

# شرح عملي لـ استئناف المؤجر لحكم ايجارات وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

## استئناف حكم ايجارات كلي

صحيحة استئناف المؤجر لحكم ايجارات برفض اخلاء محل تجاري حيث قضت محكمة ايجارات الدرجة الأولى برفض الدعوي بحالتها علي سند من عدم تقديم المدعي قيد وفاة أو أعلام شرعي للمستأجر الأصلي للوقوف علي بيان ورثته ، ونعي الحكم هذا جاء مخالفا للثابت بالأوراق ولحكم الدستورية بانتهاء عقد الايجار بوفاة المستفيد من ورثة المستأجر الأصلي الممتد له ولا يمتد من بعده لغيره.

ملاحظة هامة: محكمة الاستئناف قضت في 15/8/2024 بالغاء الحكم والقضاء بانتهاء عقد الايجار واخلاء المحل والتسليم .

استئناف رفض عدم امتداد ايجار الأنشطة الا  
مرة واحدة



## استئناف المؤجر لمحكم ايجارات برفض اخلاء محل تجاري



azizavocate.com

عدم امتداد عقد ايجار المحلات الا  
مرة واحدة ( ايجار الأنشطة  
التجارية والصناعية والحرفية  
والمهنية )

اعتبارا من ٢٧/٣/١٩٩٧ لا يستمر  
عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب  
حق البقاء في العين إلا مرة واحدة  
لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر  
الأصلي وليس ورثة ورثته ولو كانوا  
أقرباء له من الدرجة الثانية فإن مات  
أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر  
العقد لصالح أي من ورثته.

في هذا المقال نتعرف علي عدم امتداد إيجار الأنشطة التجارية  
والصناعية والحرفية إلا مرة واحدة ، ونتبين معني مرة واحدة فقط  
وفقا لحكم الدستورية وقانون ايجار المحلات .

## الاستئناف وأسبابه الواقعية والقانونية

انه في يوم انه في يوم الموافق / / 2024

بناء علي طلب السيد / ..... المقيم ... ش ... - هيا - محافظة  
الشرقية - ومحله المختار مكتب الأستاذ / عبدالعزيز حسين عمار  
المحامي بالنقض .

أنا محضر محكمة بندر هيا الجزئية قد انتقلت وأعلنت :

ورثة المرحوم / ..... وهم:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

ويعلنوا جميعا في .....

## الموضوع

اقام الطالب الدعوي رقم ... لسنة 2023 ايجارات كلي ههيا  
مختصا المعلن اليهم طالبا القضاء له :

بانتهاء عقد الايجار المؤرخ 1/4/1986 وتسليم المحل المؤجر موضوع  
عقد الايجار للمدعي خاليا من أي شواغل ومن أي أشخاص الكائن ..... ،  
لوفاة مورث المدعي عليهم الممتد له عقد الايجار عن مورثه  
المستأجرة الأصلية.

### علي سند من الواقع والقانون

بانتفاء حق امتداد عقد الايجار للمدعي عليهم ( المستأنف ضدهم )  
الذي امتد الى مورثهم المرحوم / ..... المتوفي في 28/6/2023 عن  
مورثه المستأجرة الأصلية المرحومة / ..... لا سيما وأن المحل مغلق  
منذ وفاة الممتد له في 28/6/2023.

### مؤسسا طلبه علي

( 1 ) حكم المحكمة الدستورية في الدعوى ٤٤ لسنة ١٧ ق  
- دستورية الصادر بعدم دستورية النص القديم القاضي  
بـ :

عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩  
لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر  
والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها  
المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجارى  
لصالح ورثته بعد وفاته

( 2 ) حكم الهيئة العامة لمحكمة النقض الصادر في  
الطعن رقم 12125 لسنة 79 ق بجلسة 22/3/2023 الذى  
انتهى الى:

أنه اعتباراً من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من  
أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر  
الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته فإن مات أحد من هؤلاء  
المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته وينقضي العقد بوفاة  
مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل  
وعلى خلاف ما تنص عليه المادة الأولى من القانون والمادة الثامنة  
من لائحته التنفيذية.

## وقدم سندا لدعواه المستندات الآتية:

1. عقد الايجار المؤرخ 1 / 4 / 1986 الصادر من المستأنف الى مورثة الممتد له وجدة المستأنف ضدهم المرحومة / .....
2. قيد وفاة المستأجرة الأصلية / ..... ( قيد الوفاة هذا صادر من مصلحة الأحوال المدنية بناء علي تصريح محكمة اول درجة )
3. قيد وفاة الممتد له عن المستأجرة الاصلية المرحوم / ..... ( مورث المستأنف ضدهم ) المتوفي بتاريخ 28/6/2023
4. تحريات مركز شرطة ... بناء علي تصريح محكمة أول درجة بورثة الممتد له المرحوم / ..... والثابت منها أن المستأنف ضدهم هم ورثته وهم ( ..... ) ( وسبب لجوء المدعي الى بيان الورثة بالتحري هو عدم وجود اعلام شرعي بمحكمة الأسرة سواء للمستأجرة الأصلية أو الممتد له مورث المدعي عليهم ، ورفض الأحوال المدنية استخراج قيد عائلي علي سند من القول عدم وجود قيد عائلي للمتوفي كما ثابت بتوقيع المختص والختم علي تصريح المحكمة )

## وبجلسة ... / .. / 2024 قضت محكمة أول درجة برفض الدعوي علي سند من القول :

أن المدعي لم يقدم ( قيد وفاة ) أو ( اعلام وراثة ) للمستأجر الاصيلي ، لتقف المحكمة علي صحة ما يدعي به وعما اذا كان المدعي عليهم هم ( من ضمن الورثة من عدمه ) ، وعما اذا كان هناك ورثة آخرين للمستأجرة الأصلية ، ومن ثم يكون قد عجز عن اثبات دعواه وتقض معه المحكمة برفض الدعوي بحالتها .

ولما كان ما انتهت اليه محكمة أول درجة قد جاء مخالفا للثابت بالمستندات المقدمة ومخالفة القانون فان المدعي يستأنف الحكم خلال الميعاد المقرر قانونا وبما لمحكمة الاستئناف من سلطة اعادة بحث الدعوي برمتها وما يقدم اليها من أوجه دفاع جديدة ومستندات.

## أسباب الاستئناف

مخالفة الحكم المطعون عليه للثابت بالأوراق والمستندات ومخالفة القانون

### أولا : مخالفة الثابت بأوراق الدعوي

أسند الحكم قضاءه برفض الدعوي بحالتها الى أن المدعي لم يقدم قيد

وفاة للمستأجرة الأصلية في حين الثابت بأوراق الدعوي أن المستأنف قد قدم ( قيد وفاة المستأجرة الأصلية / ..... صادر من مصلحة الأحوال المدنية بناء علي تصريح محكمة اول درجة ) ومن ثم يكون قد خالف الثابت بالأوراق ويكون النعي غير صحيح .

## **ثانيا : مخالفة القانون وحكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية**

حيث ان الحكم المطعون عليه قد أسند قضاءه برفض الدعوي بحالتها الى أن المدعي لم يقدم ( اعلام وراثه ) للمستأجر الاصلي ، لتقف المحكمة علي صحة ما يدعي به وعما اذا كان المدعي عليهم هم ( من ضمن الورثة من عدمه ) ، وعما اذا كان هناك ورثة آخرين للمستأجرة الأصلية

### **بيد أن الثابت من أوراق الدعوي**

أن المدعي ( المستأنف ) قد قدم بناء علي تصريح المحكمة تحريات ثابت منها أن المدعي عليهم هم الورثة للممتد له عقد الايجار عن مورثته المستأجرة الأصلية ، لا سيما أن المحكمة الدستورية وقضاء النقض قد تضمن في وضوح ( أن العقد يمتد مرة واحدة فقط الى جيل واحد ومن ثم ينتهي بوفاة الممتد له ولا يمتد من الممتد له الى ورثته )

وهو ما يكون معه نعي الحكم المطعون عليه بالقول ( التحقق من وجود ورثة آخرين للمستأجرة الأصلية ) غير مؤثر للفصل في الدعوي حيث أن الممتد له ( أحد ورثة المستأجرة الأصلية ) وهو المستفيد قد توفي وينتهي العقد بوفاته ولا يمتد الى ورثته ولا يمتد الى اشقائه من المستأجرة الأصلية وفقا لحكم الدستورية العليا والهيئة العامة لمحكمة النقض الذي تضمن :

(واعتباراً من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته وينقضي العقد بوفاة مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل)

### **فالمقرر:**

مقتضى المادتين 48 و 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 48 لسنة 1979 ان يكون لقضاء هذه المحكمة في

الدعاوى الدستورية حجية مطلقة فى مواجهة الكافة وبالنسبة الى الدولة بسلطاتها المختلفة باعتباره قولا فضلا لا يقبل تأويلا ولا تعقيبا من أي جهة كانت وهى حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه او اعادة طرحه عليها من جديد لمراجعته .

[ المحكمة الدستورية العليا الطعن رقم 136 - لسنة 21 ق -  
تاريخ الجلسة 05 / 05 / 2001 - مكتب فني 9 - رقم الجزء 1 -  
رقم الصفحة 949 ]

### وقد قضت الهيئة العامة لمحكمة النقص بأنه:

أنه اعتباراً من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته وينقضي العقد ب وفاة مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل وعلى خلاف ما تنص عليه المادة الأولى من القانون والمادة الثامنة من لائحته التنفيذية .

### وتضمن حكم الهيئة العامة في حيثياته :

وحيث إن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتي:

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثاً من قصر وبلغ .

يستوى في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم ، واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة

### والنص في المادة الخامسة على أن:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي

لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ..

**والنص في المادة الثامنة من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه:**

اعتباراً من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته

**مما مفاده وعلى ما أبانت عنه الأعمال التحضيرية للقانون:**

أن قيد **امتداد العقد** بعد وفاة المستأجر لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يعملون في ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في 9/9/1977 بما مؤداه أن المشرع حرص على قصر الاستفادة من الامتداد القانوني على جيل واحد من المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي وسريان القانون رقم 6 لسنة ١٩٩٧ في خصوص الفقرة الأولى بأثر رجعي من التاريخ الأخير.

ذلك أن المستفيد وإن كان في حكم المستأجر الأصلي فهذا لا يعني أكثر من حله محلّه في كافة الحقوق التي تترتب على العلاقة الإيجارية ولا يؤدي إلى تغيير صفته من كونه مستفيداً إلى مستأجر أصلي.

وإلا لكان في ذلك توسعة في مفهوم النص وامتداد العقد إلى أكثر من جيل على خلاف مقصود النص وحكم المحكمة الدستورية في الدعوى ٤٤ لسنة ١٧ ق دستورية الصادر بعدم دستورية النص القديم الذي صدر القانون الجديد تصحيحاً له واعتباراً من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته .

**فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته وينقضي العقد بوفاة مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل وعلى خلاف ما تنص عليه المادة الأولى من القانون والمادة الثامنة من لائحته التنفيذية**

## وحيث المستقر عليه قانونا وقضاء أن:

أن قضاء الهيئة العامة لهذه المحكمة قد استقر على أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون - غير ضريبي - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية

وأن هذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة والكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها ان تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليه ( حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية ) باعتباره قضاء كاشفاً عن عيب صاحب النص ، منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أي اثر من تاريخ نفاذ النص ، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمل به المحاكم من تلقاء نفسها .

( الطعن بالنقض رقم ١٣٦٢٦ لسنة ٨٢ قضائية دوائر الاجارات - جلسة  
( 5/2/2020 )

فلهذه الأسباب وما سيقدم من أسباب أخرى ومستندات بالمرافعات الشفوية والتحريرية يستأنف الطالب الحكم

## بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت وأعلنت المعلن اليهم وسلمت كل منهم صورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة استئناف عالي المنصورة ( مأمورية الزقازيق ) الدائرة ( ) اجارات الكائن مقرها ميدان الزراعة بمدينة الزقازيق وذلك يوم الموافق / / 2024 من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم :

- **أولا :** من حيث شكل [الاستئناف](#) : قبول الاستئناف شكلا
- **ثانيا :** في موضوعه : بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بالطلبات مع الزام المستأنف ضدهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة علي درجتي التقاضي

مع حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى للمستأنف أيا كانت

ولأجل العلم ، ، ،

## اختتام جميع ورثة المستأجر



**ماذا قالت محكمة النقض عن اختتام جميع ورثة المستأجر ؟**

**اتجاهان لمحكمة النقض بشأن اختتام جميع ورثة المستأجر من عدمه في دعوى الاخلاء :**

**الاتجاه الاول:**

1. ليس في القانون ما يلزم المؤجر في دعوى فسخ عقد الإيجار لوفاة المستأجر الأصلي اختتام جميع ورثته
2. وأن دعوى الإخلاء لانتهاء العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين هي دعوى لا تتعلق بتركته التي تكون محلا للتوريث ، ومن ثم فلا يكون ثمة محل لوجوب اختتام جميع ورثته
3. دعوى الاخلاء لوفاة المستأجر الأصلي بطبيعتها قابلة للتجزئة، إذ إن الفصل فيها يحتمل القضاء لأحد الورثة دون الآخرين ممن لم يتحقق بالنسبة لهم شرط الإقامة
4. أن رافع الدعوى له مطلق الحرية في تحديد نطاق الخصومة من الخصوم إلا إذا أوجب عليه القانون اختتام أشخاص معينين فيها، ولا يغير من هذا النظر أن يكون موضوعها غير قابل للتجزئة

## الاتجاه الثانى:

1. عدم اختصام جميع الورثة فى دعوى الاخلاء يؤدى لبطلان الحكم
2. إذا تعدد الطرف المستأجر فى عقد الإيجار- سواء كانوا مستأجرين أصليين أو أمتد إليهم عقد الإيجار- فإن دعوى الإخلاء لا تستقيم إلا باختصام جميع المستأجرين
3. الفصل فى الدعوى فى كل هذه الحالات لا يحتمل إلا حلا واحدا بعينه بالنسبة إلى الخصوم جميعا ليكون حجة لهم أو عليهم

اصدرت محكمة النقض عدة احكام حديثه بها مبادئ متعارضه مع احكام سابقه ولاحقه بشأن اختصام جميع الورثة فى دعوى الاخلاء على النحو الذى بيناه سلفا وفيما يلى تفصيل ما اجملناه لكل من الاتجاهين :

## الاتجاه الاول والخاص بعدم وجوب اختصام جميع الورثة:

قالت فيه محكمة النقض أن لرافع الدعوى مطلق الحرية فى تحديد نطاق الخصومة من حيث من يختصمهم بها ما لم يوجب القانون اختصام أشخاص معينين فى دعواه ، وأنه ليس فى القانون ما يلزم المؤجر فى دعوى فسخ عقد الإيجار بوفاة المستأجر الأصلى اختصام جميع ورثته .

