

الموضوع: دعوى إخلاء لعدم سداد الأجرة

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/د م استأجر المعلن إليه من الطالب ما هو..... الكاتنة بالدور
..... بالعقار رقم ... قسم شرطة محافظة وذلك لقاء أجرة شهرية
قدرها تدفع أول كل شهر.

وحيث أن المعلن إليه قد امتنع عن سداد تلك الأجرة دونما سبب قانوني يجيز ذلك اعتباراً من أول
شهر سنة حتى تاريخه ، فيكون إجمالي المتأخر في ذمته شهر X جنيه
” = ”

وحيث ان الأمر كذلك الأمر من أن الإنذار لم يلقي صدي لدي المعلن إليه حتى الآن فلم يتم الوفاء
بما هو مستحق في ذمته من دين الأجرة فيحق معه للطالب إقامة الدعوى الماثلة بطلب الحكم
بإخلاء المعلن إليه من العين المؤجرة وفقاً لنص المادة ١٨ فقرة ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ المعدل
بالقانون ١٩٨١/١٣٦.

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/د ددد م لسماعه الحكم

أولاً:- بإخلائه من العين استجاره والمبينة بصدر صحيفة الدعوى وتسليمها للطالب خالية من الشواغل والأشخاص وبجالتها التي كانت عليها عند بداية التعاقد

ثانياً:- إلزامه بسداد المتأخرة مع المصاريف والأتعاب والنفاذ.

لأجل العلم ؛

الإجراءات العملية في دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة

أولاً: لا يجوز رفع الدعوى إلا بعد مرور ١٥ يوماً من تاريخ إنذار المستأجر بسداد الأجرة المتأخرة في ذمته

ثانياً: يجب أن تتطابق صحيفة الدعوى مع الإنذار فيما يتعلق بالمبالغ أو الأجرة المدعى التأخير في سدادها ، وإلا قضي بعدم قبول الدعوى لبطلان التكاليف بالوفاء

ثالثاً: للمدعى عليه أن يتوقى حكم الإخلاء إذا قام بسداد الأجرة المتأخرة ” أو عرضها ” للمدعى مضافاً إليها مصاريف إقامة الدعوى الفعلية التي تكبدها المدعى قبل أقفال باب المرافعة في الدعوى ٠٠٠

رابعاً: يمكن رفع دعوى الإخلاء لعدم سداد أحد ملحقات الأجرة القانونية

خلو أوراق دعوى الإخلاء أو الطرد من التكاليف بالوفاء و أثره

تكاليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى

منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبولها عدم بيان الأجرة المطالب بها في التكاليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق في ذمة المستأجر. أثره. ببطلان التكاليف. تعلقه بالنظام العام. مؤداه. اعتباره مطروحا دائما على محكمة الموضوع ولها أن تقضي من تلقاء نفسها بصحته أو بطلانه.

(الطعن ٨١٢٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢)

الدفع ببطلان أمر التكاليف بالوفاء وأثره علي الحكم بعدم قبول الدعوى

تكاليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في للتأخير في سدادها.. م١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا لعدم بيان الأجرة المتأخرة المستحقة أو تجاوزه المستحق منها فعلا في ذمه المستأجر. أثره. عدم قبول الدعوى. تعلق ذلك بالنظام العام.

(الطعن ٢٧٢٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٩/٣/٢٠٠٠)

الوفاء السابق بالأجرة لمصلحة الضرائب العقارية - أثره بطلان التكليف بالوفاء

تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه مبلغ سبق لها الوفاء به لمصلحة الضرائب العقارية. تدليلها علي ذلك بالحجز الإداري الموقع من مصلحة الضرائب تحت يدها علي الأجرة المستحقة للمطعون ضدها وإيصالات بسداد مبلغ عن فترة المطالبة وهو ما أثبتته تقرير الخبير. تضمنين التكليف بالوفاء الأجرة المستحقة دون استنزال ما سدده الطاعنة. أثره. وقوعه باطلا. عله ذلك. قضاء الحكم برفض الدفع ببطلانه وبالإخلاء خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن ١٢٠١ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٣/٢/٢٠٠٠)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره عدم قبول الدعوى

(الطعن ٢٥٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٨/٢/٢٠٠٠)

تضمنين التكليف بالوفاء بأجرة عين النزاع دون استنزال ما سدده الطاعن لمأمورية الضرائب العقارية. أثره. وقوعه باطلا. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا الي هذه التكليف. خطأ.

(الطعن ٢٧٢٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٩/٣/٢٠٠٠)

الدفع ببطلان التكليف بالوفاء

بطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالزيادة في الأجرة المقررة بالمادة ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ محتسبه علي أساس القيمة الايجارية المبينة بعقد الإيجار دون المتخذة أساسا لحساب الضريبة في ذات وقت الإنشاء

تمسك الطاعنين بطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالزيادة في الأجرة المقررة بالمادة ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ محتسبه علي أساس القيمة الايجارية المبينة بعقد الإيجار دون المتخذة أساسا لحساب الضريبة في ذات وقت الإنشاء. تدليلهما علي ذلك بالمستندات وطلبهما ندب خبير لتحقيق هذا الدفاع. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة والزيادة الدورية التتيم حسابها طبقا للقيمة الايجارية المثبتة بعقد الإيجار. خطأ وقصور.

(الطعن ٢٧١١ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

إعادة التكليف بالوفاء

استحقاق أجرة متجددة في ذمه المستأجر أثناء سير الدعوى غير موجب لإعادة تكليفه بالوفاء بها. عله ذلك.

(الطعن ٩٨١٥ لسنة ٦٤ جلسة ٢٠٠٠/٥/١٤)

صدور التكليف بالوفاء من غير ذي صفة وأثرة علي بطلان التكليف بالوفاء

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة. شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء. خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أو صدوره ممن لا حق له في توجيهه. أثره. عدم قبول الدعوى. جواز صدوره من المؤجر الأصلي ولو لم يكن مالكا. التكليف الصادر من مشتري العقار بعقد غير مسجل. شرطه. سريان حوالة عقد الإيجار في حق المستأجر.

