

حق المؤجر فى النزول كل المعلومات التي تساعدك على اتخاذ القرار الصحيح

بحث عن مدى حق المؤجر فى النزول عن الإخلاء ، فالتنازل ان مسموحا به ، قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا ، فكيف يكون ذلك ، والسؤال هل التنازل قبل صدور حكم الإخلاء أم بعد صدور حكم الإخلاء ، أم قبل رفع [دعوى الإخلاء](#) فى الأصل ، هذا ما سنتعرف عليه فى هذا المقال القانونى

حق المؤجر فى التنازل عن الإخلاء

تعرف على حق المؤجر فى النزول عن حكم الإخلاء وما هي العوامل التي تؤثر على هذا الحق، بالإضافة إلى العواقب القانونية للنزول عن الحكم.



مؤسسة عبدالعزیز حسین عبدالعزیز عمار المحامی بالنقض



حق المؤجر في النزول عن الإخلاء

- جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق إذا قامت الضرورة الملجئة وجاز للمؤجر طلب الإخلاء ، كان له أن يستعمل هذا الحق أو ألا يستعمله ، فهو حق له يستطيع النزول عنه إذ شاء . وليس جواز النزول عن الحق مقصوراً على ما بعد قيام الضرورة وثبوت الحق بل يجوز أيضاً للمؤجر ، قبل قيام الضرورة وقبل ثبوت الحق له ، أن ينزل مقدماً عن طلب الإخلاء في حالة قيام الضرورة الملجئة . ويكون نزوله هذا صحيحاً ملزماً له ، فلا يجوز بعد النزول أن يطلب الإخلاء إذا قامت به ضرورة ملجئة .
- ولا يصح له أن يحتج بأن أحكام التشريع الاستثنائي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وأن حكماً من هذه الأحكام هو جواز طلب الإخلاء للضرورة الملجئة فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . لا يجوز له أن يحتج بذلك ، لأن أحكام التشريع الاستثنائي التي هي من النظام العام هي الأحكام التي تهدف إلى حماية المستأجر . أما تلك التي تهدف إلى حماية المؤجر ، وطلب الإخلاء للضرورة الملجئة واحدة منها

▪ فليست من النظام العام . وقد أعطي المشرع هذا الحق للمؤجر للتوسعة عليه ، في مقابل القيود الكثيرة التي فرضها عليه لمصلحة المستأجر . فإذا هو أراد النزول عن هذه التوسعة ، فهذا شأنه . ومن ثم يجوز في عقد الإيجار ، أو في اتفاق لاحق ، أن يشترط المستأجر على المؤجر ألا يطلب إخلاء المكان حتى لو قامت ضرورة تلجئه إلى ذلك . ويكون هذا الاتفاق صحيحاً ملزماً للمؤجر .

حق المؤجر وإجراءات طلب الإخلاء

رسم القانون طلب الإخلاء إجراءات مفصلة تمر على مراحل ثلاث كالمراحل التي رأيناها في طلب الإخلاء لعدم وفاء المستأجر بالأجرة :

- (المرحلة الأولى) التنبيه على المستأجر بالإخلاء .
- (المرحلة الثانية) انقضاء مهلة معينة للإخلاء بعد هذا التنبيه . (المرحلة الثالثة) رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد بحسب الأحوال .

المرحلة الأولى : التنبيه على المستأجر بالإخلاء

تقضي الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن بأن ينبه المؤجر \”على المستأجر بالإخلاء . . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول (والتنبيه على المستأجر بالإخلاء هو أول مراحل الإجراءات .

ويعتبر هذا لتنبيه شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، فإذا لم يستوف حكم بعدم قبول الدعوى ويترتب على ذلك أنه لو كان التنبيه [باطلاً](#) بطل مفعوله ، ووجبت إعادته ، وتكون العبرة بالتنبيه الجديد إذا كان صحيحاً في سريان المواعيد القانونية .

والذي يوجه التنبيه بالإخلاء هو المؤجر ولو لم يكن مالكاً ، أو المالك ولو لم يكن مؤجراً ، وقد سبق بيان ذلك

ويشترط أن تكون حالة الضرورة قائمة فعلاً وقت حصول التنبيه بالإخلاء ، وإلا كان التنبيه باطلاً ، وأن تستمر حالة الضرورة إلى وقت النطق بالحكم كما سبق القول

ويوجه التنبيه بالإخلاء بمجرد قيام حالة الضرورة ، حتى قبل انقضاء [المدة](#) الأصلية للإيجار بشرط إمهال المستأجر المدة التي حددها

القانون وهي لا تنقضي إلا إذا انقضت المدة الأصلية للإيجار كما سنرى

ولا يجوز أن يتأخر المؤجر عن توجيه التنبيه بالإخلاء مدة طويلة بعد قيام حالة الضرورة ، وإلا حمل تباطؤه إما على انقضاء حالة الضرورة وإما على عدم قيامها

ويبين المؤجر في التنبيه بالإخلاء السبب الذي يستند إليه في قيام حالة الضرورة ، كالمرض أو الزواج . أو وجوب إخلائه للمسكن الذي يقيم فيه ، ويكون هذا البيان واضحاً بحيث يتمكن المستأجر من تقدير سبب الإخلاء واتخاذ موقف في شأنه ، إلا كان التنبيه باطلاً .

ولا يلزم أن تحدد في التنبيه مهلة الإخلاء فقد تكفل القانون بتحديدتها ، فإذا لم يحدد المؤجر هذه المهلة أو حدد مهلة أقل من المهلة القانونية م يكن التنبيه باطلاً . ووجبت مراعاة المهلة القانونية في الحالتين .

ويكون التنبيه بالإخلاء بإعلان على يد محضر ، هذه الطريقة لا تدع مجالاً للشك في حصول التنبيه . ويجوز أن يكون ، كما يقول النص ، "بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول" ، وهذا ما يقع غالباً في العمل لبساطة الإجراء

ويجب في هذه الحالة الأخيرة تقديم علم الوصول في الدعوى موقعاً عليه بالتسليم أو برفض المستأجر لتسليم الكتاب

المرحلة الثانية : انقضاء مهلة معينة للإخلاء

تنص الفقرة الثانية من المادة 3 م قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 ، كما رأينا ، على ما يأتي :

ويعطي المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها أيهما أطول .

فتكفل القانون بتحديد مهلة للإخلاء يُنظر إليها المستأجر ، ولم يترك الأمر للقاضي يحدد المهلة التي يراها طبقاً لأحكام المادة 346 / 2 مدني كما فعل في الأحوال الأخرى .

وهذه المهلة القانونية تختلف باختلاف ما إذا قبل المستأجر الإخلاء عند التنبيه عليه بذلك ، أو لم يقبل على النحو الذي سنبينه فيما يلي فرفع عليه المؤجر دعوى الإخلاء .

▪ **في الحالة الأولى** - قبول المستأجر للإخلاء - تكون المهلة كما يتضح من النص سالف الذكر أطول المدتين :

المدة الباقية من الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء للمستأجر . فلو فرض أن المدة الباقية من الإيجار أربعة أشهر

كان أطول المدتين مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء ، ولا يجوز إخراج المستأجر من العين قبل انقضاء هذه المدة . أما إذا كانت المدة الباقية من الإيجار ثمانية أشهر مثلا ، كانت هذه المدة هي أطول المدتين ولا يجوز إخراج المستأجر من العين قبل انقضائها .

▪ **وفي الحالة الثانية** - عدم قبول المستأجر للإخلاء ورفع الدعوى عليه من المؤجر - يتوقف تعيين المهلة ، لا فحسب على المقابلة بين المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر ، بل أيضاً على المقابلة بين هاتين المدتين ومدة ثلاثة أشهر من تاريخ الحكم بالإخلاء .

ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة 3 تشترط في الحكم بالإخلاء

ألا ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غائباً ، وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر .

فمهلة الإخلاء إذن ، في هذه الحالة الثانية ، تكون أطول مدة من هذه المدد الثلاث :

المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر من وقت التنبيه ومدة الشهرين من وقت الحكم بالإخلاء . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلاً أوجر لمدة سنة من أول يناير سن 1961 ، قابلة للتجديد سنوات متعاقبة إذا لم ينبه احد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بشهرين .

وانقضت السنة الأولى دون أن ينبه احد على الآخر بالإخلاء ، فامتد الإيجار سنة أخرى إلى آخر ديسمبر سنة 1962 . وقامت ضرورة تلجئ المؤجر إلى سكنى المنزل بنفسه ، فنبه على المستأجر بالإخلاء للضرورة الملجئة وتسلم هذا الأخير التنبيه في آخر سبتمبر سن 1962 .

وعارض المستأجر في الإخلاء فرفع المؤجر الدعوى وصدر الحكم بالإخلاء

حضورياً في آخر فبراير سنة 1963 . فمهلة الإخلاء في هذا الفرض يجب ألا تقل عن المدة الباقية من الإجارة التي صار امتدادها إلى آخر ديسمبر سنة 1962 ، باعتبار أن التنبيه بالإخلاء للضرورة الملجئة يصلح في الوقت ذاته تنبيهاً بالإخلاء لإنهاء مدة الإيجار الأصلية .

فيجب إذن ألا يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر ديسمبر سنة 1962 . ولكن هذه \$1189 المدة الباقية من الإيجار منذ التنبيه بالإخلاء - من آخر سبتمبر سنة 1962 إلى آخر ديسمبر سنة 1962 ليست إلا ثلاثة أشهر

وللمستأجر أطول المدتين هذه المدة ومدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء . فهذه المدة الأخيرة هي المدة الأطول ، وتنتهي في آخر مارس سنة 1963 فيجب إذن ألا يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر مارس سنة 1963 .

ولكن حكم الإخلاء لا يجوز تنفيذه قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به حضورياً ، أي من آخر فبراير سنة 1963 . فيبقى المستأجر في المنزل مدة الشهرين هذين إلى آخر أبريل سنة 1963 ، لأنها هي أطول المدد الثلاث ، ولا يجوز إجباره على الإخلاء قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر أبريل سنة 1963 .

ولو فرض في المثل المتقدم الذكر أن الحكم بالإخلاء صدر حضورياً في آخر نوفمبر سنة 1962 ، فإن مدة ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تكون هي المدد الثلاث . فهي تنقضي في آخر مارس سنة 1963 بينما مدة الإيجار الأصلية تنقضي في آخر ديسمبر سنة 1962 .

فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر مارس سنة 1963 . ولو فرض أن إيجار المنزل معقود لثلاث سنوات تنتهي في آخر ديسمبر سنة 1963 .

ولو فرض أن إيجار المنزل معقود لثلاث سنوات تنتهي في آخر ديسمبر سنة 1963 ، وحصل التنبيه بالإخلاء في آخر سبتمبر سنة 1962 وصدر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة 1963 كما هو الأمر في الفرض الأول

فإن أطول المدد الثلاث في هذا الفرض الثالث هي المدة الباقية من الإيجار . فهي تنقضي في آخر ديسمبر سنة 1963 ، بينما مدة ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تنقضي في آخر مارس سنة 1963

ومدة الشهرين التاليين لتاريخ النطق بالحكم تنقضي في آخر أبريل

سنة 1963 . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر ديسمبر سنة 1963 .

المرحلة الثالثة : رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد

تنص الفقرتان الثالثة والرابعة من المادة 3 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 على ما يأتي :

فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ، \$1190 على ألا ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غائباً ، وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر .

وفي حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة المذكورة ، يجوز للمؤجر استصدار حكم بإخراجه فوراً . ويتضح من هذه النصوص أنه إذا وصل التنبيه بالإخلاء إلى المستأجر ، لم يعد ا يقف احد موقفين :

▪ (الموقف الأول) أن يعارض في طلب الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه له ، أو يسكت عن الرد دون معارضة أو قبول مدة الخمسة عشر يوماً هذه فيعتبر هذا السكوت معارضة ضمنية ،

وفي هذه الحالة ، سواء كانت المعارضة صريحة أو ضمنية ، يجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء .

▪ (الموقف الثاني) أن يقبل المستأجر الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه إليه . وفي هذه الحالة يكون أمامه مهلة للإخلاء أطول المدتين - المدة الباقية من الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه إليه ، على النحو الذي بيناه فيما تقدم . فإذا امتنع عن الإخلاء بعد انقضاء هذه المهلة ، جاز للمؤجر أن يرفع دعوى الطرد

فهذان دعويان

- دعوى الإخلاء
- ودعوى الطرد

نبحثهما على التعاقب .

دعوى الإخلاء

قدمنا أنه يشترط قيام الضرورة الملجئة وقت التنبيه بالإخلاء واستمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم ، فيخلص من ذلك أن الضرورة الملجئة يجب أن تكون قائمة وقت رفع دعوى الإخلاء ويجب أن تذكر في الطلب الذي ترفع به الدعوى

كما ذكرت في التنبيه بالإخلاء على ما قدمنا . ويجب أن تكون الضرورة التي تذكر في الطلب هي نفس الضرورة التي ذكرت في التنبيه بالإخلاء . فإذا بني التنبيه على ضرورة معينة

ثم ذكر في الطلب ضرورة أخرى ، كان الطلب غير مستند إلى تنبيه يشتمل على نفس الضرورة ، وكانت الدعوى غير مقبولة .

وإذا بقيت الضرورة قائمة إلى وقت رفع الدعوى ، ثم انقطعت قبل النطق بالحكم ، وجب الحكم برفض الدعوى وإذا كان المستأجر قد سكت عن الرد على التنبيه بالإخلاء ، فقد قدمنا أنه يجب انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إليه حتى يعتبر هذا السكوت رفضاً ضمنياً .

وفي هذه الحالة لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء هذه المدة حتى يمكن استخلاص الرفض الضمني ، فإن رفعت قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر كانت غير مقبولة .

أما إذا عارض المستأجر في الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً ، فإن هذه المعارضة الصريحة تجيز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء بمجرد صدورها دون حاجة لانتظار مضي الخمسة عشر يوماً .

وإذا كان المؤجر لا يستطيع رفع دعوى الإخلاء قبل صدور معارضة صريحة من المستأجر أو قبل انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم تصدر من المستأجر معارضة صريحة ، فإنه يستطيع رفع الدعوى بعد ذلك في أي وقت شاء ، ولو بعد انقضاء المهلة القانونية المعينة للإخلاء .

وقد جاء النص في هذا الصدد على شيء من الغموض ، فجرت الفقرتان الثانية والثالثة من المادة 3 ، كما رأينا ، على الوجه الآتي

“ويعطي المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها أيهما أول . فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للمؤجر أن يرفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المعينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء .

والمقصود أن المؤجر يجوز له رفع دعوى الإخلاء ولو في خلال المهلة المعينة قانوناً للإخلاء ، لا أنه يجب أن يرفعها حتماً في خلال هذه المدة . ذلك أن القانون أعطي للمستأجر مهلة معينة لإخلاء العين تسري من وقت التنبيه بالإخلاء

وكان الأصل أن ينتظر المؤجر انقضاء هذه المهلة ، فإذا لم يخل **المستأجر** في أثنائها رفع المؤجر دعوى الإخلاء ، ولكنه لا يرفعها إلا بعد انقضاء المهلة . فأجاز القانون ، خروجاً على هذا الأصل ، للمؤجر أن يرفع الدعوى ولو في أثناء المهلة ، كسباً للوقت ،

ما دامت المهلة ستخلص كاملة للمستأجر فلا يضار برفع الدعوى قبل انقضائها . ويتبين من ذلك أن للمؤجر أن يرفع الدعوى قبل انقضاء المهلة ، استعمالاً للرخصة التي أباحها له القانون . وله أن ينزل عن هذه الرخصة ، وأن يرفع الدعوى بعد انقضاء المهلة

فيرجع بذلك إلى الأصل . وكل ما ينبغي أن يتوقاه المؤجر هو ألا يتأخر كثيراً في رفع الدعوى ، حتى لا يتخذ تأخره حجة عليه بأن الضرورة قد زالت أو بأنها لم تكن قائمة .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم فيها نهائياً **غير قابل للطعن** بأي وجه . ويتعين للمحكمة أن تقضي بالإخلاء إذا قدرت أن هناك ضرورة ملجئه ، وأنها لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم كما قدمنا .

فإذا صدر الحكم بالإخلاء لم يكن للمحكمة أن تنظر المستأجر إلى أجل لتنفيذه . ذلك أن القانون نفسه قد تكفل بإعطاء المستأجر هذا الأجل كما رأينا ، فلا ينفذ الحكم قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كن حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غائباً

وبشرط انقضاء المهلة التي عينها القانون للإخلاء . فللمستأجر إذن أن يبقى في العين شهين بعد الحكم بالإخلاء ، حتى يدبر لنفسه مكاناً

آخر . بل له أن يبقى إلى ما بعد الشهرين المدة الباقية من مهلة الإخلاء ، فإذا كانت مدة الإيجار الأصلية لم تنقض

أو لم تنقض مدة ستة الشهور م وقت التنبيه بالإخلاء ، بقي في العين إلى ما بعد الشهرين حتى تنقضي هذه المدة أو تلك ، على الوجه الذي بيناه فيما تقدم .

حق المؤجر في النزول عن حكم الإخلاء

تُعتبر قضية الإخلاء من أكثر القضايا القانونية شيوعاً التي تُواجه المؤجرين والمستأجرين. وفي بعض الحالات، قد يُقرر المؤجر التنازل عن حكم الإخلاء الصادر ضد المستأجر.

- فما هو حق المؤجر في النزول عن حكم الإخلاء؟
- وما هي العوامل التي تُؤثر في ذلك؟

مفهوم النزول عن حكم الإخلاء

النزول عن حكم الإخلاء يعني تنازل المؤجر عن حقه في **إخلاء المستأجر** من العقار، رغم صدور حكم من المحكمة بإخلائه. وهذا التنازل قد يكون مُشروطاً ببعض الشروط التي يُحددها المؤجر.

و يُمكن للمؤجر أن يُقرر النزول عن حكم الإخلاء لعدة أسباب، منها الرغبة في الحفاظ على علاقة جيدة مع المستأجر أو الخوف من رفع دعوى جديدة من قبل المستأجر.

ففي بعض الحالات، قد يُصبح الإخلاء مشكلة أكبر للمؤجر من استمرار العلاقة مع المستأجر.

وعادةً ما يكون للنزول عن حكم الإخلاء آثار قانونية مُحددة، يجب معرفتها قبل اتخاذ قرار التنازل عن الحكم.

حقوق المؤجر في النزول عن حكم الإخلاء

يُعتبر حق النزول عن حكم الإخلاء حقاً للمؤجر، ولكن هناك بعض الضوابط التي يجب مراعاتها، و تختلف هذه الضوابط من بلد لآخر و من قانون لآخر.

ففي بعض البلدان، قد يكون للنزول عن حكم الإخلاء شروط مُحددة، مثل دفع غرامة مالية معينة أو تقديم ضمانات معينة.

ويجب على المؤجر التأكد من أن الـنـزول عن الحكم لا يُؤثر على حقوقه القانونية في العقار و أن يكون هناك توازن بين حقوقه و حقوق المستأجر.

, من المهم أن تُجرى عملية النزول عن **حكم الإخلاء** بطريقة قانونية صحيحة لِضمان عدم حدوث أي مشاكل قانونية في المستقبل.

العوامل المؤثرة في حق المؤجر في النزول عن حكم الإخلاء

تُوجد عدة عوامل تُؤثر في حق المؤجر في النزول عن حكم الإخلاء. من أهم هذه العوامل:

- **أسباب الإخلاء:** تُعدّ أسباب الإخلاء الأساسية من أهم العوامل التي تُؤثر في حق المؤجر في النزول عن الحكم. فإذا كانت أسباب الإخلاء جديّة ، مثل عدم **دفع الإيجار** أو ارتكاب المستأجر لأفعال مُخلّة بالأمن أو الآداب ، فإن حق المؤجر في النزول عن الحكم قد يكون أقل.
- **العلاقة بين المؤجر والمستأجر:** تُؤثر العلاقة بين المؤجر والمستأجر بشكل كبير في حق المؤجر في النزول عن حكم الإخلاء. فإذا كانت العلاقة جيدة ، فإن المؤجر قد يكون أكثر استعدادًا لِـلتنازل عن الحكم.
- **الشروط المُقترحة من قبل المستأجر:** الشروط التي يُقدمها المستأجر لِـلتقنع المؤجر بِـالنزول عن الحكم تُؤثر بشكل كبير في قرار المؤجر. فإذا كانت الشروط مُقنعة ، فإن المؤجر قد يكون أكثر استعدادًا لِـلتنازل عن الحكم.
- **طبيعة العقار:** طبيعة العقار و قيمته تُؤثر في قرار المؤجر في الـنـزول عن حكم الإخلاء. فإذا كان العقار مُهمًا لِلـمؤجر ، فإن المؤجر قد يكون أقل استعدادًا لِـلتنازل عن الحكم.
- **الظروف المحيطة:** تُؤثر الظروف المحيطة بالقضية، مثل الظروف الاقتصادية و الاجتماعية ، في قرار المؤجر في الـنـزول عن حكم الإخلاء.

تُعدّ هذه العوامل مُهمة في قرار المؤجر في النزول عن حكم الإخلاء. ولكن من المهم أن يُعلم المؤجر أن الـنـزول عن حكم الإخلاء قد يكون له آثار قانونية مُحددة ، يجب مراعاتها قبل اتخاذ أي قرار.

العواقب القانونية للنزول عن حكم الإخلاء

يُمكن أن يكون للنزول عن حكم الإخلاء بعض العواقب القانونية ،
منها :

- إمكانية رفع دعوى جديدة: قد يُقرر المستأجر رفع دعوى جديدة لإخلائه من العقار ، وذلك في حالة عدم التزام المستأجر بالشروط التي اتفق عليها مع المؤجر عند النزول عن الحكم.
- فقدان حقوق المؤجر في العقار: قد يؤدي النزول عن حكم الإخلاء إلى فقدان [حقوق المؤجر في العقار](#) ، وذلك في حالة عدم التزام المستأجر بالشروط المُحددة في اتفاقية النزول عن الحكم.
- المُشكلات القانونية في المستقبل: قد يؤدي النزول عن حكم الإخلاء إلى حدوث مُشكلات قانونية في المستقبل ، وذلك في حالة عدم وضوح الشروط المُحددة في اتفاقية النزول عن الحكم.

نصائح مهمة للمؤجرين عند التفكير في النزول عن حكم الإخلاء

من المهم أن يُعلم المؤجر أن النزول عن حكم الإخلاء قرار هام ، ويجب أن يتم اتخاذه بعد النظر في كل العوامل المُؤثرة فيه .
إليك بعض النصائح المُهمّة للمؤجرين عند التفكير في النزول عن حكم الإخلاء :

1. استشارة محامٍ متخصص: من المهم استشارة محامٍ متخصص في قضايا الإخلاء لمعرفة حقوقك وواجباتك و العواقب القانونية للنزول عن الحكم.
2. التأكد من وضوح الشروط: من المهم التأكد من وضوح الشروط التي يُقدمها المستأجر للنزول عن الحكم و التأكد من أنها تُلبي احتياجاتك و حقوقك في العقار.
3. وضع اتفاقية قانونية: من المهم وضع اتفاقية قانونية بين المؤجر والمستأجر تُحدد شروط النزول عن الحكم و العواقب القانونية لعدم التزام المستأجر بهذه الشروط.
4. الحفاظ على الأدلة: من المهم الحفاظ على كل الأدلة التي تُثبت اتفاقية النزول عن الحكم و الشروط المُحددة فيها.
5. التأكد من أمان العقار: من المهم التأكد من أن العقار آمن و خالي من أي مخاطر بعد النزول عن حكم الإخلاء ، وذلك لضمان عدم حدوث أي مُشكلات في المستقبل.

دعوى الطرد الايجارية

قدمنا أن المستأجر إذا قبل الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من وصول التنبيه بالإخلاء إليه التزم بهذا القبول ، ووجب عليه إخلاء العين بمجرد انقضاء المهلة القانونية

وهي في هذه الحالة مدة ستة أشهر م نوقت وصول التنبيه إليه أو المدة الباقية من الإيجار أيتها أطول كما سبق القول . فإذا انقضت هذه المدة ولم يخل المستأجر العين ، كان للمؤجر أن يرفع عليه دعوى الطرد

باعتباره حائزاً للعين دون سد وذلك بعد فسخ الإيجار بالتراضي بقبول المستأجر للإخلاء . ولا يجوز رفع دعوى الطرد قبل انقضاء المهلة القانونية ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة .

وهذا بخلاف دعوى الإخلاء ، فقد قدمنا أنه يجوز رفعها قبل انقضاء المهلة القانونية خلافاً للقواعد العامة لورود نص صريح في هذا المعنى .

ولا يحتاج المؤجر في دعوى الطرد إلى تنبيه آخر غير التنبيه بالإخلاء الذي سبق أن وجهه للمستأجر وقبل هذا الإخلاء على أثره . فيستطيع المؤجر أن يرفع دعوى الطرد بمجرد انقضاء المهلة القانونية إذا وجد أن المستأجر لم يخل العين

ويرفع الدعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي لا أمام قاضي الأمور المستعجلة ، لأن هذه الدعوى ناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن في المادة 3 فقرة 4 منه . وتتبع الإجراءات التي رسمها هذا القانون ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل للطعن بأي وجه .

وفي دعوى الطرد هذه تثبت المحكمة من أمرين :

▪ (1) أن المستأجر قد قبل الإخلاء بعد وصول التنبيه إليه .
وعبء الإثبات هنا يقع على المؤجر . ولما كان قبول المستأجر للإخلاء تصرفاً قانونياً ، فإن إثباته طبقاً للقواعد العامة لا يكون إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها فيما زاد على عشرة جنيهاً .

▪ (2) أن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم ، واستمر قيام الضرورة مفروض إلى أن يثبت المستأجر

العكس ، ويستطيع إثبات ذلك بجميع الطرق لأنه يثبت واقعة
مادية .

فإذا ثبت للمحكمة أن المستأجر قد قبل الإخلاء وأن الضرورة الملجئة
لا تزال قائمة ، تعين عليها أن تقضي بطرد المستأجر من العين . ولا
يحتم القانون هنا منح المستأجر أجلا لتنفيذ الحكم ، كما منحه أجل
شهرين في الحكم الصادر في دعوى الإخلاء كما قدمنا .

فقد قبل المستأجر الإخلاء طوعاً ، وأعطاه القانون مهلة فاستنفذها ،
واطمان المؤجر إلى أن المستأجر سيقوم بتنفيذ التزامه وسيخلى
العين فور انقضاء المهلة القانونية .

ولكن ذلك لا يمنع من تطبيق القواعد العامة ، فيمنح القاضي للمستأجر
أجلا معقولا يخلى فيه العين إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر
من هذا التأجيل ضرر جسيم وذلك تطبيقاً للمادة 346/2 مدني .

**وقد جاء ذلك صراحة في المذكر الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم 140
لسنة 1946 ، إذ تقول :**

وقد تعرضت المادة الثالثة لموقف المستأجر الذي ينبه على المؤجر
بالإخلاء بالنسبة إلى إحدى صورتيه . . ثم سكت عن الصورة الأخرى التي
يقبل فيها المستأجر الإخلاء ويمتنع عن تنفيذه .

وقد رؤى النص عليها ، فأجيز للمؤجر أن يستصدر حكماً بإخراج
المستأجر ، ثم يجري تنفيذه فوراً دون منحه مهلة كما في الصورة
الأولى على أنه إذا كان النص قد حرم المستأجر من الانتفاع بالمهلة
المشار إليها ، فهو لم يسلب القاضي سلطته في الإمهال بمقتضى قواعد
القانون العامة .

خاتمة حق المؤجر في التنازل عن الإخلاء

يُعتبر حق النزول عن حكم الإخلاء حقاً للمؤجر، ولكن يجب مراعاة
العوامل المؤثرة فيه و العواقب القانونية له ومن المهم أن
يُعلم المؤجر أن النزول عن حكم الإخلاء قرار هام ، ويجب أن يتم
اتخاذُه بعد النظر في كل العوامل المؤثرة فيه و [استشارة محامٍ](#)
متخصص في قضايا الإخلاء .



أهم المراجع القانونية في عقد الايجار القديم:

- قوانين ايجار الأماكن للمستشار عزمي البكري
- التعليق علي قوانين الايجار الاستثنائية للمستشار مجدي هرجه
- شرح قوانين ايجار الاماكن للمستشار أبو الليل

-
- انتهى البحث القانوني **(حق المؤجر في النزول عن الإخلاء)** 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 شوارد الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة

مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.
▪ يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب موقعنا في سيرش جوجل ، أغانهم الله علي أنفسهم .



المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة © لمكتب
الأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض