

الموضوع: إنذار بعرض أجره قانونية

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠ م الساعة المحامي
بناء على طلب السيد / ... المقيم سكناً /
ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن
أنا ... محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-
السيد / المقيم سكناً /
مخاطباً مع /

الموضوع

بموجب عقد إيجار مؤرخ د/د/د م يستأجر المنذر من المنذر إليه ما هو الشقة الكائنة بالدور
..... بالعقار رقم الكائن قسم محافظة لقاء أجره شهرية
قدرها ” إضافة إلى رسم النظافة ٢٪ وأية ملحقات أخرى “.

وحيث أن المنذر يقوم بسداد الأجرة بصفة منتظمة عند بداية كل شهر وحتى آخر شهر
وبموجب إيصالات من المنذر إليه ” أو إنذار عرض أجره ” إلا أن المنذر فوجئ برفض المنذر إليه
استلام الأسرة وديا دون سبب أو مبرر. وإزاء ذلك ورغبة من المنذر في تأمين وضعه القانوني تجاه
المؤجر فإنه يعرض على المنذر مبلغ قيمة الأجرة عن الأشهر ، ،
، عرضاً قانونياً على يد محضر بحيث إذا قبله المنذر إليه تبرأ ذمة المنذر من دين الأجرة
، وإذا ما رفض استلامها يتم إيداعها خزينة محكمة على ذمة المنذر إليه يصرف له دون
قيد أو شرط ٠٠٠ وفقاً لنص ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

بناء عليه

أنا المحضر سالف قد انتقلت وأندرت المنذر إليه وعرضت عليه مبلغ قيمة الأجرة المستحقة عن الأشهر ، ، ، والذي يرفض المنذر إليه استلامها. بحيث إذا ما قبله تبدأ ذمة المنذر من دين الأجرة ، وإذا ما رفض الاستلام يودع خزينة المحكمة على ذمته وبمصاريف إيداع على عاتق المنذر يصرف له دون قيد أو شرط أو إجراءات مع حفظ كافة حقوق المنذر الأخرى.

لأجل العلم

أحكام عرض وإيداع الأجرة

إجراءات العرض الحقيقي

مادة ٤٨٧- يحصل العرض الحقيقي بإعلان الدائن على يد محضر ويشتمل محضر العرض على بيان الشيء المعروض وشروط العرض وقبول المعروض أو رفضه.

ويحصل عرض ما لا يمكن تسليمه من الأعيان في موطن الدائن بمجرد تكليفه على يد محضر بتسليمه.

حالة رفض المؤجر لاستلام الأجرة

مادة ٤٨٨- إذا رفض العرض وكان المعروض نقوداً قام المحضر بإيداعها خزانة المحكمة في اليوم التالي لتاريخ المحضر على الأكثر ، وعلي المحضر أن يعلن الدائن بصورة من محضر الإيداع خلال ثلاثة أيام من تاريخه.

وإذا كان العروض شيئاً غير النقود جاز للمدين الذي رفضه عرضه أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة الترخيص في إيداعه بالمكان الذي يعينه ...

مكتب

الموضوع: دعوى إثبات علاقة إيجاريه

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠ م الساعة المحامي

بناء على طلب السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن

أنا ... محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-

السيد / المقيم سكناً /

مخاطبا مع /

الموضوع

بموجب عقد إيجار مؤرخ د/د/ددم استأجر الطالب من المعلن إليه الأول الشقة السكنية رقم ٠٠٠٠ بالدور ٠٠٠٠ بالعقار الكائن ٠٠٠٠ وذلك بغرض استعمالها كسكن مقابل أجرة شهرية وقدرها ٠٠٠٠ تدفع مقدما أول كل شهر.

وبتاريخ د/د/ددم قام المعلن إليه الأول ببيع العقار الكائن به الشقة سالفة الذكر للمعلن إليه الثاني. وقد طلب الأخير من الطالب تسليمه عقد إيجار الشقة سالفة الذكر والمؤرخ د/د/ددم بزعم قيامه بتحرير عقد إيجار جديد للشقة باسم المعلن إليه الثاني وبذات بنود العقد القديم. وقام الطالب بتسليمه العقد

(أو يذكر سبب عدم وجود العقد ٠٠ ضياعه)

إلا أن المعلن إليه قام بالمطالبة في تحرير عقد إيجار للطالب وقد طالبه الأخير وبالطرق الودية تسليمه عقد الإيجار إلا أنه أنكر العلاقة إيجاريه.

ولما كان المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص في فقرتها الأخيرة على أن ” اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون - أي اعتبارا من ٨ سبتمبر ١٩٧٧ - تبرم عقود الإيجار

كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبني أو وحدة أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة وفقا للمادة ١١ من هذا القانون.

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

وحيث أن تحت يد الطالب إيصالات الإيجار موقعة من المعلن إليه الأول فإنه والحالة هذه يحق

للطالب إقامة الدعوى الماثلة طالبا إثبات العلاقة الإيجارية وإلزام المعلن إليه الثاني بتحرير عقد إيجار للطالب بذات شروط العقد السابق.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في التاريخ أعلاه إلى حيث محل إقامة المعلن إليهما وسلمت صورة من أصل هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة ٠٠٠٠ الابتدائية والكائن مقرها ٠٠٠٠ وذلك بجلستها المزمع انعقادها علنا يوم ٠٠٠٠٠ الموافق د/د/ددم أمام الدائرة () ابتدأ من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمع المعلن إليه الثاني في مواجهة المعلن إليه الحكم:

أولاً:- بثبوت العلاقة الايجارية والزامه بتحرير عقد إيجار عن الشقة المبينة بصدر هذه الصحيفة وبذات شروط العقد القديم.

ثانياً:- إلزام المعلن إليه الثاني بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة.

لأجل العلم ؛

الأستاذ الزميل ٠٠ قبل رفع دعوي إثبات العلاقة الايجارية يراعي الآتي

تنص المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تنظيم وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ” اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون - أي اعتبارا من ٨ سبتمبر ١٩٧٧ - تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبني أو وحدة أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة وفقا للمادة ١١ من هذا القانون.

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ورغم صريح نص المادة ٢٤ إلا أن عقد الإيجار يظل عقداً رضائياً يكفي لانعقاده تراضي المؤجر والمستأجر ، ولذا أجاز المشرع استخلاص قيامه ضمناً من وقائع الدعوى والأدلة المطروحة فيها ، فيصح أن يكون عقد الإيجار غير مكتوب ويجوز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين ، ونص المادة ٢٤ علي الصيغة السابقة تثير قضية هامة جدا ، وتحديد الفقرة ٣.

عدم دستورية المادة ٢٤ الفقرة ٣ فيما تضمنته من إباحة إثبات العلاقة الايجارية بكافة طرق

الإثبات للمستأجر وحظر ذلك علي المؤجر

الأستاذ الزميل ٠٠٠ المشكلة من الناحية العملية..

إذا فقد المستأجر عقد الإيجار خاصته فإنه يملك - وفق المادة ٢٤ فقرة ٣ - أن يثبت العلاقة الايجارية بكافة طرق الإثبات.

وإذا فقد المؤجر عقد الإيجار خاصته فإنه لا يملك إثبات العلاقة الايجارية وبالتالي يكون مآل أي دعوي يرفعها عدم القبول.

والترقة بين المستأجر والمؤجر في هذا الخصوص ترقة غير دستورية.. لماذا.. لمساسها المباشر بمبدأ المساواة بين الخصوم رغم وحدة مراكزهم القانونية، والأحكام الصادرة بعدم الدستورية لمخالفة مبدأ المساواة الذي أودعه الشارع الدستوري المادة ٤٠ من الدستور قد يصعب تعدادها لا بسبب إلا انه السبب الأساسي لكل طعون وأحكام عدم الدستورية.

ونورد فيما يلي اتجاه المحكمة الدستورية العليا في شأن مبدأ المساواة وتسببها لأحكاما بعدم الدستورية علي هذا الأساس:

(المواطنون لدى القانون سواء ، وهم متساوون في الحق والواجبات العامة لا تمييز بينهم في ذلك بسبب الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة)

(المادة ٤٠ من الدستور)

” وحيث أن قضاء هذه المحكمة قد جري علي أن الناس لا يتميزون فيما بينهم في مجال حقهم في النفاذ الي قاضيهم الطبيعي ، ولا في نطاق القواعد الإجرائية والموضوعية التي تحكم الخصومة القضائية عينها ، ولا في فاعلية ضمانة الدفاع التي يكفلها الدستور أو المشرع للحقوق التي يدعونها ”

(القضية رقم ٦٤ لسنة ١٧ قضائية دستورية)

وحتى يفصل في الدفع بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٢٤ المشار إليها والتي تفرق دون سند بين حق المؤجر والمستأجر في إثبات العلاقة الايجارية بكافة طرق الإثبات نورد المبادئ التي أرسها قضاء النقض والتي تحكم المشكلات الناتجة عن عدم وجود عقد إيجار ومدى جواز إثبات العلاقة الايجارية بكافة طرق الإثبات.

١- إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات م ٣/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن أرقام ٣٦٥٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩/٤/١٩٩٩، ٢١٩٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٨، ٦٧٦٥ لسنة ٦٦ ق جلسة ١١/٣/١٩٩٨)

٢- الحكم بإثبات العلاقة الايجارية. وجوب بيان مقدار الأجرة الواجب على المستأجر أدائها.

(الطعن ٧٦٣٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢١/٦/١٩٩٣)

حق المؤجر في طلب الإخلاء أو الطرد يقابله حق المستأجر في طلب إثبات العلاقة الايجارية

٣- طلب الإخلاء والتسليم وطلب الطاعن ثبوت العلاقة الايجارية. موضوع غير قابل للتجزئة. إغفال الطاعن اختصام أحد المحكوم لهم في صفحة الطعن بالنقض. أثره بطلان الطعن.

(الطعن ٥٥٦٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ٧/٦/١٩٩٢)

٤- استخلاص الحكم المطعون فيه سائفاً أن المطعون ضده مستأجر لعين النزاع وإلزامه الطاعنين بتحرير عقد إيجار له. النعي على ذلك جدل موضوعي. عدم جواز إثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن ٧٦٣٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢١/٦/٢٠٠٠)

دعوى إخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة (أعمال منافية للآداب)

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠٠ م الساعة المحامي

بناء على طلب السيد /... المقيم سكناً /
ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن
أنا ... محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-
السيد / المقيم سكناً /
مخاطباً مع /

الموضوع

بموجب عقد إيجار مؤرخ د/د/د/ددم استأجر المعلن إليه من الطالب ما هو شقة سكنية رقم ٠٠٠٠ بالدور ٠٠٠٠ بالعقار المملوك للطالب والكائن ٠٠٠٠ وذلك بغرض استعمالها كسكن مقابل أجره شهرية وقدرها ٠٠٠٠ تدفع مقدماً أول كل شهر.

وحيث ان المعلن إليه أساء استعمال العين المؤجرة وقام باستعمالها بطريقة منافية للآداب العامة حيث قام بإدارة العين في ألعاب القمار وممارسة الدعارة. وقد قامت الشرطة بمهاجمة العين وتحرر عن ذلك الجنحة رقم ٠٠٠٠ لسنة ٠٠٠٠ جنح ٠٠٠٠ وبجلسة د/د/ددم قضت محكمة جنح ٠٠٠٠ بمعاقبة المعلن إليه (يذكر منطوق الحكم) وقد تأيد الحكم استئنافياً واصبح باتاً.

ولما كانت المادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قررت أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة فان الطالب يعقد الخصومة طالبا الحكم بإخلاء العين المؤجرة لاستعمال العين المؤجرة في أغراض مخالفة للآداب العامة.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في التاريخ أعلاه إلى حيث محل إقامة المعلن إليهما وسلمت

الأسباب الآتية:

أ -

ب -

ج -

د - إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة بالراحة ٠٠٠٠٠٠ أو في أغراض منافية للأداب العامة ٠٠٠

(المادة ١٨ فقرة د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

(يندب في مقر المحكمة الابتدائية قاض من قضاتها ليحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بالحق في المسائل المستعجلة التي يخشي عليها من فوات الوقت)

(المادة ٤٥ من قانون المرافعات)

ثانيا ٠٠٠ أمثلة لاستعمال المستأجر العين المؤجر المؤجرة في أغراض منافية للأداب العامة

- قيام المستأجر بتحويل شقته لممارسة أغراض السحر والدجل والشعوذة

- قيام المستأجر بتحويل المكان المؤجر لألعاب القمار

- قيام المستأجر بممارسة بعض الأمور المخجلة كان يظهر عاريا في الشرفات أو جلوسه مع أشخاص آخرين في أوضاع نابية تخدش الحياء

- قيام المستأجر بتحويل المكان المؤجر لممارسة الدعارة

ثالثا ٠٠٠ شروط الحكم بالإخلاء أو الطرد بسبب استعمال المستأجر للعين المؤجرة في أغراض منافية للأداب العامة

- ثبوت قيام المستأجر بارتكاب أحد الأفعال المخلة بالأداب ، ويتساوي مع ذلك سماح المستأجر

لأخر بذلك

- صدور حكم جنائي نهائي يثبت ذلك

رابعا ٠٠٠ إثبات المؤجر لواقعة استعمال العين المؤجرة في أغراض منافية للآداب العامة
كما أوضحنا فان وسيلة إثبات استعمال المستأجر للعين المؤجرة في أغراض منافية للآداب أو
سماحة للغير بذلك لا يتحقق إلا من خلال حكم جنائي نهائي يثبت ذلك ، كما أوضحت المادة ١٨
من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م

د - إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة
مقلقة بالراحة ٠٠٠٠٠٠ أو في أغراض منافية للآداب العامة ٠٠٠
(المادة ١٨ فقرة د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

ويراعي انه في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة فان الحكم الصادر ضد أحدهم بتهمة ممارسة
عمل مغل بالآداب - مما يجيز طلب الحكم بالإخلاء او الطرد - لا ينصرف هذا الحكم - بمعنى
الآ يضر منة - إلا إلى شخص المستأجر الذي صدر ضده الحكم
خامسا ٠٠٠ استعمال العين المؤجرة في أغراض منافية للآداب العامة في ضوء قضاء محكمة
النقض

إثبات واقعة استعمال العين المؤجرة في أغراض مخالفة للآداب العامة
إن المشرع قد حدد وسيلة الإثبات القانونية لواقعة استعمال المكان بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة
بسلامة المبنى او بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة - أمام محكمة الإخلاء -
بصدور حكم نهائي بذلك.

(الطعن رقم ١٩٠٣ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠/٦/٢٠٠١)

يشترط للحكم بإخلاء العين المؤجرة لاستعمال العين المؤجرة في أغراض مخالفة للآداب العامة أن

يصدر حكم قضائي نهائي يحوز حجية الأمر المقضي

إن المقرر - في قضاء هذه المحكمة ان النص في المادة ٨١ من القانون رقم ٦٣١ لسنة ١٨٩١ على انه ” لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية ... “ إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضاره بسلامه المبنى او بالصحة العامة او في أغراض منافية للآداب العامة ” يدل على انه يشترط لجواز الحكم بإخلاء المكان المؤجر لإساءة استعمال فتكون له حجية الأمر المقضي فيما قطع فيه أمام محكمة الموضوع عند نظر دعوى الإخلاء.

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

كيف تثبت واقعة استعمال العين المؤجرة في أغراض مخالفة للآداب العامة ، الحكم الجنائي النهائي ولزومه لاثبات واقعة استعمال العين المؤجرة في أغراض منافية للآداب العامة المقرر ان الأحكام الجنائية لا تكون لها حجية أمام القضاء المدني إلا إذا كانت باثة باستفاد طرق الطعن المتاحة على خلاف التقيد بحجية الأحكام المدنية التي يكتفي بشأنها ان تكون نهائية طرق الطعن العادية.

(الطعن رقم ١٩٠٣ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠)

يتعين للاعتداد بحجية حكم جنائي لإثبات الاستعمال المطلق للراحة او الضارة بسلامة المبنى او الصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة - إعمالا لنص المادة (١٨/د) آنفه الذكر - أن يكون ذلك الحكم باتا.

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٢)

مكتب

الموضوع: دعوى إخلاء لإقامة المستأجر مبني مملوك له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره

انه في يوم ... الموافق د / د / ٢٠٠ م الساعة المحامي
بناء على طلب السيد / ... المقيم سكناً /
ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن
أنا ... محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت:-
السيد / المقيم سكناً /
مخاطبا مع /

الموضوع

بموجب عقد إيجار مؤرخ د/د/د م يستأجر المعلن إليه من الطالب الشقة الكائنة بالدور
..... من العقار رقم ... شارع قسم شرطة محافظة بإيجار شهري
قدره ... جنيه ، وبتاريخ د/د/د م أقام مبني مملوك له الكائن يتكون من ستة أدوار
علوية. وكان ذلك في تاريخ لاحق لاستئجاره للشقة المملوكة للطالب. وتمت إقامة هذا المبني من
ماله الخاص...

وحيث أنه الطالب قد احتاج لشقة سكنية لإتمام زواج ابنه ” أو ابنته أو أحد أقاربه من
الدرجة الثانية ” ولذلك فقد طالب المعلن إليه وديا أما بتوفير شقة له فى العقار المملوك للأخير
مع احتفاظ المعلن إليه بسكنه الذي يستأجره من الطالب أو أن يترك السكن الأخير ٠٠٠ ولكن
لم يمثل لهذا الطالب. الأمر الذي حدا بطالب إلى إداري والذي تمت فيه معاينة العقار
المملوك للمعلن إليه وإثبات حالته وأنه يتكون من أكثر من ثلاث وحدات على النحو الذي يتطلبه
نص م ٢٢ من ق ١٢٦ لسنة ١٩٨١ وأنها خالية من أي حقوق للغير.

وحيث أن الحال والأمر كذلك فإنه يحق للطالب إقامة الدعوى الماثلة بطلب الحكم بإخلاء الشقة التي يستأجرها المعلن إليه العقار المملوك للطالب عملاً بنص المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م والتي يجري نصها ”...وإذا أقام المستأجر مبني مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكة أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبني الذي إقامة بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة عن الوحدة التي يستأجرها منه”

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في التاريخ أعلاه إلى حيث محل إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من أصل هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة ٠٠٠٠ والكائن مقرها ٠٠٠٠ وذلك بجلستها المزمع انعقادها علنا يوم ٠٠٠٠٠ الموافق د/د/ددم أمام الدائرة () ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لیسع الحكم

أولاً:- بإخلائه العين المؤجرة التي يستأجرها الطالب بالعقار رقم شارع قسم محافظة وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها وفقا لنص م ٢٢ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١.

ثانياً:- إلزامه بالمصاريف والأتعاب.

لأجل العلم

التدخل التشريعي من أجل المساهمة في حل مشكلة الإسكان: تنص المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - الفقرة الثانية - ” وإذا أقام المستأجر مبني مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكة أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبني الذي إقامة بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة عن الوحدة التي يستأجرها منه”

إثبات ملكية المستأجر للعقار: لإثبات إقامة المستأجر لعقار مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية تتعدد طرق الإثبات ومن ذلك:

شهادة من الضرائب العقارية تفيد تكليف العقار

صورة رسمية من محضر الشرطة بمعاينة العقار الجديد المملوك للمدعى عليه وإثبات حالته وكذا صورة الإنذار المرسل إلي واصل عقد الإيجار المطلوب إنهاؤه.

إحالة الدعوى إلى التحقيق

تصدر حكما تمهيديا بإحالة الدعوى للتحقق حتى يتمكن المدعى و المدعى عليه من إثبات ونفي ما يدعيه كل منهما على الآخر ويكون ذلك بكافة طرق الإثبات.

شروط إعمال نص المادة ٢٢ فقرة ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م

إعمال نص المادة ٢/٢٢ ق ٣٦ لسنة ١٩٨١. مناطه. أن يكون المبنى المملوك للمستأجر هو الذي أقامه. مؤداه. عدم سريان هذا النص على ما تملكه المستأجر بالشراء او الميراث او غير ذلك من أسباب كسب الملكية. علة ذلك.

(الطعن رقم ٦٨٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٥/٦/٢٠٠٠)

الخيارات التي أتاحها المشرع للمستأجر

إذا أقام المستأجر مبني مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون الخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم للملكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثابتة بالمبني الذي أقامه بما يجاوز مثلي الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن مناط إعمال حكم هذا النص أن يكون وحدات المبني الذي أقامه مستأجر الوحدة السكنية تامة البناء صالحة للانتفاع بها فعلا بعد نفاذ هذا القانون.

(الطعن رقم ١٤٥٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٣)

لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا بدفاعهم أمام محكمة الموضوع بان ما قدمه المطعون ضدهما من تفويض الأول للثانية بإيقاع طلاقها منه المؤرخ ١٩٨٣/٤/٢٠ وتنازله عن الإجارة لها المدون على إيصال سداد أجرة العين محل النزاع عن شهر سبتمبر سنة ١٩٧٩ تم تحايلا على تطبيق أحكام المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد إقامة المطعون ضده الأول العقار الذي يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية صالحة بعد سريان القانون المشار إليه وإذا أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بامتداد عقد ايجار العين محل النزاع الى المطعون ضده الأول العين المذكورة بدلالة الإنذار الموثق فى ١٩٨٣/٤/٢٠ الذي تايده بما ضدها الثانية على سند من ترك دونه الأول على إيصال أجرة العين عن شهر سبتمبر سنة ١٩٧٩ من تنازل عنها للثانية دون ان يعنى يبحث دفاع الطاعنين سالف الذكر رغم انه دفاع جوهري قد يتغير به لوصح - وجه الرأي فى الدعوى فانه يكون مشوبا بالإخلال بحق الدفاع والقصور فى التسبب بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٤٥٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٤/٦/١٣)

إقامة المستأجر مبني مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستئجاره تخييره بين إخلاء سكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم للمالك أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية فى المبني الذي أقامه بما لا يجاوز مثلي أجرة الوحدة التي يستأجرها. م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٧٨٤ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١١)

مشكلة الوحدات تامة البناء والوحدات غير تامة البناء

إقامة المستأجر مبني مكون من ثلاث وحدات سكنية. ثبت ان الطابق الأرضي بالمبني أقيم قبل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وان الوحدات التي أقامها المستأجر بعد العمل به ثلاث وحدات. مؤداه. انتفاء شرط إعمال نص م ٢/٢٢ من القانون المذكور. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة. النعي عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لاعتباره الوحدتين الكائنتين بالطابق الثالث والرابع غير تامتي البناء رغم استكمالها لمرافقها الأساسية وتأجيرهما للغير. غير منتج.

(الطعن رقم ٣٩٤٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٧)

تأجير المستأجر لجميع الوحدات السكنية بالعقار ملكة لا يعني القضاء برفض الدعوى تمسك الطاعنين بإقامة المطعون ضده فى تاريخ لاحق لاستئجاره عين التداعي عقارا مكونا من اثنتي عشرة وحدة سكنية. قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى بإخلائه من عين النزاع استنادا إلى ان جميع وحدات العقار المملوكة له مؤجرة لشاغليها. خطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٩٨٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١١)

تخيير المستأجر بين ترك الوحدة السكنية التي يستأجرها وبين توفير مكان للمالك أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية

إقامة المستأجر مبني مكونا من اكثر من ثلاث وحدات سكنية. أثره. تخييره بين ترك الوحدة السكنية التي يستأجرها او توفير مكان للمالك او أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية. م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم استعماله هذا الحق او إسقاطه. مؤداه. وجوب إخلائه من العين المؤجرة. لازمه. إنفساخ عقد الإيجار بقوة القانون من وقت وقوع المخالفة دون إبداء هذه الرغبة للمالك. علة ذلك.

(الطعن رقم ٥٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٢)

مكتب