وكان الثابت أن المطعون ضده الأول - المؤجر - قد أقام دعواه الراهنة بطلب انتهاء عقد الإيجار سند الدعوى لوفاة المستأجر الأصلى ..... ووفاة من امتد إليه العقد - ابن المستأجر - مختصمًا فى ذلك الطاعن والمطعون ضدها الثانية عن نفسها وبصفتها دون اختصام باقى الورثة ، وكانت هذه الدعوى مما تقبل **التجزئة** ولم يتطلب بشأنها القانون اختصام أشخاص معينين ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ مضى فى نظر موضوع الدعوى دون اختصام شقيقة المستأجر الأصلى - عمته - فإنه لا يكون قد خالف القانون ،

الطعن رقم 12675 لسنة 82 ق - بتاريخ 7 / 9 / 2022

## وفى ذات المبدأ قضت بأن:

دعوى الإخلاء لانتهاء العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين هي دعوى لا تتعلق بتركته التي تكون محلا للتوريث ، ومن ثم فلا يكون ثمة محل لوجوب اختصام ورثته ، كما أن الإقامة المستقرة المعتادة هي المناط فى استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر الذين عدتهم المادة المشار إليها ، ومن ثم فإن النزاع يكون بطبيعته قابلا للتجزئة .

إذ إن الفصل فيه يحتمل القضاء لأحدهم دون الآخرين ممن لم يتحقق بالنسبة لهم شرط الإقامة ، كما أنه من المقرر أن رافع الدعوى له مطلق الحرية في تحديد نطاق الخصومة من الخصوم إلا إذا أوجب عليه القانون اختصام أشخاص معينين فيها ، ولا يغير من هذا النظر أن يكون موضوعها غير قابل للتجزئة ، وليس في القانون ما يلزم المؤجر في دعوى فسخ عقد الإيجار بوفاة المستأجر الأصلي باختصام جميع ورثته .

الطعن رقم 2165 لسنة 63 ق - جلسة 19 / 1 / 2019

وفى حكم ثالث قضت بأن:

الإقامة المستقرة المعتادة هي المناط في استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر الذين عدتهم المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977 ، ومن ثم فإن النزاع يكون بطبيعته قابلاً للتجزئة إذ إن الفصل فيه يحتمل القضاء لأحدهم دون الآخرين ممن لم يتحقق بالنسبة لهم **شرط الإقامة** ، كما أنه من المقرر أن رافع الدعوى له مطلق الحرية في تحديد نطاق الخصومة من الخصوم إلا إذا أوجب عليه القانون اختصام أشخاص معينين فيها ولا يغير من هذا النظر أن يكون موضوعها غير قابل للتجزئة ، وليس في القانون ما يلزم المؤجر في دعوى فسخ عقد الإيجار بوفاة المستأجر الأصلي باختصام جميع ورثته .

الطعن رقم 14011 لسنة 83 ق - بتاريخ 14 / 12 / 2014

**الاتجاه الثانى :وهو عدم اختصام جميع الورثة فى دعوى الاخلاء يؤدى لبطلان الحكم:**

فقلت فيه محكمة النقض انه إذا تعدد من امتد اليه عقد الايجار- فإن دعوى الإخلاء لا تستقيم إلا باختصام جميع الورثة وبالتالي يكون الحكم باطلا اذا لم يستجب للدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى كامل صفه .....

اصدرت محكمة النقض عدة احكام حديثه اخرها الحكم الصادر فى الطعن رقم 8836 لسنة 79 قضائية - من الدائرة المدنية - بتاريخ 07-02-2023 قالت فيه لما كانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذى كامل صفة لأن عقد الإيجار امتد إليها ومورثتها بعد وفاة مورثتها المستأجر الأصلي على النحو الوارد بالحكم .....وأن المطعون ضده لم يخصمها في الدعوى السابقة التي أقامها .....

وبالتالي لا يكون الحكم الصادر فيها حجة عليها .... إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن دفعها وأيد الحكم الابتدائي بفسخ عقد الإيجار

وطردها بما يعيبه ويستوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كان الأصل أن لرافع الدعوى تحديد نطاق الخصومة من حيث الخصوم إلا أنه إذا كانت الخصومة تتعلق برابطة قانونية واحدة متعددة الأطراف.

فإن الدعوى بطلب تقرير وجود هذه الرابطة أو نفيها لا تكون مقبولة إلا في مواجهة جميع أطرافها، فإذا تعدد الطرف المستأجر في عقد الإيجار - سواء كانوا مستأجرين أصليين أو امتد إليهم عقد الإيجار - فإن **دعوى الإخلاء** ... لا تستقيم إلا باختصاص جميع المستأجرين لأن الفصل في الدعوى في كل هذه الحالات لا يحتمل إلا حلا واحدا بعينه بالنسبة إلى الخصوم جميعا ليكون حجة لهم أو عليهم، (يحيى سعد المحامي)

الطعن رقم 8836 لسنة 79 قضائية - الدائرة المدنية - بتاريخ  
07-02-2023

**كما قضت محكمة النقض في حكم آخر صدر لها بتاريخ 17-3-2021 قالت فيه:**

نه ولئن كان الأصل أن لرافع الدعوى تحديد نطاق الخصومة من حيث الخصوم إلا إنه إذا كانت الخصومة تتعلق برابطة قانونية واحدة متعددة الأطراف فإن الدعوى بطلب تقرير وجود هذه الرابطة أو نفيها لا تكون مقبولة إلا في مواجهة جميع أطرافها، فإذا تعدد الطرف المستأجر في عقد الإيجار- سواء كانوا مستأجرين أصليين أو امتد إليهم عقد الإيجار

فإن دعوى الإخلاء وفسخ هذا العقد المؤسسة على عدم الوفاء بالأجرة أو التأجير من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار لا تستقيم إلا باختصاص جميع المستأجرين لأن الفصل في الدعوى في كل هذه الحالات لا يحتمل إلا حلا واحدا بعينه بالنسبة إلى الخصوم جميعا ليكون حجة لهم أو عليهم.

لما كان ذلك، وكانت الدعوى الراهنة قد رفعت بطلب **الطرد والتسليم** لعدم الوفاء بالأجرة، وقد رفعت بعد وفاة المستأجر الأصلي دون اختصاص جميع ورثته الذين تضمنهم إعلام الوراثة المنوه عنه بوجه النعي، والذي يبين منه وجود ورثة آخرين خلاف الطاعنة من بينهم قاصرين بوصايتها، فتكون الدعوى غير مقبولة لرفعها على غير ذي كامل صفة حال أن الصفة في الدعوى متعلقة بالنظام العام، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بفسخ العقد والإخلاء والتسليم،

فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه .

محكمة النقض - مدني - الطعن رقم 4851 لسنة 83 قضائية جلسة 17-  
2021-3

وذا المعنى الطعون ارقام 15761 لسنة 87 ق - جلسة 20 / 10 / 2021  
\*

أحكام النقض المدني - الطعن رقم 8856 لسنة 79 ق - جلسة 20 / 2 /  
\* 2021

أحكام النقض المدني - الطعن رقم 14758 لسنة 82 ق - جلسة 9 / 3 /  
\* 2016

أحكام النقض المدني - الطعن رقم 4530 لسنة 65 ق - جلسة 30 / 9 /  
\* 2002

الطعن رقم 2712 لسنة 79 ق - جلسة 2 / 6 / 2010 - مكتب فني 61 -  
ص 753 - ق

أحكام النقض المدني - الطعن رقم 13401 لسنة 79 ق - جلسة 9 / 4 /  
2012

أحكام النقض المدني - الطعن رقم 13401 لسنة 79 ق - جلسة 15 / 12 /  
2011 /



ختاما: قضت المحكمة الاستئنافية في هذا الاستئناف بالقبول شكلا وفي

موضوع الاستئناف بالغاء حكم أول درجة والقضاء مجدداً بالالغاء وانتهاء عقد الايجار والاخلاء والتسليم.

---

## استئناف المؤجر لحكم ايجارات برفض اخلاء محل تجاري

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف ( 01285743047 ) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شواذر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع

مع خالص تحياتي

Copyright © المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة لمكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض