية بتشكيلها العادى هى المنوط
 بها نظر دعوى الإخلاء دون أن يلحق بها أحد
 ٢٨ المهندسين .
 . إذا هدم العقار بعد صدور الحكم بالإخلاء ، فإن
 ذلك يترتب عليه إنفساخ عقد الإيجار بهلاك
 ٢٩ العين المؤجرة .

الفصل الثانى

إخلاء المكان المؤجرة لعدم الوفاء بالأجرة وتكرار عدم الوفاء بها

المبحث الأول

إخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة

الفرع الأول

وجود أجرة مستحقة

- ٣٥ . المقصود بالأجرة .
 ٣٦ . ملحقات الأجرة .
 ٣٦ . مقابل استهلاك المياه .
 ٥٥ . رسم النظافة .
 ٦٦ . أجر البواب .
 ٧٠ . رسم الشاغلين .
 ٧٧ . هل يلتزم المستأجر بأداء الضرائب العقارية ؟
 . مقابل ميزة التأجير من الباطن من ملحقات

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- الأجرة . ٩٢
- . تكاليف الترميم والصيانة ليست من ملحقات الأجرة ولا يترتب على عدم الوفاء بها إخلاء العين . ٩٥
- . الأجرة المحددة بمعرفة لجنة التقدير وفقاً للأسس المحددة بالقانونين رقمي ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تشمل مصروفات الصيانة والإصلاحات والإدارة ومقابل استهلاك إنارة السلم والمدخل . ١٠٠
- . هل تعتبر الضريبة على العقارات المبنية من ملحقات الأجرة ؟ ١٠١
- . تكاليف توصيل الصرف الصحي ليست من ملحقات الأجرة ولا يترتب على عدم الوفاء بها إخلاء العين . ١٠٤
- . منوط استحقاق الأجرة أن يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . ١٠٨
- . الزيادة الدورية المقررة للأجرة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى عملاً بالمادة ٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ لا يلتزم بها المستأجر إلا من بدء يناير ١٩٨٢ . ١٠٩
- . كيفية حساب الأجرة والزيادة المقررة بالقانونين رقمي ١٢٦ لسنة ١٩٨١ ، ٦ لسنة ١٩٩٧ ؟ ١١٠

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ١١٥ . متى يجوز للمستأجر التوقف عن دفع الأجرة ؟
. الوفاء بالأجرة المبرئ لذمة المستأجر لا يكون إلا
١١٦ للمؤجر أو نائبه .
١١٧ . كيفية وفاء المستأجر بالأجرة .
١١٨ . ميعاد استحقاق الأجرة .
١٢٠ . مكان الوفاء بالأجرة .
. الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء
١٢٧ بالأقساط السابقة .
. هل يجوز للمستأجر الامتناع عن سداد الأجرة
١٢٨ المحجوز عليها ؟
١٣١ . المستأجر هو المكلف بإثبات وفائه بالأجرة .
. إذا علم المستأجر أن العقار المؤجر له بيع إلى
مشتري سجل عقد شرائه ، فإنه يلتزم بدفع الأجرة
١٣٢ له .
. يشترط في عرض الأجرة الحقيقي الذي يذمه
الإيداع حتى يكون مبرئاً لذمة المستأجر - أن
١٣٣ يكرر المؤجر أو لنائبه المفوض في ذلك .
. لا يجوز للمحكمة أن تتعرض من تلقاء نفسها
١٣٧ لمسألة عرض المستأجر الناقص للأجرة .
. عرض الأجرة لا يقوم مقام الوفاء المبرئ لذمة
١٣٨ المستأجر إلا إذا تلاه إيداع المبلغ المعروض .
. هل يلتزم المستأجر باتباع الإجراءات الخاصة