(الطعن رقم ١١٠٤ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٣/٥/١٠)

مكتب

الموضوع: دعوى إخلاء لعدم سداد المستأجر للأجرة

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 /

مخاطبا مع /

الموضوع

بموجب عقد إيجار د/د/د/د سداد استأجر المعلن إليه من الطال الشقة سكنية رقم بالدور بالعقار المملوك للطالب والكائن وذلك بغرض استعمالها كسكن مقابل أجرة شهرية وقدرها تدفع مقدما أول كل شهر.

وحيث أن المعلن إليه امتنع عن سداد الأجرة الشهرية منذ د/د/د/د وحتى الآن الأمر الذي أدى إلى تراكم الأجرة المتأخرة وبلغت الأمر الذي حدا بالطالب إلى إنذار المعلن إليه بالإندار الرقيم محضري والمعلن إليه بتاريخ د/د/د/د سداد الجرة المتأخرة وقدرها وذلك فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه وإلا اضطر الطالب أسفا للجوء للقضاء لاستصدار حكما بطرده. إلا أن المعلن إليه لم يحرك ساكنا.

ولما كان الحال كذلك فإن الطالب يعقد الخصومة طالبا إخلاء المعلن إليه من العين المؤجرة وتسليمها للطالب خالية.

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 والكائن مقرها وذلك بجلستها المزمع انعقادها علنا يوم الموافق د/د/ددم أمام الدائرة () ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لیسع حکم:

أولاً:- بفسخ عقد الإيجار المؤرخ د/د/ددم وإلزام بإخلاء العين المبينة بصدر هذه الصحيفة وتسليمها للطالب خالية وبالحالة التي استلمها عليها وذلك لامتناعه عن سداد القيمة الإيجارية المستحقة عليه من المدة د/د/ددم وحتى تاريخ رفع الدعوى والبالغ قيمتها ٠٠٠٠

ثانياً:- إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالتنفيذ المعجل بلا كفالة.

لأجل العلم ؛

الإخلاء كأثر لامتناع المستأجر عن سداد الأجرة

إن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدله بالزيادة معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا علي مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما في تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين علي المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء ان تعرض لهذه الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أوليه لازمة الفصل في هذا الطلب وان تثبيت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانونا تمهيدا لتحديد مدي صحة الادعاء بالتأخير في الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء علي هذا التأخير.

(الطعن رقم ٢٥٢٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٣١)

الدفء بوجود نزاع جدي حول الأجرة المستحقة

متي يكون النزاع في الأجرة جديا

من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - ان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير مدة جديفة المنازعة في استحقاق الأجرة المدعاة نستخلصها من ظروف الدعوى وأوراقها طالما أقامت قضاءها علي أسباب سائفة تكفي لحمله ، وأنها غير ملزمة بلفت نظر الخصم الي مقتضيات دفاعه أو تقديم المستند الدال علي نعيه ، وحسبها ان تقييم قضاءها وفقا للمستندات والأدلة المطروحة عليها.

(الطعن رقم ٢٣٠٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٣٠)

يكون النزاع في الأجرة جديا ٠٠٠ بالشروط الآتية

أن يشمل النزاع استحقاق المؤجر للأجرة أو مقدار ما يستحق منها

بيان أسباب عدم قانونية الأجرة المطالب بها وبيان الأساس القانوني كذلك

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع ببطلان التكليف بالوفاء السابق علي رفع الدعوى علي سند مما أورده بمدوناته من أنه ” ٠٠٠ إدعاء المستأنف - الطاعن - بوجود منازعه جديه في الأجرة وان التكليف قد تضمن تكليفه بأكثر من المستحق دون ان يبين ماهية تلك المنازعة في الأجرة الزائدة التي تضمنها التكليف بالوفاء ، ولا يكفي أن يقرر بذلك او يقرر انه توجد منازعه في مقدار الأجرة ، فضلاً عن خلو الأوراق من ثمة دليل مقبول علي زعم هذا ، بل أن الثابت من الأوراق أن التكليف بالوفاء قد تضمن الأجرة اقل مما أورد بعقد الإيجار وغير متنازع فيها جديا ومن ثم يكون الادعاء ببطلان التكليف لا أساس له من القانون ويكون التكليف صحيحا والأجرة غير متنازع فيها جديا ويكون طلب الإخلاء متفق وصحيح القانون ” .

(الطعن رقم ٥٦٧ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٣٠)

الفصل في الدفع ببطلان التكاليف بالوفاء

يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن نازع المستأجر في مقدار الأجرة المستحقة وتمسك بأن عدم وفاءه بالأجرة يرجع الي أنها غير قانونية تعين علي المحكمة أن تقول كلمتها في ذلك باعتبارها مسألة أوليه لازمة للفصل في طلب الإخلاء وعليها ان تثبت قبل قضائها فيه من مقدار الأجرة المستحقة قانونا تمهيدا لتحديد مدي صحة الادعاء بالتأخير في الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاءا علي هذا التأخير والا كان حكمها مشوبا بالقصور.

(الطعن رقم ٥٦٨٠ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٣٠)

ندب خبير في دعوي الإخلاء

طلب ندب خبير في دعوي الإخلاء - الطرد لتحديد مدي قانونية الأجرة المطالب بها.

لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد نازع في دفاعه أمام محكمة الموضوع في مقدار الأجرة المطالب بها وطلب ندب خبير في الدعوى لتحديد تاريخ إنشاء المبنى الكائن به العينين محل النزاع وصولا إلى الأجرة المستحقة عليه قانونا ، إذ لم يعن الحكم المطعون فيه يبحث دفاع الطاعن المشار إليه وصولا إلى حقيقة مقدار الأجرة التي يلتزم بها المذكور قانونا بسدادها عن الفترة محل النزاع ومدي صحة التكلفة بالوفاء السابق علي رفع الدعوى - وكان لا يقدر في ذلك ما أورده بأسبابه مجملا بأن العقار قد تم إنشاؤه في ظل أحكام القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦١ دون أن يستظهر تاريخ البناء علي وجه التحديد ، فإنه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون مشوبا بالقصور في التسبب بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١١٢٠ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٤)

التمسك بالأجرة المحددة في قرار لجنة تحديد القيمة الايجارية

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع ببطلان التكاليف بالوفاء لتضمنه أجره عن المحددة بواسطة لجنة تحديد الأجرة. تدليله علي ذلك بالمستندات. التفتت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء استنادا إلى اختلاف تقدير الأجرة الوارد في الشاهديتين اللتين قدمهما رغم تضمن إحداهما أسس تقدير الأجرة والأخرى القيمة الاجارية لعين النزاع. فساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ٨٧٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)

تحديد تاريخ إنشاء المبني و أثره علي تحديد القيمة الاجارية ومن ثم الدفع ببطلان التكاليف بالوفاء

تمسك الطاعن بأن عين النزاع تم إنشاؤها عام ١٩٨٠ وقدرت أجرتها بمعرفة اللجنة المختصة وصار التقدير نهائيا. تدليله علي ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيسا علي أن عين النزاع تخضع في تحديد أجرتها لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واعتداده بالأجرة الاتفاقية دون أن يعرض لهذا الدفاع. إخلال بحق الدفاع وقصور.

