

دعوى إخلاء لترك العين بقصد الاستغناء عنها نهائياً

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 /

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

بموجب عقد إيجار مؤرخ د/د/د/د/د/د استأجر المعلن إليه الأول من الطالب الشقة الكائنة بالدور
..... بالعقار رقم الكائن قسم محافظة لقاء أجره شهرية
قدرها جنيه.

وحيث أن المعلن إليه الأول استمر في شغل العين والانتفاع بها بشخصه منذ بداية العقد إلا أنه
فوجئ بتركة العين للغير - المعلن إليه الثاني - بقصد الاستغناء عنها نهائياً.

وحيث أن الأمر كذلك فإنه يحق للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب الحكم بإخلائها من العين
المؤجرة في الأصل للمدعي عليه الأول علي سند من نص المادة ١٨ فقرة ج من القانون ١٣٦ لسنة
١٩٨١م والتي يجري نصها ” لأحد الأسباب الآتية:

أ -

ب -

ج - إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً

د

(المادة ١٨ فقرة ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

وحيث أن الغرض من اختصام المعلن إليه الثاني ليصدر الحكم في مواجهته.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت و أعلنت المعلن إليه بصورة من صحيفة افتتاح الدعوى وكلفته بالحضور أمام محكمة الابتدائية الكائن مقرها أمام الدائرة مساكن بجلستها المنعقدة صباح يوم ... الموافق د/د/ددد م لسماعه الحكم

أولاً:- بإخلائهما من العين المؤجرة للمدعي عليه الأول المبينة بصدر هذه العريضة وتسليمها للطالب خالية من الأشخاص والمتاع سليمة من التلف بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد مع ثانياً:- إلزامهما بالمصاريف والأتعاب.

لأجل العلم

الإجراءات العملية في للدعوى

مبدأ نسبية أثر العقد يعني في مجال عقود الإيجار أن للمستأجر كطرف في عقد الإيجار دون غيره الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وإذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز الحكم باخلاء من المكان المؤجر وكذا إخلاء من تواجد بالعين المؤجرة علي وجه غير قانوني وفي ذلك تنص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الايجارية ” لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ-

ب-

ج- إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا ...“

إثبات تنازل المستأجر عن عقد الإيجار

لأثبات تنازل المستأجر عن عقد الإيجار يتم إحالة الدعوى الي التحقيق تصدر حكما تمهيديا بإحالة الدعوى للتحقق حتى يتمكن المدعى و المدعى عليه من إثبات أو نفي ما يدعيه كل منهما على الآخر ويكون ذلك بكافة طرق الإثبات بكافة طرق الإثبات.

كيف يتفادى محامي المدعي عليهما الحكم بالإخلاء.

أولا ٠٠ الدفاع الخاص بنفي حصول ترك العين بصفة نهائية وفي ذلك قضي ” من المقرر أن إثبات او نفي ترك المستأجر للعين المؤجرة او تنازله عنها لآخر او قيام شركة بينهما من عدمه هو من مسائل الوقائع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها إلا أن ذلك مشروط بان تقييم قضاها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

(الطعن رقم ٣٨٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٣١)

ثانيا ٠٠ الدفاع الخاص باشتراك المستأجر مع آخرين في نشاط التجاري بما ينفي الترك أو الاستغناء وفي ذلك قضي :

إن قيام مستأجر العين باشتراك آخرين معه في النشاط المالي والصناعي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من اجله بعد ان ضم إلى رأسماله المستثمر حصصا لآخرين على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك ويكون شأن هؤلاء الشركاء في شغل العين المؤجرة شأن المستأجر دون ان ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي مستأجر العين عن حقه في الانتفاع بها سواء كلها او بعضها على شريكه في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي - إيجارا كان من الباطن او تنازلا عن الإيجار - لانتفاء مقتضى ذلك قانونا ، بل يظل عقد إيجار العين على حالة قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن هذا العقد إلى الغير.

(الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٢/٣/٢٠٠١)

كما قضي في ذات الصدد:

قيام مستأجر العين باشتراك آخرين معه في النشاط الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من اجله بعد أن ضم إلى رأسماله المستثمر حصصا لآخرين على سبيل المشاركة ، ويكون شأن هؤلاء الشركاء في شغل العين المؤجرة شأن المستأجر دون ان ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي مستأجر العين عن حقه في الانتفاع بها إلى شريكه في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي بل يظل عقد إيجار العين على حالة قائما لصالح المستأجر وحده.

(الطعن رقم ١٣٨٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٣١/٥/٢٠٠١)

إشراك مستأجر العين لآخرين معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم. عدم انطوائه على معنى تخليه عنها عقد الإيجار لصالح المستأجر وحده.

(الطعن رقم ٥٩٥٣ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٥)

دور محامي المؤجر في الرد علي دفاع المستأجر بممارسة نشاط تجاري مع آخرين في العين المؤجرة من أجله

أولاً ٠٠ المبدأ العام وحظر تنازل المستأجر عن العين المؤجرة وتركها بصفة نهائية للغير وفي هذه الصدد قضي نقضا

لا يجوز للمستأجر التخلي عن حقوقه المتولدة عن هذا العقد إلى الغير بأي صورة من صور التخلي ولو كانت هذه الصورة تبعا لتخارجه من عقد الشركة الذي أبرمه مع الغير ذلك انه بالتخارج يتعين على المستأجر ان يعود إلى الانفراد بمنفعة العين المؤجرة فإذا ما ثبت انه تخلي عن حقوقه فيها إلى الغير ، ولو كان هذا الغير هو الشركة التي تخارج منها او احد الشركاء فيها ، فان هذا التخلي تقوم به احدي صور الترك الذي يجيز للمؤجر طلب اخلاء العين عملا بالمادة ٢٣ / ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٨ / ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٦٤٤ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٢)

ثانيا ٠٠ تصفية الشركة

إذا ما قدم حقه لشخص في إجارة العين كحصة له ضمن مقومات الشركة تم اتفق الشركاء على فسخ الشركة وتصفيتها فانه يتعين أن يعود العين إلى مستأجرها الأصلي للانفراد بمنفعتها ، فإذا ما ثبت انه تخلي عن حقوقه فيها إلى الغير ولو كان هذا الغير هو شريكه الآخر فان هذا التخلي تقوم به احدي صور الترك التي تجيز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة اعمالا لحكم الفقرة ج من المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن ق ١٣٦ / ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٧٨٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٣/٣١)

لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك - امام محكمة اول درجة وبصحيفة استئنافية بدفاع مؤداه انه تخارج من الشركة التي كونها مع نجله ونقل مقرها إلى مكان اخر وانه لم يتخل على العين

المؤجرة وانما باشر فيها نشاطه بمفرده - وقدم إلى محكمة الموضوع تدليلا على ذلك شهادة بالموقف الضريبي صادرة من مأمورية ضرائب دكرنس وانذار عرض القيمة الايجارية ومقايسة تركيب تليفون بالعين المؤجرة وصور فوتوغرافية لاطارين لمصلحة الضرائب بتعديل ونقل مقر الشركة وعقد ايجار المقر الا ان الحكم المطعون فيه قضي بالإخلاء على سند من انه تخلي عن العين المؤجرة لنجله وزوجته ٠٠ دون ان يواجه دفاع الطاعن وما قدمه من مستندات بما لها من دلالة على عدم تخليه عن عين النزاع. وإذ كان هذا الدعوى جوهريا ومن شأنه - لوصح - ان يتغير به وجه الرأي في الدعوى فان الحكم يكون معيبا مما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٩٨٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٧/٣)

تمسك محامي المدعي بصورية عقد الشركة المزعوم قيامها بين المستأجر وغيره وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض :

تمسك الطاعن بصورية تخارجه من الشركة لصالح ابنه لستره وصية عدل عنها. تدليله على ذلك وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثباته. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون ان يواجه هذا الدفاع بما يقتضيه. قصور وإخلال بحق الدفاع.

(الطعن رقم ١٤٦٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/١٠)

كما قضت محكمة النقض:

إدخال المستأجر شركاء معه في النشاط الذي يباشره عن طريق تكوين شركة. عدم اشتراط ممارسة ذات النشاط الذي استؤجرت العين من اجله.

(الطعن رقم ٨١٥٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١)

كما قضت محكمة النقض:

إشراك المستأجر لآخرين معه في استغلال العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة جديدة بينهم.

بقاء عقد الإيجار قائماً لصالح المستأجر وحده. انقضاء الشركة. اثره. عودة العين إلى المستأجر الأصلي للانفراد بمنفعتها. عدم جواز استمرار الشريك فى البقاء بها. علة ذلك.

(الطعن رقم ٥٨٢١ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٤/٥/٢٠٠٠)

تنازل المستأجر عن عقد الإيجار للشركاء واثره علي فسخ عقد الإيجار

تمسك المؤجرين بتنازل المستأجر الأصلي عن عين النزاع. تدليلهم على ذلك بما اقر به الأخير بعقد الشركة المبرم بينه وبين المتنازل إليه. ثبوت تضمن هذا العقد إقرار بتنازل المستأجر الأصلي للشركة عن جميع حقوقه الممنوحة له بموجب عقد استئجاره. مؤداه. ثبوت واقعة التنازل عن عين النزاع دون إذن كتابي من المالك الموجب لإخلائها. م ١٨ / ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٦٦٥ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٣/٢/٢٠٠٠)

مكتب