

متى تقبل المحكمة حجية الاخلاء قاصرة علي وما الأخطاء التي يجب تجنبها

نقض حجية الاخلاء قاصرة علي الوارث المختصم حيث أن اختتام أحد ورثة المستأجر الأصلي في دعوى الإخلاء المقامة قبله و صدور حكم ضده فيها عدم الاعتداد به في مواجهة باقى الورثة الغير مختصمين فيه أحقيتهم في المطالبة بامتداد العقد إليهم مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه برفض الدعوى بامتداد العقد إلى سبق صدور حكم نهائي بالإخلاء ضد أحد الورثة بما يُعد قضاء عينياً ينهى العقد ويعدمه . خطأ

حجية الاخلاء واستقلال التضامن



المأخذ القضائية



المأخذ القضائية في الأحكام المدنية

- أحكام الأسرة
- الأحكام التجارية
- الأحكام الجنائية
- بشأن أخطاء الاحكام في تطبيق قانون الاثبات وقانون المرافعات والقوانين الموضوعية

حجية الاخلاء قاصرة علي الوارث المختصم فقط

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامی بالنقض

مدني ، تنفيذ ، عمالية ، ملكية عقارية ، خدمة مدنية ، تأمينات ومعاشات ، طعون
النقض والادارية ، الايجارات، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب، تعويضات حوادث
للزلازل * فن للنقاضي * شوارع الخشب * برج المنار * للنور الخامس * ١٢٨٥٧٤٣٠٤٧

حجية هذا الحكم تكون قاصرة على من اختصم في الدعوى أما الباقيون غير المختصمين فلا يحتاجون بذلك الحكم ولا أثر له على حقهم في المطالبة بامتداد العقد إليهم ولا يحول بينهم وبين الحكم لهم بهذا الحق إذا ما توافرت بقية شروطه بحسبان أن التضامن بين المدنيين لا ينال من استقلال كل من المتضامنين عن الآخر في الخصومة وفي الطعن وفي الحكم الصادر فيها

النقض بعدم الاعتداد بحكم الاخلاء لمن لم يختصم

الطعن رقم ١٠٨٨١ لسنة ٦٦ القضائية جلسة ١٤ من ديسمبر سنة ٢٠٠٣

برئاسة السيد المستشار / محمد محمود عبد اللطيف نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين / يوسف عبد الحليم الهته ، محمد زكى خميس نائبي رئيس المحكمة ، حامد عبد الوهاب علام وأحمد فتحي المزين

مبادئ الطعن بعدم الاعتداد بحكم الاخلاء

- (١) حجية الأحكام في المسائل المدنية . قاصرة على طرفي الخصومة حقيقة أو حكماً . م 101 إثبات . مؤدى ذلك . لا يجوز لمن صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجاً عن الخصومة . للأخير حق التمسك بعدم الاعتداد به
- (٢) استمرار عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي في حالة وفاة المستأجر اعه لكافة الورثة الذين يستعملون العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم طبقاً للعقد حال حياته التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم
- (٣) انتقال حق الإجارة فى عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي إلى ورثة المستأجر الأصلي . أثره . حقهم في الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت لمورثهم والتزامهم بالتضامن بكافة أحكام العقد اقتصار التزامهم على ما ينفع دون ما يضر . جواز الوفاء بدين الأجرة من أحدهم ويحق مطالبتهم به مجتمعين أو منفردين علة ذلك . م ٢٨٤ ، ٢٨٥ / ١ ، ١ / ٢٩٦ ق مدنى .
- (٤) اختصام أحد ورثة المستأجر الأصلي في دعوى الإخلاء المقامة

قبله وصدور حكم ضده فيها . عدم الاعتداد به في مواجهة باقى الورثة الغير مختصمين فيه . أحقيتهم في المطالبة بامتداد العقد إليهم . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه برفض الدعوى بامتداد العقد إلى سبق صدور حكم نهائي بالإخلاء ضد أحد الورثة بما يُعد قضاء عينياً ينهى العقد ويعدمه . خطأ . علة ذلك

