



قانون

السياسة الاقتصادية في قوانين التجارة الخارجية

في ضوء الفقه وأحكام النقص الدستورية العليا

الجزء الثالث

الإخلاء لاساءة استعمال المكان المؤجر
إنهاء عقد الإيجار بانتهاء إقامة المستأجر الأجني
إنهاء عقد الإيجار لإقامة المستأجر
مبنى مكون من أكثر من ثلاث وحدات

المستشار

السيد خلف محمد

نائب رئيس محكمة النقض

الطبعة الرابعة

٢٠١٠م



مَوْسُوعَةٌ

السَّيَّارُ الْإِخْلَافِيُّ قَوَانِينُ إِيجَارِ الْأَمْوَالِ

فِي ضَوْءِ الْفَقْهِ وَأَحْكَامِ النِّقْضِ وَالدِّسْتُورِيَةِ الْعَلِيَّاءِ

الْجُزْءُ الثَّالِثُ

الْإِخْلَافُ لِإِسَاءَةِ اسْتِعْمَالِ الْمَكَانِ الْمَوْجَرِ
إِنْتِهَاءَ عَقْدِ الْإِيجَارِ بِانْتِهَاءِ إِقَامَةِ الْمُسْتَأْجِرِ الْأَجْنَبِيِّ
إِنْتِهَاءَ عَقْدِ الْإِيجَارِ لِإِقَامَةِ الْمُسْتَأْجِرِ
مَبْنًى مُكَوَّنٌ مِنْ أَكْثَرِ مِنْ ثَلَاثِ وَحَدَاتٍ

المستشار

السَّيِّدُ خَلْفُ مُحَمَّدٍ

نائب رئيس محكمة النقض

الطبعة الرابعة

٢٠١٠م

الموضوع	الصفحة
---------	--------

الفصل الرابع

الإخلاء لإساءة استعمال المكان المؤجر

المبحث الأول

إخلاء المكان المؤجر لاستعماله

بطريقة مقلقة للراحة

- ٧ . استعمال المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة
يندرج ضمن أسباب الإخلاء المنصوص عليها في
المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
- ٧ . وقوف الجيران أو باقي سكان العقار موقفاً سلبياً
من فعل المستأجر المقلق للراحة لا يحول بين
المؤجر وبين طلب الإخلاء.
- ٩ . حق المستأجر في تأجير المكان من باطنه لا يحول
دون التقيد بالتزامه بعدم السماح باستعمال المكان
المؤجر بطريقة مقلقة للراحة.
- ١٠ . يجب أن يثبت أنه قد صدر حكم قضائي نهائي
باستعمال ذات المكان المؤجر أو ما يتصل به
استعمالاً مقلقاً للراحة.
- ١١ . اعتبار أحد الأفعال من التصرفات المقلقة للراحة
من عدمه، تستقل محكمة الموضوع باستخلاصه
من أوراق الدعوى الصادر فيها الحكم النهائي.
- ١٣ . مجرد قيام المستأجر بإدارة محل، صناعي بدون

- ترخيص ليس دليلاً على أنه قد استعمله بطريقة
مقلقة للراحة. ١٤
- . إدانة المستأجر لمخالفته نصوص قانون المحال
الصناعية والتجارية لا ينهض دليلاً على ثبوت
استعمال العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة. ١٦
- . مسئولية المستأجر. عن استعمال العين المؤجرة
بطريقة مقلقة للراحة. عن فعل المنتفعين معه
بالإقامة بالعين المؤجرة، أما من عداهم فلا تنشأ
مسئوليته إلا إذا كان قد سمح بهذا الاستعمال. ١٩
- . موافقة المؤجر الصريحة أو الضمنية على استعمال
المستأجر العين المؤجرة على وجه معين مقلق
للراحة، يسقط حقه في طلب الإخلاء. ٢٦

المبحث الثاني

إخلاء المكان المؤجر

- لاستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى ٢٩
- . سريان المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
من حيث الزمان. ٣٣
- . طلب الإخلاء للإضرار بسلامة المبنى مقرر
لمصلحة المؤجر وحده دون شاغلي العقار. ٤١
- . يتعين أن يكون الضرر بسلامة المبنى ثابتاً بموجب
حكم قضائي نهائي. ٤٢

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٤٤ . لا ينال من نهائية الحكم المدني الصادر بثبوت استعمال المستأجر العين المؤجرة بطريقة ضارة
بسلامة المبنى الطعن عليه بطريق النقض.
- ٤٦ . إذا تضمن عقد الإيجار شرطاً صريحاً فاسخاً فإنه لا يغني عن صدور حكم قضائي نهائي
بثبوت الإضرار بسلامة المبنى.
- ٤٧ . يتعين في الحكم الجنائي - المثبت لاستعمال العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية
للآداب العامة - أن يكون باتاً.
- ٤٨ . يتعين أن يكون الحكم القضائي النهائي قاطعاً في ثبوت الإضرار بسلامة المبنى.
- ٥٩ . هل تملك محكمة الموضوع سلطة تقدير جسامة الضرر الذي أصاب المبنى والخطأ الذي ارتكبه المستأجر؟
- ٦٢ . هل تملك محكمة الموضوع استخلاص الصلة بين الضرر الثابت في الدعوى الصادر فيها الحكم النهائي وإساءة المستأجر لاستعمال المكان وحجم الضرر وتأثيره على المبنى؟
- هل تملك محكمة الموضوع تقييم ما وقع من المستأجر من إخلال بأحد التزاماته الناشئة عن

- عقد الإيجار، وما إذا كان الفسخ هو الجزاء
 ٦٤ المناسب لهذه المخالفة؟
- هل يكون للحكم الجنائي الصادر في الدعوى
 الجنائية عن واقعة الإتلاف حجية في دعوى
 ٦٧ إثبات الإضرار بسلامة المبنى؟
- حجية الحكم الصادر بالتعويض ومدى كفايته
 ٦٩ لإثبات الإضرار بسلامة المبنى؟
- الحكم الصادر في دعوى إثبات الحالة لا يحسم
 النزاع ولا يعد حكماً قاطعاً في ثبوت استعمال
 ٧٩ العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى.
- لا تلازم بين إقامة بناء بدون ترخيص وبين
 ٨٥ الإضرار بسلامة المبنى الكائن به العين المؤجرة.
- مسئولية المستأجر في المحافظة على العين وفي
 استعمالها الاستعمال المألوف الذي لا يضر بها لا
 تقتصر على الأعمال الصادرة منه شخصياً بل
 تمتد إلى أفعال المنتفعين معه بالعين المؤجرة
 ٨٨ وتابعيه.
- إساءة استعمال ملحقات العين المؤجرة أو ما يتصل
 ٩٨ بها تعد إساءة للعين المؤجرة ذاتها.
- لا تلازم بين إخلال المستأجر بالتزامه القانوني
 بعدم التعدي على ملكية العين وبين إخلاله

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- بالتزامه العقدي بعدم استعمال العين بطريقة
 ضارة بسلامة المبنى. ١٠٣
- . النص في عقد الإيجار على أنه يجوز للمؤجر أن
 يطلب التنفيذ العيني بإعادة العين إلى أصلها
 وفسخ الإيجار مع التعويض، لا يحول دون حق
 المؤجر في طلب الفسخ طبقاً لأحكام قانون إيجار
 الأماكن. ١٠٥
- . استعمال المستأجر العين المؤجرة بطريقة تخالف
 شروط العقد وأحكام القانون لا يكفي للحكم
 بالإخلاء استناداً إلى المادة ١٨/د من القانون رقم
 ١٢٦ لسنة ١٩٨١. ١٠٨

المبحث الثالث

إخلاء المكان المؤجر لاستعماله

بطريقة ضارة بالصحة العامة

- ١١١ . الحكم بغرامة على المستأجر لوضع حيوانات في
 غير الأماكن المخصصة لا يكفي بمجرد إثبات
 استعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بالصحة
 العامة. ١١٢
- . الحكم بإدانة المستأجر في إحدى جرائم قانون
 النظافة العامة رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٧ المعدل
 وصيرورة هذا الحكم نهائياً لا يكفي لثبوت

الصفحة	الموضوع
--------	---------

- الإضرار بالصحة العامة الموجب للإخلاء. ١١٣
 . الحكم بإدانة المستأجر لعدم قيامه بتوفير طفايات
 حريق ووسائل الإسعافات الأولية بالعين المؤجرة
 لا يفيد بمجرد ثبوت الاستعمال الضار بالصحة
 العامة. ١١٨

المبحث الرابع إخلاء المكان المؤجر لاستعماله في أغراض منافية للأداب العامة

- ١٢٠ . يتعين أن يكون الحكم القضائي النهائي المثبت
 لاستعمال العين المؤجرة في أغراض منافية
 للأداب العامة صادراً ضد ذات المستأجر المقامة
 ضده دعوى الإخلاء. ١٢١
 . يتعين للاعتداد بحجية حكم جنائي لإثبات
 استعمال العين المؤجرة في أغراض منافية للأداب
 العامة أن يكون باتاً. ١٢٧
 . اعتبار أحد الأفعال من التصرفات المنافية للأداب
 العامة من عدمه، تستقل بحكمة الموضوع
 باستخلاصه من أوراق الدعوى الصادر فيها
 الحكم النهائي. ١٣٢
 . لحكمة الموضوع أن تستخلص من أوراق الدعوى
 الصادر فيها الحكم النهائي ما إذا كان المستأجر

الموضوع	الصفحة
---------	--------

قد سمح باستعمال الغير العين المؤجرة في
أغراض منافية للآداب من عدمه.

١٣٥

المبحث الخامس

الإخلاء لتغيير استعمال المكان المؤجر

١٣٨

الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ

٤ مارس سنة ٢٠٠٠ بعدم دستورية نص الفقرة

الأولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٢٦ لسنة

١٩٨١ فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة

المالك على تغيير المستأجر استعمال العين إلى

١٣٩

غير غرض السكنى

١٤٦

أحكام النقص

الفصل الخامس

انتهاء عقد إيجار الأجنبي بانتهاء

١٥٤

مدة إقامته بالبلاد

المبحث الأول

انتهاء عقد الإيجار بانتهاء إقامة

١٥٨

المستأجر الأجنبي بالبلاد

إذا تنازل المؤجر عن طلب إنهاء عقد الإيجار في

الحالات التي لا يتم فيها الإنهاء بقوة القانون، فلا

يجوز له أن يعاود طلب إنهاء العقد لانتهاء ذات

الإقامة، ويتعين أن يكون استخلاص المحكمة

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ١٧٤ للتنازل سائغاً وله سنده من الأوراق.
- . انتهاء إقامة المستأجر الأجنبي بالبلاد سواء بمضي المدة المحددة للإقامة أو مغادرة البلاد نهائياً أو إلغاء الإقامة أو الوفاة يرتب انتهاء عقد الإيجار.
- ١٨٧ إذا تمسك المدعى عليه بأن المؤجر قد تنازل عن حقه في طلب الإخلاء وقدم ما يدل على ذلك، فيتعين على المحكمة أن تواجه هذا الدفاع وإلا كان حكمها بالإخلاء مشوباً بالإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب.
- ١٨٩ إذا تمسك المستأجر الأجنبي بأن المؤجر استمر في قبض الأجرة دون تحفظ، مما يفيد تنازله الضمني عن الحق في طلب الإخلاء، تعين على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهري.
- ١٩٣ مجرد قبض المؤجر للأجرة بعد انتهاء عقد إيجار المستأجر الأجنبي بوفاة لا يجوز حمله على أنه استمرار للعقد الذي انتهى.
- ١٩٦ يجوز للمستأجر الأجنبي أن يثير أمام محكمة الاستئناف أن المؤجر تنازل ضمناً عن استعمال حقه في طلب الإخلاء المؤسس على انتهاء إقامته بالبلاد.
- ١٩٦