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- بالإيداع المنصوص عليها في المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون الإجراءات المبينة في المادة ٢٣٨ مدنى ؟ ١٣٨
- . يشترط لصحة العرض والإيداع أن يكون خالياً من أى قيد أو شرط لا يحل للمدين فرضه . ١٤٠
- . ما أثر عرض المستأجر الأجرة القانونية في الموعد المحدد قانوناً على المؤجر في محل إقامته ، ولم يتم الإعلان قبل الإيداع لسبب لا يرجع إلى خطأ المستأجر ؟ ١٤٣
- . هل يشترط في الإيداع حتى يكون مبرئاً لزمة المستأجر أن تسبقه إجراءات العرض ؟ ١٤٤
- . هل يعتبر إيداع الأجرة دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مبرئاً لزمة المستأجر ؟ ١٤٥
- . مجرد قيام المستأجر بسحب شيك بقيمة الأجرة للمؤجر لا يعتبر وفاءً مبرئاً لزمته . ١٥٥
- . هل يتعين على المستأجر أن يخطر المؤجر بإيداع الأجرة خزانة الضرائب العقارية المختصة ؟ ١٥٦
- . يشترط في الأجرة ألا تكون محل منازعة جدية من المستأجر . ١٥٨
- . منازعة المستأجر في قيمة الأجرة المطالب بها لاحتسابها على خلاف القانون تعد منازعة جدية

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- يتعين أن تعرض لها محكمة الموضوع وتقول
 ١٦٦ كلمتها فيها .
- إدعاء المستأجر بعدم استحقاق الأجرة لعدم
 تمكينه من الانتفاع بالعين منازعة جدية يتعين أن
 تعرض لها المحكمة وتقول كلمتها فيها قبل
 ١٧٣ الفصل في طلب الإخلاء .
- تمسك المدعي عليه بعدم ملكية المدعي للعين
 المؤجرة وخلو الأوراق من دليل كتابي على قيام
 علاقة إيجارية بينهما . منازعة جدية يتعين أن
 تقول المحكمة كلمتها فيها قبل الفصل في طلب
 ١٧٥ الإخلاء .
- إدعاء الغير الجدى بملكية العين المؤجرة يعتبر
 منازعة جدية في استحقاق المؤجر للأجرة يتعين
 أن تعرض لها المحكمة قبل الفصل في طلب
 ١٧٩ الإخلاء .
- الدفع بتقادم الأجرة يعتبر منازعة جدية يتعين
 على المحكمة أن تقول كلمتها فيها قبل الفصل في
 ١٨٠ طلب الإخلاء .
- عدم ثبوت الأجرة بعقد مكتوب أو بحكم قبل
 توجيه التكليف بالوفاء ، يترتب عليه عدم قبول
 ١٨٠ الدعوى .
- الحكم النهائي بتحديد أجرة العين المؤجرة يحوز

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- حجية تمنع الخصوم والمحكمة من إعادة بحث هذه المسألة فى دعوى الإخلاء اللاحقة لصدوره . ١٨٢
- تمسك المستأجر بعدم إلتزامه بالأجرة المبينة فى الحكم الصادر بتحديد الأجرة لعدم اختصاصه فيه ، يعتبر منازعة جدية يتعين على المحكمة أن تقول كلمتها فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء . ١٨٤
- إذا ثارت منازعة جدية بين المؤجر والمستأجر فى دعوى الإخلاء بسبب التأخر فى الوفاء بالأجرة بشأن المبالغ الزائدة عن الأجرة التى تقاضاها الأول ويلزم بردها إلى الثانى ، يجب على محكمة الموضوع أن تعرض لهذه المنازعة وتقول كلمتها فيها . ١٨٥
- إذا تمسك المستأجر ببراءة ذمته من الأجرة المطالب بها فيتعين على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهرى وترد عليه وإلا كان حكمها مشوباً بالقصور . ١٨٨
- إذا تمسك المستأجر بأنه أوفى بجزء من الأجرة الواردة بالتكليف بالوفاء خلال الميعاد المحدد ، وجب على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهرى قبل الحكم بالإخلاء . ١٩١
- إذا تمسك المستأجر بأنه أوفى بالأجرة الواردة بالتكليف بالوفاء خلال الميعاد المحدد ، وجب على

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهري قبل
الحكم بالإخلاء . ١٩٢
- . إذا تمسك المستأجر بسداد جزء من الأجرة نفاذاً
لحجز وقع على العين المؤجرة وسداده الجزء
الباقى منها للمؤجر ، تعين على المحكمة أن
تعرض لهذا الدفاع الجوهري وتقول كلمتها فيه
قبل الفصل فى طلب الإخلاء . ١٩٥
- . إذا تمسك المستأجر بتقادم الأجرة المطالب بها ،
وجب على المحكمة أن تفصل فى هذا الدفع
الجوهري قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء
المعروض عليها . ١٩٨
- . موافقة المستأجر على خصم الأجرة من المبلغ
المستحق له فى ذمة المؤجر يحول دون سقوطها
بالتقادم . ٢٠٠
- . هل يجوز للمستأجر التمسك بالمقاصة القانونية
بين الدين المستحق له وبين الأجرة الملزم بالوفاء
بها للمؤجر ؟ ٢٠٢
- . إذا طلب المستأجر إحالة الدعوى إلى التحقيق
لإثبات وفائه بالأجرة وعدم حصوله على دليل
كتابى لوجود مانع أدبى ، تعين على المحكمة أن
تواجه هذا الدفاع . ٢٠٥
- . إذا تمسك المستأجر بأنه كان يقوم بالوفاء بالأجرة

- لإبن المؤجر وقد الدليل على ذلك، أو أنه دفع
مقدم إيجار يخصم منه مبلغاً شهرياً من الأجرة،
وجب على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع
الجوهري وتقول كلمتها فيه. ٢٠٧
- إذا تمسك المستأجر بشرائه العين المؤجرة وأنه لا
يجوز للمؤجر مطالبته بالأجرة، وجب على
المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهري. ٢١١
- إذا طلب المستأجر إحالة الدعوى إلى التحقيق
لإثبات وفائه بالأجرة للقائم على إدارة العقار
الكائن به العين المؤجرة ، تعين على المحكمة أن
تعرض لهذا الطلب. ٢١٢
- إذا طلب المستأجر توجيه اليمين الحاسمة -
بشأن وفائه بالأجرة - للمؤجر ، تعين على
المحكمة أن تعرض لهذا الطلب الجوهري وتجاوبه
بما يصلح رداً يواجهه . ٢١٥
- إذا تبينت المحكمة أن اليمين الموجهة للمؤجر بشأن
الأجرة كيدية تعين عليها الامتناع عن توجيهها . ٢١٩
- هل حلف المؤجر اليمين الحاسمة بعدم وفاء
المستأجر بالأجرة تحرم الأخير من إستئناف
الحكم بالإخلاء واستعماله رخصة توقي هذا
الحكم بسداد الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من
مصاريف ونفقات فعلية ؟ ٢٢٠

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٢٢٢ . يجب أن تكون هناك علاقة إيجارية وأن يصدر التكليف بالوفاء من المؤجر أو خلفه العام .
- ٢٢٣ . التزام الحارس القضائي بالوفاء بأجرة العين الموضوعة تحت الحراسة .
- ٢٢٥ . إذا نازع المستأجر في شأن حقيقة ومقدار الأجرة القانونية المستحقة ، وجب على المحكمة أن تفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء .
- ٢٧٤ . العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير الأجرة هو بتاريخ إنشاء المبنى ، فإذا نازع المستأجر في تاريخ إنشائه وفي مقدار الأجرة المستحقة تعين على المحكمة أن تقول كلمتها في ذلك .
- ٢٨٨ . يجب على المحكمة تحديد مقدار الأجرة القانونية الصحيحة توصلاً لبيان الأجرة المستحقة للمؤجر.
- ٢٩٥ . إذا نازع المستأجر في تاريخ إنشاء المبنى المؤجر لغير أغراض السكنى ومقدار الأجرة القانونية ، تعين على المحكمة أن تحسم النزاع حول هذه المسألة الأولية اللازمة للفصل في طلب الإخلاء .
- إذا كانت منازعة المستأجر حول الأجرة غير جدية، حق للمحكمة الالتفات عنها وأن تعتبر الأجرة

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٣٠٧ . التى ينازع فيها مستحقة وأن تقضى بالإخلاء .
. هل تلتزم المحكمة بالفصل استقلاً فى المنازعة
المتعلقة بمقدار الأجرة المستحقة قبل الفصل فى
٣١٠ طلب الإخلاء ؟
. هل يلتزم المالك الجديد للمكان المؤجر بما تقاضاه
٣١١ المالك السابق من مقدم إيجار ؟
. متى ينتقل الحق فى تقاضى الأجرة إلى المالك
٣١٧ الجديد للمكان المؤجر ؟

الفرع الثانى تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة

- ٣٢٠ . ممن يصدر التكليف بالوفاء ؟
٣٣٧ . لمن يوجه التكليف بالوفاء ؟
٣٤٥ . بيانات التكليف بالوفاء .
. كيفية إعلان التكليف بالوفاء بالأجرة إلى
٣٥١ المستأجر .
. تكليف المستأجر بالوفاء شرط أساسى لقبول طلب
الإخلاء سواء تقدم المؤجر بهذا الطلب بدعوى
٣٥٦ مبتدأه أو فى صورة طلب عارض .
. ما أثر عدم ثبوت الأجرة بعقد مكتوب أو بحكم
٣٥٩ قبل توجيه التكليف بالوفاء ؟
. تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسى
لقبول دعوى الإخلاء فإذا خلت منه الدعوى أو

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- وقع باطلاً أو تضمن أجره سبق الوفاء بها أو
أجره تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة
المستأجر أو أجره غير قانونية . تعين الحكم بعدم
قبول الدعوى . ٣٦٠
- إذا تجاوز التكليف بالوفاء الأجره المستحقة فعلاً
في ذمة المستأجر فإنه يقع باطلاً حابط الأثر . ٤٠٤
- يشترط ألا تجاوز الأجره المطلوبة في التكليف ما
هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر شريطة ألا
يكون متنازعا فيها جدياً . ٤٣٨
- إذا تضمن التكليف بالوفاء المطالبة بأجره سبق
الوفاء بها فإنه يكون باطلاً حابط الأثر . ٤٤٣
- تكليف المستأجر بالوفاء بأجره متنازع عليها لا يقع
باطلاً طالما يستند إدعاء المؤجر إلى أساس من
الواقع أو من القانون . ٤٥٤
- التكليف بالوفاء ينقض أثره بتنازل المؤجر عنه أو
باستنفاد غرضه . ٤٥٩
- لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأماكن المفروشة
لعدم الوفاء بالأجره إلا بعد تكليف المستأجر
بالوفاء بها . ٤٦٠
- هل يؤثر الدفع بتقادم الأجره التي تضمنها
التكليف بالوفاء على صحة هذا التكليف ؟ ٤٦٢
- بطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بقيمة

الموضوع	الصفحة
---------	--------

استهلاك المياه محسوبة على خلاف أحكام القانون .	٤٦٤
- تكليف المستأجر بالوفاء بالفروق فى الأجرة يتعين أن يكون مقسطاً وعلى أقساط شهرية ولمدة مساوية للمدة التى استحققت عنها وإلا كان باطلاً.	٤٦٥
- لا يغنى عن التكليف بالوفاء كشرط لقبول الدعوى، تضمن عقد الإيجار شرطاً صريحاً فاسخاً .	٤٦٩
- تحقق الشرط الصريح الفاسخ فى عقود الإيجار الخاضعة للقانون المدنى يترتب عليه الفسخ حتماً بمجرد تحقق الشرط .	٤٧٣
- استحقاق أجرة متجددة فى ذمة المستأجر أثناء سير الدعوى ، لا يوجب إعادة تكليفه بالوفاء بها .	٤٧٥
- هل يجوز للمحكمة أن تقضى ببطان التكليف بالوفاء من تلقاء نفسها ؟	٤٨٤
- هل يجوز للغير الدفع ببطان التكليف بالوفاء ؟	٤٨٥
- هل يجوز للنياابة إثارة بطلان التكليف بالوفاء أمام محكمة النقض ولو لم يثره الخصوم ؟	٤٨٦
- بطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العام .	٤٨٧
- هل يجوز إثارة الدفع ببطان التكليف بالوفاء لأول مرة أمام محكمة النقض ؟	٤٩٢

الصفحة	الموضوع
--------	---------

الفرع الثالث

مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليف المستأجر

بالوفاء

٤٩٨

الفرع الرابع

توقى الحكم بالإخلاء

٥١١

(أ) المصاريف والنفقات الفعلية .

- إذا أوفى المستأجر بالأجرة بطريق العرض والإيداع فى الميعاد المقرر وقبل رفع الدعوى ، فإنه لا يكون ملزماً بسداد المصروفات والنفقات الفعلية .

٥٢٨

(ب) أتعاب المحاماة .

٥٢٩

- هل يجوز لقاضى الموضوع منح المستأجر أجلاً للوفاء بالأجرة ؟

٥٣٣

- القانونان ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يجعلاً من أداء الفوائد شرطاً لتوقى الحكم بالإخلاء .

٥٣٤

- للمستأجر توقى الحكم بالإخلاء إذا أوفى بالأجرة وملحقاتها حتى تاريخ قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف .

٥٣٥

- إذا تمسك المستأجر بأنه قام بسداد الأجرة وملحقاتها حتى تاريخ قفل باب المرافعة فى الدعوى وقدم المستندات الدالة على ذلك، وجب

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهري
وتقول كلمتها فيه. ٥٤٣
- الوفاء بالأجرة اللاحق على قفل باب المرافعة لا
يعتد به لتوقى الحكم بالإخلاء. ٥٤٨
- يجب على المستأجر موالاة سداد الأجرة
المستحقة وملحقاتها حتى تاريخ قفل باب المرافعة
فى الاستئناف وذلك حتى يتوقى الحكم بالإخلاء. ٥٥٠
- حالة لا يلتزم فيها المستأجر موالاة سداد الأجرة
فى مرحلة الاستئناف توقياً للحكم بالإخلاء. ٥٥٦
- الحكم المستعجل بطرد المستأجر للتأخير فى
الوفاء بالأجرة وتحقيق الشرط الصريح الفاسخ لا
يقيّد محكمة الموضوع ولها أن تعيد المستأجر إلى
العين المؤجرة متى أوفى بالأجرة المستحقة وكافة
ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية قبل
إقفال باب المرافعة. ٥٦٠
- يجب على المحكمة عند الحكم بالإخلاء لعدم وفاء
المستأجر بالمصاريف والنفقات الفعلية التى
أنفقها المؤجر أن يكون الأخير قد قدم الدليل
عليها وأن توضح المحكمة مقدار تلك المصاريف
والنفقات. ٥٧٣

المبحث الثاني إخلاء المكان المؤجر لتكرار تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة

- ٥٧٨ - المقصود بتكرار التأخير .
- يشترطاً لتحقيق تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة فى ظل القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سبق إقامة دعوى موضوعية بالإخلاء وقيام المستأجر بسداد الأجرة ليتوقى الحكم بالإخلاء .
- ٥٨٤ - يشترط أن ترفع دعوى الإخلاء لتكرار عدم الوفاء بالأجرة بعد انقضاء الموعد المحدد لسداد الأجرة.
- ٥٨٩ - الحكم الصادر فى دعوى التأخير فى الوفاء بالأجرة قبل صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يصلح سنداً لتوافر ركن التكرار .
- ٥٩٢ - يشترط لتحقيق تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة عملاً بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سبق إقامة دعوى موضوعية أو مستعجلة بإخلاء العين المؤجرة وقيام المستأجر بسداد الأجرة إبان نظرها .
- ٥٩٥ - لا يتحقق تكرار عدم الوفاء بالأجرة إلا إذا تكرر الامتناع أو التأخر من ذات المستأجر بعد إقامة

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٦٠٠ . دعوى الإخلاء ضده .
- ٦٠٣ . الدعوى المستعجلة بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة
التي أقيمت وانتهت قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦
لسنة ١٩٨١ لا يعتد بها كدليل على ثبوت تكرار
التأخير فى الوفاء بالأجرة .
- ٦٠٧ . يشترط أن تكون دعوى الإخلاء المستعجلة
السابقة لعدم الوفاء بالأجرة قد أقيمت فى ظل
سريان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
- ٦٠٨ . يشترط استمرار العلاقة الإيجارية بعد واقعة
التأخير الثابتة فى الدعوى الأولى حتى يتحقق
لواقعة التأخير التالية صفة التكرار .
- ٦٠٩ . يشترط فى الدعوى السابقة أن تكون دعوى
إخلاء لعدم الوفاء بالأجرة .
- ٦١٠ . يتعين أن تكون واقعة التأخير أو الامتناع عن
سداد الأجرة عن فترة لاحقة على صدور الحكم
فى الدعوى الأولى التى توقى فيها المستأجر
الحكم بالإخلاء .
- ٦١٠ . إذا تمسك المستأجر بأنه أوفى بالضرائب
العقارية محل دعوى التكرار لتوقى الحكم
بالإخلاء فى الدعوى السابقة ، تعين على المحكمة
أن تعرض لهذا الدفاع الجوهري وللقانون الواجب
التطبيق بحسب تاريخ إنشاء المبنى والملزم بأداء

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- الضريبة . ٦١٣
- . يجب أن يكون مقدار الأجرة الشهرية المطالب بها
فى الدعوى اللاحقة هى بذاتها التى كانت محلاً
للمطالبة فى الدعوى السابقة . ٦١٦
- . هل تملك المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لتكرار
عدم الوفاء بالأجرة أن تبحث صحة التكليف
بالوفاء فى الدعوى السابقة ومقدار الأجرة
القانونية ؟ ٦٢٤
- . هل تصلح دعوى الإخلاء السابق رفعها على
المستأجر الأصلي - الذى توفى - أساساً
لتوافر حالة التكرار بالنسبة لمن امتد إليه عقد
الإيجار ؟ ٦٣٠
- . يشترط أن يثبت فى الدعوى السابقة تأخر
المستأجر عن سداد الأجرة . ٦٣٧
- . هل يلزم أن يستقر الأمر فى الدعوى السابقة
بحكم نهائى بعدم إجابة المؤجر إلى طلبه لقيام
المستأجر بالوفاء بالأجرة إبان نظرها ؟ ٦٤١
- . تنازل المؤجر عن حكم الإخلاء السابق صدوره
لعدم الوفاء بالأجرة ، يرتب عدم صلاحية هذا
الحكم أساساً لتوافر تكرار عدم الوفاء بها . ٦٤٣
- . الحكم الصادر فى الدعوى السابقة - الذى لم
يضحى نهائياً - لا يصلح اتخاذ سنداً فى ثبوت

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٦٤٤ تكرار تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة .
- ٦٤٦ . عرض المستأجر الأجرة المطالب بها على المؤجر
بغوانه الموضح بعقد الإيجار وإيداعها قبل رفع
الدعوى لا تقوم به حالة التكرار حتى لو كان
للمؤجر موطن آخر .
- ٦٤٨ . إنهاء الدعوى السابقة بالشطب أو الترك هل
يمكن إتخاذ أساساً للقول بتوافر التكرار ؟
- ٦٦١ . القضاء برفض الدعوى لسبب آخر لا يتعلق
بالوفاء بالأجرة لا يصلح لتوافر حالة التكرار .
- ٦٦٢ . دعوى المطالبة بالأجرة أو استصدار أمر أداء بها
لا يصلح لقيام حالة التكرار .
- ٦٦٦ . الحكم بعدم سماع دعوى الإخلاء السابقة لا
تتوافر به حالة التكرار .
- ٦٦٧ . الحكم بعدم قبول دعوى الإخلاء السابقة لا
تتوافر به حالة التكرار .
- ٦٧٢ . وفاء المستأجر بالأجرة قبل إقامة الدعوى
اللاحقة لا يتوافر به التكرار .
- ٦٧٥ . وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة قبل انعقاد
الحصومة لا تقوم به حالة التكرار فى الامتناع أو
التأخير فى سداد الأجرة .
- ٧٠٣ . متى تعتبر الدعوى مرفوعة أمام القضاء ؟
- التكليف بالوفاء غير لازم لقبول دعوى الإخلاء

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- لتكرار امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة . ٧٠٤
- سداد المستأجر للأجرة المستحقة أثناء سير الدعوى اللاحقة لا يحول دون الحكم بإخلائه . ٧١٠
- لم يورد المشرع بياناً لمبررات التأخير فى الوفاء بالأجرة . ٧١٢
- مبررات التأخير فى الوفاء بالأجرة لا ترقى إلى مرتبة القوة القاهرة . ٧١٣
- الأعدار التى يبيدها المستأجر المتأخر فى سداد الأجرة من أوجه الدفاع الجوهرية التى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى . ٧١٣
- تقدير المبرر وقبوله فى تأخر المستأجر فى سداد الأجرة من مسائل الواقع التى تستقل بتقديرها محكمة الموضوع . ٧٥٠
- تقدير المحكمة للمبررات التى يسوقها المستأجر المتأخر فى الوفاء بالأجرة تقتصر على تلك التى يسوقها فى الدعوى المنظورة أمامها دون حالات التأخير السابقة . ٧٥١
- لا يجوز التمسك بوجود مبرر للتأخير فى الوفاء بالأجرة لأول مرة أمام محكمة النقض . ٧٥٢

الموضوع	الصفحة
---------	--------

المبحث الثالث

نظر دعوى الإخلاء والحكم فيها

- ٧٥٣ - إعلان دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة على المحل التجارى المؤجر .
- ٧٥٥ - هل يقتصر طلب إخلاء المستأجر على مالك العين المؤجرة فقط ؟
- ٧٥٦ - هل يجوز طرح طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة بطلب عارض ؟
- ٧٥٧ - لا تعارض بين الحكم بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وعدم قبول طلب أداء الأجرة لعدم سلوك طريق أمر الأداء .
- ٧٥٨ - لا يجوز للمحكمة أن تقضى بالإخلاء لسبب غير معروض عليها .
- ٧٦٠ - قاضى الموضوع لا يملك تغيير السبب الذى أقيمت عليه دعوى الإخلاء من تلقاء نفسه .
- ٧٦١ - هل يعتبر طلب التسليم مندمجاً فى طلب الإخلاء ؟
- ٧٦٢ - هل يعتبر الفسخ مطلوباً ضمناً فى طلب الإخلاء المؤسس على عدم وفاء المستأجر بالأجرة ؟
- ٧٦٢ - هل يجوز للمؤجر أن يغير سبب الإخلاء أو يضيف إليه سبباً آخر أمام محكمة الاستئناف ؟
- يجوز للمؤجر أن يتمسك لأول مرة أمام محكمة

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- الاستئناف بواقعة امتناع المستأجر عن الوفاء
بالأجرة كسبب للإخلاء . ٧٦٨
- . هل تلتزم محكمة الاستئناف بالتصدي لأسباب
الإخلاء التي لم تعرض لها محكمة أول درجة ؟ ٧٦٩
- . إذا أقام المؤجر الدعوى بطلب الإخلاء لعدم
الوفاء بالأجرة والتأجير من الباطن وأجابته
المحكمة إلى طلبه تأسيساً على السبب الثاني .
فهل يعتبر السبب الأول معروضاً على محكمة
الاستئناف ؟ ٧٧٧
- . هل يجوز إبداء تكرار التأخير في سداد الأجرة
كسبب للإخلاء لأول مرة أمام محكمة
الاستئناف ؟ ٧٧٨
- . يتعين رفع دعوى الإخلاء على من أمتد إليه عقد
الإيجار . ٧٨٢
- . تدخل خصم في الدعوى على سند من إمتداد
عقد الإيجار إليه ومنازعته في سداد الأجرة يعد
تدخلاً هجومياً ويجيز له الطعن في الحكم
الصادر فيها . ٧٨٤
- . إذا قضى الحكم بالإخلاء دون أن يعرض لما دفع
به المدعى عليه بانتفاء صفته كمستأجر للعين
محل النزاع لبيعها بالجدك لآخر تعامل معه
المؤجر بهذه الصفة فإنه يكون معيباً بالقصور . ٧٨٥

- ٧٨٧ . تلتزم المحكمة بأن تأمر الطاعن باختصاص المحكوم عليه الذى لم يطعن مع زملائه فى الحكم الصادر ضدهم فى نزاع لا يقبل التجزئة .
- ٧٨٨ . الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة لا تقبل التجزئة .
- ٧٩٠ . قبول الطاعنة الأجرة المعروضة مع الاحتفاظ بحقها فى الدعاوى المقامة لا يفيد بذاته قبولها للحكم صراحة أو ضمناً ولا يمنعها من الطعن عليه .
- ٧٩١ . الحكم بعدم قبول الدعوى لبطلان التكليف بالوفاء تستنفذ به المحكمة التى أصدرته ولايتها فى الفصل فى موضوع الدعوى ويحوز حجية الشئ المحكوم فيه فى دعوى تالية ، طالما اتحدت الدعويان فى الخصوم والموضوع والسبب .
- ٧٩٤ . إذا قضى الحكم بالإخلاء دون أن يعرض لدفاع المستأجر ببطلان التكليف بالوفاء أو يحدد مقدار الأجرة المستحقة وما تخلف المستأجر عن أدائه منها ، فإنه يكون معيباً بالقصور .
- ٧٩٨ . متى كان استحقاق مقدار الأجرة القانونية محل نزاع بين المؤجر والمستأجر ، فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه .

- ٨٠٠ . إذا كانت العين المؤجرة لا تخضع للزيادة الدورية للأجرة الواردة بالمادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وكان الحكم قد قضى بالإخلاء تأسيساً على إلزام المستأجر بهذه الزيادة وتخلفه عن الوفاء بها ، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون .
- ٨٠٢ . القضاء بعدم قبول دعوى الإخلاء لخلوها من التكليف بالوفاء حجيته موقوتة ولا تحول دون معاودة طرح النزاع من جديد .
- ٨٠٣ . يجب على المحكمة عند قضائها بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أن تبين ما هو مستحق على المستأجر منها وما سدده وما بقى فى ذمته وأن تبين الدليل الذى أقامت قضائها عليه .
- ٨٠٥ . يجب على المحكمة عند قضائها بالإخلاء أن تستظهر ركن التأخير فى الوفاء بالأجرة لكل مستأجر وحدة سكنية على حدة وإن جمعتهم دعوى واحدة أقامها المؤجر .
- ٨٠٧ . لا يوجد ثمة ارتباط بين الأجرة المتأخرة فى ذمة المستأجر وبين استلام وكيل المنقولات الموجودة بالعين على سبيل الأمانة عند تنفيذ حكم الطرد ، يجيز للمستأجر الحق فى حبس الأجرة ويمنع المحكمة من القضاء بالإخلاء .

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٨٠٩ . دعوى المستأجر برد حيازته للعين المؤجرة له على سند من وفائه بالأجرة قبل صدور حكم الطرد فى الدعوى، المستعجلة . هى فى حقيقتها من الدعاوى المتعلقة بأصل الحق .
- ٨١٠ . قول المستأجر أنه يرتكن إلى ذمة المؤجر فى الوفاء بالأجرة لا يكفى للقول بتوجيه اليمين الحاسمة إليه ، لأنه يشترط فى اليمين الحاسمة أن توجه بصورة صريحة جازمة وعبارة دقيقة واضحة .
- ٨١٢ . إذا تمسك المستأجر بأنه سدد الأجرة إلى المؤجر دون الحصول على إيصال يفيد السداد وطلب توجيه اليمين الحاسمة إلى المؤجر تعين على المحكمة أن تجيبه إلى طلبه وإلا كان حكمها مشوباً بالقصور .
- ٨١٣ . حجية اليمين الحاسمة تقتصر على الواقعة التى كانت محلاً للحلف
- (مثال فى دعوى إخلاء لعدم الوفاء بالأجرة)
- ٨١٥ . هل يجوز للمستأجر - فى دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة - توجيه اليمين الحاسمة للمؤجر بشأن تقاضيه منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار؟
- ٨١٥ . يجوز توجيه اليمين الحاسمة على سبيل

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- الاحتياط وقبل كل دفاع أو بعده أثناء نظر
 ٨١٧ الدعوى وحتى صدور حكم هائى فيها .
- ٨٢٠ . هل ينتقل القيد المنصوص عليه فى عقد الإيجار
 - بعدم أحقية المؤجر فى إخلاء المستأجر طالما
 يوفى بالأجرة - إلى ورثة المؤجر ؟
- ٨٢٢ . تخلف المستأجر عن سداد الأجرة لا ينهى بذاته
 عقد الإيجار .
- ٨٢٥ . مناط الحكم بالإخلاء هو عدم قيام المستأجر
 بالوفاء بالأجرة المستحقة للمؤجر .
- ٨٢٦ . إذا تقدم المستأجر خلال فترة حجز الدعوى
 للحكم بما يدل على سداد الأجرة وطلب فتح
 باب المرافعة فإنه يتعين على المحكمة أن تعرض
 لها الطلب وتقدر مدى جديته وإلا كان حكمها
 بالإخلاء مشوباً بالقصور .
- ٨٢٨ . إذا تمسك المستأجر أمام محكمة الموضوع ببراءة
 ذمته من جزء من دين الأجرة الوارد بالتكليف
 فيجب على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع
 الجوهري وتقول كلمتها فيه .
- ٨٣٠ . إذا لم يعمل الحكم القانون الواجب التطبيق
 وحجبه ذلك عن تمحيص دفاع المستأجر
 الجوهري بسداد الأجرة فإنه يكون معيباً
 بالقصور .