قواعد الطعن بعدم الاعتداد بحكم الاخلاء

1- المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن نص [المادة ١٠١ من قانون الإثبات](#) يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفاً في الخصومة حقيقة أو حكماً ولا يستطيع الشخص الذي صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجاً عن الخصومة ولم يكن ممثلاً فيها وفقاً للقواعد القانونية المقررة في هذا الشأن ويجوز لغير الخصوم في هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به

٢ - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن عبارة نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والذي جرى على أن " يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون 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 نشاط تجارى أو صناعي أو مهن لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً وإناثاً من قصر أو بلغ مستوى في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم "

وردت عامة مطلقة لكافة ورثة المستأجر فلا ينتهى العقد بموته وإنما يستمر لمصلحة من يستعملون العين منهم فى ذات النشاط الذى كان يمارسه طبقاً للعقد حال حياته وذلك بالنظر في وقت امتداد الإيجار للمستفيدين من المستأجر بعد وفاته باعتباره ضابطاً استلزمه المشرع للحفاظ على الرواج المالي والتجاري ويتعين على المؤجر تحرير عقد إيجار لهم .

5- انتقال حق الإجارة - في عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي - لورثة المستأجر بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت للمستأجر وفي مقابل ذلك فإنهم ملتزمون بطريق التضامن فيما بينهم بجميع الأحكام الناشئة عن العقد

إلا أن التزامهم التضامني سالف الذكر يقتصر على ما ينفع دون ما يضر - وليس في تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ما يغير ذلك - فإذا أوفى أحدهم بدين الأجرة تبرأ ذمة الباقيين طواعية لنص المادة ٢٨٤ من القانون المدني ،

ويجوز للدائن مطالبتهم مجتمعين أو منفردين عملاً بنص المادة ١/٢٨٥ من ذات القانون وذلك بحسبان أن التضامن بين المدينين وفقاً لنص المادة ١/٢٩٦ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا ينال من استقلال كل من المتضامنين عن الآخر في الخصومة وفي الطعن وفي الحكم الصادر فيها .

6- إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم سبق لهم الحصول على حكم نهائي بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع وإخلائها لتوافر التكرار في التأخير في سداد الأجرة بالاستئناف رقم ... ولم يختصم في هذا الحكم من ورثة المستأجر الأصلي سوى زوجته فإن هذا الحكم لا يعتد به في مواجهة الطاعنين غير المختصمين فيه ويحق لهم المطالبة بامتداد عقد الإيجار إليهم

إذ أن حق الإجارة ينتقل لصالحهم بعد وفاة مورثهم المستأجر الأصلي بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت له رغم التزام جميع **الورثة** التضامني بكافة أحكام العقد الذي امتد إليهم ولا مجال للقول بنيابة المسئولين بالتزام تضامني عن بعضهم البعض في إجراءات الخصومة أو أن الحكم الصادر ضد أحدهم في دعوى يكون حجة على الآخرين غير الممثلين فيها حقيقة أو حكماً حتى ولو كان موضوع الدعوى لا يقبل التجزئة

لما في ذلك من إهدار لمبدأ نسبية أثر الأحكام ومخالفة لصريح نص المادة ٢٩٦ من القانون المدني ، كما لا ينال من ذلك أن للمؤجر الحق في توجيه التكليف بالوفاء بالأجرة لأي منهم دون تكليف الباقيين لالتزامهم التضامني في الوفاء بها ذلك بأن هذا الالتزام قاصر على ما ينفع دون ما يضر فإذا أوفى أحدهم بدين الأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء فإنه يترتب على هذا الوفاء انقضاء الالتزام وتغدو الدعوى

غير مقبولة ،

أما إذا ما رفعت الدعوى بطلب [الإخلاء](#) فى حالة عدم الوفاء بالأجرة فيتعين على المؤجر اختصام جميع ورثة المستأجر المستفيدين من امتداد العقد حتى يكون الحكم الصادر فيها حجة عليهم أما إذا اختصم أحدهم دون الباقيين فإن حجية هذا الحكم تكون قاصرة على من اختصم في الدعوى أما الباقيون غير المختصمين

فلا يحتاجون بذلك الحكم ولا أثر له على حقهم في المطالبة بامتداد العقد إليهم ولا يحول بينهم وبين الحكم لهم بهذا الحق إذا ما توافرت بقية شروطه بحسبان أن التضامن بين المدينين لا ينال من استقلال كل من المتضامنين عن الآخر في الخصومة وفى الطعن وفى الحكم الصادر فيها

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض طلب الطاعنين بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليهم استناداً إلى سبق صدور حكم نهائي بإخلاء تلك العين ضد أحد الورثة وأن الحكم يُعد قضاءً عينياً يُنهى العقد ذاته ويعدمه - رغم أنهم لم يكونوا خصوماً في هذا الحكم حقيقة أو حكماً - فإنه يكون قد [خالف القانون وأخطأ في تطبيقه](#)

وقائع وحيثيات المحكمة

بعد الاطلاع على التقرير وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة و حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في

أن الطاعنين أقاموا على المطعون ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٥ مساكن طنطا الابتدائية بطلب الحكم بثبوت العلاقة الايجارية بينهما عن العين محل النزاع وبإلزامهم بتحرير عقد الإيجار لهم عنها على سند من أنه بموجب الإيجار المؤرخ ١٩٧٨/٧/١ استأجر مورثهم من مورث المطعون ضدهم تلك العين (محل) وبوفاته امتد عقد الإيجار إليهم فأقاموا الدعوى .

حكمت المحكمة لهم استأنف المطعون ضدهم هذا الحكم لدى محكمة استئناف طنطا بالاستئناف رقم ... لسنة ٤٦ قضائية وبتاريخ ١٩٩٦/٩/٧ قضت بإلغاء الحكم المستأنف و برفض الدعوى . طعن الطاعنون فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن وإذ عُرِض الطعن على المحكمة فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور فى التسبب وفى بيان ذلك يقولون

إنهم باعتبارهم ورثة المستأجر الأسمى يحق لهم أو أى منهم طلب امتداد عقد الإيجار والاستمرار فى شغل العين محل النزاع وأن حقهم هذا مستمد مباشرة من القانون ومع أنهم ملتزمون بالتضامن فى تنفيذ كافة أحكام عقد الإيجار الممتد إليهم إلا أن اختصام أحدهم فى دعوى و صدور حكم ضده لا يكون نافذا فى مواجهة باقى الورثة غير المختصمين فيها عملا بالمادة ٢٩٦ من القانون المدنى والأثر النسبى للأحكام

وإذ اعتد الحكم المطعون فيه ضمناً بحجية الحكم الصادر ضد زوجة المستأجر الأسمى فى الاستئناف رقم ... لسنة ٤٥ ق طنطا بفسخ عقد الإيجار الصادر لمورثهم وإخلاء العين محل النزاع رغم عدم اختصامهم فى هذه الدعوى ورتب على ذلك قضاءه برفض دعواهم بطلب امتداد عقد إيجار تلك العين اليهم مما يعيبه ويستوجب نقضه

وحيث إن هذا النعي سديد

ذلك أن المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن نص المادة ١٠١ من قانون الإثبات يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفاً فى الخصومة حقيقة أو حكماً ولا يستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجاً عن الخصومة ولم يكن ممثلاً فيها وفقاً للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به ،

وكانت عبارة نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والذى جرى على أن يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتى

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 فى ذات النشاط الذي كان المستأجر الأصلى طبقاً للعقد أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً وإناثاً من قصر أو بلغ

يستوى في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " وردت عامة مطلقة ورثة المستأجر فلا ينتهى العقد بموته وإنما يستمر لمصلحة من يستعملون العين منهم في ذات النشاط الذى كان يمارسه طبقاً للعقد حال حياته وذلك بالنظر في وقت امتداد الإيجار للمستفيدين من المستأجر بعد وفاته باعتباره ضابطاً استلزمه المشرع للحفاظ على الرواج المالي والتجاري

ويتعين على المؤجر تحرير عقد إيجار لهم إذ ينتقل حق الإجارة لصالحهم بقوة القانون ويحق لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت للمستأجر وفى مقابل ذلك فإنهم ملتزمون بطريق التضامن فيما بينهم بجميع الأحكام الناشئة عن العقد

إلا أن التزامهم التضامني سالف الذكر يقتصر على ما ينفع دون ما يضر - وليس فى تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ما يغير ذلك - فإذا أوفى أحدهم بدين الأجرة تبرأ نمة الباقين طواعية لنص المادة ٢٨٤ من القانون المدني ويجوز للدائن مطالبتهم مجنأ أو منفردين عملاً بنص المادة ١/٢٨٥ من ذات القانون

وذلك بحسبان أن التضامن بين المدينين وفقاً لنص المادة ١/٢٩٦ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا ينال من استقلال كل من المتضامنين عن الآخر في الخصومة وفى الطعن وفى الحكم الصادر فيها .

لما كان ذلك

وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم سبق لهم الحصول على حكم نهائي بفسخ عقد إيجار العين محل النزاع وإخلائها لتوافر التكرار فى التأخير فى سداد الأجرة بالاستئناف رقم . لسنة ٥٤ قضائية طنطا ولم يختصم فى هذا الحكم من ورثة المستأجر الأصلى سوى زوجته ...

فإن هذا الحكم لا يعتد به فى مواجهة الطاعنين غير المختصمين فيه ويحق لهم المطالبة بامتداد عقد الإيجار إليهم إذ أن حق الإجارة ينتقل لصالحهم بعد وفاة مورثهم المستأجر الأصلى بقوة القانون ويحق

لهم الانتفاع بالعين المؤجرة بذات الحقوق التي كانت له .

رغم التزام جميع الورثة التضامني بكافة أحكام العقد الذي امتد إليهم ولا مجال للقول بنيابة المسؤولين بالتزام تضامني عن بعضهم البعض في إجراءات الخصومة أو أن الحكم الصادر ضد أحدهم في دعوى يكون حجة على الآخرين غير الممثلين فيها حقيقةً أو حكماً حتى ولو كان موضوع الدعوى لا يقبل التجزئة لما في ذلك من إهدار لمبدأ نسبية أثر الأحكام ومخالفة لصريح نص المادة ٢٩٦ من للقانون المدني .

كما لا ينال من ذلك

أن للمؤجر الحق في توجيه التكليف بالوفاء بالأجرة لأي منهم دون تكليف الباقيين لالتزامهم التضامني في الوفاء بها ذلك بأن هذا الالتزام قاصر على ما ينفع دون ما يضر فإذا أوفى أحدهم بدين الأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء فإنه يترتب على هذا الوفاء انقضاء الالتزام وتغدو الدعوى غير مقبولة ،

أما إذا ما رفعت الدعوى بطلب الإخلاء في حالة عدم الوفاء بالأجرة فيتعين على المؤجر اختتام جميع ورثة المستأجر المستفيدين من امتداد العقد حتى يكون الحكم الصادر فيها حجة عليهم

أما إذا اختص أحدهم دون الباقيين فإن حجية هذا الحكم تكون قاصرة على من اختصم في الدعوى أما الباقيون غير المختصمين فلا يحتاجون بذلك الحكم ولا أثر له على حقهم في المطالبة بامتداد العقد إليهم

ولا يحول بينهم وبين الحكم لهم بهذا الحق إذا ما توافرت بقية شروطه بحسبان أن التضامن بين المدنيين لا ينال من استقلال كل من المتضامنين عن الآخر في الخصومة وفي الطعن وفي الحكم الصادر فيها

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر



المأخذ القضائية



المأخذ القضائية في الأحكام المدنية

- أحكام الأسرة
- الأحكام التجارية
- الأحكام الجنائية
- بشأن أخطاء الاحكام في تطبيق قانون الاثبات وقانون المرافعات والقوانين الموضوعية

حجية الاخلاء قاصرة علي الوارث المختصم فقط

Since 1997



الموقع الرسمي للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض

مدني ، تنفيذ ، عمالية ، ملكية عقارية ، خدمة مدنية ، تأمينات ومعاشات ، طعون
النقض والادارية ، الاجارات، أسرة ، شركات ، طعون الضرائب، تعويضات حوادث
الازقاريق * في التقرضي * فواتر الخشب * برج المنار * لدور الخامس * ١٧٨٥٧٤٣٠٤٧

وقضى برفض طلب الطاعنين بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليهم استناداً إلى سبق صدور حكم نهائي بإخلاء تلك العين ضد أحد الورثة وأن الحكم يُعد قضاء عينياً يُنهى العقد ذاته ويعدمه - رغم أنهم لم يكونوا خصوماً في هذا الحكم حقيقة أو حكماً - فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأى 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 شوادر 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