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٢٠٠ . عقد إيجار المستأجر الأجنبي ينتهي بانتهاء مدة إقامته بالبلاد ولو حصل في تاريخ لاحق على تصريح جديد بالإقامة.
- ٢١٢ . تعتبر إقامة الأجنبي المرخص له بإقامة مؤقتة بمصر سارية المفعول طالما لم يتغيب بالخارج أكثر من ستة أشهر أو يتجاوز مدة إقامته المرخص له بها أيهما أقل.
- ٢١٨ . عقد إيجار المستأجر الأجنبي ينتهي بانتهاء إقامته بالبلاد، ولا عبء بما يتخذ من إجراءات تالية للحصول على إقامة جديدة لاحقة.
- ٢٢١ . يجب أن يقدم الأجنبي تجديد ترخيص إقامته بالبلاد خلال سريان الإقامة وقبل انتهائها حتى تعتبر إقامته متصلة.
- ٢٢٢ . يجب تقديم طلب تجديد ترخيص إقامة الأجنبي قبل انتهاء المدة المرخص له فيها، وإلا اعتبر ترخيصاً جديداً وليس تجديداً للترخيص السابق.
- ٢٢٥ . ما أثر اكتساب المستأجر الأجنبي للجنسية المصرية أثناء نظر دعوى الإخلاء عليه بطلب الحكم بانتهاء عقد الإيجار لانتهاء إقامته بالبلاد؟
- ١٩٨١ نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ يسري على الأجانب بصفة عامة دون أن يستثني

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- من ذلك الطوائف المعفاة منهم من قيود تراخيص الإقامة. ٢٢٩
- . نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ يسري على رعايا الجمهورية العربية السورية والليبية. ٢٢٣
- . حكم نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ ينصرف إلى الإقامة المشروعة المرخص بها للأجنبي أياً كان سببها ومهما كانت بواعثها. ٢٢٤
- . القرار الصادر من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بشأن دخول وإقامة الأجانب بالبلاد بفرض السياحة والخروج منها لا يحتج به على الأفراد إلا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية أو بعد إعلانهم به أو علمهم بمضمونه علماً يقينياً. ٢٢٥
- . بقاء المستأجر الأجنبي - الذي انتهت إقامته - بالبلاد لوجوده بالسجن لتفويض عقوبة لا يمنع من القضاء بالإخلاء. ٢٢٦
- . انتهاء إقامة المستأجر الأجنبي أثناء نظر دعوى الإخلاء المرفوعة من المؤجر إعمالاً للمادة ١٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١، يوجب على المحكمة القضاء بالإخلاء لتحقيق سببه. ٢٢٩

الموضوع	الصفحة
---------	--------

للمؤجر طلب إنهاء عقد إيجار الأجنبي الذي انتهت إقامته بالبلاد بطريق الدعوى أو بطريق الدفع في الدعوى التي يقيمها المستأجر الأجنبي بطلب تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة.	٢٤١
نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ يسري على الأماكن المؤجرة بقصد السكنى دون ما عداها.	٢٤٣
هل يقتصر سريان نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن المؤجرة خالية فقط أم يمتد سريانه إلى الأماكن المؤجرة مفروشة؟	٢٤٧
المبحث الثاني	
إثبات إقامة المستأجر الأجنبي	٢٤٩
المبحث الثالث	
إعلان المستأجر الأجنبي بدعوى الإخلاء	٢٦٢
المبحث الرابع	
امتداد عقد إيجار المستأجر الأجنبي	٢٧٧
انقطاع الزوجة المصرية عن الإقامة في العين المؤجرة لزوجها الأجنبي فترة طردها منها يعد انقطاعاً عارضاً لا يعبر عن إرادتها في إنهاؤها.	٣٣٢
اكتساب زوجة المستأجر الأجنبي للجنسية المصرية	

- ٣٣٥ بعد وفاته لا أثر له على عقد الإيجار الذي انتهى .
 - هل يستمر عقد إيجار المستأجرة الأجنبية بالنسبة
 لزوجها المصري وأولاده منها بعد انتهاء إقامتها
 بالبلاد؟
 ٣٣٧
 - حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٦
 لسنة ٢٠ قضائية "دستورية".
 ٣٣٨
 - إذا أثار خصم أمام القضاء العادي منازعة في
 شأن جنسية المستأجر، وكان الفصل في هذه
 المسألة ضرورياً للفصل في دعوى الإخلاء
 المطروحة عليه، فإنه يتعين على المحكمة أن توقف
 الدعوى وتحدد للخصوم مياعداً يستصدرون فيه
 حكماً من مجلس الدولة في شأن الجنسية.
 ٣٤٤
 - المصرية التي تتزوج من أجنبي لا تفقد الجنسية
 المصرية بقوة القانون كأثر مباشر للزواج.
 ٣٤٩

الفصل السادس

انتهاء عقد الإيجار لإقامة المستأجر مبنى

- ٣٥٢ يتكون من أكثر من ثلاث وحدات
 - يشترط أن تكون العين المؤجرة للمستأجر
 مخصصة للسكنى.
 ٣٥٣
 - النصاب الذي تطلبه المشرع لأعمال حكم الفقرة
 الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٢٦ لسنة

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ١٩٨١، هو أن يقيم المستأجر مبنى يشتمل على أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون.
- ٣٥٤
- . ما يشتمل عليه المبنى الذي أقامه المستأجر من حوانيت لا يحتسب ضمن الوحدات السكنية الواجب توافرها لتطبيق نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
- ٣٦٤
- . يشترط أن يكون المستأجر قد أقام المبنى المملوك له في تاريخ لاحق لاستئجاره.
- ٣٦٦
- . حكم المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يسرى على كل حالات البناء المنشأة بعد العمل بأحكام القانون في ١٩٨١/٧/٢١ سواء صدر الترخيص ببنائها قبل أو بعد هذا التاريخ، أو تم البناء دون ترخيص.
- ٣٦٦
- . يشترط أن يبقى المستأجر مالكاً للمبنى الذي أقامه وحتى تاريخ رفع الدعوى.
- ٣٦٧
- . إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له على الشيوع مع آخرين فإنه يتعين لانطباق نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، أن يكون نصيب المستأجر أكثر من ثلاث وحدات سكنية.
- ٣٧١
- . هل يكلف المدعى بإثبات ملكية المستأجر للمبنى

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- الذي أقامه؟ ٣٧٧
- هل يسرى نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المبنى الذي يؤول إلى المستأجر بسبب من أسباب كسب الملكية؟ ٣٩٠
- هل يشترط أن تكون وحدات المبنى الذي أقامه المستأجر مخصصة للسكنى؟ ٣٩٦
- يشترط في وحدات المبنى الذي أقامه المستأجر أن تكون تامة البناء وصالحة للسكنى. ٤٠٨
- يشترط لإعمال نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يكون المستأجر هو الذي أقام المبنى الجديد لحسابه ويكون له وحده حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه. ٤٢١
- إذا تمسك المستأجر بأن زوجته هي التي أقامت المبنى الجديد لحسابها وقدم مستندات لها دلالة في ثبوت هذا الدفاع، تعين على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهري وتقول كلمتها في شأنه. ٤٢٨
- يشترط لإعمال نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يكون المبنى الذي أقامه المستأجر في ذات البلد الذي يوجد فيه مسكنه الذي يستأجره. ٤٣١

الصفحة	الموضوع
--------	---------

- ٤٤٣ . هل يسري نص المادة ٢/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المستأجر الذي يقيم مبنى ويؤجر كل وحداته قبل رفع الدعوى؟
- ٤٤٤ . قيام المستأجر بتأجير جميع وحدات المبنى الذي أقامه لا يحول دون أعمال نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
- ٤٤٧ . هل يقتصر طلب الإخلاء على مالك العين المؤجرة؟
- ٤٤٨ . هل يجوز لأقارب المالك حتى الدرجة الثانية رفع دعوى الإخلاء ضد المستأجر؟
- ٤٥٠ . هل يشترط إعدار المستأجر قبل رفع الدعوى؟
- ٤٥٤ . من له حق الخيار بين إخلاء العين المؤجرة أو توفير وحدة ملائمة للمالك أو لأحد أقاربه في المبنى الذي يقيمه المستأجر؟
- ٤٥٤ . إذا أسقط المستأجر حقه في الاختيار فبادر بتأجير وحدات المبنى الذي أقامه أو باعها ينقلب التزامه التخيري إلى التزام له محل واحد هو إخلاء العين المؤجرة .
- ٤٧١ . ما مواصفات المكان الملائم الذي يوفره المستأجر في حالة اختياره الاحتفاظ بالمسكن المؤجر له؟
- ٤٧١ . هل يعد المستأجر الذي يتمسك بالبقاء بالعين المؤجرة له لعدم توافر شروط تطبيق المادة ٢/٢٢

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ متعسفًا في استعمال حقه؟
٤٧٦
- . هل يسري نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على عقود الإيجار السابقة على صدور القانون؟
٤٧٧
- . هل يشترط لإعمال حكم المادة ٢/٢٢ أن تكون إقامة المبنى أو أكثر من ثلاث وحدات فيه لاحقة على سريان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١؟
٤٨١
- . إذا تمسك المستأجر بأن المبنى الذي أقامه كان سابقًا على نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقدم المستندات الدالة على ذلك، وجب على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهري.
٥٠٩

الفصل السابع

مبادئ قانونية متنوعة

متعلقة بدعاوى الإخلاء

- . أسباب الإخلاء المنصوص عليها قانونًا في قوانين الإيجارات الاستثنائية من الأمور المتعلقة بالنظام العام.
٥١٢
- . الأحكام الخاصة بتعيين أسباب الإخلاء، هي قواعد أمرة متعلقة بالنظام العام العام وتسري

الموضوع	الصفحة
---------	--------

بأثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة التي لم تستقر نهائياً وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها .

٥١٨

. يشترط للحكم بالإخلاء بسبب إخلال المستأجر بأحد التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار أن يكون ذلك راجعاً إلى تقصيره وليس راجعاً إلى استعماله لحق مشروع .

٥٢٣

. إذا تعدد الطرف المستأجر في عقد الإيجار، فإن دعوى الإخلاء لا تستقيم إلا باختصاص جميع المستأجرين .

٥٢٧

. دعوى الطرد للغصب يجوز رفعها من المؤجر أو من المستأجر الأصلي .

٥٢٩

. لا يجوز لمحكمة الاستئناف أن تتعرض لسبب للإخلاء غير مطروح عليها .

٥٣٠

. إذا ألفت محكمة الاستئناف الحكم الصادر بالإخلاء في الطلب الأصلي ، تعين عليها أن تعيد القضية إلى محكمة الدرجة الأولى للفصل في الطلب الاحتياطي .

٥٣٢

. إذا استند المؤجر في دعواه بطلب الإخلاء إلى أكثر من سبب، وإجابته محكمة أول درجة إلى طلبه على سند من إحداها، تعين على محكمة

- الاستئناف في حالة إلغاء الحكم المستأنف أن
 ٥٣٤ تعرض لباقي الأسباب.
- هل يجوز للمؤجر إضافة طلب التسليم - إلى طلب
 ٥٤٣ الحكم بالإخلاد أمام محكمة الاستئناف؟
- هل يجوز للمؤجر تغيير سبب الإخلاء أمام محكمة
 ٥٤٦ الاستئناف؟
- يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج
 بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع - ويرفع عليه
 دعوى الإخلاء - أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه
 ٥٥٠ الملكية وأن يعلم المستأجر بذلك.
- لا يجوز لمشتري العقار بعقد غير مسجل أن
 يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد
 الإيجار - ومنها دعوى الفسخ وتسليم العين
 المؤجرة - إلا إذا قام البائع بحوالة عقد الإيجار
 ٥٥٤ إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها.
- الدعوى التي يقيمها المؤجر بطلب فسخ عقد
 الإيجار ويدور النزاع فيها حول امتداده تقدر
 قيمتها طبقاً لنص المادة ٨/٣٧ من قانون
 ٥٥٥ المرافعات.
- طلب إخلاء العين المؤجرة لعدم الوفاء بالأجرة
 ٥٥٨ يختلف سبباً وموضوعاً عن طلب الطرد للغصب.

الصفحة	الموضوع
--------	---------

- ٥٥٩ . رفع دعوى بطلب الإخلاء للتأجير من الباطن أو الترك أو التنازل عن الإيجار لا يمنع الخصوم من رفع الدعوى بالطلب ذاته استناداً لسبب آخر.
- ٥٦٠ . القاضي لا يتقيد بوصف الخصوم للواقعة المطروحة عليه، بل يجب عليه من تلقاء نفسه أن يبحث الحكم القانوني الصحيح المنطبق عليها.....
- ٥٦٣ . إذا أثار المستأجر أمام محكمة الموضوع أن المؤجر متعسف في استعمال حقه في طلب الإخلاء، تعين على المحكمة أن تمحص هذا الدفاع وتقول كلمتها فيه.
- ٥٦٦ . حق المؤجر في طلب الإخلاء يتقادم بمضي خمسة عشر سنة من وقت نشأة الحق فيه.
- ٥٧٠ . التنازل عن الحق في طلب الإخلاء لا يكون إلا صراحة أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود منه.
- ٥٧٥ . محل التجارة يعتبر موطناً للتاجر بالنسبة للأعمال المتعلقة بها، ويصح إعلانه على هذا الموطن بدعوى الإخلاء.
- ٥٨٧ . الإعلان بالحكم الصادر بالإخلاء ... وميعاد الاستئناف.
- . بطلان الإعلان بالحكم الصادر بالإخلاء إذا بنى

٥٩٩

على إجراءات تتطوي على غش.

. إذا تمسك المحكوم عليه بالإخلاء بعدم اتصال علمه بالتكليف بالوفاء وبالخصومة أمام محكمة أول درجة لتعمد المحكوم له الغش في توجيه الإعلان إليه، تعين على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهرى وإلا كان حكمها مشوباً بالقصور.

٦٠٣

. الإعلان بالحكم لجهة الإدارة لا ينتج أثراً في بدء ميعاد الطعن فيه ، ما لم يثبت المحكوم له أن المحكوم عليه قد تسلم الإعلان من جهة الإدارة أو الكتاب المسجل الذي يخبره فيه المحضر أن صورة الإعلان بالحكم سلمت إلى تلك الجهة.

٦٠٦

. يجب إعلان الحكم إلى المحكوم عليه أو في موطنه الأصلي في الأحوال التي يكون فيها قد تخلف عن الحضور بجميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه.

٦١٣

. يجب أن يبين الحكم ببطلان إعلان المدعى عليه بصحيفة دعوى الإخلاء الأساس الذي استند إليه.

٦١٦

. إذا قدم المعلن إليه . من مصلحة البريد . ما يفيد انتفاء علمه بواقعة الإعلان لجهة الإدارة فإن هذا

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٦١٩ الإعلان لا ينتج أثراً في حقه .
 .الدعوى بطلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة
 وتسليمها للمؤجر وطلب الخصم الآخر الزام
 المؤجر بتحرير عقد إيجار لا تقبل التجزئة
 بحسب طبيعة المحل في كلا الدعويين .
- ٦٢٤ .قاضي الأمور الوقتية هو المختص بنظر دعوى
 الطرد المستعجلة المؤسسة على تحقق الشرط
 الصريح الفاسخ .
- ٦٢٦ .الحكم برفض دعوى الإخلاء بحالتها حجيته
 موقوتة ، ومن ثم يجوز معاودة طرح النزاع من
 جديد متى تغيرت الحالة التي انتهت بالحكم
 السابق .
- ٦٢٩ .دعوى الإخلاء لانتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر
 أو تركه العين لا تتعلق بتركته التي تكون محلاً
 للتوريث .
- ٦٣١ .رفع دعوى الإخلاء على فاقد أهلية التقاضي . دون
 القيم الذي تعيينه المحكمة المدنية . يرتب بطلان
 الحكم الصادر فيها .
- ٦٣٣ . إذا أغفل الطاعن في الطعن بالنقض اختصام
 بعض المحكوم لهم في الحكم المطعون فيه
 والصادر في موضوع غير قابل للتجزئة كان طعنه

الموضوع	الصفحة
---------	--------

٦٣٧

باطلا.

. تلتزم المحكمة المنظور أمامها الطعن أن تأمر
الطاعن باختصاص المحكوم عليه الذي لم يطعن مع
زملائه في الحكم الصادر في نزاع غير قابل

٦٥٥

للتجزئة.

. يجوز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو
قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع

٦٧٢

من أحدهم.