(الطعن رقم ٥٦٧ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١)

ثبوت تخلف المستأجر عن دفع الأجر

الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة. شرطه. ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بها معدله بالزيادة أو النقصان. منازعه المستأجر جدياً في مقدارها لخلاف في تفسير نص قانوني. أثره. وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء.

(الطعن ٩٦١١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٨/٦/٢١)

الدفع ببطالان التكليف بالوفاء كوسيلة قانونية للتمسك بوجود منازعة جدية في الأجرة دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. منازعه المستأجر جدياً في مقدار الأجرة القانونية. وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء. لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد.

(الطعن ٧١٨٧ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٨)

الوفاء بقسط من الأجرة كقرينة علي الوفاء بما سبق

الوفاء بقسط من الأجرة قرينه علي الوفاء بالأقساط السابقة عليه ما لم يتم الدليل علي العكس ذلك. م ٧٨٥ مدني. تمسك الخصم بها. مؤداه. وجوب بيان محكمة الموضوع اطلاعها عليها وبحثها. إغفال ذلك. قصور.

(الطعن ١٧٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٤)

الأجرة القانونية - الأجرة الاتفاقية

تمسك الطاعن بأن الأجرة المتفق عليها بعقد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية وان نزاعاً بشأنها مطروح على القضاء م يفصل فيه بعد وتدليله على ذلك بالمستندات. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء دون الفصل في الخلاف حول حقيقة الأجرة القانونية. خطأ وقصور

(الطعن ٧١٨٧ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٨)

الكشف الرسمي المستخرج من مصلحة الضرائب العقارية

ودلالته علي سداد الأجرة

قضاء الحكم المطعون فيه بتخفيض أجرة عين النزاع وببطلان التكاليف بالوفاء في دعوى الإخلاء المقامة من الطاعن تأسيسا علي ما ورد بالكشف الرسمي المستخرج من مصلحة الضرائب العقارية بتحديد الأجرة السنوية للعين رغم أنه لا يصلح أساسا لتحديدها. فساد في الاستدلال.

(الطعن ٢٨٩٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٧/٥/١٩٩٣)

تمسك الطاعن ببطلان التكاليف بالوفاء لتضمنه أجرة تجاوز المستحق قانونا لحساب الزيادة المنصوص عليها بالمادتين ٧ ، ٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون تقديم الدليل علي تاريخ إنشاء العقار لتحديد القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة ولسداده مبلغ من الأجرة المطالب بها بموجب إنذار عرض قبل رفع الدعوى دفاع جوهرى. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفع وقضاؤه بالإخلاء استنادا الي هذا التكاليف. خطأ وقصور.

(الطعن ٩٦٨٦ لسنة ٧١ ق جلسة ١٨/٤/٢٠٠٠)

**الخصم من مقدم الإيجار الذي دفعة المستأجر
وأثر ذلك علي الدفع ببطلان التكاليف بالوفاء**

دعوى الإخلاء للتأخير في سداد الأجرة. منازعه. المستأجر جدياً في الأجرة لتقاضي المؤجر مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار. م ٦ ق ٦٣١ لسنة ١٨٩١. التزام محكمة الموضوع بالفصل في هذه المنازعة باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء

(الطعن ١٣٦٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢)

الدفع ببراءة ذمة المستأجر من القيمة الإيجارية لسداد مبالغ مستحقة للحكومة

تمسك الطاعن ببراءة ذمته من الأجرة المطالب بها لسداده مبالغ مستحقة علي المطعون ضده لجهات حكومية وفي إعداد العين للغرض الذي أجريت من اجله. تدليه علي ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لدلالة هذه المستندات و أثرها علي التكاليف بالوفاء. قصور.

(الطعن ٦٦٩٣ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/١)

كيف يتوقى المستأجر الحكم ضده بالإخلاء او الطرد ؟٠٠٠

رفض دعوي الإخلاء لسداد المستأجر للأجرة وملحقاتها والمصروفات الفعلية

وفقاً لصريح نص المادة ١٨ فقره ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي يجري

نصها ” لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لاحد الأسباب الآتية:

أ -

ب - إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو إعلان علي يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل قفل باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فانه علي محكمة الموضوع - سواء كانت محكمة الدرجة الأولى او محكمة الاستئناف او محكمة القضاء المستعجل في دعوي الطرد - أن تقضي برفض الدعوى اذا سدد المستأجر الأجرة وملحقاتها والمصاريف الفعلية ، ومحكمة الموضوع هي التي تقدر المصاريف الفعلية.

ويجب وفق صراحة النص أن يكون للسداد وقت معين حدده النص بأنه قبل أقفال باب المرافعة ، سواء كانت الدعوى أمام قضاء الدرجة الأولى او أمام مرحلة الاستئناف

والقضاء برفض الدعوى لا ينفي عن المستأجر تأخره في سداد الأجرة كل ما في الأمر أن المشرع اعتد رغم منطوق الحكم بالرفض بتوافر سابقة كما سيلى تفصيلا في الفصل الثاني من المؤلف

دور محامي المدعي عليه: أجاز القانون للمستأجر ان يتوقى الحكم بالإخلاء إذا سدد قبل إقفال باب المرافعة الأجرة وملحقاتها والمصروفات الفعلية

من المقرر أن للمستأجر توقى الإخلاء بسداده الأجرة المستحقة وما فى حكمها وكافة

ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى أقفال باب المرافعة سواء أمام محكمة أول درجة أمام محكمة الاستئناف.

(الطعن ١٧٨ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة. جواز توقيه الحكم عليه بالإخلاء بسدادها وملحقاتها إلى ما قبل أقفال باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف: م ١٨ / ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٨٨١٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٨)

رسم الإنذار مصروفات العرض والإيداع كجزء من المصروفات الفعلية التي يلتزم بسدادها المستأجر لتوقي الحكم بالإخلاء أو الطرد مصروفات العرض والإيداع ورسم الإنذار. وقوعهما على عاتق المدين. الزام الدائن بهما. شرطه. تعسفه في عدم قبول العرض او رفضه له بغير مسوغ قانون. المادتان ٢٤٣ / ١ ، ٨٤٣ مدني.

(الطعن ٤٧٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

حق المستأجر في توقي الحكم بإخلاء العين المؤجرة له. شرطه. سداد الأجرة المستحقة عليه وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية حتى أقفال باب المرافعة. م ١٨ / ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٢٠ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٣)

مكتب

الموضوع: دعوى إخلاء للتكرار في سداد الأجرة

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 الإيجار مؤرخ د/د/ددمم استأجر المعلن إليه من الطالب ما هو شقة سكنية رقم
٠٠٠٠ بالدور ٠٠٠٠ بالعقار المملوك للطالب والكائن ٠٠٠٠ وذلك بغرض استعمالها كسكن مقابل
أجرة شهرية وقدرها ٠٠٠٠ تدفع مقدماً أول كل شهر إلا أن المعلن إليه امتنع عن سداد الأجرة
اعتباراً من د/د/ددمم وحتى الآن وبذلك يكون جملة المطلوب ٠٠٠٠ وقد قام الطالب بإنذار المعلن
إليه بالإنذار الرقيم ٠٠٠٠ محضري ٠٠٠٠ والمعلن له بتاريخ د/د/ددمم يكلفه فيه بسداد الأجرة
المتأخرة إلا أن المعلن إليه لم يحرك ساكناً.

وحيث أن المعلن إليه قد وأن تأخر في سداد الأجرة عن ذات العين وقام الطالب برفع دعوى إخلاء
لعدم سداد الأجرة وقيدت برقم ٠٠٠٠ لسنة ٠٠٠٠ محكمة ٠٠٠٠ وقضى برفضها لقيام المعلن إليه
بالوفاء بالأجرة قبل قفل باب المرافعة.

ولما كان الحال كذلك فإنه يحق للطالب إقامة الدعوى الماثلة إعمالاً لنص المادة ١٨/ب من القانون
١٣٦ لسنة ١٩٨١ طالبا الحكم بالإخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة.

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 ... وذلك بجلستها المزمع انعقادها علنا يوم ٠٠٠٠٠ الموافق د/د/ددم أمام الدائرة () ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لیسع الحكم:

أولاً:- بفسخ عقد الإيجار المؤرخ د/د/ددم وإلزام بإخلاء العين المبينة بصدر هذه الصحيفة وتسليمها للطالب خالية وبالحوالة التي استلمها عليها وذلك لتكرار التأخير في سداد القيمة الإيجارية المستحقة عليه من المدة د/د/ددم وحتى تاريخ رفع الدعوى والبالغ قيمتها ٠٠٠٠ ثانياً:- إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالتنفيذ المعجل بلا كفالة.

لأجل العلم ؛

الأساس القانوني لدعوى الإخلاء لتكرار الامتناع عن سداد الأجرة أو أحد ملحقاتها القانونية

١- (لا يجوز للمؤجر ان يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ -

ب - إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو إعلان علي يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل قفل باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية)

(المادة ١٨ فقرة ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

المقصود بحالة التكرار

يقصد بحالة التكرار - كأساس لدعوى الإخلاء أو الطرد - اعتياد المستأجر عدم الوفاء بالأجرة أو أحد ملحقاتها القانونية في مواعيدها القانونية، وتعريف حالة التكرار على النحو السابق يدفعنا إلى التساؤل عن المواعيد القانونية لسداد الأجرة ٩٠٠٠

وقت سداد الأجرة وعلاقته بتوافر حالة التكرار

(يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحق عنه أو في الميعاد المتفق عليه في العقد)

(المادة ٢٧ ف ١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

تعريف قضاء النقص لحالة التكرار.

المقصود بالتكرار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة في موابقتها المرة تلو الأخرى ومن ثم فلا يستفيد في الدعوى اللاحقة بالتيسير الذي خوله المشروع للمستأجر يتوقى الحكم بالإخلاء إذا قام بسداد الأجرة قبل أفضل باب المرافعة إلا إذا قدم لمحكمة الموضوع مبررات مقبولة لتأخره في سداد الأجرة في المرة الأخيرة التي على أساسها رفعت دعوى الإخلاء للتكرار أو كان قد سد الأجرة قبل رفع هذه الدعوى.

(الطعن رقم ٢٥٣٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/١/١١)

إن المقصود بالتكرار في معنى الفقرة الثالثة من المادة ٨١ / ب من القانون رقم ٦٣١ لسنة ١٨٩١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة في موابقتها المرة تلو الأخرى ، ومن ثم فلا يستفيد في الدعوى اللاحقة بالتيسير الذي خوله المشرع للمستأجر يتوقى الحكم بالإخلاء إذا قام بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة.

(الطعن ٧٦٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٢/١٧)

توافر حالة التكرار وصاحب الحق في رفع دعوي الإخلاء

إعمالاً لمبدأ نسبية اثر العقد علي عاقيه فان صاحب الحق في طلب الإخلاء هو المؤجر ، فللمؤجر وحدة كأصل عام حق رفع دعوي الإخلاء أيا كان سببها القانوني - ، ولذا ينبغي علي المدعي عليه أن يثبت دائماً من صفة المدعي وكونه المؤجر ، والحق في طلب الإخلاء حق شخصي ومن ثم يجوز لصاحبه وهو المؤجر أن يتنازل عنه سواء كان ذلك صراحة أو ضمناً .

الحق في رفع دعوي الإخلاء او الطرد حق شخصي للمؤجر بما يعني بقاء سلطته في التنازل عن هذا الحق

حق المؤجر في طلب الإخلاء حق شخصي. جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود منه. لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الظروف الملازمة التي تحيط بتراخي المؤجر في طلب الإخلاء. شرطة. أن يكون تقديرها سائفاً.

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

حق المؤجر في طلب الإخلاء. حق شخصي. جواز التنازل عنه بعد وقوع المخالفة صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود منه. استخلاص النزول عن طلب الإخلاء من سلطة محكمة الموضوع. شرطة. أن يكون استخلاصها سائفاً.)

(الطعن رقم ٦١٢٢ لسنة ٩٦ ق جلسة ٢٠٠٢/٦/١٢)

حق المؤجر في طلب الإخلاء أو الطرد يقابله حق المستأجر في طلب إثبات العلاقة الايجارية طلب الإخلاء والتسليم وطلب الطاعن ثبوت العلاقة الايجارية. موضوع غير قابل للتجزئة. إغفال الطاعن اختصاص أحد المحكوم لهم في صفحة الطعن بالنقض. أثره بطلان الطعن.

(الطعن رقم ٥٥٦٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٧)

حق المؤجر في رفع دعوى الإخلاء أو الطرد مقيد قانوناً بوجود اختصام كل أطراف عقد الإيجار والفرض تعددهم كما انه مقيد بوجود تعرض محكمة الموضوع علي وجه صحيح لدفاع المستأجر الدعوى بفسخ عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة. عدم قابليتها للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها قضاء الحكم المطعون فيه بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصام بعض المحكوم عليهم الذين لم يطعنوا بالاستئناف. أثره. بطلان الحكم. علة ذلك.

(الطعن رقم ٦٥٥٦ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٦)

حق المؤجر في رفع دعوى طلب الإخلاء أو الطرد مقيد قانوناً بوجود عدم تعسف المؤجر في استعمال حقه كقيد عام يرد لمشروعية أي تصرف قانوني

الحكم بالإخلاء وجوب اشتماله على ما ينبئ عن تمحيص كل دفاع الذي أدلي به أمام المحكمة بتعسف المؤجر في استعمال حقه بطلب الإخلاء والظروف والملاسات التي تبرر ذلك في ضوء ما يقتضيه تنفيذ العقود من حسن نية. علة ذلك المواد ١٥٧، ١٤٨، ٤٠٥، مدني.

(الطعن رقم ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

حق المؤجر في رفع دعوى الإخلاء أو الطرد مقيد قانوناً بقواعد التقادم في مجال الدعاوى والحقوق تمسك الطاعنين بسقوط حق المطعون ضدهم في رفع دعوى فسخ عقد إيجار عن النزاع للتنازل دون إذن من المالك لمضى خمس عشرة من تاريخ ذلك التنازل إلي وقت رفع الدعوى وتدليلهم على ذلك بالمستندات اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤها بالفسخ والإخلاء استناد إلى أن الحق المدعى به لا يكسب ولا يسقط بمضي المدة خطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٧)

مكتب

obeikandi.com

الموضوع: دعوي مستعجلة باستكمال المستأجر

الأعمال الناقصة خصماً من الأجرة

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

مكتب

نموذج رقم (٤)

**الموضوع: دعوي مستعجلة بالإذن للمستأجر بإعادة الحق أو الميزة علي حساب
المؤجر خصماً من الأجرة**

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

مكتب

نموذج رقم (٩)

**الموضوع: دعوي مستعجلة بالإذن للمستأجر بتنفيذ ما قضي به له كمستحقات
مالية لدي المالك لأعمال الترميم والتنكيس**

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

مكتب

نموذج رقم (١)

الموضوع: دعوي مستعجلة بتمكين المستأجر من العين المؤجرة

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

مكتب

الموضوع: دعوي مستعجلة بتوزيع تكاليف صيانة المصعد الكهربائي

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

مكتب

نموذج رقم (٧)

الموضوع: دعوي مستعجلة بطرد المستأجر الممتنع عن الإخلاء

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

مكتب

نموذج رقم (٢)

الموضوع: دعوي مستعجلة بطرد المستأجر لتكرار الامتناع عن سداد الأجرة

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

الشرط الأول: وجود شرط فاسخ صريح في العقد ينص فيه علي أن التأخير في الأجرة موجب للفسخ.

الشرط الثاني: جدية القول بتأخر المستأجر في سداد الأجرة.

الشرط الثالث: توافر وجه الاستعجال في الدعوى.

مكتب

نموذج رقم (٥)

الموضوع: دعوي مستعجلة بعمل خزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه

لجميع أدوار العقار

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

مكتب

نموذج رقم (٢)

الموضوع: دعوي مستعجلة بمنع التعرض للمستأجر

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

مكتب

نموذج رقم (٦)

الموضوع: دعوي مستعجلة من المالك بزيادة الوحدات السكنية

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

مكتب

نموذج رقم (٨)

الموضوع: دعوي مستعجلة من المستأجر بالعودة لشغل وحدته السكنية لعدم
القيام بأعمال الهدم

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

بناء على طلب كل من:

السيد / ... المقيم سكناً /

ومحله المختار مكتب الأستاذ / المحامي الكائن ...

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

السيد / المقيم سكناً /

مخاطباً مع /

الموضوع

مكتب

الموضوع: صيغة إنذار المستأجر بسداد الأجرة

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 /
مخاطبا مع /

الموضوع

بموجب عقد إيجار مؤرخ د/د/ددم استأجر المنذر إليه من المنذر ما هو شقة سكنية رقم...
بالدور.. بالعقار المملوك للمنذر والكائن ٠٠٠٠ وذلك بغرض استعمالها كسكن مقابل أجرة شهرية
وقدرها.... تدفع مقدما أول كل شهر.
وحيث أن المنذر إليه امتنع عن سداد الأجرة اعتبارا من أول شهر ٠٠٠٠ سنة ٠٠٠٠ وحتى الآن
وبذلك يصبح جملة المطلوب ٠٠٠٠ جنيه.
والمنذر يكلف المنذر إليه بالوفاء بالأجرة وقدرها ٠٠٠٠ وذلك فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ
إعلانه بهذا الإنذار وإلا اضطر المنذر أسفا لاتخاذ الإجراءات القانونية ضد المنذر إليه ورفع دعوى
إخلاء لعدم سداد الأجرة.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت فى التاريخ أعلاه إلى حيث محل إقامة المنذر إليه وسلمته
صورة من أصل هذا الإنذار للعلم والعمل بما جاء به ولنفاذ مفعوله القانوني.

لأجل العلم ؛

مكتب

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وانذرت المنذر إليه بصورة من أصل هذا الإنذار ونبهت عليه إخلاء المكان المؤجر له بحلول يوم ... الموافق د/د/ددم وتسلمه للطالب المنذر خاليا من الأشخاص الشواغل.

ما هي الأهمية القانونية لهذا الإنذار ٩...

إذا لم يقم المؤجر بإنذار المستأجر بعدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار واستمر المستأجر شاغلا للعين المؤجرة تجدد عقد الإيجار تلقائيا لمدة مساوية لمدة العقد ، لذا فان المؤجر الحريص علي استرداد العين المؤجرة بمجرد انتهاء المدة المحددة في العقد عليه أن ينذر المستأجر بعدم الرغبة في التجديد.

وفي ذلك تنص المادة ٥٩٨ ” ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

وتنص المادة ٥٩٩ الفقرة ١ من القانون المدني ” إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ ، وتنص المادة ٥٩٩ الفقرة ٢ من القانون المدني ” ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري ، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك.

وتنص المادة ٦٠٠ من القانون المدني ” إذانبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

ما هي المدة اللازم إنذار المستأجر خلالها بإنهاء عقد الإيجار وعدم الرغبة في التجديد

لا تتساوي المدد اللازم التنبيه بعدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار فالمشرع - ولاعتبارات معينه - فرق بين تلك المدد حسب نوع العين المؤجرة وقد أبانت المادة ٥٦٣ من القانون ذلك علي النحو التالي

(أ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل إنهاؤها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف.

(ب) في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

(ج) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهائيا بشهر فإذا كانت اقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

الأستاذ الزميل ٠٠٠ قبل رفع دعوي الطرد لانتهاء مدة عقد الإيجار

تواجهنا في الحياة العملية مشكلة هامة في دعاوى الطرد لانتهاء مدة عقد الإيجار ونعني بها مشكلة عدم تحديد أطراف عقد الإيجار لمدة العقد بشكل محدد ودقيق ، كأن يورد المتعاقدين بالبند الخاص بمدة عقد الإيجار أحد العبارات الآتية ” مدة العقد مشاهرة - مدة العقد الي أن يشاء الله - مدة العقد الي تاريخ وفاة المؤجر أو المستأجر - مدة العقد مفتوحة ” وبعض السادة الزملاء يسارع الي إنذار المستأجر اعتمادا علي أن العقد الذي لم تحدد مدته بشكل دقيق يعد منعقدا لمدة دفع الأجرة.

ولأهمية هذا الموضوع يرجى التفضل بمراجعة من ص ٩٥٣ وحتى ص ٨٧٣ وقد خصصنا تلك

الصفحات جميعها لحل هذه المشكلة

مكتب

الموضوع: صيغة تكليف بالوفاء بالأجرة المتأخرة

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 أملاك مؤرخ د/د/د/د م يستأجر المنذر إلية من الطالب المنذر ما هو الشقة رقم ... الكائنة بالدور بالعقار رقم ... المملوك للمنذر قسم شرطة محافظة نظير أجرة شهرية قدرها ... اتفق على دفعها في مطلع كل شهر ” يضاف إليها ٢٪ رسم نظافة أو أي ملحقات للأجرة إن وجدت في العقد ”.

وحيث أن المنذر ممتنع دون وجه حق عن سداد الأجرة المستحقة في ذمته نظير انتفاعه بالعين المؤجرة وذلك اعتباراً من أول شهر سنة ... حتى الآن فيكون إجمالي المطلوب شهر × جنيه = ” فقط ”.

لذلك

وحيث أن الأمر كذلك فإن المنذر يتوجه إلى المنذر إليه بهذا الإنذار ويكلفه بموجبة بالوفاء بالأجرة المتأخرة في ذمته خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسلمه لهذا الإنذار أو علمه به قانوناً وإلا سوف يضطر المنذر لاتخاذ الإجراءات نحو إخلائه من الشقة المؤجرة ، وفقاً لنص المادة رقم ١٨ فقرة ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ المعدل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١م.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث إقامة المنذر إليه وسلمته صورة من هذا الإنذار للعلم بما جاء بمضمونه ولنفاذ مفعوله في المدة القانونية مع حفظ كافة الحقوق لأخرى ٠٠٠

لأجل العلم

الإجراءات العملية للإنذار بالتكليف بالأجرة المتأخرة

التكليف بالوفاء كشرط لدعوى الإخلاء

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة - شرط أساسي - قبل إقامة دعوى الإخلاء الموضوعية للتأخير عن سداد الأجرة

مشماتات الإندار

يجب أن يتضمن التكليف بالوفاء المطالبة بالأجرة المستحقة تحديدا وألا يتجاوزها وإلا كان التكليف باطلاً والتكليف بالوفاء شرط لقبول دعوى الإخلاء متعلق بالنظام العام ويجوز الدفع فى أية مرحلة تكون عليها الدعوى وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها.

الصفة فى الإندار

يجب أن يصدر التكليف بالوفاء من المؤجر أو نائبه كالوكيل أو الولي أو الوصي أو المقيم أو الحارس القضائي ، وفى حالة تعدد المؤجرون أو خلف المؤجر عدة ورثة يجب أن يصدر التكليف بالوفاء منهم جميعا إلا إذا كان أحدهم موكلا منهم فى التعامل مع الطرف الأخر ” المستأجر ” شأن الإجارة المشتركة فيجوز صدور التكليف بالوفاء منه.

من قضاء محكمة النقض

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى سدادها خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا. أثره. عدم قبول الدعوى. عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف أو المطالبة بأجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر أثره. بطلان التكليف. تعلقه بالنظام العام. جواز آثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/١١/١٩)

(الطعن رقم ٤٠٥٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/١/٢)

التكليف بالوفاء بالأجرة

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة كشرط أساسى لقبول دعوى الإخلاء أو الطرد.

امتناع المستأجر عن سداد القيمة الإيجارية أو أحد ملحقاتها القانونية هو مبرر لجوء المؤجر الى رفع دعوى الإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال ، ويسبق رفع دعوى الإخلاء أو الطرد إجراء هام من

خلاله تثبت المحكمة يقينا من امتناع المستأجر عن سداد القيمة الايجارية أو أحد ملحقاتها ،
ولأهمية هذا الشرط واعتباره اخطر شروط دعوي الطرد أو الإخلاء بسبب عدم سداد الأجرة فان
أحكام محكمة النقض قد أرست بأحكامها ما يمكن أن نعدده مجموعة المبادئ الأساسية في التكليف
بالوفاء .

ما هي الأجرة وما هي الملحقات القانونية لها وأساسها القانوني ٢٠٠٠ ؟

الأجرة هي المقابل الذي يدفعه المستأجر للمؤجر لقاء الانتفاع بالعين المؤجرة وبالأدق تمكنه من
الانتفاع بالعين المؤجرة ، هذا المقابل قبل صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ م بإعمال أحكام القانون
المدني كان للمشرع دور أساسي في تقييمه من خلال ما يسمى بلجان تقدير القيمة الايجارية ، أما
في ظل قواعد القانون المدني فان التعاقد صار حراً فمن حق المؤجر والمستأجر الاتفاق علي مقدار
الأجرة وطريقة سدادها .

ملحقات الأجرة

أولاً: رسم النظافة. ثانياً: قيمة استهلاك المياه.

ثالثاً: قيمة استهلاك الكهرباء. رابعاً: أجرة عامل المصعد.

خامساً: اجر حارس البناء (البواب) . سادساً: الضرائب العقارية الأصلية.

سابعاً: نفقات الترميم والصيانة. ثامناً: أي زيادات أخرى تقرر قانوناً.

ميعاد سداد الأجرة

(يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب في
موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحق عنة او في الميعاد المتفق عليه في العقد)

(المادة ٢٧ ف ١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

والمستفاد من النص المشار إليه أن الأجرة تصبح مستحقة وبالأدق يلتزم المستأجر بسدادها في أحد ميعادين:

الميعاد الأول: وهو الميعاد القانوني - الأسبوع الأول من الشهر.

الميعاد الثاني: وهو الميعاد الاتفاقي وهو ما يترضيا عليه المؤجر والمستأجر.

يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الأجرة ان يسعى إلى موطن المستأجر ليطالبه بالوفاء بها - ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك - فإذا لم يتحقق هذا السعي من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بان يكون الوفاء بها في موطنه فلم يحمل دينه إلى المؤجر كان المستأجر غير مخلا بالتزامه بالوفاء بالأجرة - رغم بقائه مدينا بها - وكانت تشريعات إيجار الأماكن لم تتضمن نصا يخرج عن هذا الأصل ٠ (الطعن ١٣٠٤ لسنة ٧٠ ق جلسة ١٣/٦/٢٠٠١) التكاليف بالوفاء يعني إنذار المستأجر بأداء الأجرة وملحقاتها القانونية المستحقة فعلا في ذمته في غضون ١٥ يوما يبدأ من تاريخ الإنذار

المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة شرطا أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى او وقع باطلا لعدم تضمنه بيانا وافيا للأجرة المستحقة أو تجاوزت الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمة المستأجر فان الدعوى تكون غير مقبولة ، وان بطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العام وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسه.

(الطعن ٧١٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ١٤/٣/٢٠٠١)

تعلق التكليف بالوفاء بالأجرة وملحقاتها القانونية بالنظام العام والتزام محكمة الموضوع بالتصدي له ولو لم يثيره المدعي عليه

إن المشرع في المادة ١٨ / ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أوجب على المؤجر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة بكتاب موصى عليه او بالإعلان على يد محضر قبل رفع الدعوى بالإخلاء لعدم سداد الأجرة واعتبر التكليف بالوفاء شرطا أساسيا لقبولها فإذا خلت منه الدعوى أو وقع

باطلاً لتضمنه أجره سبق الوفاء او غير قانونية او تجاوز ما هو مستحق في ذمة المستأجر تعين الحكم بعدم قبول الدعوى وهى مسألة متعلقة بالنظام العام تقضي بها المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يتمسك بها المستأجر.

(الطعن ١٩٤٠ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٠)

تعتبر مسألة التكليف بالوفاء قائمة في الخصومة ومطروحة دائماً علي محكمة الموضوع وعليها أن تقضي من تلقاء نفسها في صحة او بطلان هذا التكليف ويعتبر الحكم الصادر فيها في الموضوع مشتملاً علي قضاء ضمني في هذه المسألة ، ومن ثم فإن الطعن بالنقض علي الحكم الصادر فيها فيما تضمنه من تأخر الطاعن في سداد الأجرة يعتبر واردا علي القضاء الضمني في مسألة التكليف بوفاء هذه الأجرة سواء أثارها الخصوم في الطعن أم لم يثيروها.

(الطعن ١٧٤٣ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٣/٥/١٠)

البيانات الأساسية

التي يجب أن يشتمل عليها التكليف بالوفاء

يشترط لصحة التكليف أن تبين فيه الأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين للمستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه ، ويجب ألا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلا في ذمه المستأجر - شريطه الا يكون متنازعا فيها جديا ، وأن بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر او يتمسك به ، وهو بهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان مبينا علي سبب قانوني بحت او يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه علي محكمة الموضوع او كانت العناصر التي تتمكن بها تلك المحكمة من تلقاء نفسها من الإمام بهذا السبب تحت نظرهما عند الحكم في الدعوى.

(الطعن ١٧٣٩ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/١٠)

أن مؤدي الفقرة (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٨١ في شأن بيع وتأجير الأماكن أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد خلت منه الدعوى او وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها.

(الطعن ١٧٣٩ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٢/٥/١٠)

الحكم بعدم قبول دعوى الإخلاء - الطرد لبطلان التكليف بالوفاء وإمكان القضاء بذلك في أي مرحلة كانت عليها الدعوى - أساس ذلك تعلق التكليف بالحضور بالنظام العام

إن تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساس لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها فإذا خلت منه الدعوى او وقع باطلا لتضمنه اجرة تجاوز ما هو مستحق فع في ذمه المستأجر تعين الحكم بعدم قبول الدعوى وفي ايه حالة كانت عليها الدعوى ، إذ يعتبر عدم التكليف بالوفاء او بطلانه متعلقا بالنظام العام.

(الطعن ١٧٦٨ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٢/٦/٦)

الحكم بعدم دستورية رسم الشاغلين

اثر ذلك علي الحكم ببطلان التكليف بالوفاء للمطالبة باجرة غير قانونية

لما كان ذلك وكان البين من مطالعه تكليف الوفاء بالأجرة - سند الدعوى - أنه تضمن تكليف الطاعن بأن يؤدي للمطعون ضده مبلغ ١٠١٨,٨٠ ج متضمنا قيمه رسم الشاغلين المقضي بعدم دستوريته فإن مؤدي ذلك ان التكليف بالوفاء قد تضمن مبالغ أصبحت غير مستحقة عليه ضمن الأجرة مما يترتب عليه بطلان ذلك التكليف وعدم صلاحيته بالتالي لأن يكون أساسا لدعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة.

(الطعن ١٧٣٩ لسنة ٧٠ جلسة ٢٠٠١/٥/١٠)

هام: الدفع ببطلان التكليف بالوفاء تفصل فيه المحكمة ولو لم يثيره المدعي عليه

مكتب

الموضوع: صيغة دعوى إخلاء للتأجير من الباطن

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/ددمم استأجر المعلن إليه من الطالب المحل رقم ٠٠٠٠ (يذكر

نوع النشاط) ٠٠٠٠ بالعقار المملوك للطالب والكائن ٠٠٠٠ مقابل أجرة شهرية وقدرها ٠٠٠٠ تدفع مقدما أول كل شهر ، إلا أن الطالب علم بأن المعلن إليه الأول قام بتأخير المحل سالف الذكر للمعلن إليه الثاني من الباطن ولما كان البند ٠٠٠٠ من عقد الإيجار المؤرخ د/د/دسدم والمحرر بين الطالب والمعلن إليه الأول ينص على حظر التأخير من الباطن.

وحيث أن المعلن إليه الأول خالف هذا البند فإنه والحالة هذه يحق للطالب إقامة الدعوى الماثلة وعملا بنص المادة ١٨ الفقرة ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بطلب الإخلاء للتأجير من الباطن والتي يجري نصها ” 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 ...”

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/دسدم أمام الدائرة () ابتدأ من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمع الحكم.

أولاً:- بفسخ عقد الإيجار المؤرخ د/د/دسدم وإلزامهما بإخلاء العين المبينة بصدر هذه الصحيفة وتسليمها للطالب خالية وبالحالة التي استلمها المعلن إليه الأول وذلك لقيام الأخير بتأخيرها من الباطن للمعلن إليه الثاني

ثانياً:- إزامهما متضامين بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة.

لأجل العلم

الأستاذ الزميل.. يراعي اختلاف أحكام التآجير من الباطن والتنازل عن عقد الإيجار في القانون المدني عن قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية.

تقدمه ٠٠٠ المقصود بالتأجير من الباطن

يقصد بالتأجير من الباطن المعنى المراد في الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما يستوي أن يكون التأجير من الباطن وارداً على العين المؤجرة كلها أو بعضها فإذا انعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي ومن الشركة معه أو أحله محله في الانتفاع بالعين المؤجرة أو قامت إثارة من شك في حصوله انتفى التأجير من الباطن ، وإقامة الدليل تقع على عاتق الذي يدعيه. لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أخذاً من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن أقام دعواه بالإخلاء على سند من أنه قبل وفاة المستأجر الأصلي ظلت زوجته المطعون عليها الأولي وولده المطعون عليها الثاني والثالث مقيمين بالشقة ثم أجروا منها إلى المطعون عليه الرابع وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أسس قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المطعون عليه بالمطعون ليس هناك اتفاق قانوني على استغلال حق الإجارة أو على تقاضي مقابل عنها ، فإن ذلك كاف لنفي واقعة التأجير من الباطن ولعجز الطاعن عن إقامة الدليل عليها.

(الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٤٤ق - جلسة ١٩٧٨/٥/٣١)

التنازل عن عقد الإيجار والتأجير من الباطن طبقاً للقانون المدني: الأصل طبقاً لأحكام القانون المدني حق المستأجر في التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك لكل ما استأجره أو بعضه ، ولا يقيد هذا الأصل سوى الاتفاق على مخالفته وبالادق تقيده ، فينص في عقد الإيجار صراحة على عدم جواز تنازل المستأجر عن العين المؤجرة أو التأجير من الباطن ، ومفهوم ذلك أنه متى لم ينص في العقد على حظر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن حق للمستأجر إجراء التنازل والتأجير من الباطن.

من قضاء النقض في بيان مبدأ العقد شريعة المتعاقدين وأثره في عدم جواز التأجير من الباطن عقد الإيجار

أن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين له أثره فى عدم جواز نقضه أو تعديله إلا باتفاق طرفيه أو للأسباب التى يقررها القانون ، وذلك مؤداه أن التزام المستأجر باحترام الشرط الوارد من حضر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن دون إذن صريح من المالك باعتباره من الأصول المقررة بالقوانين الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن.

(الطعن رقم ٥٨٥٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/١٠/٣٠)

التنازل عن عقد الإيجار والتأجير من الباطن طبقاً للقوانين إيجار الأماكن

الأصل طبقاً لقوانين إيجار الأماكن أن التأجير من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار محظور قانوناً ، فلا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن عقد الإيجار أو يؤجر العين المؤجرة له من الباطن إلا إذا حصل علي تصريح كتابي من المالك بذلك

أن التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن في ظل تشريعات الإيجار الاستثنائية محظور ولو خلا العقد من ذلك وذلك بسبب اعتباره حكماً تشريعياً .

(الطعن رقم ٥٠٦٣ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/٧/١)

ثبوت أو نفي واقعة الإيجار من الباطن من سلطة المحكمة متى أقامت قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله .

(الطعن ٣٨٦٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٩/٤/١٥)

عبء إثبات ونفي واقعة التنازل عن عقد الإيجار و التأجير من الباطن .

مفاد النص في المادة الأولى من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ من أن ” علي الدائن إثبات الالتزام وعلي المدين إثبات التخالص منه ، إنه إذا أثبت أولهما دينه وجب علي الآخر أن يثبت براءة ذمته منه ، لأن الأصل خلوص الذمة ، وانشغالها عارض ، ومن ثم كان الإثبات علي من يدعي ما يخالف الثابت أصلاً او عرضاً مدعياً كان أو مدعي عليه ، وبذلك يتناوب الخصمان في الدعوى عبء الإثبات تبعا لما يدعيه كل منهما

(الطعن رقم ٥٥٧ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠)